

PUG



PIANO URBANISTICO GENERALE

Sindaco
Gian Carlo Muzzarelli

Assessora a Urbanistica, Edilizia, Politiche Abitative, Aree Produttive
Anna Maria Vandelli

Direttrice Generale
Valeria Meloncelli

Coordinamento generale
Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e sostenibilità urbana e RUP
Maria Sergio

ALL.2

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRIVATE

ASSUNZIONE
Delibera C.C. n° 86 del 29/12/2021

ADOZIONE
Delibera C.C. n° 78 del 22/12/2022

APPROVAZIONE
Delibera C.C. n° del / /

EQUIPE DI PROGETTAZIONE ESTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
coordinatore del gruppo di lavoro	Gianfranco Gorelli
rigenerazione della città consolidata e dei paesaggi rurali	Sandra Vecchietti
città pubblica e paesaggio	Filippo Boschi
regole: valutazione progetti, relazione economico finanziaria, perequazione	Stefano Stanghellini
supporto per gli aspetti di paesaggio	Giovanni Bazzani
città storica e patrimonio culturale	Daniele Pini Anna Trazzi
gruppo di lavoro	Giulia Bortolotto, David Casagrande, Gabriele Marras, Alessio Tanganelli

EQUIPE DI PROGETTAZIONE INTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
UFFICIO DI PIANO	
Ufficio PUG	
Responsabile ufficio PUG	Simona Rotteglia
sistema insediativo, città pubblica e produttivo	Vera Dondi
sistema ambientale e focus progettuali per l'ambiente e il paesaggio	Paola Dotti
componente programmatica, paesaggio e ValSAT	Annalisa Lugli
sistema insediativo storico, paesaggio e beni storici	Irma Palmieri
sistema naturale e ambientale e coordinamento ValSAT	Anna Pratissoli
sistema insediativo, via Emilia e piattaforme pubbliche	Isabella Turchi
analisi territoriali, urbane, storiche, cartografie	Giulia Ansaloni Barbara Ballestri Nilva Bulgarelli Francesco D'Alesio Andrea Reggianini
garante della comunicazione e della partecipazione	Catia Rizzo
diritto amministrativo-urbanistico	Marco Bisconti
Ufficio gestione servizi urbanistici vigenti	Morena Croci - responsabile ufficio
sistema informativo territoriale, cartografia	Sonia Corradi, Tania Federzoni, Diana Bozzetto
Segreteria tecnico - amministrativa	Roberto Vinci, Christine Widdicks, Anna Severini
Ufficio impatto ambientale-classificazione acustica	Daniela Campolieti - responsabile dell'ufficio
SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITÀ URBANA	
Servizio progetti urbani complessi e politiche abitative	Michele A. Tropea - responsabile del servizio Filippo Bonazzi, Daniele Bonfante, Lorenzo Gastaldello, Maria Giulia Lucchi, Giovanna Palazzi, Silvia Sitton, Roberto Falcone, Luigi Maietta, Elena Alietti, Anna Tavoni
Servizio Pianificazione Ambientale	Giovanna Franzelli - responsabile del servizio fino al 31/08/2020 Saverio Cioce - responsabile del servizio Marta Guidi, Fabio Alberti
Ufficio amministrativo pianificazione:	Susanna Pivetti - responsabile del servizio Antonella Ferri, Maria Ginestrino
Ufficio mobilità, traffico e urbanizzazioni	Guido Calvarese - responsabile del servizio Barbara Cremonini, Alice Pancioli

HANNO CONTRIBUITO NUMEROSI SETTORI E SERVIZI DELL’AMMINISTRAZIONE COMUNALE:	
Settore Ambiente, edilizia privata e attività produttive	Roberto Bolondi
Settore Cultura, sport, giovani e promozione della città	Giulia Severi
Settore LL.PP. e manutenzione della città	El Ahmadie’ Nabil
Settore Polizia Locale, Sicurezza Urbana e Protezione Civile	Roberto Riva Cambrino
Settore Risorse finanziarie e patrimoniali	Stefania Storti
Settore Risorse Umane e affari istituzionali	Lorena Leonardi
Settore Servizi educativi	Patrizia Guerra
Settore Servizi sociali, sanitari e per l'integrazione	Annalisa Righi
Settore Smart city, servizi demografici e partecipazione	Luca Chiantore

STUDI E RICERCHE	
ambiti produttivi e censimento fabbricati in territorio rurale	CAP - Consorzio aree produttive
socio - economiche	CRESME
suolo e sottosuolo	A -TEAM Progetti Sostenibili
uso del suolo	MATE soc.coop.va
ambiente	Università di Modena e Reggio Emilia
ambiente	Università di Bologna
territorio rurale, censimento incongrui nel rurale e censimento fabbricati di interesse nel rurale	Università di Parma
indagine su testimoni rappresentativi la popolazione modenese	Fondazione del Monte
aggiornamento microzonazione sismica e CLE, approfondimenti geologici	GEO-XPRT Italia SRL
studio di incidenza ambientale Siti Rete Natura2000	Studio Giovanni Luca Bisogni

L’elaborazione del documento di indirizzo è stato predisposto con il contributo del comitato scientifico	
Paesaggio	MATE soc.coop.va – PROAP ITALIA srl João Antonio Ribeiro Ferreira Nunes, Andrea Menegotto, Fabio Tunioli, Carlo Santacroce, Tommaso Cesaro, Giovanni Trentanovi
Forme e qualità dell’abitare - Azioni e strumenti per la rigenerazione	Politecnico di Milano – Dipartimento di Architettura e Studi Urbani Patrizia Gabellini, Paola Savoldi, Federico Zanfi, Chiara Merlini e la collaborazione di Cristiana Mattioli, Cecilia Saibene, Francesca Sorricaro
Mobilità	Jacopo Ognibene
ha svolto il coordinamento delle attività del Comitato Scientifico	Patrizia Gabellini

Il piano è stato sviluppato anche grazie ai contributi di:	
direttore generale del Comune di Modena fino al 30/09/2020	Pino Dieci
dirigente responsabile del servizio Urbanistica fino al 19/03/2017	Marcello Capucci
per approfondimenti del sistema produttivo	CAP - Consorzio Aree Produttive Luca Biancucci e Silvio Berni
coordinamento ufficio di piano dal 15/04/2018 al 31/08/2018	Barbara Marangoni
Comitato interistituzionale Regione Emilia Romagna e Provincia di Modena	Per la Regione Emilia Romagna: Roberto Gabrielli e Barbara Nerozzi, per la Provincia di Modena Antonella Manicardi e Annalisa Vita

NUM. OSSERVAZI ONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORI A	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
1	1 di 2	34284	VIA RIVA DEL GARDA	174	45	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	Si richiede che l'indice perequativo per l'area di cui al fg 174 map 45, Dotazioni ecologiche ambientali nel TU, sia aumentato come segue: - indice di base da 0,075 a 0,15 - indice sostenibilità da 0,10 a 0,20	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG, e nello specifico l'articolo 2.1.3, viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni.
1	2 di 2	34284	VIA RIVA DEL GARDA	174	45	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCQ.2	Si richiede l'aumento dell'altezza ammessa nell'area di cui al fg 174 map 45 (parte del Tessuto CQ1) a 2 piani + PT per ambulatori medici.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si segnala che la disciplina definita per il tessuto si riferisce agli interventi ordinari; variazioni delle altezze possono invece essere valutate in caso di accordo operativo ai sensi della legge regionale 24/2017, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
2	1 di 1	43429	STRADA VIGNOLESE	239	167	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.3	Si richiede se il fabbricato esistente (deposito attrezzi), oggetto di sanatoria, possa essere recuperato attraverso un intervento di Ristrutturazione Edilizia mediante demolizione e ricostruzione a parità di volume secondo i limiti e condizioni dell'art. 5.6.3 delle Norme: DU1. Quindi si richiede l'interpretazione dell'art. 5.3.1 in cui parrebbe escluso il recupero "baracche e di ogni alto manufatto precario e strutture leggere la cui rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi". Si richiede il mantenimento dell'attuale destinazione di parte della particella 167 del foglio 239 inclusa all'interno del perimetro B extraurbano nel Piano Vigente, rettificando la Tavola QC_C3_1-6-1 in "tessuto prevalentemente residenziale e misto" (allegato QC_C3_1-6: Uso del suolo-Elementi e valori di paesaggio).	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Il recupero di fabbricati connessi e non connessi all'attività agricola è ammesso dalla disciplina di PUG, che viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni. In via generale l'art. 5.6.2 (art. 5.6.3 delle norme del PUG assunto) ammette la demolizione e ricostruzione mantenendo la funzione di servizio, ma è in fase attuativa che dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi, compreso lo stato di fatto e diritto dei fabbricati. Si precisa che la cartografia QC.C3.6.1 riporta l'analisi dell'uso del suolo, condotta sulla base delle definizioni utilizzate dalla Regione Emilia Romagna e finalizzata a fornire una base conoscitiva a riferimento per la definizione delle regole per il governo del territorio. Essa non costituisce la cartografia della disciplina di piano che regola le trasformazioni e non qualifica destinazioni d'uso.
3	//	43450							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
4	1 di 1	51914	S.DA CORLETTO SUD 157 INT. 2	134	130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137	MG	CARTOGRAFIA	MGTR	Si richiede di inserire il borgo ex rurale (fg 134 mapp 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137) in un contesto di recupero a fini abitativi, apportando la modifica alla cartografia di PUG, secondo lo stesso principio previsto dalla vigente norma all'art. 17.14 del RUE, consentendo la ristrutturazione completa della volumetria esistente e la possibilità di realizzare fino ad un massimo di n. 5 unità abitative per fabbricato.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono un perfezionamento delle cartografie della disciplina, ma che trovano rispondenza parziale e/o in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Il PUG disciplina il territorio rurale in coerenza con la legge regionale 24/2017. Il recupero di edifici per funzioni non connesse all'attività agricola è ammesso dalla disciplina del PUG, che viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, in base alle funzioni originarie.
5	1 di 1	53422	VIA GIARDINI	215	51, 64, 65, 135, 138, 139, 141, 144	I	ALTRI CASI NON ALTROVE CLASSIFICABILI	I-Altro	Si richiede di promuovere la richiesta a presentare una proposta di Accordo Operativo. Si vuole partecipare alle trasformazioni diffuse nel territorio urbano e rurale che il PUG ammette anche in aree non perimetrate, ma per le quali siano verificati i criteri strategici e le regole per gli interventi complessi. L'intervento proposto (fg 215 mapp 51, 64, 65, 135, 138, 139, 141, 144) può essere annoverato tra quelli di strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale e può concorrere alla crescita e qualificazione della Città Pubblica implementando i servizi alla persona e le tipologie dell'abitare carenti.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.I : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che prefigurano trasformazioni complesse o meccanismi non coerenti con gli obiettivi e le strategie di piano e della LR 24/2017. La richiesta attiene l'urbanizzazione di un'area agricola.
6	1 di 1	62490	VIA NONANTOLANA 692	97	397	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.ZENS	In riferimento all'edificio sito in via Nonantolana n. 692 (fg 97 map 397), identificato nel Rione 13 "Crocetta", si richiede l'eliminazione della prescrizione specifica del Piano Vigente (ZE 825 area 01), in particolare che le abitazioni di nuova edificazione non dovranno essere collocate sul fronte di Via Nonantolana.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR3.DU.ZENS : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU.ZENS, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si precisa che la disciplina generale di intervento sull'esistente definita dal PUG, è più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente. La limitazione richiamata nell'osservazione non rappresenta pertanto più un vincolo nel PUG, ma al contempo si sottolinea che in fase istruttoria di un eventuale titolo edilizio dovranno essere valutati tutti gli impatti connessi alla nuova edificazione tra cui le interferenze con la viabilità.
7	0	96937	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZI ONE E INVII INESATTI	INTO	DOCUMENTO DI IDENTITÀ	//	Non necessita controdeduzione
7	1 di 1	69800	VIA DEL GIGLIO	71	399, 400	MG	CARTOGRAFIA	MGCQ	Si chiede il cambio di destinazione d'uso dei mappali 399 – 400 fg 71. Attualmente la proposta di PUG li individua alla tavola DU2.3- CQ7 tessuti misti produttivi-polifunzionali - area produttiva, si chiede il cambio in DU2.3- CS5 tessuti unitari di particolare qualità aventi valore culturale – identitario - area residenziale. Si rileva che nell'elaborato DU2.3 l'area ritorna ad essere produttiva mentre nell'elaborato ST2.7.16 “Rione 16: Madonnina” è residenziale.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono un perfezionamento delle cartografie della disciplina, ma che trovano rispondenza parziale e/o in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Si riconosce l'area oggetto di osservazione quale facente parte di un più ampio nucleo residenziale che, sulla scorta dell'osservazione, si procede a stralciare dal tessuto produttivo e qualificare come CQ2, in coerenza con le scelte e gli obiettivi di qualificazione di quella parte di città.
8	1 di 1	71806	RUA PIOPPA 55	143	313	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCS.1	Si richiede la possibilità di trasformare il negozio posto in Via Rua Pioppa 55 (Fg 143 mappale 313 sub. 6) in appartamento, eventualmente per studenti/lavoratori, la cui richiesta è in continua crescita.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si confermano le scelte del PUG per i centri storici che, conformemente all'art. 32 comma 6 della legge regionale 24/2017, escludono rilevanti modificazioni alla destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato. In base alla disciplina così come perfezionata in fase di controdeduzione, la residenza è ammessa al piano terra unicamente in caso di affaccio sulle corti interne, verifica che è rimandata alla fase attuativa del PUG.
9	0	120955	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZI ONE E INVII INESATTI	INTO	DOCUMENTO DI IDENTITÀ	//	Non necessita controdeduzione

NUM. OSSERVAZI ONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORI A	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
9	1 di 1	91872	STRADELLO DEGLI ORSI 28, BAGGIOVARA	214	418	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.4	Si chiede la possibilità di ampio recupero a civile abitazione del complesso edilizio ex rurale, con la facoltà di realizzare diversi alloggi e le relative dotazioni di accessori (in riferimento all'art. 17.14 del RUE).	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si confermano le modalità di recupero degli edifici storici e le funzioni previste dal PUG assunto, la cui disciplina viene ulteriormente specificata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, in base alla tipologia ed alla funzione originaria, consentendo un maggior numero di unità abitative in funzione della tipologia degli immobili. In fase attuativa dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.
10	0	93553	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZI ONE E INVII INESATTI	INTO	DOCUMENTO DI IDENTITÀ	//	Non necessita controdeduzione
10	1 di 1	93540	PONTE ALTO SUD	59	119	MG	CARTOGRAFIA	MGT	Si richiede che venga recepita nella cartografia del PUG la ripianificazione dell'area identificata al Foglio 59 mappale 119 quale ampliamento dell'adiacente lotto produttivo (Fg 59 mappale 1128) in quanto relitto stradale di Via Ponte Alto. STILMA ha già acquistato un'area adiacente a quella in oggetto e costituente relitto stradale sdeamianalizzato. Sono già stati acquisiti i pareri del Servizio Patrimonio e del Servizio Urbanistica del Comune di Modena.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.MG : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle cartografie della disciplina o che ne richiedono il perfezionamento o affinamento, sia nel territorio urbanizzato, che nel territorio rurale, coerenti con gli obiettivi di piano. Si riconosce l'area oggetto di osservazione come parte del tessuto produttivo adiacente CQ6.
11	1 di 1	99287	STRADA LESIGNANA 23	42	54	MG	CARTOGRAFIA	MGCQ	Si chiede che il terreno identificato al fg 42 mappale 54 sia reso edificabile (nel piano vigente risulta assoggettato a disciplina confermativa).	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.MG : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle cartografie della disciplina o che ne richiedono il perfezionamento o affinamento, sia nel territorio urbanizzato, che nel territorio rurale, coerenti con gli obiettivi di piano. La richiesta è già soddisfatta nel PUG assunto, qualificandosi il tessuto dell'area oggetto di osservazione come CQ2.
12	0	102707	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZI ONE E INVII INESATTI	INTO	DOCUMENTO DI IDENTITÀ	//	Non necessita controdeduzione
12	1 di 1	102462	FOSSA MONDA CENTRO	128	207	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.ZENS	Si chiede la riconferma della potenzialità edificatoria di n. 15 unità abitative, poiché tale diritto non è estinto, con la contestuale delocalizzazione di tali diritti edificatori in altra area da individuarsi e concordarsi con l'Amministrazione. Si fa riferimento all'area individuata al foglio 128 mappale 207 (ZE 690 area 13) oggetto di accordo ai sensi dell'articolo 16.10 (rif. atto pubblico 83597 del 21/12/2009). Si richiama l'istanza presentata in data 30/01/2020 al Comune di Modena in merito alla quale non è pervenuto nessun riscontro.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU.ZENS : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che propongono interventi in attuazione di accordi decaduti, poiché non convenzionati e realizzati nel periodo transitorio, che si riferiscono ad aree già edificate e ricomprese nel territorio urbanizzato del PUG assunto. Si precisa che la loro attuazione è prevista secondo le regole e la disciplina de PUG in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione e rigenerazione dell'esistente. In ragione dell'accordo citato dall'osservante, si riconosce l'area oggetto di osservazione quale parte del territorio urbanizzato e si qualifica il tessuto come CQ2. L'area risulta quindi trasformabile tramite interventi ordinari in base alla disciplina definita per tale tessuto, mentre trasformazioni complesse possono essere valutate nell'ambito di un accordo operativo ai sensi della legge regionale 24/2017, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
13	1 di 1	104187	STRADA DI ALBARETO	31	291	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si chiede che l'area identificata al foglio 31 mappale 291 inserita in TR3 paesaggi della produzione agricola sia inserita nel perimetro del territorio urbanizzato CQ2 tessuti di buona o discreta qualità insediativa come l'area confinante di medesima proprietà. L'area era un terreno edificabile (ZE 1940 area 02) assoggettata a piano di recupero e con una capacità insediativa complessiva di 25 abitazioni.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.MG.TU: Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree di nuova urbanizzazione adiacenti al TU e non pianificate dal piano regolatore previgente o in aree di espansione dello stesso, ma prive di convenzione. Non si è dato corso alle modalità previste per la trasformazione dell'area oggetto di osservazione, che si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017.
14	1 di 1	108316	GHIARONI	235	289, 290	MG	CARTOGRAFIA	MGT	Si chiede che l'area identificata al foglio 235 mappali 289 e 290 sia inserita nel tessuto CQ2 Tessuti di buona o discreta qualità insediativa con conseguente vocazione all'edificabilità residenziale con intervento di nuova costruzione. In PRG l'area in oggetto è soggetta a prescrizione specifica che permette "le trasformazioni edilizie solo una volta avviata la sostituzione edilizia del locale che svolge attività ricreative attualmente denominato "Isola Verde"". Nella cartografia di PUG l'area risulta destinata a viabilità e parcheggi.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono un perfezionamento delle cartografie della disciplina, ma che trovano rispondenza parziale e/o in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Si riconosce la vocazione prevalentemente residenziale dell'area oggetto di osservazione. Si precisa che la trasformazione della stessa potrà avvenire avviando una progettazione complessa secondo le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
15	1 di 1	108341	VIALE DELLE RIMEMBRANZE E VIA SELMI	142	605	VT	VINCOLI E TUTELE	VT6.1	Si chiede che all'edificio identificato al foglio 142 mappale 605 sia tolto il vincolo di Restauro e Risanamento Conservativo sostituendolo con una categoria di intervento più aderente alle caratteristiche dell'edificio, coerentemente con quanto assegnato agli altri edifici interni al centro storico appartenenti alle "tipologie prive di carattere storico". Si specifica che sul fabbricato insisteva un vincolo della Sovrintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici rimosso a seguito della procedura di svincolo aperta dal condominio. Si fa anche riferimento a precedente richiesta prot. 15316 del 14/01/2019.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR2.VT : Per ciò che attiene i vincoli conservativi (categorie VT6.1, VT6.2, VT6.3), sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono una valutazione/revisione dell'attribuzione dei valori storico-culturali di livello comunale su tutto il territorio comunale, nei quali si accerti e si segnali l'attuale stato dei luoghi e che risultino coerenti con i criteri attribuiti nella definizione del censimento del patrimonio riconosciuto di valore. In fase di controdeduzione si rivede l'attribuzione di valore, in ragione della documentazione presentata dall'osservante, attribuendo al fabbricato la categoria di intervento Ristrutturazione Edilizia.
16	0	110394	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZI ONE E INVII INESATTI	INTO	DOCUMENTO DI IDENTITÀ	//	Non necessita controdeduzione
16	1 di 1	110388	VIA MINELLI E VIA DEGLI ESPOSTI	163	402	MG	CARTOGRAFIA	MGCP	Si chiede che il terreno identificato al foglio 163 mappale 402, venga stralciato dal Piano Particolareggiato (Campus universitario via Araldi) ed inserito nell'adiacente Zona Elementare 481 area 03.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.MG : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle cartografie della disciplina o che ne richiedono il perfezionamento o affinamento, sia nel territorio urbanizzato, che nel territorio rurale, coerenti con gli obiettivi di piano. Si riconosce l'area oggetto di osservazione quale parte del limitrofo tessuto CQ2, stralciando la stessa dalla perimetrazione del tessuto CP1.
17	1 di 2	111293	STRADA ATTIRAGLIO 133	81	18, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 114, 156, 755	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si chiede che l'area identificata al foglio 48 mappale 755 in cui è collocato l'impianto tecnologico "silos grano" facente parte dell'attività dei "Molini di Modena" sia inserita nel medesimo tessuto della ditta e non in TR3.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.MG.TU : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree edificate adiacenti al territorio urbanizzato che rientrano nella definizione della legge regionale 24/2017 (articolo 32) e che si configurano come affinamenti, precisazioni e rettifiche del territorio urbanizzato. Si riconosce l'area oggetto di osservazione quale parte del territorio urbanizzato e dell'insediamento produttivo di Modena Nord; si qualifica il tessuto come CQ5.
17	2 di 2	111293	STRADA ATTIRAGLIO 133	81	18, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 114, 156, 755	MG	CARTOGRAFIA	MGCQ	Si osserva che il sito produttivo in cui si svolge l'attività industriale dei "Molini di Modena" ha caratteristiche urbanistiche analoghe all'adiacente zona produttiva di Modena Nord. Pertanto si chiede che venga inserito in tessuto CQ5-Tessuti produttivi manifatturieri invece che parte in CQ1-Tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica e parte in TR3-Paesaggi della produzione agricola.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.MG : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle cartografie della disciplina o che ne richiedono il perfezionamento o affinamento, sia nel territorio urbanizzato, che nel territorio rurale, coerenti con gli obiettivi di piano. Si riconosce l'area oggetto di osservazione quale parte dell'insediamento produttivo di Modena Nord e si qualifica il tessuto come CQ5.

NUM. OSSERVAZIONI	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
18	1 di 1	111685	VIA DEI BONONCINI 12	160	140	VT	VINCOLI E TUTELE	VT6.2	Si chiede che il fabbricato identificato al foglio 160 mappali 140, 141 e classificato alla scheda del censimento degli edifici di interesse storico testimoniale 1576 di valore storico culturale testimoniale - edilizia minore, venga "declassato" consentendone, sempre nell'ambito della ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione con mantenimento volume. A tal proposito si precisa che gli elementi di pregio citati nella scheda sono inesistenti come evidenziato da relazione allegata. Si evidenzia inoltre che una parte del lotto, ad oggi privo di tutela, è identificata come giardino storico culturale testimoniale. Tale identificazione contrasta con la scheda sopracitata che indica come "non presente" un giardino di notevole interesse e con il parere preventivo prot. 307/2020 che autorizza la realizzazione di una rampa di accesso a garage interrato (parere suffragato da dettagliata documentazione relativa al verde esistente).	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR5.VT : Per ciò che attiene i vincoli conservativi (categorie VT6.1, VT6.2, VT6.3), sono valutati negativamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono una valutazione/revisione dell'attribuzione dei valori storico-culturali di livello comunale su tutto il territorio comunale, nei quali la richiesta di revisione di attribuzione di valore risulti non coerente con i criteri attribuiti nella definizione del censimento del patrimonio riconosciuto di valore. Si conferma quanto definito dal PUG assunto in quanto l'immobile ha le caratteristiche edilizie-urbanistiche che lo qualificano come edilizia di modesto interesse culturale riconosciuta come Edilizia Minore, testimoniale del Primo Novecento. Si riscontra una "integrità tipologica discreta" in quanto immobili all'interno del tessuto urbano della Periferia storica che sono stati oggetto di ampliamenti lineari della tipologia originaria, implementi addizionali funzionali al potenziamento dell'uso residenziale. In merito al giardino presente all'interno dell'area pertinenziale, si evidenzia che non è oggetto di specifico vincolo, come rileva la Tavola QC.C1.4.1 Patrimonio storico e identitario della città storica qualificandolo come "giardino storico culturale testimoniale ad oggi privo di tutela", ma risulta comunque meritevole di attenzione in quanto pertinenza di immobili di interesse storico, oltre che per la generale importanza di preservare superfici permeabili.
19	//	112224							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
20	1 di 2	113267	VIA GALILEO GALILEI 224-230	135	235, 247, 373, 374	MG	CARTOGRAFIA	MGT	Si chiede che la rappresentazione grafica dell'area a parcheggio e della strada di penetrazione individuate al foglio 135 mappali 235, 247, 373, 374 sia coerente con gli obblighi convenzionali (Piano Particolareggiato "Ortigara 37" adottato con Del. C.C. 543 del 26/7/71 e Convenzione urbanistica stipulata il 30/7/81) di cui si sollecita la risoluzione in tempi brevi in riferimento alla cessione dei parcheggi. In particolare solo la metà circa del parcheggio era oggetto di cessione (cessione ad oggi non ancora perfezionata) e in PUG è rappresentata interamente come area a parcheggio pubblico, mentre per quanto riguarda la strada di penetrazione essa è di proprietà privata mentre il PUG la rappresenta come strada pubblica.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono un perfezionamento delle cartografie della disciplina, ma che trovano rispondenza parziale e/o in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Si perfezionano le perimetrazioni per quanto riguarda la strada oggetto di osservazione, sulla base degli atti relativi, qualificando la stessa come CP1 nella cartografia della disciplina. Il parcheggio ad uso pubblico resta invece indicato tra le aree per la mobilità.
20	2 di 2	113267	VIA GALILEO GALILEI 224-230	135	235, 247, 373, 374	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCQ.3	Si chiede la modifica dell'art. 3.9.5 Tessuti ad alta specializzazione al fine di ampliare la possibilità insediativa inserendo, oltre alle destinazioni d'uso già compatibili e previste, altre quali: - il commerciale (senza limiti dimensionali e funzioni particolari); - i servizi quali terziario e direzionale tra cui il logistico di prossimità; - il produttivo. Si chiede inoltre di prevedere un incremento edificatorio pari almeno alla media dell'ambito ove il comparto è ubicato ossia pari alla media normalmente riconosciuta per comparti analoghi ossia pari a 0,5 mq/mq di St/Sf anche con la possibilità di concentrare l'edificazione in una parte dell'area, e quindi con una possibilità di elevazione oltre l'altezza massima consentita, al fine di mantenere il parcheggio antistante quale dotazione di standard da garantire in funzione della destinazione d'uso da insediare. Questo per permettere, in vista della scadenza del contratto di locazione del complesso immobiliare identificato al foglio 135 mappale 235 (oggi locato all'Agenzia del Demanio che lo ha assegnato al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Motorizzazione civile), una trasformazione non solo nell'ambito "direzionale privato" ma che vengano considerate anche altre funzioni.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si conferma la disciplina del PUG assunto, che già ammette nel tessuto CP1 oggetto di osservazione le funzioni direzionali e produttive (art. 3.9.5), nonché le funzioni commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita. In via generale il PUG ammette il cambio d'uso in base alle funzioni ammesse nel tessuto di appartenenza, ma è in fase attuativa che dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi. Si segnala che la disciplina definita per il tessuto si riferisce agli interventi ordinari; variazioni delle altezze o altre scelte relative a trasformazioni non attuabili con interventi diretti potranno essere valutate e assunte in sede di Accordo Operativo ai sensi della legge regionale 24/2017, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
21	1 di 1	114335	FOGLIO 219 MAPPALI 190-247- 163 - 164 - 358 – 360	219	190, 247, 163, 164, 358, 360	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.ZENS	Si chiede che i terreni identificati al foglio 219 mappali 190, 247, 163, 164, 358, 360 inseriti in TR1 paesaggi periurbani siano indicati in PUG, ai sensi dell'art. 35 comma 6 della L.R. 24/2017, attraverso apposita rappresentazione ideogrammatica ai sensi dell'art. 24 comma 2 lett. a) della L.R. 24/2017, quali terreni che, pur facendo parte del territorio extraurbano, risultano contermini al territorio urbanizzato e non presentano fattori preclusivi o fortemente limitanti alle trasformazioni urbane e beneficiano conseguentemente delle opportunità di sviluppo insediativo derivanti dalle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici in essere o in corso di realizzazione, secondo quanto previsto dalla strategia per la qualità ecologico-ambientale. Si specifica che l'area in oggetto era inserita nella ZE 60 area 03, classificata come zona F per Attrezzature Generali e rientrava nell'elenco delle zone F per le quali era applicabile l'art. 16.10. Sin dall'inizio del 2010 era stata avviata una fase di concertazione con il Comune di Modena che ha portato alla redazione da parte di quest'ultimo del testo definitivo dell'atto unilaterale d'obbligo, degli elaborati grafici relativi alla proposta urbanistica concertata, degli allegati e della relazione generale; cui è seguita nel maggio 2014 la sottoscrizione da parte dei proprietari degli atti unilaterali d'obbligo relativi al comparto A e dei corrispondenti allegati. Gli atti in questione non sono stati sottoposti alla Giunta Comunale per la relativa approvazione per intenzione espressa dalla nuova Amministrazione Comunale di disciplinare la trasformazione urbanistica dell'area in un quadro più complessivo di modifica dello strumento urbanistico.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.DU.ZENS : Sono valutati negativamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che propongono norme specifiche, in quanto nelle trasformazioni si applica la disciplina generale di intervento sull'esistente definita dal PUG, che si precisa essere più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente e/o che non risultano coerenti con la normativa della legge regionale 24/2017. L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017, non essendo l'area oggetto di un accordo stipulato. Rispetto alla individuazione richiesta quale area di possibile sviluppo insediativo, si richiama che nell'ambito della ValSAT sono stati inseriti criteri e valutazioni in merito all'utilizzo del 3%, che in questa fase di controdeduzione vengono ulteriormente precisati. Nel merito, si sottolinea come la trasformazione dell'area coerente con gli elementi progettuali proposti non viene respinta a priori, ma se ne demanda la valutazione alle specifiche procedure.
22	1 di 1	114412	MARTUCCI	188	467, 468	MG	CARTOGRAFIA	MGT	Si chiede che venga recepita nella cartografia del PUG la sdemanializzazione (perfezionata con Delibera della Giunta Comunale n. 71 del 16/02/2020) a favore di CBI S.p.A. del tratto di via Martinucci identificato al foglio 188 mappali 467, 468, 469, annettendola all'area cortiliva della ditta. Si precisa che in merito sono state inviate comunicazioni e richieste tramite PEC del 08/07/2020 e del 01/07/2020.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.MG : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle cartografie della disciplina o che ne richiedono il perfezionamento o affinamento, sia nel territorio urbanizzato, che nel territorio rurale, coerenti con gli obiettivi di piano. Si perfezionano le perimetrazioni oggetto di osservazione sulla base degli atti relativi, pur segnalando che la base cartografica è fornita dalla Regione Emilia Romagna.

NUM. OSSERVAZI ONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORI A	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
23	1 di 1	114620	VIA SAN GIULIANO	220	15, 16, 17, 21, 24, 151	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.ZENS	Si chiede che i terreni identificati al foglio 220 mappali 15, 16, 17, 21, 24, 1515 inseriti in TR1 paesaggi periurbani siano indicati in PUG, ai sensi dell'art. 35 comma 6 della L.R. 47/2017, attraverso apposita rappresentazione ideogrammatica ai sensi dell'art. 24 comma 2 lett. a) della L.R. 47/2017, quali terreni che, pur facendo parte del territorio extraurbano, risultano contermini al territorio urbanizzato e non presentano fattori preclusivi o fortemente limitanti alle trasformazioni urbane e beneficino conseguentemente delle opportunità di sviluppo insediativo derivanti dalle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici in essere o in corso di realizzazione, secondo quanto previsto dalla strategia per la qualità ecologico-ambientale. Si specifica che l'area in oggetto era inserita nella ZE 60 area 03, classificata come zona F per Attrezzature Generali e rientrava nell'elenco delle zone F per le quali era applicabile l'art. 16.10. Sin dall'inizio del 2010 era stata avviata una fase di concertazione con il Comune di Modena che ha portato alla redazione da parte di quest'ultimo del testo definitivo dell'atto unilaterale d'obbligo, degli elaborati grafici relativi alla proposta urbanistica concertata, degli allegati e della relazione generale; cui è seguita nel maggio 2014 la sottoscrizione da parte dei proprietari degli atti unilaterali d'obbligo relativi al comparto B e dei corrispondenti allegati. Gli atti in questione non sono stati sottoposti alla Giunta Comunale per la relativa approvazione per intenzione espressa dalla nuova Amministrazione Comunale di disciplinare la trasformazione urbanistica dell'area in un quadro più complessivo di modifica dello strumento urbanistico.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.DU.ZENS : Sono valutati negativamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che propongono norme specifiche, in quanto nelle trasformazioni si applica la disciplina generale di intervento sull'esistente definita dal PUG, che si precisa essere più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente e/o che non risultano coerenti con la normativa della legge regionale 24/2017. L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017, non essendo l'area oggetto di un accordo stipulato. Rispetto alla individuazione richiesta quale area di possibile sviluppo insediativo, si richiama che nell'ambito della ValSAT sono stati inseriti criteri e valutazioni in merito all'utilizzo del 3%, che in questa fase di controdeduzione vengono ulteriormente precisati. Nel merito, rimandando la valutazione della trasformazione alle specifiche procedure, si sottolinea come l'area presenti numerosi elementi di coerenza rispetto ai suddetti criteri.
24	1 di 1	116360	STRADELLO NIZZOLA 24	267	68	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.3	In riferimento alla posizione dell'edificio (Fg 267 mappale 68) in vicinanza al Torrente Nizzola e constatato che tale edificio ex rurale è privo di valore tipologico, si propone la demolizione e la ricostruzione con modifica dell'area di sedime (non necessariamente con modifica della sagoma planivolumetrica), rimanendo comunque all'interno della area della originaria corte rurale.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si precisa che quanto oggetto di osservazione attiene la fase attuativa, sede per la valutazione di situazioni puntuali e specifiche e delle verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi, in seguito alla presentazione degli elaborati e della documentazione richiesta ai sensi di legge. A tutti gli edifici esistenti e legittimati alla data di assunzione del PUG si applica la disciplina di PUG così come perfezionata in sede di controdeduzione e nello specifico si segnala l'art. 5.3.1 comma 6.
25	1 di 1	119116	VIA GIBELLINI	198	410	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	Il terreno identificato al Fg 198 mappale 410 (mq 514) è un lotto libero che appartiene al Tessuto CQ2, tuttavia l'art. 3.3.2 "Lotti minimi" per i tessuti Capoluogo fissa a mq 650 la dimensione minima e ciò ne preclude l'edificazione. Con la presente osservazione si richiede la modifica dell'art. 3.3.2 delle Norme (DU1) e che i lotti minimi per funzioni residenziali vengano equiparati e cioè dimensionati a mq 500, come nei tessuti delle frazioni.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.DU : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle norme da applicare al governo delle trasformazioni del territorio (disposizioni generali del testo normativo, modifiche o integrazioni al calcolo dell'indice di RIE, alle norme della città storica, della città da qualificare residenziale, produttiva e terziaria o commerciale, alla disciplina della città da rigenerare, alle norme della città pubblica e a quelle del territorio rurale) o ne propongono integrazione, chiarimento o affinamento, funzionali a meglio esplicitare la disciplina urbanistica in coerenza con gli obiettivi e le azioni del Piano. La disciplina di PUG, e nello specifico l'art. 3.3.2, viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni portando il lotto minimo a mq 500.
26	//	120744							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
27	1 di 1	120959	STRADA BARCETTA 469, TRE OLM	54	283, 284	I	ALTRI CASI NON ALTROVE CLASSIFICABILI	I-Altro	Si richiede di inserire nella cartografia del PUG gli edifici identificati al Foglio 54 mappali 283, 284.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.I : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.I, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La base cartografica è fornita dalla Regione Emilia Romagna; i periodici aggiornamenti verranno recepiti negli strumenti comunali. Si precisa che la disciplina di PUG si applica comunque per tutti gli edifici esistenti e legittimati alla data di assunzione del PUG.
28	1 di 1	123311	VIA QUASIMODO- TANGENZIALE SUD	135	451, 452	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	Si richiede la possibilità di realizzare sull'area identificata al foglio 135 mappale 451, inserita in TR1 Paesaggi periurbani, un impianto di produzione e distribuzione di energia per veicoli elettrici e una struttura in legno prefabbricata. Questo intervento sarebbe in ampliamento dell'area identificata al foglio 135 mappale 452 con accesso diretto dalla Tangenziale Quasimodo (ex area distribuzione carburante) su cui oggi è insediata un'attività di noleggio auto e furgoni.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, con l'inserimento di uno specifico riferimento ai servizi a supporto della mobilità elettrica, nella forma di punti attrezzati lungo i principali assi viari individuati dal PUMS, che il PUG favorisce nell'ottica dell'intermodalità e della mobilità sostenibile. In fase attuativa dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.
29	1 di 1	123562	quasim	7	95	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.3	Si chiede la conferma della potenzialità edificatoria prevista dal piano vigente (ZE 5070 area 01) per l'area identificata al foglio 7 mappale 95. Questo poiché in data 11/04/2022 è stato presentato un permesso di costruire su detto mappale in conformità alle norme vigenti il cui procedimento è ancora in itinere. Le nuove previsioni del PUG includono il mappale in TR3 Paesaggi della produzione agricola e non prevedono il recupero ad uso residenziale di edifici non connessi all'azienda agricola e con originaria funzione di servizio.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Ai sensi dell'art. 7.1 della disciplina di PUG, se è stata presentata richiesta di titolo edilizio completa di tutta la documentazione necessaria e in seguito all'esito positivo dell'istruttoria, sarà possibile procedere con l'intervento.
30	1 di 1	123787	VIA D'AVIA SUD 65	121	583	I	ALTRI CASI NON ALTROVE CLASSIFICABILI	I-Altro	Si richiede di inserire nella cartografia del PUG l'immobile identificato al Foglio 121 mappale 583. Tale inserimento risulta necessario alla regolarizzazione del suo stato di diritto che se non corretto potrebbe impedirne la possibilità di recupero con i prossimi interventi di ristrutturazione programmati dalla proprietà.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.I : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.I, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La base cartografica è fornita dalla Regione Emilia Romagna; i periodici aggiornamenti verranno recepiti negli strumenti comunali. Si precisa che la disciplina di PUG si applica comunque per tutti gli edifici esistenti e legittimati alla data di assunzione del PUG.
31	1 di 1	123970	STRADA STRADELLA 95	231	39, 41, 42, 43	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.3	Si chiede di poter trasformare l'area inquadrata attualmente nel RUE come zona D extraurbana (edifici specialistici produttivi in territorio rurale) e nel PUG come TR3 Paesaggi della produzione agricola, i cui fabbricati sono identificati al foglio 231 mappali 39, 41, 42 e 43, a zona residenziale recuperando i volumi esistenti a residenza e a servizi per la residenza.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Il recupero di fabbricati non connessi all'attività agricola è ammesso dalla disciplina di PUG, che viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni. In fase attuativa dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.
32	1 di 1	128915	PORTILE	269	248	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.1	Si richiede la possibilità di recupero del fabbricato ad uso stalla e fienile per destinarlo a fini residenziali/abitativi, a completamento della fascia residenziale di Portile. I proprietari sono coltivatori diretti che hanno il centro aziendale in Comune di Castelnuovo Rangone e il fabbricato oggetto di osservazione sarà inutilizzato dal punto di vista agricolo.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Le nuove esigenze abitative degli imprenditori agricoli sono ammesse dal PUG e disciplinate, in base alle esigenze della famiglia, nella Parte V – Titolo II della disciplina. In fase attuativa dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.

NUM. OSSERVAZIONI	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
33	1 di 1	129409	VIA JACOPO DA PORTO SUD 548	//	//	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.3	Si propone, per differenziare almeno in parte tra edifici esistenti di diverse dimensioni (sempre nell'ottica del risparmio del suolo mediante il recupero dell'esistente, pur nel rispetto degli obiettivi del PUG per il territorio rurale) di modificare l'ultimo capoverso del comma 2, art. 5.6.2 delle norme DU1 come segue: "Al fine di contenere la diffusione insediativa, negli edifici esistenti con funzione abitativa: - nel caso di immobili con Volume lordo < 1.350 mc, sono ammessi frazionamenti che diano luogo al massimo a due unità abitative; - nel caso di immobili con Volume lordo ≥ 1.350 mc, sono ammessi frazionamenti che diano luogo al massimo a tre unità abitative; In entrambi i casi, in presenza di più unità abitative (alla data di assunzione del PUG) rispetto a quanto stabilito dai precedenti limiti, queste non potranno essere aumentate." In questo modo, si manterrebbe un collegamento anche con l'art. 15.3 "Aree soggette a disciplina confermativa" del RUE Vigente per cui mediante ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo è possibile insediare una abitazione ogni 450 mc esistenti, nelle parti di zona A in territorio rurale e negli immobili non più funzionali all'attività agricola.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Gli articoli della disciplina di PUG che normano il recupero di fabbricati non connessi all'attività agricola sono perfezionati in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, consentendo un maggior numero di unità abitative in funzione della tipologia degli immobili. In fase attuativa dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi. Si specifica che il recupero degli edifici di valore è disciplinato al titolo III delle norme.
34	1 di 1	130772	STRADA CASTELNUOVO RANGONE 180	260	10	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.3	Si propone di integrare il comma 1 dell'art. 5.4.2 Funzioni ammesse negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come segue: Ove siano presenti edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, con volume superiore a 450 mc, anche solo al Piano Terra, è comunque possibile realizzare una abitazione purché all'interno dello stesso immobile, o di immobili collegati, sia possibile reperire la dotazione di parcheggi (autorimesse). Questo in coerenza con quanto previsto dall'art. 17.14 del RUE e per favorire il recupero di un fabbricato non vincolato oggi inserito nel perimetro della zona B.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. Si confermano le modalità di recupero degli edifici previste dal PUG assunto, che intende limitare l'insediamento in territorio rurale non connesso all'attività agricola, in conformità alla legge regionale 24/2017 e agli obiettivi del PUG.
35	1 di 1	130941	VIA EMILIA EST 1358	210	5	VT	VINCOLI E TUTELE	VT6.2	Si chiede che il vincolo attribuito all'edificio identificato al foglio 210 mappale 5 subalterno 55 e classificato alla scheda del censimento degli edifici di interesse storico testimoniale 1894 (valore storico architettonico), sia limitato solo al portico (dove esistono gli affreschi rappresentanti i santi di Modena e Bologna) e non interessi tutto l'edificio. Si chiede che il vincolo attribuito all'edificio identificato al foglio 210 mappale 5 subalterno 41 e classificato alla scheda del censimento degli edifici di interesse storico testimoniale 1893 (valore storico culturale testimoniale - edilizia minore), sia rimosso in quanto non ha nulla a che fare con la storicità del vincolo presente sullo stabile del subalterno 55 e nulla a che fare con L'Osteria dell'Angelo, contrariamente a quanto scritto nella scheda.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR5.VT : Per ciò che attiene i vincoli conservativi (categorie VT6.1, VT6.2, VT6.3), sono valutati negativamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono una valutazione/revisione dell'attribuzione dei valori storico-culturali di livello comunale su tutto il territorio comunale, nei quali la richiesta di revisione di attribuzione di valore risulti non coerente con i criteri attribuiti nella definizione del censimento del patrimonio riconosciuto di valore. Si conferma quanto definito dal PUG assunto per le due identità architettoniche che formano il complesso, la cui formazione unitaria mantiene una significativa riconoscibilità attuale. Per il subalterno 55, l'attribuzione di Valore Storico Architettonico è dovuta al mantenimento della tipologia edilizia originaria, che rimane identificabile tuttora (nonostante gli usi contemporanei e lo stato di manutenzione non ottimale), nell'impianto planimetrico e nella composizione dei fronti, non solo in relazione alla presenza del portico tipico delle stazioni di posta-osterie '800sche, caratteri che lo denotano come edificio di rilevanza architettonica a scala di città rispecchiando i canoni tipologici dell'edilizia residenziale dalla fine del '700 fino al '900. L'immobile al subalterno 41 ha avuto nel primo '900 una evoluzione tipologica e conformazione compositiva tipica dell'edilizia residenziale minore, mantenendo la conformazione planimetrica originaria, il che motiva l'attribuzione di Valore Storico Culturale Testimoniale – Edilizia Minore.
36	1 di 1	130981	STRADA ALBARETO	31	291	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si chiede che l'area identificata al foglio 31 mappale 291 inserita in TR3 paesaggi della produzione agricola sia inserita nel perimetro del territorio urbanizzato CQ2 tessuti di buona o discreta qualità insediativa come l'area confinante di medesima proprietà. L'area era un terreno edificabile (ZE 1940 area 02) assoggettata a piano di recupero e con una capacità insediativa complessiva di 25 abitazioni.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree di nuova urbanizzazione adiacenti al TU e non pianificate dal piano regolatore previgente o in aree di espansione dello stesso, ma prive di convenzione. Non si è dato corso alle modalità previste per la trasformazione dell'area oggetto di osservazione, che si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017.
37	//	131601							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
38	1 di 1	132001	STRADA STRADELLA 307	255	3, 85, 88	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.ZENS	Si chiede di confermare nel nuovo PUG la possibilità di aumentare la capacità edificatoria delle aree identificate al foglio catastale 255 mappali 3, 85, 88 (Strada Stradella 307), così come prevista dall'accordo intercorso tra la proprietà e il Comune protocollato in data 23 gennaio del 2015, vista anche la delibera C.C. 92/2018 in cui il Comune manifestava nullaosta all'attuazione di quanto previsto nell'accordo (Vedi scheda AR71). Le aree erano inserite nella ZE 2280 area 06 ed è stato stipulato un accordo tra gli osservanti ed il Comune di Modena per l'aumento della capacità edificatoria sull'area ai sensi dell'art. 14.1.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.DU.ZENS : Sono valutati negativamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che propongono norme specifiche, in quanto nelle trasformazioni si applica la disciplina generale di intervento sull'esistente definita dal PUG, che si precisa essere più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente e/o che non risultano coerenti con la normativa della legge regionale 24/2017. Si conferma quanto definito dal PUG assunto. L'Amministrazione ha infatti rivisitato le proprie scelte programmatiche, anche alla luce della nuova legge urbanistica regionale, rivalutando gli interessi pubblici coinvolti, in ragione del fatto che l'osservante non ha ottemperato, nei termini, alle obbligazioni pattuite nell'accordo stipulato ex art. 18 della L.R. 20/2000.
39	1 di 2	132014	STRADELLO RIVA	214	65, 68	VT	VINCOLI E TUTELE	VT6.3	Si chiede che gli edifici (stalla e fienile/fienile in stato di abbandono) identificati al foglio 214 mappali 68, 65 e classificati alle schede del censimento del patrimonio edilizio in territorio rurale 3570 e 3573 di valore storico architettonico, siano riconosciuti entrambi con valore storico-culturale-testimoniale e stato di conservazione pessimo (come dimostrato dalle fotografie allegate).	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR3.VT : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono ai criteri CR1.VT e CR2.VT, ma che trovano rispondenza in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Si conferma il valore storico architettonico, attribuito dal PUG vista la coerenza nell'impianto e la piena leggibilità dei caratteri originari, nonchè in ragione della vicinanza al Torrazzo di Baggiovara (vincolo di tutela indiretta ai sensi del Dlgs 42/2004) ai fini di una più efficace e uniforme tutela dell'intero complesso. Essendo gli edifici strutturalmente non integri, viene loro attribuito stato di conservazione "scarso".
39	2 di 2	132014	STRADELLO RIVA	214	65, 68	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.4	Si chiede che gli edifici (stalla e fienile/fienile in stato di abbandono) identificati al foglio 214 mappali 68, 65 e classificati alle schede del censimento del patrimonio edilizio in territorio rurale 3570 e 3573 di valore storico architettonico, abbiano possibilità di recupero ad uso abitativo per almeno 4 unità abitative nell'edificio principale e 2 in quello secondario.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si confermano le modalità di recupero degli edifici storici e le funzioni previste dal PUG assunto, la cui disciplina viene ulteriormente specificata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, in base alla tipologia ed alla funzione originaria degli edifici. In fase attuativa dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.
40	1 di 1	132031	STRADA PER COGNENTO 13	169	547, 568, 569	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si chiede l'inserimento dell'area identificata al Foglio 169 mappali 547, 568, 569 all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato ed in particolare del tessuto CQ8 tessuti terziari. Questo perchè tale area è già oggetto di PdC n° 1602/2019 del 20.01.2020 per la realizzazione della nuova cabina Hera e perchè si vuole integrare l'area al tessuto di suo riferimento migliorando anche la dotazione di verde esistente ad esso collegata.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG.TU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che sono coerenti con gli obiettivi del PUG ma che non rientrano del tutto o in parte nella definizione della legge regionale 24/2017 e dunque si attuano con modalità diverse da quelle che si configurano nel quesito. Si condivide l'esigenza di avviare un'iniziativa di riordino e riqualificazione del complesso esistente che, date le dimensioni dell'area, può essere attivata in conformità alle norme del PUG attraverso le procedure di cui all'art. 53 della legge regionale 24/2017.

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
41	1 di 1	132053	VIA FRATELLI ROSSELLI-STRADELLO SAN GIULIANO	218	45, 47, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.ZENS	Si chiede la disponibilità dell'Amministrazione comunale alla stipula della Convenzione entro il termine fissato dalla LR 24/2017 (21/12/2022) e la configurazione dell'area identificata al foglio 218 mappali 45, 47, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 come edificabile in base al PUA approvato e non appartenente al Territorio Rurale Periurbano. L'area è disciplinata dal PUA del comparto Rosselli (ZE 230 area 04) approvato nel 2014 (compreso lo schema di convenzione urbanistica). Ne è conseguita una capacità insediativa di 354 abitazioni e 675 mq di SU per funzioni produttive. Le società proprietarie hanno sollecitato il Comune di Modena alla stipula della convenzione urbanistica di PUA ma senza esito. Il Comune ha poi inserito l'area nell'Avviso Pubblico (Del. CC 46/2018) per la raccolta di manifestazioni di interesse funzionali all'acquisizione di proposte per la gestione attuativa della fase transitoria. Le Società proprietarie hanno fatto ricorso al TAR ritenendo tale operato illegittimo ed incoerente con l'art. 4 LR 24/2017 che, per i PUA già approvati alla data di entrata in vigore della LR 24/2017, prevede che mantengano la loro efficacia e possano essere attuati alla sola condizione che gli stessi siano convenzionati entro il termine perentorio di cinque anni da tale entrata in vigore. I provvedimenti al TAR sono stati due (il secondo è stato presentato a seguito della variazione del POC) e sono tuttora pendenti.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.DU.ZENS : Sono valutati negativamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che propongono norme specifiche, in quanto nelle trasformazioni si applica la disciplina generale di intervento sull'esistente definita dal PUG, che si precisa essere più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente e/o che non risultano coerenti con la normativa della legge regionale 24/2017. Si conferma quanto definito dal PUG assunto. L'Amministrazione ha infatti rivisitato le proprie scelte programmatiche, anche alla luce della nuova legge urbanistica regionale, rivalutando gli interessi pubblici coinvolti, in ragione del fatto che l'osservante non ha sottoscritto, nei termini, la convenzione urbanistica. Il Piano Urbanistico attuativo (PUA) acquista infatti efficacia non per effetto dell'approvazione del relativo progetto da parte del Consiglio Comunale, ma con la successiva stipulazione e trascrizione della convenzione urbanistica. Rispetto alle aree di possibile sviluppo insediativo, si richiamano i criteri e le valutazioni precisati nell'ambito della ValSAT in merito all'utilizzo del 3%, che in fase di controdeduzione vengono ulteriormente precisati, con particolare attenzione alla multifunzionalità delle aree e delle dotazioni, alla verifica di assenza di vincoli ostativi e alla possibilità di realizzazione di ERS. Si segnala inoltre che l'amministrazione comunale procederà attraverso avvisi pubblici alla definizione di criteri coerenti con la strategia del PUG, invitando a formulare proposte finalizzate alla realizzazione di ERS su quota parte del 3%.
42	1 di 2	132061	VIA RESPIGHI-VIA CILEA E TANGENZIALE NORD	149	36, 38, 41, 44	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	Le aree oggetto della presente osservazione sono costituite da una striscia di terreno con fitta vegetazione posta tra la Tangenziale Nord e l'area residenziale di Via Cilea (ZE 582 area 07 a cui si poteva applicare la perequazione zone G, art. 16.10). Nel PUG le aree sono identificate in diversi elaborati come: attrezzature e spazi collettivi pubblici di rango locale, dotazioni ecologico ambientali, corridoio secondario, zona di rispetto alle strade - CDS 285/1992, forestazione urbana con limitazione all'edificabilità e alle attività ammesse. Si richiede di precisare se gli articoli delle norme di PUG dedicati alla Perequazione Urbanistica e al Trasferimento di quantità edificatorie siano applicabili alla disciplina prevista dall'art. 16.10 vigente, in particolare con riferimento alle aree inedificabili a causa di vincoli ambientali o per infrastrutture viarie. Si chiede se e in che modo le nuove regole siano applicabili a situazioni pregresse, come siano declinabili il principio dell'equivalenza del valore economico e i coefficienti di conversione, se gli strumenti attuativi di perequazione urbanistica previsti dal PUG abbiano modi e tempi di realizzazione compatibili con le maturate aspettative maturate.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. La disciplina di PUG così come specificata in fase di controdeduzione definisce per le aree di dotazione ecologica ambientale una specifica norma perequativa (art. 3.10.3), che esplica i suoi effetti sulle quantità effettivamente edificabili, da determinarsi caso per caso nel rispetto delle disposizioni generali e dei parametri del PUG oltre che dei vincoli e condizionamenti presenti.
42	2 di 2	132061	VIA RESPIGHI-VIA CILEA E TANGENZIALE NORD	149	36, 38, 41, 44	I	ALTRI CASI NON ALTROVE CLASSIFICABILI	I-Altro	Si chiede di indicare e/o chiarire se in base alla nuova disciplina di PUG sia possibile la cessione delle aree segnalate al Comune a fronte di un equo corrispettivo di denaro che tenga conto delle legittime aspettative maturate con riferimento alla disciplina di cui all'art. 16.10 del Piano Regolatore vigente.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.I : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che prefigurano trasformazioni complesse o meccanismi non coerenti con gli obiettivi e le strategie di piano e della LR 24/2017. Si sottolinea che l'individuazione di una dotazione non comporta l'apposizione di vincolo espropriativo, né fa maturare alcun indennizzo. Resta inteso che la richiesta di cessione al Comune può essere accolta attraverso le politiche attive dell'Amministrazione Comunale – Settori competenti in materia di Patrimonio e Ambiente, non sussistendo alcun obbligo in capo all'Amministrazione di acquisire l'area.
43	1 di 1	132421	STRADELLO FOSSA GAZZUOLI 57/01	194	21 s.12parte, s13, s14	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.3	Si chiede la possibilità di recuperare il fabbricato identificato catastalmente al fg 194 mappale 21 sub 12- 13- 24, di originaria funzione agricola, a residenza. Questa possibilità, in base al comma 3 dell'Art. 5.6.3 Edifici con originaria funzione di servizio e produttiva agricola, non è consentita. Si specifica che l'attuale funzione di servizio, in particolare di autorimesse al piano terra, può essere ricavata/garantita nell'ambito del restante complesso edificato presente nel contesto della proprietà.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. Si confermano le modalità di recupero degli edifici previste dal PUG assunto, che intende limitare l'insediamento in territorio rurale non connesso all'attività agricola, in conformità alla legge regionale 24/2017 e agli obiettivi del PUG.
44	1 di 1	132425	VIA LANA 59-61	158	149, 150	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCS.1	Si chiede la possibilità di realizzare sul foglio 158 mappale 150 (facente parte del Tessuto della città giardino: CS4) tre garage a servizio delle tre unità abitative. Questa possibilità era prevista dal PRG vigente. Si chiede anche che venga chiarita la differenza tra il Tessuto della città giardino (CS4) e i Tessuti unitari di particolare qualità aventi valore culturale – identitario (CS5) ai fini degli interventi ammissibili. Si chiede anche di specificare, per il fabbricato esistente al mapp. 149, quali siano gli interventi minori ammessi in edilizia libera, ad esempio la possibilità di realizzare un cappotto termico, l'impianto a pannelli fotovoltaici e il ripristino degli intonaci esterni.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. Nel fascicolo della strategia ST2.3 La Città Storica e agli artt. 3.6.4 e 3.6.5 delle Norme sono riportate le descrizioni che differenziano i due tessuti e sono disciplinati i relativi interventi ammessi, condizionamenti e parametri, mentre per ciò che non è specificatamente normato nel tessuto vigono le disposizioni generali. Si sottolinea che non sono previste norme specifiche per aree puntuali, in quanto a tutte le trasformazioni si applica la disciplina generale di intervento sull'esistente definita dal PUG, che si precisa essere più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente e che viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni. Nello specifico, si rileva che la nuova costruzione non è ammessa nei tessuti della Città Giardino. Per gli interventi edilizi ammessi in edilizia libera si rimanda alla specifica disciplina in materia (DPR 380/2001 e legge regionale 15/2013).
45	1 di 1	133740		//	//	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.RIE	Si osserva che il testo di applicazione della procedura di RIE necessita di una maggiore specificazione relativamente all'ambito di applicazione. Si precisa come la finalità della procedura RIE sia quella di "garantire che ogni superficie oggetto di intervento edilizio esposta alle acque meteoriche sia progettata secondo il concetto di Riduzione dell'Impatto Edilizio al fine di migliorare il più possibile la permeabilità del suolo e la dotazione di verde dello stesso". Bolzano per la procedura RIE, precisa venga applicata ai soli interventi che interessino superfici esposte alle acque meteoriche. Per cui si chiede, ai fini della determinazione delle superfici con valore di RIE, di aggiungere al punto n.2 dell'art. B2.4.1 del Regolamento Edilizio un inciso come di seguito formulato: "la procedura RIE si applica a tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica che interessino superfici esposte alle acque meteoriche, con esclusione della manutenzione ordinaria e di quegli interventi che per loro natura non siano idonei ad incidere su tali superfici (quali ad esempio le opere interne, anche di ristrutturazione, inclusi i cambi di destinazione d'uso)".	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG, compreso il Regolamento edilizio, viene specificata in fase di controdeduzione. Nello specifico all'art. 3.3.4 viene perfezionata la definizione del campo di applicazione del RIE, inteso sia come trasformazioni ed interventi edilizi cui si applica il calcolo del RIE che come superfici da considerare, inserendo il riferimento alle superfici che intercettano la pioggia.

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
46	1 di 1	134902	VIA CIMAROSA 35	146	48	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUComm. 4	Si chiede la modifica dell'art 3.8 Tessuti a prevalente funzione abitativa con l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso (funzioni), ammesse nel Tessuto CQ2: "e2 medie strutture di vendita: 1 medio piccole strutture di vendita" questo per permettere l'insediamento di una media piccola struttura di vendita alimentare nell'area individuata al foglio 146 mappale 48.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. L'art. 3.8 specifica le funzioni insediabili con intervento diretto, ma si segnala che nella Città da qualificare, la localizzazione di medio-piccole strutture di vendita può essere valutata in fase attuativa tramite Accordo Operativo ai sensi della legge regionale 24/2017, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione. In particolare deve essere garantita la corresponsione del contributo straordinario (comma 6 art. 3.4.6) ed in generale il rispetto delle disposizioni in materia di funzioni commerciali previste dal PUG, tra i quali si citano a titolo esemplificativo: il calcolo delle dotazioni territoriali, le condizioni di accessibilità, il rispetto dei parametri ambientali, la dotazione dei parcheggi a servizio della clientela e pubblici.
47	//	134934							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
48	1 di 1	134958	VIA DEI TINTORI 40	129	452	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCQ.3	Si chiede, nell'edificio identificato al foglio 129 mappale 452 (Via dei Tornitori n. 40) e inserito nel tessuto CQ7 Tessuti misti produttivi-polifunzionali, la possibilità di ricavare una ulteriore unità abitativa trasformando parte della destinazione d'uso del laboratorio senza ingrandire le metrature esterne esistenti.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.DU : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle norme da applicare al governo delle trasformazioni del territorio (disposizioni generali del testo normativo, modifiche o integrazioni al calcolo dell'indice di RIE, alle norme della città storica, della città da qualificare residenziale, produttiva e terziaria o commerciale, alla disciplina della città da rigenerare, alle norme della città pubblica e a quelle del territorio rurale) o ne propongono integrazione, chiarimento o affinamento, funzionali a meglio esplicitare la disciplina urbanistica in coerenza con gli obiettivi e le azioni del Piano. Si sottolinea che non sono previste norme specifiche per aree puntuali, in quanto a tutte le trasformazioni si applica la disciplina generale di intervento sull'esistente definita dal PUG, che si precisa essere più flessibile e meno dettagliata di quella del piano vigente. Si confermano le modalità di intervento definite dal PUG assunto per il tessuto CQ7, ove in caso di recupero può essere prevista la funzione residenziale. In via generale il PUG ammette il cambio d'uso in base alle funzioni ammesse nel tessuto di appartenenza, ma è in fase attuativa che dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi, in primis con riferimento a vincoli e condizionamenti specifici per l'area oggetto di osservazione.
49	1 di 2	134973	RAGAZZI DEL '99	246	130,136,161,2 43,319,320,32 1,322,357,37,1 19,144,146,15 3,156,39,143,1 49	ST	STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO – AMBIENTALE	ST2.7	Il Piano assunto, negli elaborati della strategia di prossimità del Rione (Rione 20), definisce l'Ippodromo Ghirlandina "sottoutilizzato" e "in dismissione", condizione che non corrisponde né alla realtà né ai programmi alla base del recente rinnovo del Diritto di Superficie per 30 anni condiviso con l'Amministrazione Comunale. Si chiede pertanto di espungere tali affermazioni e di riconsiderare complessivamente ruolo e strategie dell'infrastruttura.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.ST : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni funzionali a meglio rappresentare ed esplicitare gli obiettivi e le strategie del Piano o se il quesito è teso a dettagliare, rafforzare, perfezionare la strategia. Gli elaborati di PUG vengono integrati e perfezionati in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni; in relazione all'aspetto oggetto di osservazione si condivide il rilievo e si provvede alla rettifica dell'elaborato ST2.7.20 riconoscendo il ruolo e l'attività in essere.
49	2 di 2	134973	RAGAZZI DEL '99	246	130,136,161,2 43,319,320,32 1,322,357,37,1 19,144,146,15 3,156,39,143,1 49	I	ALTRI CASI NON ALTROVE CLASSIFICABILI	I-Altro	Si propone di inserire nella norma relativa al tessuto CP1 Tessuti ad alta specializzazione (art. 3.9.5) la possibilità di funzioni integrative, commerciali e di servizio a sostegno della preponderante funzione pubblica. Si propone altresì di rimuovere il vincolo assoluto al mantenimento della permeabilità esistente, estremamente oneroso nel caso dell'Ippodromo, sostituendolo con una ponderata valutazione degli obiettivi di RIE. Si chiede un confronto con l'Amministrazione relativamente al futuro dell'Ippodromo. Le prime riflessioni ruotano attorno alla possibilità di ridurre l'estensione del suolo impegnato dalle stalle, attraverso il loro spostamento più lontano dagli insediamenti residenziali ed una loro riqualificazione ambientale ed energetica. Si renderebbe così disponibile un'area adatta al completamento del comparto di via Ragazzi del '99, anche con funzioni differenziate. Inoltre, anche in relazione alle previsioni infrastrutturali del Pums che ne ottimizzerebbero l'accessibilità, si potrebbe ripensare ad un utilizzo diverso della grande porzione di suolo compresa tra la tribuna e l'Autostrada, anche attraverso edificazioni compatibili con la distanza dall'A1. Pensiamo che una grande polarità legata al tempo libero (e, perché no, al commercio specializzato) consentirebbe di integrare l'utilizzazione dei parcheggi e dei grandi spazi al piano terra della tribuna. Questo in considerazione del fatto che l'Ippodromo Ghirlandina costituisce un patrimonio molto importante (si pensi alle infrastrutture sportive esistenti, all'area ancora libera, alla accessibilità che sarà resa ancora più agevole dalla previsione del PUMS di realizzare la connessione tra via Falcone-Dalla Chiesa con la complanare con in nuovo svincolo su via Argiolas).	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.I : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.I, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Le istanze rappresentate potranno essere valutate in fase attuativa tramite Accordo Operativo ai sensi della legge regionale 24/2017, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione. In tale sede potranno essere definiti funzioni e parametri altri rispetto a quelli che la disciplina dei tessuti individua per gli interventi ordinari.

NUM. OSSERVAZI ONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORI A	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
50	1 di 1	135136	VIA D'AVIA -VIA NEGRELLI	67	49, 53, 54, 55, 58	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.ZENS	Si chiede che i terreni identificati al foglio 67 mappali 49, 53, 54, 55, 58 inseriti in TR1 paesaggi periurbani siano ricompresi all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato CQ1 tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica o CQ2 tessuti di buona o discreta qualità insediativa in quanto contermini alle aree edificate e poiché ai sensi dell'art. 32 della L.R. 24/2017 il perimetro del territorio urbanizzato comprende "i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse". In via strettamente subordinata si chiede che i terreni in oggetto siano indicati in PUG, ai sensi dell'art.35 comma 6 della L.R. 24/2017, attraverso apposita rappresentazione ideogrammatica ai sensi dell'art.24 comma 2 lett. a) della L.R. 47/2017, quali terreni che, pur facendo parte del territorio extraurbano, risultano contermini al territorio urbanizzato e non presentano fattori preclusivi o fortemente limitanti alle trasformazioni urbane e beneficino conseguentemente delle opportunità di sviluppo insediativo derivanti dalle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici in essere o in corso di realizzazione, secondo quanto previsto dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico - ambientale. Si specifica che l'area in oggetto era inserita nella ZE 1481 aree 03, 15, 16,17 (Negrelli), con capacità insediativa di 40 abitazioni nell'area 16 e 25 nell'area 17. I proprietari hanno più volte sollecitato, senza esito, il Comune a dare attuazione al suindicato Accordo stipulato in data 6/11/2012. In data 14/9/2019 i proprietari hanno presentato la manifestazione di interesse nella quale, pur ribadendo la disponibilità a proseguire l'attuazione delle previsioni urbanistiche riportate nel suindicato Accordo, hanno proposto, in alternativa, l'esecuzione di un più limitato intervento di trasformazione del territorio contemplante la realizzazione di 5 edifici per complessivi 60 alloggi. Il Consiglio Comunale, con delibera 92 del 17/12/2018, non ha ammesso la proposta alternativa. Tale delibera è stata impugnata avanti al TAR così come la successiva variante normativa al POC e al RUE.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.DU.ZENS : Sono valutati negativamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che propongono norme specifiche, in quanto nelle trasformazioni si applica la disciplina generale di intervento sull'esistente definita dal PUG, che si precisa essere più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente e/o che non risultano coerenti con la normativa della legge regionale 24/2017. L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017, in quanto l'osservante non ha ottemperato, nei termini, alle obbligazioni pattuite nell'accordo stipulato ex art. 18 della L.R. 20/2000. Rispetto alla individuazione richiesta quale area di possibile sviluppo insediativo, si richiama che nell'ambito della ValSAT sono stati inseriti criteri e valutazioni in merito all'utilizzo del 3%, che in questa fase di controdeduzione vengono ulteriormente precisati. Si segnala inoltre che l'amministrazione comunale procederà attraverso avvisi pubblici alla definizione di criteri coerenti con la strategia del PUG, invitando a formulare proposte finalizzate alla realizzazione di ERS su quota parte del 3%.
51	1 di 3	136169	VIA GIARDINI	243	739	MG	CARTOGRAFIA	MGCR	Si chiede per l'area identificata al foglio 243 mappale 739: - l'esclusione dal contorno blu “edifici/complessi e sottoutilizzati” in coerenza con le proprietà catastali e i confini reali del terreno (l'area non fa parte del complesso ex Terim); - l'eliminazione del retino “aree di dotazione ecologico ambientale” in quanto preclude l'insediamento di un'altra attività di pubblico esercizio, destinazione prevista nelle norme.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono un perfezionamento delle cartografie della disciplina, ma che trovano rispondenza parziale e/o in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. In fase di controdeduzione l'area oggetto di osservazione viene esclusa dal perimetro degli edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati. Il PUG conferma invece il qualificarsi dell'area tra le aree di dotazione ecologica ambientale, ma si segnala la specifica norma perequativa che viene ulteriormente precisata in fase di controdeduzione (art. 3.10.3).
51	2 di 3	136169	VIA GIARDINI	243	739	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUComm. 4	Si chiede la modifica del comma 5, Art. 3.4.6 Edifici a prevalente funzione e commerciale, dell'elaborato “DU1 – Norme”, inserendo la possibilità di realizzare i posti auto pertinenziali dei pubblici esercizi non solo in interrato o in copertura, ma anche in superficie, con l'utilizzo di materiali che garantiscano la permeabilità del terreno o, in alternativa, escludendo anche la funzione e5 dal punto sopracitato.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.DU : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle norme da applicare al governo delle trasformazioni del territorio (disposizioni generali del testo normativo, modifiche o integrazioni al calcolo dell'indice di RIE, alle norme della città storica, della città da qualificare residenziale, produttiva e terziaria o commerciale, alla disciplina della città da rigenerare, alle norme della città pubblica e a quelle del territorio rurale) o ne propongono integrazione, chiarimento o affinamento, funzionali a meglio esplicitare la disciplina urbanistica in coerenza con gli obiettivi e le azioni del Piano. Si rileva che il comma 5 dell'art. 3.4.6 che prevede che i posti auto siano realizzati in interrato sotto la struttura di vendita o sopra la copertura non si applica a tutte le funzioni commerciali bensì alle strutture di vendita, con esclusione degli esercizi di vicinato e1, per cui quanto oggetto di osservazione trova già rispondenza nel PUG assunto. La disciplina viene comunque specificata in fase di controdeduzione esplicitando l'esclusione della funzione e5 dall'obbligo in oggetto con soglie dimensionali che si ritengono rispondere alle esigenze rappresentate dall'osservante.
51	3 di 3	136169	VIA GIARDINI	243	739	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCP.8	Si chiede la modifica della Tabella 6 (gruppo funzionale e5), Art. 4.5, dell'elaborato “DU1 – Norme”. In merito alle dotazioni dei parcheggi pubblici per i pubblici esercizi, risulta sproporzionata la quantità richiesta di P2 (70 mq ogni 100 mq di St), in quanto di impossibile reperimento all'interno dei lotti pertinenziali. L'abbassamento dell'indice P2 a 25 mq ogni 100 mq di St risulterebbe più pertinente all'attività di pubblico esercizio che si vuole insediare. Potrebbe essere più ragionevole, piuttosto, aumentare l'indice di Pr1 a 1 mq ogni 2 mq di St. Si richiede inoltre di limitare il parametro di spazi collettivi V previsto dalle presenti norme per i pubblici esercizi (nella misura di 20 mq ogni 100 mq di St) poiché questi spazi di utilizzo comune a verde attrezzato sono sempre integrati all'interno o all'esterno delle strutture, rimanendo a carico del privato la necessaria gestione, manutenzione e sicurezza. Un rapporto più equilibrato e congruo all'attività risulterebbe essere 5 mq ogni 100 mq di St.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG viene perfezionata in fase di controdeduzione, grazie al contributo delle osservazioni e ad approfondimenti in merito al tema delle dotazioni, anche in base a valutazioni puntuali e applicazioni a casi concreti. Nello specifico gli standard di parcheggi vengono precisati e allineati nella direzione indicata dall'osservante.
52	1 di 1	136175	STRADA CASTELNUOVO 345, PORTILE	269	56	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.3	Si chiede la possibilità di recuperare la porzione di edificio identificata catastalmente al Fg269 mappale 56, attualmente destinato a deposito (ricovero e deposito di attrezzatura edile), a residenza.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. Il recupero di fabbricati connessi e non connessi all'attività agricola è ammesso dalla disciplina di PUG, che viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni. In via generale, nelle casistiche oggetto di osservazione si ammette la demolizione e ricostruzione mantenendo la funzione di servizio.

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
53	1 di 1	136180	VIA D'AVIA-ARISTOTELE-TANGENZIALE QUASIMODO	121, 135	foglio 135 mappali 812, 805, 813, 806, 644, 808, 890, 810, 811, 812, 813, 807; foglio 121 mappali 618, 124, 123, 420, 423, 623, 568, 341, 121, 122, 567	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	<p>Si chiede in alternativa:</p> <ul style="list-style-type: none">- il riconoscimento delle potenzialità edificatorie già attribuite all'area identificata al foglio 135 mappali 812, 805, 813, 806, 644, 808, 890, 810, 811, 812, 813, 807; al foglio 121 mappali 618, 124, 123, 420, 423, 623, 568, 341, 121, 122, 567 dal presente P.R.G. e dall'Accordo di pianificazione (sottoscritto il 26/05/2011), anche in quanto area di espansione delle destinazioni limitrofe;- di includere l'Area all'interno della "Città da qualificare" e precisamente nei "Tessuti misti produttivo polifunzionali - CQ7" o nei "Tessuti terziari - CQ8" di cui agli artt. 3.9.3 e 3.9.4 delle Norme del nuovo PUG. <p>L'area era inserita nella ZE 2160 area 03 ed oggetto dell'accordo suindicato. Nonostante i proprietari dell'Area si siano prontamente attivati per dare attuazione alle previsioni mediante presentazione di proposta di Piano Urbanistico Attuativo già nei mesi successivi alla sottoscrizione dell'Accordo (dicembre 2011) e suddetto PUA sia stato depositato per le osservazioni, il Comune non ha dato seguito alla sua approvazione, nonostante si fosse specificatamente obbligato a ciò con l'Accordo. In seguito il Comune ha continuato a rassicurare la Società sull'approvazione del PUA, impegnandosi puntualmente a ciò con delibera di C.C. 49 del 16/7/2013, nella quale ha confermato il proprio interesse all'applicazione dell'Accordo e stabilito che esso avrebbe trovato applicazione "al termine della Procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), relativa alla "Domanda di concessione di derivazione di acque sotterranee per il consumo umano in località Cognento in Comune di Modena" presentato dall'Agenzia Territoriale dell'Emilia Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti (ATERSIR), in corso presso la competente Regione Emilia Romagna". Detta procedura verificherà la compatibilità dei nuovi insediamenti previsti con gli acquiferi utilizzati per la captazione di acque ad uso idropotabile". Con delibera di Giunta regionale n. 1165 del 25/7/2016 è stato assunto il provvedimento di VIA relativo a detta domanda di concessione. Ciononostante il Comune non ha dato attuazione all'Accordo, venendo meno (anche) alle obbligazioni assunte con la citata delibera n. 49/2013.</p> <p>Infine, la Società ha dimostrato nuovamente il proprio interesse allo sviluppo dell'Area presentando nel 2018 al Comune una proposta in risposta all'avviso pubblico di manifestazione di interesse, (Del. C.C. 46 del 28/6/2018, per l'acquisizione di proposte da parte dei privati in merito all'attuazione delle previsioni del vigente PSC attraverso accordi operativi. Anche tale iniziativa è stata frustrata dal Comune che non ha dato seguito alla proposta presentata in relazione all'Area. L'Area rappresenta un ambito di interesse, specificatamente disciplinato dall'Accordo del 2011, dotato di capacità edificatoria espressamente attribuita dal Comune, ad oggi non realizzata solamente a causa dell'inerzia e non collaborazione dell'Amministrazione Comunale.</p>	NON ACCOLTO	<p>Non accolto in base al criterio CR4.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree di nuova urbanizzazione adiacenti al TU e non pianificate dal piano regolatore previgente o in aree di espansione dello stesso, ma prive di convenzione. Si conferma la qualificazione dell'area come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017. L'Amministrazione ha infatti rivisitato le proprie scelte programmatiche, rivalutando gli interessi pubblici coinvolti, anche alla luce della nuova legge urbanistica regionale e della nota presenza di vari pozzi acquedottistici, la cui zona di rispetto interessa la quasi totalità dell'area oggetto di osservazione. Nella porzione sud-ovest si segnala altresì la perimetrazione da parte dei gestori di un'area di riserva per nuovi pozzi. Rispetto alla individuazione nel PUG quale area di possibile sviluppo insediativo, si richiama che nell'ambito della ValSAT sono stati inseriti criteri e valutazioni in merito all'utilizzo del 3%, che in fase di controdeduzione vengono ulteriormente precisati, con particolare attenzione alla multifunzionalità delle aree e delle dotazioni. Si segnala inoltre che l'amministrazione comunale procederà attraverso avvisi pubblici alla definizione di criteri coerenti con la strategia del PUG, invitando a formulare proposte finalizzate alla realizzazione di ERS su quota parte del 3%.</p>
54	1 di 1	136188	STRADA BARCHETTA, TRE OLMI	54	120, 282, 283, 284	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	<p>Si chiede che le aree identificate al foglio 54 mappali 120, 282, 283, 284 siano (almeno in parte) inserite all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato.</p> <p>Questo perchè tali aree, così come individuato nell'elaborato ST2.7.30 Rione 30 Tre Olmi Freto (quota parte delle aree è individuata come Ambito urbano a Terziario misto), nell'elaborato DU2.1 (quota parte delle aree è individuata come aree per la mobilità) e in forza della convenzione del 01/10/1997 (che concede in uso al Comune di Modena di un ritaglio di terreno "da utilizzarsi per la realizzazione di un'area di manovra e sosta degli autobus, per lo stazionamento dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti e un contenitore per la raccolta del vetro") hanno le caratteristiche per esservi inserite.</p> <p>Si osserva che nella cartografia di PUG (tav. DU2.1) non sono rappresentati i due fabbricati identificati al fg 54 mapp 283, 284.</p>	NON ACCOLTO	<p>Non accolto in base al criterio CR3.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano insediamenti sparsi, non coerenti con la definizione del territorio urbanizzato della legge regionale 24/2017 (articolo 32). L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017. Rispetto ai fabbricati non presenti in cartografia, si segnala che la base cartografica è fornita dalla Regione Emilia Romagna ed i periodici aggiornamenti verranno recepiti negli strumenti comunali. Si precisa che la disciplina di PUG si applica comunque per tutti gli edifici esistenti e legittimati alla data di assunzione del PUG.</p>
55	1 di 2	136258	CENTRO STORICO	143	121	MG	CARTOGRAFIA	MGCS	<p>Si chiede di inserire l'area, identificata al F 143 mappale 121 nella Tavola QC.D1.1, destinandola ad aree per residenza da attuarsi tramite piano di recupero. Si ritiene che tale destinazione sia coerente e consona al contesto. L'area costituisce un unicum in città, soprattutto per il fatto di essere un vuoto tra i volumi del centro storico, ma fa parte della lottizzazione conseguente alla demolizione delle mura, pertanto si ritiene che debba avere lo stesso destino delle aree confinanti e che affacciano su Viale Caduti in Guerra, cioè residenziale con giardino.</p> <p>Si ricorda che è stata depositata presso il Comune una relazione nel maggio 2021 (e una precedente nell'agosto 2018) in cui si contestava il dichiarato stato di abbandono dell'area, si chiedeva di rivedere la programmazione in seguito a decenni di incertezze e di ribadiva la proprietà privata che in alcuni documenti assunti ancora non è stata recepita.</p> <p>Si richiede che l'area sia eliminata da ogni programma di riqualificazione/recupero/riassetto che comporti obblighi di uso pubblico.</p> <p>Relativamente all'elaborato QC.C1.1.2 si rileva che l'area viene destinata a servizi ed attrezzature quando il contesto circostante è totalmente destinato a residenza, compresa l'area ex INAM (questa tavola contrasta con la QC.D1.1).</p> <p>Relativamente all'elaborato QC.C1.3.3 si rileva che: l'area, identificata al foglio 143 mappale 121, pur essendo privata, viene retinata come spazi pubblici. e viene definita tra i poli di un nuovo assetto funzionale, come se fosse dismessa, ma si ribadisce che l'area è di proprietà privata, non è dismessa.</p>	NON ACCOLTO	<p>Non accolto in base al criterio CR3.MG : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni in contrasto con la disciplina di piano, redatta in conformità con la legge regionale 24/2017 o che non trovano rispondenza nella disciplina generale dei tessuti e del territorio rurale. L'area è riconosciuta nella cartografia della disciplina tra i contenitori e gli spazi dismessi da recuperare e rifunzionalizzare disciplinati dal PUG all'art. 3.6.1 delle norme come perfezionate in sede di controdeduzione. Qualificandosi tra le aree rimaste libere in centro storico, essa non può essere resa edificabile ai sensi della legge regionale 24/2017 art. 32 comma 6. In merito agli elaborati di Quadro Conoscitivo citati dall'osservante, si segnala che gli stessi costituiscono analisi e letture sullo stato di fatto e sulle previsioni del piano previgente ed hanno contribuito a definire la disciplina del PUG per il centro storico, che si articola sulle norme DU1 e sulle tavole DU3. Nello specifico dell'elaborato QC.C1.3.3 si segnala che vi sono ricompresi anche spazi aperti privati.</p>
55	2 di 2	136258	CENTRO STORICO	143	121	QC	QUADRO CONOSCITIVO	QCC	<p>Relativamente alla scheda ALB018 (elaborato QC.C1.4.4.1.1) si rileva che:</p> <ul style="list-style-type: none">- il bene non è affatto abbandonato, viene utilizzato con regolarità dai proprietari, regolarmente sfalcato e mantenuto nel decoro, pertanto lo stato di conservazione è ottimo, in considerazione delle condizioni regolamentative che pesano su di esso;- le alberature sono di natura spontanea e non frutto di selezione contestuale alla progettazione di un giardino. Derivano dall'incuria perpetrata durante il periodo di esproprio, infatti alcune si sono sviluppate sopra le collinette creando una condizione di grave pericolo per gli edifici confinanti;- la "casetta" (deposito attrezzi) non è fatiscente, negli anni si è provveduto ad eseguire le ordinarie manutenzioni necessarie per conservare il bene nel decoro.	PARZIALMENTE ACCOLTO	<p>Parzialmente Accolto in base al criterio CR2.QC : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono ai criteri CR1.QC, ma che trovano rispondenza parziale e/o in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Si perfeziona la scheda oggetto di osservazione.</p>

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
56	1 di 1	136267	VIALE CADUTI IN GUERRA 65-67-69	143	125	QC	QUADRO CONOSCITIVO	QCC	Relativamente alla scheda ALB017 (elaborato QC.C1.4.4.1.1) si rileva che: - la scala e la terrazza sono state costruite nel 1953. La precedente conformazione degli accessi presentava 2 rampe indipendenti e due piccoli disimpegni da cui si entrava nell'abitazione. - inoltre, il giardino è stato fortemente rimaneggiato e dotato di reti impiantistiche interrare in occasione dei lavori interni, eseguiti tra il 1984 e il 1988. In tale occasione sono state modificate anche le essenze storiche: rimangono da inizio 1900 solo i Taxus baccata (Tassi) prospicienti il viale Caduti in Guerra.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.QC : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono un aggiornamento / perfezionamento dei contenuti di quadro conoscitivo, per meglio esplicitare le relazioni tra il quadro conoscitivo e le altre componenti del piano. Si perfeziona la scheda oggetto di osservazione, confermando al contempo il riconoscimento del giardino quale testimonianza del complesso, indipendentemente dalle trasformazioni intercorse.
57	1 di 1	136270	STRADA BACCELLIERA 54/C	249	191, 192, 196, 199, 205	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.5	Si chiede la totale revisione abrogativa della nuova previsione di PUG per l'area in oggetto (identificata al foglio 249 mappali 191, 192, 196, 199, 205) che nel PSC era classificata come area produttiva in territorio extraurbano (ZE 5043 area 01) e nel PUG è classificata come TR1 periurbano . La nuova destinazione urbanistica (rif. artt. 5.7, 5.7.1, 5.7.3) preclude ogni possibilità di insediamento che non sia strettamente compatibile con il territorio agricolo disponendo addirittura una volta cessala l'attività, la demolizione dei fabbricati esistenti, sarebbe altresì impedito il subentro di altra proprietà.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si riconosce la produzione tra quelle di eccellenza ai fini del PUG e come tale si individua il complesso in oggetto tra gli insediamenti strategici. Le esigenze dell'azienda potranno essere valutate in fase attuativa in conformità alle norme del PUG, anche attraverso le procedure di cui all'art. 53 della legge regionale 24/2017.
58	1 di 2	136445		//	//	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCS.1	In riferimento alla disciplina dei Centri Storici art. 3.6.1 si evidenzia che i Centri Storici frazionali dovrebbero essere letti e trattati in modo diverso nei cambi di destinazione d'uso rispetto al Centro Storico di Modena. Ad esempio a Paganine unità immobiliari con storica destinazione d'uso commerciale, poste a piano terra, non sono più proponibili con la stessa funzione perché non sono sostenibili economicamente, visto lo scarso numero di abitanti, mentre potrebbero avere altro utilizzo, tra cui quello abitativo. Sarebbe quindi auspicabile una definizione chiara sulle possibilità di cambio di destinazione d'uso, differenziando Centro Storico di Modena e ciascun centro frazionale, in stretta relazione allo stato reale dei luoghi e alle analisi già svolte dal PUG, espresse attraverso i documenti sulla “Strategia di prossimità dei Rioni”.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. Si confermano le scelte del PUG per i centri storici che, conformemente all'art. 32 comma 6 della legge regionale 24/2017, escludono rilevanti modificazioni alla destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato. Si segnala che, per motivi di interesse pubblico e in ambiti specificatamente determinati, eventuali interventi non conformi a quanto indicato possono essere attuati con accordi operativi o PAIP e sono assoggettati alla Valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione. Si precisa che il PUG differenzia la disciplina tra il centro storico di Modena ed i centri storici frazionali; il centro storico di Modena vede infatti una disciplina specifica lungo gli assi commerciali. Resta inteso che la residenza non è generalmente ammessa ai piani terra.
58	2 di 2	136445		//	//	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCS.1	Si osserva che non è possibile rilevare il comma 5 dell'art. 3.6, che dovrebbe stabilire le funzioni ammesse per gli edifici del centro storico e dei centri frazionali di valore storico testimoniale.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.DU : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle norme da applicare al governo delle trasformazioni del territorio (disposizioni generali del testo normativo, modifiche o integrazioni al calcolo dell'indice di RIE, alle norme della città storica, della città da qualificare residenziale, produttiva e terziaria o commerciale, alla disciplina della città da rigenerare, alle norme della città pubblica e a quelle del territorio rurale) o ne propongono integrazione, chiarimento o affinamento, funzionali a meglio esplicitare la disciplina urbanistica in coerenza con gli obiettivi e le azioni del Piano. La disciplina di PUG viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni; rispetto al refuso oggetto di osservazione si rimanda all'art. 3.6 comma 4.
59	1 di 1	136499	STRADELLO PIRADELLO,32/A	169	308	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si chiede che il lotto identificato al foglio 169 mappale 308 venga inserito nel territorio urbanizzato, Tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica (CQ1), al fine di poter dotare l'abitazione delle necessarie pertinenze ed opere di urbanizzazione. Il lotto fa parte di una lottizzazione, esistente da oltre quaranta anni, nella quale sono presenti una ventina di lotti sui quali, nel tempo, sono sorti fabbricati, legittimati, successivamente alla realizzazione, con pratiche di condono. Il fabbricato è una abitazione non connessa ad alcuna attività agricola, non può quindi essere considerato manufatto funzionale alla produzione agricola, come di fatto è stato classificato nell'elaborato QC-C3.1.4.1, e il proprietario non è un imprenditore agricolo. Viste le attuali limitate possibilità di intervento relative alla zona agricola, su di essi difficilmente verranno realizzati interventi di rigenerazione se le norme rimarranno invariate e l'assetto organizzativo del comparto rimarrà disordinato poiché frutto di edificazione di necessità individuali e senza regole. Parrebbe quindi opportuno prendere atto della situazione di fatto cercando una integrazione del complesso nel contesto, incentivando, anche con premialità, gli interventi volti alla riqualificazione sismica ed energetica dei singoli fabbricati ed urbanistica ed ambientale del complesso.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano insediamenti sparsi, non coerenti con la definizione del territorio urbanizzato della legge regionale 24/2017 (articolo 32). L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017. In relazione allo stato rappresentato dagli osservanti, in fase attuativa del PUG dovranno essere verificate e valutate modalità e possibilità di intervento.
60	1 di 1	136504	STRADELLO PIRADELLO 32	169	457	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si chiede che il lotto identificato al foglio 169 mappale 457 venga inserito nel territorio urbanizzato, Tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica (CQ1), al fine di poter dotare l'abitazione delle necessarie pertinenze ed opere di urbanizzazione. Il lotto fa parte di una lottizzazione, esistente da oltre quaranta anni, nella quale sono presenti una ventina di lotti sui quali, nel tempo, sono sorti fabbricati, legittimati, successivamente alla realizzazione, con pratiche di condono. Il fabbricato è una abitazione non connessa ad alcuna attività agricola, non può quindi essere considerato manufatto funzionale alla produzione agricola, come di fatto è stato classificato nell'elaborato QC-C3.1.4.1, e il proprietario non è un imprenditore agricolo. Viste le attuali limitate possibilità di intervento relative alla zona agricola, su di essi difficilmente verranno realizzati interventi di rigenerazione se le norme rimarranno invariate e l'assetto organizzativo del comparto rimarrà disordinato poiché frutto di edificazione di necessità individuali e senza regole. Parrebbe quindi opportuno prendere atto della situazione di fatto cercando una integrazione del complesso nel contesto, incentivando, anche con premialità, gli interventi volti alla riqualificazione sismica ed energetica dei singoli fabbricati ed urbanistica ed ambientale del complesso.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano insediamenti sparsi, non coerenti con la definizione del territorio urbanizzato della legge regionale 24/2017 (articolo 32). L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017. In relazione allo stato rappresentato dagli osservanti, in fase attuativa del PUG dovranno essere verificate e valutate modalità e possibilità di intervento.

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
61	1 di 1	136508	STRADELLO PIRADELLO 24/F	169	230	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	<p>Si chiede che il lotto identificato al foglio 169 mappale 457 venga inserito nel territorio urbanizzato, Tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica (CQ1), al fine di poter dotare l'abitazione delle necessarie pertinenze ed opere di urbanizzazione.</p> <p>Il lotto fa parte di una lottizzazione, esistente da oltre quaranta anni, nella quale sono presenti una ventina di lotti sui quali, nel tempo, sono sorti fabbricati, legittimati, successivamente alla realizzazione, con pratiche di condono.</p> <p>Il fabbricato è una abitazione non connessa ad alcuna attività agricola, non può quindi essere considerato manufatto funzionale alla produzione agricola, come di fatto è stato classificato nell'elaborato QC-C3.1.4.1, e il proprietario non è un imprenditore agricolo.</p> <p>Viste le attuali limitate possibilità di intervento relative alla zona agricola, su di essi difficilmente verranno realizzati interventi di rigenerazione se le norme rimarranno invariate e l'assetto organizzativo del comparto rimarrà disordinato poiché frutto di edificazione di necessità individuali e senza regole. Parrebbe quindi opportuno prendere atto della situazione di fatto cercando una integrazione del complesso nel contesto, incentivando, anche con premialità, gli interventi volti alla riqualificazione sismica ed energetica dei singoli fabbricati ed urbanistica ed ambientale del complesso.</p>	NON ACCOLTO	<p>Non accolto in base al criterio CR3.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano insediamenti sparsi, non coerenti con la definizione del territorio urbanizzato della legge regionale 24/2017 (articolo 32).</p> <p>L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017.</p> <p>In relazione allo stato rappresentato dagli osservanti, in fase attuativa del PUG dovranno essere verificate e valutate modalità e possibilità di intervento.</p>
62	1 di 1	136515	STRADELLO PIRADELLO 24	169	236	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	<p>Si chiede che il lotto identificato al foglio 169 mappale 236 venga inserito nel territorio urbanizzato, Tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica (CQ1), al fine di poter dotare l'abitazione delle necessarie pertinenze ed opere di urbanizzazione.</p> <p>Il lotto fa parte di una lottizzazione, esistente da oltre quaranta anni, nella quale sono presenti una ventina di lotti sui quali, nel tempo, sono sorti fabbricati, legittimati, successivamente alla realizzazione, con pratiche di condono.</p> <p>Il fabbricato è una abitazione non connessa ad alcuna attività agricola, non può quindi essere considerato manufatto funzionale alla produzione agricola, come di fatto è stato classificato nell'elaborato QC-C3.1.4.1, e il proprietario non è un imprenditore agricolo.</p> <p>Viste le attuali limitate possibilità di intervento relative alla zona agricola, su di essi difficilmente verranno realizzati interventi di rigenerazione se le norme rimarranno invariate e l'assetto organizzativo del comparto rimarrà disordinato poiché frutto di edificazione di necessità individuali e senza regole. Parrebbe quindi opportuno prendere atto della situazione di fatto cercando una integrazione del complesso nel contesto, incentivando, anche con premialità, gli interventi volti alla riqualificazione sismica ed energetica dei singoli fabbricati ed urbanistica ed ambientale del complesso.</p>	NON ACCOLTO	<p>Non accolto in base al criterio CR3.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano insediamenti sparsi, non coerenti con la definizione del territorio urbanizzato della legge regionale 24/2017 (articolo 32).</p> <p>L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017.</p> <p>In relazione allo stato rappresentato dagli osservanti, in fase attuativa del PUG dovranno essere verificate e valutate modalità e possibilità di intervento.</p>
63	1 di 1	136563	STRADELLO PIRADELLO 28	169	235	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	<p>Si chiede che il lotto identificato al foglio 169 mappale 235 venga inserito nel territorio urbanizzato, Tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica (CQ1), al fine di poter dotare l'abitazione delle necessarie pertinenze ed opere di urbanizzazione.</p> <p>Il lotto fa parte di una lottizzazione, esistente da oltre quaranta anni, nella quale sono presenti una ventina di lotti sui quali, nel tempo, sono sorti fabbricati, legittimati, successivamente alla realizzazione, con pratiche di condono.</p> <p>Il fabbricato è una abitazione non connessa ad alcuna attività agricola, non può quindi essere considerato manufatto funzionale alla produzione agricola, come di fatto è stato classificato nell'elaborato QC-C3.1.4.1, e il proprietario non è un imprenditore agricolo.</p> <p>Viste le attuali limitate possibilità di intervento relative alla zona agricola, su di essi difficilmente verranno realizzati interventi di rigenerazione se le norme rimarranno invariate e l'assetto organizzativo del comparto rimarrà disordinato poiché frutto di edificazione di necessità individuali e senza regole. Parrebbe quindi opportuno prendere atto della situazione di fatto cercando una integrazione del complesso nel contesto, incentivando, anche con premialità, gli interventi volti alla riqualificazione sismica ed energetica dei singoli fabbricati ed urbanistica ed ambientale del complesso.</p>	NON ACCOLTO	<p>Non accolto in base al criterio CR3.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano insediamenti sparsi, non coerenti con la definizione del territorio urbanizzato della legge regionale 24/2017 (articolo 32).</p> <p>L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017.</p> <p>In relazione allo stato rappresentato dagli osservanti, in fase attuativa del PUG dovranno essere verificate e valutate modalità e possibilità di intervento.</p>
64	1 di 1	136570	STRADELLO PIRADELLO 26	169	315, 316	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	<p>Si chiede che il lotto identificato al foglio 169 mappali 315, 316 venga inserito nel territorio urbanizzato, Tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica (CQ1), al fine di poter dotare l'abitazione delle necessarie pertinenze ed opere di urbanizzazione.</p> <p>Il lotto fa parte di una lottizzazione, esistente da oltre quaranta anni, nella quale sono presenti una ventina di lotti sui quali, nel tempo, sono sorti fabbricati, legittimati, successivamente alla realizzazione, con pratiche di condono.</p> <p>Il fabbricato è una abitazione non connessa ad alcuna attività agricola, non può quindi essere considerato manufatto funzionale alla produzione agricola, come di fatto è stato classificato nell'elaborato QC-C3.1.4.1, e il proprietario non è un imprenditore agricolo.</p> <p>Viste le attuali limitate possibilità di intervento relative alla zona agricola, su di essi difficilmente verranno realizzati interventi di rigenerazione se le norme rimarranno invariate e l'assetto organizzativo del comparto rimarrà disordinato poiché frutto di edificazione di necessità individuali e senza regole. Parrebbe quindi opportuno prendere atto della situazione di fatto cercando una integrazione del complesso nel contesto, incentivando, anche con premialità, gli interventi volti alla riqualificazione sismica ed energetica dei singoli fabbricati ed urbanistica ed ambientale del complesso.</p>	NON ACCOLTO	<p>Non accolto in base al criterio CR3.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano insediamenti sparsi, non coerenti con la definizione del territorio urbanizzato della legge regionale 24/2017 (articolo 32).</p> <p>L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017.</p> <p>In relazione allo stato rappresentato dagli osservanti, in fase attuativa del PUG dovranno essere verificate e valutate modalità e possibilità di intervento.</p>
65	1 di 1	136574	STRADELLO PIRADELLO	169	314	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	<p>Si chiede che il lotto identificato al foglio 169 mappale 314 venga inserito nel territorio urbanizzato, Tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica (CQ1), al fine di poter dotare l'abitazione delle necessarie pertinenze ed opere di urbanizzazione.</p> <p>Il lotto fa parte di una lottizzazione, esistente da oltre quaranta anni, nella quale sono presenti una ventina di lotti sui quali, nel tempo, sono sorti fabbricati, legittimati, successivamente alla realizzazione, con pratiche di condono.</p> <p>Il fabbricato è una abitazione non connessa ad alcuna attività agricola, non può quindi essere considerato manufatto funzionale alla produzione agricola, come di fatto è stato classificato nell'elaborato QC-C3.1.4.1, e il proprietario non è un imprenditore agricolo.</p> <p>Viste le attuali limitate possibilità di intervento relative alla zona agricola, su di essi difficilmente verranno realizzati interventi di rigenerazione se le norme rimarranno invariate e l'assetto organizzativo del comparto rimarrà disordinato poiché frutto di edificazione di necessità individuali e senza regole. Parrebbe quindi opportuno prendere atto della situazione di fatto cercando una integrazione del complesso nel contesto, incentivando, anche con premialità, gli interventi volti alla riqualificazione sismica ed energetica dei singoli fabbricati ed urbanistica ed ambientale del complesso.</p>	NON ACCOLTO	<p>Non accolto in base al criterio CR3.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano insediamenti sparsi, non coerenti con la definizione del territorio urbanizzato della legge regionale 24/2017 (articolo 32).</p> <p>L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017.</p> <p>In relazione allo stato rappresentato dagli osservanti, in fase attuativa del PUG dovranno essere verificate e valutate modalità e possibilità di intervento.</p>

NUM. OSSERVAZI ONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORI A	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
66	1 di 1	136587	STRADELLO PIRADELLO, 24/B	169	23	MG	CARTOGRAFIA	MG TU	Si chiede che il lotto identificato al foglio 169 mappale 23 venga inserito nel territorio urbanizzato, Tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica (CQ1), al fine di poter dotare l'abitazione delle necessarie pertinenze ed opere di urbanizzazione. Il lotto fa parte di una lottizzazione, esistente da oltre quaranta anni, nella quale sono presenti una ventina di lotti sui quali, nel tempo, sono sorti fabbricati, legittimati, successivamente alla realizzazione, con pratiche di condono. Il fabbricato è una abitazione non connessa ad alcuna attività agricola, non può quindi essere considerato manufatto funzionale alla produzione agricola, come di fatto è stato classificato nell'elaborato QC-C3.1.4.1, e il proprietario non è un imprenditore agricolo. Viste le attuali limitate possibilità di intervento relative alla zona agricola, su di essi difficilmente verranno realizzati interventi di rigenerazione se le norme rimarranno invariate e l'assetto organizzativo del comparto rimarrà disordinato poiché frutto di edificazione di necessità individuali e senza regole. Parrebbe quindi opportuno prendere atto della situazione di fatto cercando una integrazione del complesso nel contesto, incentivando, anche con premialità, gli interventi volti alla riqualificazione sismica ed energetica dei singoli fabbricati ed urbanistica ed ambientale del complesso.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano insediamenti sparsi, non coerenti con la definizione del territorio urbanizzato della legge regionale 24/2017 (articolo 32). L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017. In relazione allo stato rappresentato dagli osservanti, in fase attuativa del PUG dovranno essere verificate e valutate modalità e possibilità di intervento.
67	1 di 1	136594	STRADELLO PIRADELLO 24/E	169	307	MG	CARTOGRAFIA	MG TU	Si chiede che il lotto identificato al foglio 169 mappale 307 venga inserito nel territorio urbanizzato, Tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica (CQ1), al fine di poter dotare l'abitazione delle necessarie pertinenze ed opere di urbanizzazione. Il lotto fa parte di una lottizzazione, esistente da oltre quaranta anni, nella quale sono presenti una ventina di lotti sui quali, nel tempo, sono sorti fabbricati, legittimati, successivamente alla realizzazione, con pratiche di condono. Il fabbricato è una abitazione non connessa ad alcuna attività agricola, non può quindi essere considerato manufatto funzionale alla produzione agricola, come di fatto è stato classificato nell'elaborato QC-C3.1.4.1, e il proprietario non è un imprenditore agricolo. Viste le attuali limitate possibilità di intervento relative alla zona agricola, su di essi difficilmente verranno realizzati interventi di rigenerazione se le norme rimarranno invariate e l'assetto organizzativo del comparto rimarrà disordinato poiché frutto di edificazione di necessità individuali e senza regole. Parrebbe quindi opportuno prendere atto della situazione di fatto cercando una integrazione del complesso nel contesto, incentivando, anche con premialità, gli interventi volti alla riqualificazione sismica ed energetica dei singoli fabbricati ed urbanistica ed ambientale del complesso.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano insediamenti sparsi, non coerenti con la definizione del territorio urbanizzato della legge regionale 24/2017 (articolo 32). L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017. In relazione allo stato rappresentato dagli osservanti, in fase attuativa del PUG dovranno essere verificate e valutate modalità e possibilità di intervento.
68	1 di 2	136600	STRADA ZAPPELLACCIO 172	24	29, 164	VT	VINCOLI E TUTELE	VT6.3	Si chiede che gli edifici identificati al foglio 24 mappali 29, 164 e classificati alle schede del censimento del patrimonio edilizio in territorio rurale 2395, sia tolta la classificazione di valore storico-culturale-testimoniale poiché sono di chiara povertà architettonica.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR5.VT : Per ciò che attiene i vincoli conservativi (categorie VT6.1, VT6.2, VT6.3), sono valutati negativamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono una valutazione/revisione dell'attribuzione dei valori storico-culturali di livello comunale su tutto il territorio comunale, nei quali la richiesta di revisione di attribuzione di valore risulti non coerente con i criteri attribuiti nella definizione del censimento del patrimonio riconosciuto di valore. Si conferma quanto definito dal PUG assunto in quanto gli immobili, seppur non in uso ed in stato di conservazione pessimo/rudere, mantengono la piena leggibilità dell'impianto e dei caratteri originari e dunque persiste il valore testimoniale.
68	2 di 2	136600	STRADA ZAPPELLACCIO 172	24	29, 164	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.3	Per permettere la realizzazione di interventi economicamente sostenibili e evitare l'ulteriore degrado dei fabbricati (Fg 24 mappali 29 – 164) si chiede che nell'art.5.10.2 Interventi edilizi ammessi del DU1 Norme: - sia ammessa la possibilità di realizzare una unità immobiliare ogni 450 mc di volume esistente; - sia ammessa la possibilità, ove le grandi altezze dei fienili lo consentano e senza mutare le altezze dei fabbricati, della realizzazione di nuove partizioni orizzontali; - sia ammessa la possibilità di frazionamenti.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Il recupero di fabbricati non connessi all'attività agricola è ammesso dalla disciplina di PUG, che viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, consentendo un maggior numero di unità abitative in funzione della tipologia degli immobili. In fase attuativa dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.
69	1 di 1	136604	STRADA CHIESA DI COLLEGAROLA 45	252	558	MG	CARTOGRAFIA	MG TU	Si chiede la destinazione urbanistica residenziale per l'area di circa 5.360 mq identificata al foglio 252 mappale 558 in coerenza con il contesto in cui l'area è inserita e poiché al proprio interno è incompatibile l'attività produttiva agricola. Sul lato nord e sul lato est confina con l'area cortiliva di abitazioni unifamiliari inserite nel perimetro B recupero degli edifici non più connessi all'attività agricola; sul lato sud con una strada vicinale che lo separa dal cortile di un'altra abitazione; sul lato ovest è delimitato dalla via Chiesa di Collegara, oltre la quale si estende la zona residenziale di S. Damaso. Inoltre, sul terreno, corre una strada privata che costituisce l'unica via d'accesso a tre abitazioni unifamiliari, poco distanti, cui spetta una servitù di passaggio carraio.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree di nuova urbanizzazione adiacenti al TU e non pianificate dal piano regolatore previgente o in aree di espansione dello stesso, ma prive di convenzione. L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017, confermando il piano previgente.
70	1 di 1	136619	STRADA POMPOSIANA 243	117	200	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.4	Si chiede la possibilità di trasformare il centro rurale, identificato al foglio 117 mappale 200 e alla scheda del censimento del patrimonio edilizio in territorio rurale 3112 (in cui come funzioni e usi sono inserite la "residenza" e "altre attività economiche"), composto da fabbricato principale e fabbricato adiacente accessorio, in spazi commerciali, compresi gli impianti esterni e le aree cortilive pertinenziali, in quanto non più a servizio dell'attività agricola.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. Si confermano le modalità di recupero degli edifici storici e le funzioni previste dal PUG assunto, la cui disciplina viene ulteriormente specificata in fase di controdeduzione, in base alla tipologia ed alla funzione originaria degli edifici.

NUM. OSSERVAZI ONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORI A	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
71	1 di 1	139802	VIA TABACCHI 18	82	50, 52	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCR.5	L'area oggetto di osservazione (lotto sito in via Tabacchi n.18, mq 8.500, di forma triangolare) è limitata a nord da via Tabacchi e a sud dalla via Emilia ovest, in prossimità del percorso ciclabile Diagonale Modena - Cittanova. L'area è da tempo dismessa e versa in condizioni di degrado. Dalla consultazione degli elaborati del PUG l'attuazione dell'intervento di rigenerazione dell'area sembra ammissibile, oltre che attraverso PUA di iniziativa pubblica o procedimenti speciali (procedimento unico art. 53 o Accordo di programma), solo attraverso Accordo Operativo ex art. 38 LR 24/2017. Con la presente osservazione si richiede: - di confermare se i riferimenti alla Strategia e agli elaborati cartografici e normativi del PUG richiamati sono corretti per l'area in oggetto; - di valutare, data l'unitarietà dell'intervento e l'unicità del soggetto proprietario/ attuttore, la possibilità di definire e attuare l'intervento attraverso Permesso di costruire convenzionato, modalità che garantisce all'Amministrazione il pieno controllo qualitativo dell'intervento e all'operatore di programmare in tempi ragionevolmente brevi e certi l'attuazione del progetto introducendo al comma 2 dell'art. 3.10.1 la possibilità di attuazione dell'intervento di rigenerazione attraverso Permesso di costruire convenzionato; - Si chiede infine se, in considerazione dei tempi prevedibili per l'approvazione del PUG e per la successiva eventuale approvazione di un Permesso di Costruire convenzionato, venga resa ammissibile l'approvazione di un Accordo con i privati ex art.61 LR n.24/2017 per l'attuazione dell'intervento in oggetto, che potrebbe definire gli obiettivi e i contenuti specifici del progetto di rigenerazione urbana e le modalità di convenzionamento, in modo da avere predefinito i termini negoziali da recepire nel progetto di PdC convenzionato (o dell'Accordo Operativo), immediatamente dopo a seguito dell'approvazione del PUG.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. Si confermano le scelte del PUG rispetto alle modalità attuative individuate e delle relative soglie dimensionali e si rimanda alle norme, così come perfezionate in fase di controdeduzione, che non ammettono la trasformazione dell'area tramite PdC convenzionato. Quale riferimento per le trasformazioni, si segnalano anche gli elaborati ST 2.7 relativi alla strategia di prossimità dei Rioni.
72	1 di 3	139805	VIA EMILIA EST 859	148	97, 146	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCP.8	L'area interessata dall'osservazione è situata nel quadrante Sud-Est del territorio di Modena, in Via Emilia Est 859 e identificata al Catasto Terreni del Comune al foglio 148, mappale 97-146. Con la presente osservazione si intende richiedere: - la modifica dell'art. 4.5 Tabella 6 – e5. In merito alle dotazioni dei parcheggi pubblici, riferite all'utilizzo dell'immobile esistente previa sua ristrutturazione, con destinazione pubblico esercizio (e5), risulta sproporzionata la quantità di parcheggi pubblici P2 richiesta (70 mq ogni 100 mq di St) in quanto di impossibile reperimento all'interno dei lotti pertinenziali dei fabbricati da riqualificare. Si richiede di abbassare l'indice a 25 mq ogni 100 mq di St, più pertinente rispetto all'attività di pubblico esercizio che si vuole insediare; potrebbe essere più ragionevole piuttosto aumentare l'indice di parcheggi Pr1 a 1 mq ogni 2 di St. Si chiede inoltre di limitare il parametro di spazi collettivi (V) previsto dalle norme (20 mq ogni 100 mq di St), poiché questi spazi di utilizzo comune a verde attrezzato nei nuovi progetti sono sempre integrati all'interno o all'esterno delle strutture, rimanendo a carico del privato la necessaria manutenzione e sicurezza. Si propone un rapporto più equilibrato e congruo all'attività quale 5 mq di St.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG viene perfezionata in fase di controdeduzione, grazie al contributo delle osservazioni e ad approfondimenti in merito al tema delle dotazioni, anche in base a valutazioni puntuali e applicazioni a casi concreti. Nello specifico gli standard di parcheggi vengono precisati.
72	2 di 3	139805	VIA EMILIA EST 859	148	97, 146	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUComm. 4	L'area interessata dall'osservazione è situata nel quadrante Sud-Est del territorio di Modena, in Via Emilia Est 859 e identificata al Catasto Terreni del Comune al foglio 148, mappale 97-146. Con la presente osservazione si intende richiedere: - la modifica dell'art. 3.4.6 comma 1 – RIE. In merito all'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) si chiede, per i soli pubblici esercizi (e5) con demolizione e ricostruzione, di inserire come obiettivo di permeabilità dei suoli, l'indice RIE2 maggiore 2,5 e non maggiore di 4, difficilissimo da raggiungere.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la normativa regionale della legge regionale 24/2017. Si conferma quanto definito dal PUG assunto. Si ricorda che la funzione cui far riferimento per individuare il RIE 2 da raggiungere è quella prevalente di progetto.
72	3 di 3	139805	VIA EMILIA EST 859	148	97, 146	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUComm. 4	L'area interessata dall'osservazione è situata nel quadrante Sud-Est del territorio di Modena, in Via Emilia Est 859 e identificata al Catasto Terreni del Comune al foglio 148, mappale 97-146. Con la presente osservazione si intende richiedere: - la modifica dell'art. 3.4.6 comma 5. In merito ai posti auto pertinenziali delle strutture di vendita reperiti in interrato sotto la struttura di vendita o sopra la copertura, si chiede di escludere dalla prescrizione anche i pubblici esercizi (e5).	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.DU : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle norme da applicare al governo delle trasformazioni del territorio (disposizioni generali del testo normativo, modifiche o integrazioni al calcolo dell'indice di RIE, alle norme della città storica, della città da qualificare residenziale, produttiva e terziaria o commerciale, alla disciplina della città da rigenerare, alle norme della città pubblica e a quelle del territorio rurale) o ne propongono integrazione, chiarimento o affinamento, funzionali a meglio esplicitare la disciplina urbanistica in coerenza con gli obiettivi e le azioni del Piano. Si rileva che il comma 5 dell'art. 3.4.6 che prevede che i posti auto siano realizzati in interrato sotto la struttura di vendita o sopra la copertura non si applica a tutte le funzioni commerciali bensì alle strutture di vendita, con esclusione degli esercizi di vicinato e1, per cui quanto oggetto di osservazione trova già rispondenza nel PUG assunto. La disciplina viene comunque specificata in fase di controdeduzione esplicitando l'esclusione della funzione e5 dall'obbligo in oggetto in base a opportune soglie dimensionali.
73	1 di 2	140021	NORME			DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCS.1	In riferimento alla disciplina dei Centri Storici art. 3.6.1 si evidenzia che i Centri Storici frazionali dovrebbero essere letti e trattati in modo diverso nei cambi di destinazione d'uso rispetto al Centro Storico di Modena. Ad esempio a Paganine unità immobiliari con storica destinazione d'uso commerciale, poste a piano terra, non sono più proponibili con la stessa funzione perché non sono sostenibili economicamente, visto lo scarso numero di abitanti, mentre potrebbero avere altro utilizzo, tra cui quello abitativo. Sarebbe quindi auspicabile una definizione chiara sulle possibilità di cambio di destinazione d'uso, differenziando Centro Storico di Modena e ciascun centro frazionale, in stretta relazione allo stato reale dei luoghi e alle analisi già svolte dal PUG, espresse attraverso i documenti sulla "Strategia di prossimità dei Rioni".	NON ACCOLTO	Si rimanda alla oss. 58 PG num. 136445 del 19/04/2022 i cui contenuti coincidono con quelli della presente (quesito 1).
73	2 di 2	140021	NORME	//	//	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCS.1	Si osserva che non è possibile rilevare il comma 5 dell'art. 3.6, che dovrebbe stabilire le funzioni ammesse per gli edifici del centro storico e dei centri frazionali di valore storico testimoniale.	ACCOLTO	Si rimanda alla oss. 58 PG num. 136445 del 19/04/2022 i cui contenuti coincidono con quelli della presente (quesito 2).
74	0	140180	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZI ONE E INVII INESATTI	INTO	DOCUMENTO DI IDENTITÀ	//	Non necessita controdeduzione

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
74	1 di 1	140028	VIA EMILIA OVEST 1075	66	344	MG	CARTOGRAFIA	MGCQ	Si chiede di inserire l'intera area, identificata al Foglio 66 mappale 344 in CQ6 Tessuti misti produttivi commerciali per poter destinare l'edificio esistente in parte ad attività commerciale con una superficie di vendita fino a 1.500 mq ed in parte ad attività terziaria/uffici con una superficie fino a 500 mq. Questo perché si prevede di ampliare la superficie di vendita, destinata al Bricolage e al Fai da te, fino a 1.500 mq, distribuita su due livelli, recuperando la superficie attualmente destinata ad altre funzioni. Inoltre, si prevede di realizzare una area destinata al terziario con funzione principale uffici per una superficie fino a 500 mq, utilizzando parte del doppio volume esistente. In attesa dell'iter di approvazione dello strumento urbanistico, si chiede di poter avviare l'iter autorizzativo con la presentazione del titolo abilitativo idoneo per il cambio di destinazione d'uso necessario per incrementare l'attuale superficie di vendita.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono un perfezionamento delle cartografie della disciplina, ma che trovano rispondenza parziale e/o in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Si rileva che l'edificio è già qualificato dal piano come tessuto CQ6, perimetrazioni che vengono perfezionate in sede di controdeduzione. Possibili trasformazioni a funzioni commerciali sono disciplinate dal PUG all'art. 3.4.6 e soggette alla valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione. Nello specifico, la localizzazione di medio-piccole strutture di vendita è soggetta ad Accordo Operativo ai sensi della legge regionale 24/2017. Resta inteso che in fase attuativa dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi, compreso l'approfondimento rispetto alle aree di u1 e u2 realizzate in forza di titoli precedenti.
75	1 di 1	140042	VIA VIGNOLESE 1008	225	1, 3, 4, 50	VT	VINCOLI E TUTELE	VT6.3	Si chiede l'eliminazione dei vincoli (edifici di valore storico culturale testimoniale) sugli immobili identificati con le schede del censimento del patrimonio edilizio in territorio rurale n. 3638 e n. 3640, identificati al foglio 225 mappali 1 e 4, e l'aggiornamento del perimetro di nucleo in corrispondenza della reale proprietà immobiliare. Si chiede la trasformazione del nucleo (identificato con le schede del censimento del patrimonio edilizio in territorio rurale n. 3638 e n. 3640) riconoscendone la consolidata e storica vocazione commerciale e non più agricola e la costituzione di un nucleo ampliato di intervento che comprende la nuova perimetrazione e su cui realizzare una nuova struttura ricettiva con modalità e consistenza da concordare e coordinare con l'Amministrazione. Questo perché l'area ha perso completamente la sua vocazione rurale, sia per le condizioni reali e destinate dei fabbricati che per la sua posizione integrata alla viabilità cittadina; l'uso dell'immobile mappale 1 a ristorante e servizi è ormai consolidato ed è ormai l'unico compatibile; il fabbricato a barchessa mappale 4 ha dimensioni ridotte e si presenta in gravi condizioni di manutenzione.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR2.VT : Per ciò che attiene i vincoli conservativi (categorie VT6.1, VT6.2, VT6.3), sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono una valutazione/revisione dell'attribuzione dei valori storico-culturali di livello comunale su tutto il territorio comunale, nei quali si accerti e si segnali l'attuale stato dei luoghi e che risultino coerenti con i criteri attribuiti nella definizione del censimento del patrimonio riconosciuto di valore. In fase di controdeduzione si eliminano i vincoli, ritenendo i caratteri tipologici scarsamente leggibili e dunque non più riscontrabile il valore testimoniale dell'insediamento. Si precisa che l'attribuzione del valore è operata sugli edifici, mentre Il perimetro del nucleo è indicato ai soli fini di leggibilità delle schede e individuazione dell'oggetto del censimento. Non ha alcuna valenza in base alla norma del PUG, che disciplina destinazioni e modalità di intervento, per cui non si ritiene di alcuna significatività la modifica di detta perimetrazione.
76	//	140167							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
77	1 di 1	150077	STRADA MORANE/STRADA VACIGLIO	222	327,329,389,975,976,977,987,808,866,813	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.ZENS	Si chiede che per le aree identificate al foglio 222 mappali 388, 389, 327, 328, 329 siano espressamente confermate le destinazioni contenute nell'Accordo (Rep. 83679 del 15/04/2010 "aree per attraversamento ciclopedonale della SS12 "Nuova Estense" in prossimità dell'incrocio con via Morane – Nuova Estense in Comune di Modena") che consistono in mq 800 di SU residenziale e 250 mq di SU con destinazione commerciale.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR3.DU.ZENS : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU.ZENS, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si fa presente che l'accordo in oggetto risulta decaduto e pertanto, ai sensi della legge regionale 24/2017, si opera secondo la disciplina di PUG, che, per le aree appartenenti al territorio urbanizzato quali quelle oggetto di osservazione, regola gli interventi sull'esistente in funzione dei tessuti.
78	//	160674							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
79	1 di 1	162725	VIA PIETRO MASCAGNI 146-154	126	200	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCQ.2	Si richiede la conferma della possibilità di cambio di destinazione d'uso da C/1 a A/10 come previsto dall'art. 3.9 comma 3. L'unità immobiliare in oggetto è stata autorizzata come negozio nel progetto originario (pratica UT 206/1961), ma non è correttamente recepita nella vigente normativa PSC-POC-RUE (Z.E. 502, area 01) che prevede solamente interventi edilizi finalizzati alla categoria A/0.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.DU : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle norme da applicare al governo delle trasformazioni del territorio (disposizioni generali del testo normativo, modifiche o integrazioni al calcolo dell'indice di RIE, alle norme della città storica, della città da qualificare residenziale, produttiva e terziaria o commerciale, alla disciplina della città da rigenerare, alle norme della città pubblica e a quelle del territorio rurale) o ne propongono integrazione, chiarimento o affinamento, funzionali a meglio esplicitare la disciplina urbanistica in coerenza con gli obiettivi e le azioni del Piano. La richiesta si ritiene essere già soddisfatta nel PUG assunto, che nei tessuti CQ3 quali quello oggetto di osservazione prevede la funzione d1 studi professionali.
80	1 di 1	163363	VIA SALVO D'ACQUISTO 100	201	415	MG	CARTOGRAFIA	MGCQ	Si chiede di modificare la destinazione urbanistica da residenziale (CQ2 Tessuti residenziali di buona o discreta qualità insediativa) a distributore di carburanti in ampliamento dell'adiacente distributore di Via Salvo D'Acquisto 100 per l'area identificata al foglio 201 mappale 415. Sull'area in oggetto è da tempo iniziata una procedura con gli uffici comunali per l'acquisizione del lotto, facente parte delle aree verdi del piano particolareggiato. Si chiede inoltre una risagomatura del lotto in ampliamento (e relativa ulteriore acquisizione) in modo da portarlo ad essere di forma rettangolare e di 1.330 mq.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono un perfezionamento delle cartografie della disciplina, ma che trovano rispondenza parziale e/o in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Non si modifica il tessuto, ma si precisa che specifiche esigenze aziendali potranno essere valutate in fase attuativa in conformità alle norme del PUG attraverso le procedure di cui all'art. 53 della legge regionale 24/2017.
81	1 di 1	164331	VIA GIARDINI 951	215	32	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.2	Si chiede di poter realizzare sul terreno identificato al Foglio 215 mappale 32 inserito in TR1 paesaggi periurbani e nella strategia dei Rioni al n. 8 Saliceta San Giuliano - Villaggio Zeta) di pertinenza dell'abitazione (mappali 23 e 24 parte) e già destinato a giardino, una piscina interrata ad uso privato e spazio giochi o di poter realizzare una piscina anche fuori terra, impegnandosi a rimuovere ogni struttura e platea in c.a. quando non più di interesse.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.DU : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle norme da applicare al governo delle trasformazioni del territorio (disposizioni generali del testo normativo, modifiche o integrazioni al calcolo dell'indice di RIE, alle norme della città storica, della città da qualificare residenziale, produttiva e terziaria o commerciale, alla disciplina della città da rigenerare, alle norme della città pubblica e a quelle del territorio rurale) o ne propongono integrazione, chiarimento o affinamento, funzionali a meglio esplicitare la disciplina urbanistica in coerenza con gli obiettivi e le azioni del Piano. La richiesta è già soddisfatta nel PUG assunto all'art. 5.6.4 (art. 5.6.3 delle norme così come specificate in fase di controdeduzione).
82	1 di 1	164724	CIMITERO SAN CATALDO	45	172, 173	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si chiede che le aree identificate al foglio 45 mappali 172, 173 siano inserite all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato. In particolare l'area al mappale 172 era destinata dal PRG a servizi di interesse collettivi (ZE 1391 area 12) e identificata nella scheda G23 nell'allegato A della Delibera di Consiglio Comunale n. 46/2018 "Avviso pubblico di manifestazione di interesse, ai sensi dell'art. 4, co 3, LR 24/2021 - Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio, funzionale all'acquisizione di proposte per la gestione attuativa degli strumenti urbanistici vigenti". L'area al mappale 173 era destinata dal PRG ad attrezzature generali (ZE 1391 area 04). Questo poiché trovandosi tra infrastrutture stradali e in territorio non agricolo e avendo pagato l'IMU come aree edificabili, si chiede la possibilità di insediare attività laboratoriali bianche o altre soluzioni che favoriscano l'interesse pubblico e sociale eventualmente anche solo per il mappale 172.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree di nuova urbanizzazione adiacenti al TU e non pianificate dal piano regolatore previgente o in aree di espansione dello stesso, ma prive di convenzione. Non si è dato corso alle modalità previste per la trasformazione dell'area oggetto di osservazione, che si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017.
83	1 di 1	164773	STRADA BORRELLE,210	134	44, 45, 46, 47, 29p, 43	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.2	Si chiedono ulteriori precisazioni nel testo normativo in riferimento alla locazione delle pertinenze e in particolare delle piscine/gazebo in quanto non ben specificato. Questo per poter realizzare piscina e gazebo nell'area di proprietà non più funzionale ad attività agricola, ma di uso esclusivo privato a residenza civile (rif. richiesta di variante protocollo 88460 del 13/06/2016).	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si conferma la disciplina del PUG assunto. In fase attuativa dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi, anche in base all'analisi del contesto che identifichi la corte rurale originaria.

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
84	1 di 1	166277	VIA FIORDIBELLO 15/2	109	63	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCS.1	Si chiede la modifica dell'art. 3.6.1 CENTRO STORICO DI MODENA E NUCLEI STORICI MINORI DELLE FRAZIONI specificando al comma 1, dove si fa riferimento a "rilevanti modificazioni a destinazioni d'uso in atto, in particolare a quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato", che qualora la destinazione d'uso finale richiesta preveda dotazioni già presenti all'interno del comparto (anche in termini di monetizzazioni), sia possibile ottenerla con pratica edilizia semplice di cambio d'uso. Si chiede inoltre che le funzioni del cambio d'uso ammesse risultino le stesse presenti in tabella all'art 3.6. Comma 1, e che non necessitino il rispetto della destinazione d'uso prevalente del fabbricato qualora non vadano ad alterare la viabilità del comparto in modo rilevante.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG, relativamente ai cambi d'uso, viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, ma nel rispetto della legge regionale 24 del 2017.
85	1 di 1	170096	NORME	//	//	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.5	ART. 5.8 EDIFICI IN FASCE DI ESPANSIONE INONDABILI o IN FASCE DI RISPETTO. Si chiede di integrare l'art. 5.8 con il seguente comma: 2. Potranno essere realizzati i trasferimenti di diritti edificatori secondo la normativa previgente (art 11.0 e 11.1 del RUE) nel caso di edifici già sottoposti a procedura di esproprio alla data di assunzione del PUG ed entro 5 anni dalla stessa data. Questo perchè la norma proposta modifica significativamente quella preesistente del testo coordinato vigente di PSC/POC/RUE, che ha regolato la gran parte degli interventi di trasferimento degli edifici impattati da infrastrutture negli ultimi decenni e la loro programmazione.	NON PERTINENTE	Non pertinente in base al criterio CR4.DU : Sono valutati non pertinenti i quesiti formulati nelle osservazioni, che non attengono per principio di competenza al PUG, che si riferiscono quindi a ambiti e procedure distinti o a piani sovraordinati, piani settoriali, strumenti o regolamenti, per i quali il compito del PUG è il recepimento nei propri elaborati. Si rileva che nell'osservazione sono richiamati istituti di rilocalizzazione di edificabilità o diritti edificatori connessi a immobili sottoposti ad esproprio, che già risultano disciplinati dalle norme regionali e di settore vigenti in materia o che rientrano nella fattispecie di cui all'art. 5.3.1 comma 6 del PUG (art. 5.8 delle norme di PUG assunto). Resta inteso che sono fatte salve negoziazioni e valutazioni connesse alla definizione di piani particellari di esproprio nell'ambito di procedure in corso.
86	1 di 1	171386	VIA EMILIA OVEST/VIA BARCHETTA	72	123, 124, 125, 126	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCQ.2	Si richiede, per l'area segnalata (Fg 72 mappali 123- 124- 125- 126) compresa nel tessuto CQ1: - di confermare l'applicabilità del dispositivo dell'art. 3.4.6 “Edifici a prevalente funzione e commerciale” commi 2 e 3 ad integrazione delle regole proprie del tessuto CQ1 con l'obbligo dello strumento dell'Accordo Operativo per la realizzazione di medie strutture di vendita - per quanto riguarda le funzioni previste dalla norma di tessuto (Residenza e direzionalità privata) che sia esplicitamente confermata la possibilità dell'intervento diretto (eventualmente, nel caso, convenzionato), secondo le previsioni dell'art. 3.1.2 “Rigenerazione Urbana” punti a), b) di strategie e regole.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si conferma in via generale la disciplina richiamata dall'osservante che in fase di controdeduzione viene puntualizzata, precisando altresì che il riferimento per le trasformazioni degli immobili oggetto dell'osservazione è il Titolo VI Città da rigenerare e precisamente l'art. 3.10.1 “Tessuti da rigenerare ed edifici dismessi o sottoutilizzati”. Tale disciplina va applicata in combinato disposto con gli obiettivi, prescrizioni e condizionamenti definiti dal PUG in riferimento all'ambito della Via Emilia, contenuti negli specifici elaborati.
87	0	174150	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE E INVII INESATTI	INTO	DOCUMENTO DI IDENTITÀ	//	Non necessita controdeduzione
87	1 di 1	171567	VIA JACOPO DA PORTO SUD,479	214	175	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.4	Si chiede l'aumento di un'unità immobiliare tramite il recupero del fabbricato adiacente all'edificio principale, identificato al foglio 214 mappale 175 e alla scheda del censimento del patrimonio edilizio in territorio rurale 3596, catastalmente denominato "sala giochi", ora parte dell'abitazione principale, proponendo anche il recupero dell'ex-fienile sul solaio sovrastante. Si chiede la valutazione del recupero di tale edificio, in quanto non è chiaro come altro possano essere recuperate le tipologie edilizie non destinate a residenza, in riferimento all'art. 5.10.2 Interventi edilizi ammessi comma 1 punto 4 e al fatto che non sono ammessi frazionamenti.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si confermano le modalità di recupero degli edifici storici e le funzioni previste dal PUG assunto, la cui disciplina viene ulteriormente specificata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, in base alla tipologia ed alla funzione originaria, consentendo un maggior numero di unità abitative in funzione della tipologia degli immobili. In fase attuativa dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.
88	1 di 1	174083	VIA DELLE COSTELLAZIONI,28 /2	170	355	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCQ.2	Si chiede di modificare il comma 3 punto 2 dell'art. 3.8.3 Tessuti generati da progetti unitari come segue: 2. per gli edifici abitativi a 2 piani + pt o con altezza massima inferiore ai 10,00 ml - interventi di ristrutturazione edilizia F e interventi di nuova costruzione g - H (altezza edificio) ≤ quella dell'edificio esistente incrementata di un piano. Nello specifico, per quanto su esposto, si chiede la possibilità di recuperare completamente il piano sottotetto dell'immobile identificato al Fg 170 mappale 355, sito in Modena in Via delle Costellazioni 28/02, elevandolo a piano abitabile.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si conferma in via generale la disciplina individuata dal PUG assunto, che disciplina gli interventi nei tessuti generati da progetti unitari con l'obiettivo del mantenimento del rapporto tra spazi privati e collettivi e tra spazi costruiti e spazi verdi. Altre esigenze, se coerenti con la strategia del PUG e che coinvolgano unitariamente il tessuto in oggetto, potranno trovare risposta nell'ambito di una progettazione complessa secondo le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
89	1 di 1	174157	STRADA VIGNOLESE,1164/ 1	250	3	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.4	Si chiede l'aumento di unità immobiliari tramite la demolizione e totale ricostruzione del fabbricato, identificato al foglio 250 mappale 3 e classificato rudere alla scheda del censimento del patrimonio edilizio in territorio rurale 4130, in cui ora vi è un'unica unità immobiliare con relativi servizi. Il fabbricato potrebbe accogliere almeno tre unità immobiliari avendo un volume di oltre 1500 mc. Si chiede inoltre la valutazione delle destinazioni d'uso ammesse in tale edificio, in quanto non è chiaro come altro possano essere recuperate le tipologie edilizie miste di discrete dimensioni, in riferimento all'art. 5.10.2 Interventi edilizi ammessi comma 1 punto 3, al fatto che non sono ammessi frazionamenti, e al comma 2 del medesimo articolo.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si confermano le modalità di recupero degli edifici storici e le funzioni previste dal PUG assunto, la cui disciplina viene ulteriormente specificata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, in base alla tipologia ed alla funzione originaria, consentendo un maggior numero di unità abitative in funzione della tipologia degli immobili. In fase attuativa dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.
90	1 di 3	174184	VIA CESARE DELLA CHIESA 222	122	70, 90, 91	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCQ.3	Si chiede di ammettere la costruzione di nuova residenza anche nel villaggio Mo Ovest (CQ7 Tessuti misti produttivi polifunzionali, Tessuti da rigenerare).	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si segnala che la disciplina definita per i singoli tessuti si riferisce agli interventi ordinari. Scelte puntuali e specifiche rispetto a trasformazioni non attuabili con interventi diretti, trattate nella disciplina generale dei tessuti, possono essere valutate e assunte avviando una progettazione complessa secondo le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
90	2 di 3	174184	VIA CESARE DELLA CHIESA 222	122	70, 90, 91	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	Si propone di consentire, come fase transitoria, l'utilizzo per ulteriori 3 anni dalla data di adozione del PUG, della sola normativa specifica ancora oggi vigente (POC.Mo.W) al fine di favorire i progetti di trasformazione ed il completamento di quelli avviati.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la normativa regionale della legge regionale 24/2017. Si rileva che il periodo transitorio è disciplinato dalla legge regionale 24/2017, cui necessariamente il PUG si conforma individuando i casi cui la fase transitoria si applica.

NUM. OSSERVAZIONI	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
90	3 di 3	174184	VIA CESARE DELLA CHIESA 222	122	70, 90, 91	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCQ.3	Si chiede che le potenzialità edificatorie, le destinazioni, gli indici ed in genere i parametri edilizi relativi al lotto di proprietà (foglio 122 mappali 70-90-91) siano resi coerenti a quelli della generalità dei lotti preesistenti nelle zone analoghe del comparto.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si segnala che il PUG riconosce nella Città da Rigenerare tutto il comparto e disciplina in maniera coerente gli interventi ordinari all'interno del tessuto. Scelte puntuali e specifiche rispetto a trasformazioni non attuabili con interventi diretti, trattate nella disciplina generale dei tessuti, possono essere valutate e assunte avviando una progettazione complessa secondo le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
91	1 di 1	174192	VIA JODI 31	198	420	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCQ.2	Si richiede per i tessuti CQ2 (art. 3.8.2 Tessuti residenziali di buona o discreta qualità insediativa) l'estensione della possibilità del recupero a fini abitativi dei sottotetti a tutti gli edifici esistenti alla data di approvazione del PUG.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la normativa regionale della legge regionale 24/2017. Si conferma la disciplina individuata dal PUG assunto, in cui la data richiamata fa riferimento all'entrata in vigore di norme sovraordinate.
92	1 di 2	174654	VIA PICA	184	92	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCQ.3	Si richiede che venga modificato l'art. 3.9.2 Tessuti misti produttivi-commerciali (CQ6) consentendo nei lotti liberi interventi di nuova edificazione.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni; in relazione all'aspetto oggetto di osservazione si rimanda all'art. 3.9.2, che ammette in determinati casi la nuova edificazione nei lotti liberi, ma è in fase attuativa che dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.
92	2 di 2	174654	VIA PICA	184	92	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	Si richiede che l'art. 3.4.9 Edifici a prevalente funzione c produttiva venga modificato eliminando l'indice di copertura o comunque aumentandolo significativamente.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.DU : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle norme da applicare al governo delle trasformazioni del territorio (disposizioni generali del testo normativo, modifiche o integrazioni al calcolo dell'indice di RIE, alle norme della città storica, della città da qualificare residenziale, produttiva e terziaria o commerciale, alla disciplina della città da rigenerare, alle norme della città pubblica e a quelle del territorio rurale) o ne propongono integrazione, chiarimento o affinamento, funzionali a meglio esplicitare la disciplina urbanistica in coerenza con gli obiettivi e le azioni del Piano. La disciplina di PUG, e nello specifico l'art. 3.4.9, viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni.
93	0	174980	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE E INVII INESATTI	INTO	DOCUMENTO DI IDENTITÀ	//	Non necessita controdeduzione
93	0	174989	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE E INVII INESATTI	INTO	DOCUMENTO DI IDENTITÀ	//	Non necessita controdeduzione
93	0	178118	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE E INVII INESATTI	INTO	DOCUMENTO DI IDENTITÀ	//	Non necessita controdeduzione
93	1 di 2	174983	SISTEMA DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO- SISTEMA DELLE CONNESSIONI- STATO FUNZIONALE	//	//	ST	STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO – AMBIENTALE	ST2.7	<p>In riferimento all'elaborato ST2.7.14 strategia di prossimità dei rioni - Sacca e in particolare al sistema del verde pubblico e privato, considerando che come evidenziato dal PUG “condizione generale del sistema verde non è ottimale” e “il Parco Vittime Innocenti di Utoya di recente costruzione, non è dotato di adeguate attrezzature e di conseguenza risulta sotto utilizzato”, si chiede che:</p> <ul style="list-style-type: none">- Siano rigenerate e riqualificate le aree verdi già esistenti tramite la piantumazione di ulteriori alberi possibilmente ad alto fusto ed ampia chioma, effettuando una adeguata progettazione botanica;- Siano rese fruibili le aree verdi già esistenti tramite l’installazione di adeguate attrezzature ed illuminazione;- Sia effettuato un carotaggio del terreno per l’individuazione di eventuali depositi di materiali di scarto e/o discarica che possono rendere malsano il terreno, in particolare nelle aree “Ex Corni” e “Parco Vittime Innocenti di Utoya”;- Sia aumentato il verde lineare lungo la fascia ferroviaria nord (Via Pico della Mirandola e Via Rita Levi Montalcini) e nei pressi della scuola Marconi e palazzetto PalaMadiba;- Sia realizzato il previsto parco pubblico nell’area “Ex Corni”;- Siano realizzate nelle zone di confine tra aree residenziali ed aree industriali delle barriere verdi, particolarmente lungo tutta la fascia perimetrale tra “New Holland” e le vie Boni e Benassi;- la realizzazione di un bosco urbano tramite cui mitigare i livelli di PM10 e PM2.5, la zona più consona risulta al momento l’area “Ex Corni”. <p>In riferimento all'elaborato ST2.7.14 strategia di prossimità dei rioni - Sacca e in particolare allo Stato Funzionale, considerando che che la percentuale di aree produttive (26,8%) supera la percentuale dei aree residenziali (22,5%), si chiede che:</p> <ul style="list-style-type: none">- Sia adeguatamente pianificata la futura destinazione d’uso del quartiere in chiave residenziale, al momento infatti la presenza di varie realtà industriali male si concilia con le aree già residenziali;- Si crei il vincolo per cui non venga aumentata la superficie di terreno destinata alle industrie;- Si crei il vincolo per cui le aree industriali che in futuro verranno dismesse siano destinate a diventare aree residenziali (abitazioni) e aree verdi (parchi pubblici e boschi urbani).	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.ST : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni coerenti con la strategia di piano o che concorrono a meglio chiarificare la corrispondenza tra scelte di piano, quadro diagnostico e ValSAT, ma che trovano rispondenza in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. I contenuti strategici dell'osservazione sono già rappresentati nella strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale del PUG, che prevede specifiche azioni a riguardo, ad esempio, progettare correttamente le aree verdi, favorire il desealing e qualificare lo spazio pubblico attraverso misure di greening urbano. Si precisa però che le proposte oggetto del quesito potranno essere oggetto di valutazione nella fase attuativa del PUG. La strategia, gli obiettivi e gli indirizzi espressi nel lo strumento urbanistico generale costituiscono infatti il riferimento per le progettazioni future e gli interventi di trasformazione della città, sia pubblici che privati, cui è demandata, in fase attuativa dunque, la rigenerazione della città. Con riferimento all’evoluzione di tutta la Zona Nord di Modena e nello specifico alla complessa ed articolata situazione del rione Sacca e registrando la compresenza di funzioni varie e differenziate (produttive e residenziali), il PUG riconosce le funzioni attualmente presenti, disciplina i tessuti a partire dall'esistente e individua i tessuti da rigenerare poiché caratterizzati da situazioni di dismissione, non utilizzo o degrado. La zona della Sacca è riconosciuta come città mista, in parte costituita da tessuti residenziali, in parte produttivi e in parte da rigenerare, con grandi trasformazioni a prevalente carattere residenziale in atto (quali il mercato bestiame ed il consorzio agrario). Le regole del piano e le componenti della strategia proposte per la zona ne disciplinano quindi le future trasformazioni con la finalità di garantire gli equilibri tra le diverse destinazioni funzionali, con particolare attenzione alle funzioni residenziali, alle aree verdi, ai brani di città pubblica. Si precisa, infine, che rientra nell'interesse dell'Amministrazione gestire al meglio le soluzioni di marginalità tra differenti funzioni e incrementare o garantire la consistenza delle aree verdi.

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
93	2 di 2	174983	SISTEMA DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO- SISTEMA DELLE CONNESSIONI- STATO FUNZIONALE	//	//	ST	STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO – AMBIENTALE	ST2.7	In riferimento all'elaborato ST2.7.14 strategia di prossimità dei rioni - Sacca e in particolare al sistema delle connessioni, considerando che come evidenziato dal PUG "il sistema risulta poco permeabile a causa di una rilevante discontinuità d'uso", si chiede che: - siano create delle “vere” piste ciclabili larghe e separate dalla viabilità ordinaria, quindi, non la semplice suddivisione tramite segnaletica orizzontale ma di piste apposite che colleghino il quartiere al centro storico, non essendo idonei al traffico ciclo-pedonale i cavalcavia Mazzoni e Cialdini; - si congiunga la diagonale verde Modena-Cittanova al quartiere Sacca per metterlo in connessione con le altre aree della città; - sia adeguatamente pianificata la futura viabilità del quartiere che al momento risulta essere il disordinato sovrapporsi di vari interventi. Considerando i futuri progetti e quelli già in essere o in fase di ultimazione (Esselunga, CPC, Casa della Salute, Centro Diurno, Centro per l'impiego, Studentato, Centro culturale Islamico, Ampliamento del Polo Logistico CONAD) tutto il sistema viario risulta sottodimensionato. Occorre quindi intervenire con l'allargamento delle principali vie di percorrenza o meglio la riduzione del traffico previsto prevedendo quindi che determinate opere siano realizzate altrove.	NON PERTINENTE	Non pertinente in base al criterio CR4.ST : Sono valutati non pertinenti i quesiti formulati nelle osservazioni, che non attengono, per principio di competenza, al PUG, che si riferiscono quindi a piani sovraordinati, piani settoriali, strumenti o regolamenti che non costituiscono parte integrante del PUG. Il quesito tratta di aspetti pianificatori rilevanti per il disegno complessivo della città, ma che esulano dall'ambito di competenza esclusiva e dal livello di approfondimento del PUG. Attengono infatti a livelli progettuali attuativi delle trasformazioni urbanistiche e soprattutto degli interventi in attuazione delle strategie del PUMS, quali gli interventi di calmierazione della velocità, l'implementazione della rete ciclabile a macro e microscala, col potenziamento a tal fine del sottopasso ferroviario e del cavalcavia Mazzoni. Si tratta di interventi che il PUMS declina e programma in un orizzonte di attuazione di 10 anni. Si sottolinea come l'Amministrazione condivida gli obiettivi esplicitati nell'osservazione, come manifesta la progettazione complessa delle zone quiete, nella costante ricerca di opportune modalità partecipative e comunicative.
94	1 di 1	175144	VIA FIORI 23	242	181	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.5	Si chiede la modifica dei commi 3 e 4 dell'art. 4.3.2 Attrezzature e spazi collettivi come segue: 3. Possono costituire attrezzature e spazi collettivi, anche aree di proprietà privata ad uso pubblico qualora definite con accordi in attuazione dell'art. 11 della L 241/1990 e/o a disposizione di Enti ed Associazioni Sportive non aventi scopo di lucro. 4. Nelle aree di cui al comma 1 lettere d), f), g) e h) sono ammessi chioschi per ristoro, edicole, gazebi, tettoie e servizi igienici realizzati con tipologie e caratteristiche costruttive indicate nel Regolamento Edilizio. Si chiede la modifica del comma 5 dell'art. 5.6.4 Attrezzature all'aperto e infrastrutture pubbliche come segue: 5. Nel territorio rurale è consentita la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto a servizio esclusivo delle abitazioni, delle strutture turistico-ricettive e dei B&B, di Enti od Associazioni sportive quali: piscine, campi da tennis e simili. Questo per permettere, nel rispetto dell'ambiente e del valore storico-culturale dell'area (inserita in TR3 Paesaggi della produzione agricola e aree a servizi privati), di poter sviluppare ulteriormente le attività anche mediante la realizzazione di nuova impiantistica sportiva e dotazioni per tale scopo, nell'area identificata al foglio 242 mappale 181 (facente parte del Club La Meridiana che per la restante parte si sviluppa nel Comune di Formigine), in conformità e continuità con quanto previsto dalle norme di PRG del Comune di Formigine.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, con l'inserimento di uno specifico articolo, che riconosce nel territorio rurale gli insediamenti esistenti della fattispecie di quello oggetto di osservazione e ne disciplina le possibilità e le modalità di ampliamento, tramite PdC convenzionato o attraverso le procedure di cui all'art. 53 della legge regionale 24/2017, a seconda dell'ampliamento proposto.
95	1 di 7	175148	NORME	//	//	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.RIE	Si propone di modificare il comma 2 dell'art. B2.4.1 relativo al RIE come segue: La procedura RIE si applica agli interventi che interessano le superfici esterne esposte alle precipitazioni modificando la superficie permeabile del lotto. Nel caso di ampliamenti in lotti già edificati l'indice RIE va applicato alla sola superficie in ampliamento considerando la superficie fondiaria afferente l'ampliamento così determinata: Sf dell'ampliamento = SU ampliamento : (SU totale/Sup fondiaria). Nel caso di opere di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione che non modificano la superficie permeabile e/o le superfici esposte alle precipitazioni la procedura RIE non si applica. Nel caso di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di singoli edifici in lotti già edificati con più edifici l'indice RIE va applicato alla superficie afferente l'edificio soggetto ad intervento così determinata: Sf = SU soggetta a demo-ricostruzione : (SU totale /Sup fondiaria). Nei casi in cui non sia possibile raggiungere il valore calcolato, è ammessa la monetizzazione. Questo perchè si propone di rendere cogente l'applicazione del RIE, in linea con quanto previsto dal Comune di Bolzano, nei soli casi in cui gli interventi edilizi interessano le superfici esterne esposte alle precipitazioni. Perchè si propone altresì di fare distinzione per gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione attraverso Demo-ricostruzione applicando il RIE alla superficie fondiaria afferente l'intervento in questione, in perfetta analogia con quanto previsto per le superfici permeabili dal RUE vigente.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG, compreso il Regolamento edilizio, viene specificata in fase di controdeduzione. Nello specifico all'art. 3.3.4 viene perfezionata la definizione del campo di applicazione del RIE, inteso sia come trasformazioni ed interventi edilizi cui si applica il calcolo del RIE che come superfici da considerare, inserendo il riferimento alle superfici che intercettano la pioggia. Si precisa anche che in caso di ampliamento di edifici a prevalente funzione produttiva viene richiesto solamente il miglioramento dell'indice RIE.
95	2 di 7	175148	NORME	//	//	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.RIE	Si propone di modificare il comma 1 dell'art. 3.4.4 Edifici a prevalente funzione d direzionale privata come segue: Gli interventi per la funzione d2, d3 direzionale privata si attuano nel rispetto dei seguenti parametri: - H (altezza dell'edificio) non superiore a quella indicata nel relativo tessuto o, qualora non presente, non superiore a quella indicata per la funzione abitativa nel medesimo tessuto; - La procedura RIE si applica agli interventi che interessano le superfici esterne esposte alle precipitazioni modificando la superficie permeabile del lotto. RIE per interventi di: - ristrutturazione edilizia f) conservativa RIE 2 > RIE 1 - ristrutturazione edilizia f) demolitiva o ricostruttiva RIE ≥ 2,5 (da applicarsi all'edificio oggetto d'intervento secondo definizione regolamento edilizio art. B2.4.1) - nuova costruzione g) RIE ≥ 4 - ampliamenti RIE> 4 (da applicarsi all'ampliamento secondo definizione regolamento edilizio art. B2.4.1).	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG, compreso il Regolamento edilizio, viene specificata in fase di controdeduzione. Nello specifico all'art. 3.3.4 viene perfezionata la definizione del campo di applicazione del RIE, inteso sia come trasformazioni ed interventi edilizi cui si applica il calcolo del RIE che come superfici da considerare, inserendo il riferimento alle superfici che intercettano la pioggia. La norma viene ulteriormente precisata per gli edifici a prevalente funzione d direzionale in parziale accoglimento del contributo degli osservanti.

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
95	3 di 7	175148	NORME	//	//	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	Si propone di modificare il comma 1 dell'art. 3.4.9 Edifici a prevalente funzione c produttiva come segue: Gli interventi per la funzione c produttiva si attuano nel rispetto dei seguenti parametri: - IC (indice di copertura): ≤ 50% per i nuovi insediamenti ≤ 75 % per gli insediamenti esistenti - Dcs (distanze dalle strade): > m 5,00 - Dcp (distanze dai confini di proprietà): > m 5,00 per gli insediamenti esistenti - H (altezza dell'edificio): ≤ m 15,00 fatti salvi particolari corpi tecnici ; - Soppalchi. E' ammessa la realizzazione di soppalchi la cui superficie non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita - La procedura RIE si applica agli interventi che interessano le superfici esterne esposte alle precipitazioni modificando la superficie permeabile del lotto. RIE per interventi di: - ristrutturazione edilizia conservativa RIE 2 > RIE 1 - ristrutturazione edilizia demolitiva o ricostruttiva RIE ≥ 1 (da applicarsi all'ampliamento secondo definizione regolamento edilizio art. B2.4.1) - nuova costruzione RIE ≥ 1,5 - ampliamenti RIE> 1,5 (da applicarsi all'ampliamento secondo definizione regolamento edilizio art. B2.4.1)	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG, e nello specifico l'art. 3.4.9, viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni.
95	4 di 7	175148	NORME	//	//	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCQ.3	Si propone di modificare il comma 3 dell'art. 3.9 TESSUTI PRODUTTIVI COMMERCIALI E TERZIARI PRIVATI come segue (frase in grassetto) “Nei tessuti urbani a prevalente funzione produttiva, terziarie e commerciale , fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti funzioni:[...]”	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG, e nello specifico l'art. 3.9 comma 3, viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni.
95	5 di 7	175148	NORME	//	//	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCP.8	Si propone di modificare il comma 2 dell'art. 4.5.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1) come segue: La quantità di parcheggi pertinenziali (Pr1) è definita in rapporto alla superficie Superficie Utile , con le seguenti modalità: Si propone di modificare il comma 1 dell'art. 4.5.3 Mobilità sostenibile come segue: E' prevista la seguente dotazione minima di parcheggi per biciclette: negli edifici a prevalente funzione a1, a2, a4 abitativa: - 2,0 posti bici ogni abitazione fino a 100 mq di SU; - 3,0 posti bici da 100 a 150 mq di su; - 4,0 posti bici ogni abitazione oltre 150 mq di SU negli edifici a prevalente funzione a3 e abitativa e b1 turistico-ricettiva: - 1,5 posti bici ogni 5 studenti o ogni 5 posti letto. negli edifici a prevalente funzione d direzionale privata: - 1,0 posto bici ogni 150 mq di SU sino a 1.500 mq; - 0,5 posti bici ogni 150 mq di SU oltre 1500 mq e fino a 5.000 mq; - 0,1 posti bici ogni 150 mq di SU oltre i 5.000 mq per ogni ulteriore 150 mq di SU. negli edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica: - 1,0 posto bici ogni 150 mq di SU; negli edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica, istruzione: - 2,0 posti bici ogni 5 studenti; per la funzione e1 esercizi di vicinato: - 1,0 posto bici ogni 100 mq di Sv; per le altre funzioni e commerciali: - 1,0 posto bici ogni 100 mq di Sv;	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa Si conferma la disciplina proposta dal PUG, che assume il parametro della superficie totale (St) come riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del territorio. La disciplina di PUG, e nello specifico i parametri relativi alle dotazioni per la mobilità sostenibile, viene però perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni.
95	6 di 7	175148	NORME	//	//	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCP.8	Si propone di modificare il comma 1 dell'art. 4.5.4 Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione come segue: Fatte salve disposizioni specifiche previste dal PUG per particolari aree, nel caso di interventi diretti si monetizza quando: - l'area da cedere come P1 ha una dimensione inferiore a 100 mq. Eliminando il secondo punto. Poiché nell'art. 4.5.4 non viene prevista la monetizzazione di parcheggi P1.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. Il PUG articola la disciplina delle dotazioni territoriali e delle conseguenti monetizzazioni in caso di interventi diretti prevedendo la possibilità di monetizzare parcheggi pubblici P2 e spazi attrezzati a verde V, ma non i parcheggi P1 (che nel caso degli interventi diretti non sono richiesti, come risulta dalla tabella 7 delle norme). Si segnala che la disciplina di PUG è stata perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, rivedendo le soglie per la monetizzazione delle aree di cessione (art.4.5.4).

NUM. OSSERVAZI ONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORI A	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
95	7 di 7	175148	NORME	//	//	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCP.8	<p>Si propone di modificare tabella 7 Dotazioni territoriali e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali: per gli altri titoli abilitativi con incremento di superficie e/o di carico urbanistico come segue:</p> <p>c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq; c2 artigianato di servizio:</p> <p>- infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti P1: 0.5 p.a. ogni 100 mq di SU; Pr1: 2 posti auto (50 mq) ogni 100 mq di SU per i primi 1000 mq; 1 posto auto (25 mq) ogni 200 mq di SU (oltre 1000 mq); Pr2: -</p> <p>c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1; c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi:</p> <p>- infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti P1: 0.5 p.a. ogni 100 mq di St; Pr1: 2 posti auto (50 mq) ogni 100 mq di SU per i primi 1000 mq; 1 posto auto (25 mq) ogni 200 mq di SU (oltre 1000 mq); Pr2: -</p> <p>c5 attività di deposito a cielo aperto:</p> <p>- infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti P1: -; Pr1: -; Pr2: -</p> <p>c6 insediamento di tipo agro-industriale; c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica:</p> <p>- infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti P1: 0.5 p.a. ogni 100 mq di St; Pr1: 2 posti auto (50 mq) ogni 100 mq di SU per i primi 1000 mq; 1 posto auto (25 mq) ogni 200 mq di SU (oltre 1000 mq); Pr2: -</p> <p>Poiché parrebbe ad esempio, dall'analisi della suddetta tabella 7 e dell'art. 4.5.4 comma 1 , che in caso di ristrutturazione con aumento di CU nel volume esistente (intervento soggetto a SCIA) o di un ampliamento in un insediamento esistente (soggetto a PdC), oltre alla realizzazione delle dotazioni Pr1 in misura assai incrementata (si stima un incremento di Pr1 di oltre il 400% per insediamenti di media consistenza), debbano essere realizzate e cedute superfici di Verde e di P2 (peraltro dimensionate in relazione al 5% della Superficie Territoriale, non comprendendo quale dovrebbe essere quest'ultima in un ampliamento), anziché realizzare e cedere parcheggi di urbanizzazione primaria P1: verrebbero cioè cedute aree per dotazioni territoriali di livello urbano P2 invece di aree per dotazioni al diretto servizio degli insediamenti. Peraltro la cessione delle aree a P2 ed a Verde previste nelle tabelle 7, unitamente alle dotazioni di Pr1 ed all'applicazione del RIE, nonché alle maggiori distanze minime dai confini renderebbero nella sostanza irrealizzabili la quasi totalità degli interventi nei tessuti esistenti.</p>	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG viene perfezionata in fase di controdeduzione, grazie al contributo delle osservazioni e ad approfondimenti in merito al tema delle dotazioni, anche in base a valutazioni puntuali e applicazioni a casi concreti. Nello specifico gli standard di parcheggi vengono precisati e allineati nella direzione indicata dall'osservante.
96	1 di 1	175153	VIA MARCANTONIO PARENTI 38	86	89	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUComm. 4	<p>Si chiede la possibilità di realizzare, nell'area identificata al Foglio 86 mappale 89, inserita in CQ7 Tessuti misti produttivi-polifunzionali, una medio-grande struttura di vendita con annessa possibilità di monetizzazione delle dotazioni che per conformazione della proprietà non si riesce materialmente ad ottenere.</p> <p>Si specifica che si tratta di circa 1.400 mq per la zona di vendita (di cui una parte da destinare ad area ludica per i fruitori del negozio) e di 650 mq per la zona magazzino/deposito.</p>	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Nella Città da qualificare, la localizzazione una struttura di vendita quale quella proposta può essere valutata in fase attuativa tramite Accordo Operativo ai sensi della legge regionale 24/2017, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione. In particolare deve essere garantita la corresponsione del contributo straordinario (comma 6 art. 3.4.6) ed in generale il rispetto delle disposizioni in materia di funzioni commerciali previste dal PUG, tra i quali si citano a titolo esemplificativo: il calcolo delle dotazioni territoriali, le condizioni di accessibilità, il rispetto dei parametri ambientali, la dotazione dei parcheggi a servizio della clientela e pubblici.
97	1 di 2	175677	VIA GIARDINI	196	131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 258, 259, 261, 262, 264, 267, 320, 321, 318	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	<p>Si chiede che l'area identificata al fg 196 mapp 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 258, 259, 261, 262, 264, 267, 320, 321, 318 sia inserito all'interno del perimetro del territorio urbanizzato - Città da rigenerare.</p> <p>Si tratta di un compendio immobiliare destinato a commercio di carburanti (ex Carbogas) inserito all'interno di uno svincolo stradale (via Giardini-Complanare).</p> <p>Nel caso si insistesse a considerarla appartenente al territorio rurale allora dovrebbe essere individuato come incongruo rispetto agli obiettivi di qualificazione del paesaggio (rif. via Scartazza, via D'Avia Nord ecc.).</p> <p>Si ritiene che l'individuazione di edifici incongrui non sia sostenuta da adeguate motivazioni urbanistiche e tipologiche specifiche in relazione all'estensione del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale.</p> <p>Si ritiene che, proprio in questa fase della pianificazione, non sia ragionevole che l'Amministrazione Comunale eviti di affrontare il tema di un patrimonio edilizio regolarmente autorizzato ma inutilizzato, quasi dimenticandosene, creando le condizioni per un incremento del degrado edilizio ed urbano.</p>	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG.TU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che sono coerenti con gli obiettivi del PUG ma che non rientrano del tutto o in parte nella definizione della legge regionale 24/2017 e dunque si attuano con modalità diverse da quelle che si configurano nel quesito. Si condivide l'obiettivo di recuperare immobili dismessi in territorio rurale, ma non attraverso l'inserimento in Territorio Urbanizzato (in quanto per il criterio CR3.MG.TU sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano insediamenti sparsi, non coerenti con la definizione del territorio urbanizzato della legge regionale 24/2017), bensì individuando appositi strumenti nell'ambito della disciplina del PUG (art. 2.1.5), in modo da concertare con l'amministrazione un corretto inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento.

NUM. OSSERVAZI ONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORI A	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
97	2 di 2	175677	VIA GIARDINI	196	131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 139, 258, 259, 261, 262, 264, 267, 320, 321	VT	VINCOLI E TUTELE	VT2.1	<p>Si rileva, in merito al nuovo bosco individuato facendo perno sul nodo stradale costituito dall'incrocio tra via Giardini e l'Autostrada A1/Complanare, che:</p> <ul style="list-style-type: none">- il nuovo bosco intercetta in realtà un'area caratterizzata da una antropizzazione consistente e dalla presenza di diversi complessi produttivi, in parte attivi, in parte in attesa di trasformazione. Questa presenza renderebbe abbastanza complicato il processo di realizzazione del bosco;- i nuclei edificati, peraltro mediamente di grande dimensione, sono intervallati da grandi estensioni di terreno agricolo intensamente coltivato: sono poche e marginali le porzioni di territorio abbandonate o sottoutilizzate che si presterebbero in modo facile e naturale alla conversione a bosco;- lo scopo di proteggere la città dalle emissioni di atmosfera dovute al traffico sarebbe meglio conseguito attraverso una formazione boschiva interposta tra la città e l'A1 sul lato nord della stessa per tener conto dei venti prevalenti. Converrebbe forse immaginare fasce verdi che accompagnino l'autostrada nel suo percorso di attraversamento del nostro territorio; così facendo si otterrebbe un'ulteriore importante riconnessione ecologica tra gli ambiti dei fiumi Secchia e Panaro. <p>Con la presente osservazione si esprime la preoccupazione per un possibile impatto di queste progettualità sul futuro delle proprie attività.</p> <p>Si chiede che l'area identificata al foglio 196 mappali 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 139, 258, 259, 261, 262, 264, 267, 320, 321 (ex Carbogas) non sia inserita tra i territori coperti da boschi. Questo perché, visto che l'attività industriale che era insediata è stata abbandonata, la vegetazione, costituita essenzialmente da arbusti e sterpaglie, si è sviluppata spontaneamente andando a ricoprire anche parte delle aree pertinenziali dei fabbricati oltre che la recinzione. La proprietà ha deciso nel corso dell'anno 2020 di procedere ad una radicale bonifica dell'area che ha portato al taglio a raso di tutta la vegetazione. Ad oggi l'area si presenta come prato e piazzali pavimentati.</p>	NON PERTINENTE	<p>Non pertinente in base al criterio CR6.VT : Sono valutati non pertinenti i quesiti formulati nelle osservazioni, che non attengono per principio di competenza al PUG, che si riferiscono quindi a piani sovraordinati, piani settoriali, strumenti o regolamenti, rispetto a cui il compito essenziale del PUG è l'adeguamento agli strumenti sovraordinati.</p> <p>Si segnala che il vincolo a cui si fa riferimento è un vincolo sovraordinato (“territori coperti da boschi”, rif. D.lgs.42/2004 art.142 lett.g), la cui mappatura è stata fornita dalla Regione Emilia Romagna nell'ambito della ricognizione dei Beni Paesaggistici finalizzata all'aggiornamento del PTPR – Piano Territoriale Paesistico Regionale e recepita nel PUG, come espressamente richiesto dalla Regione ai Comuni impegnati nella redazione del PUG. Nell'area è inoltre individuato un bosco, che concretizza l'indicazione in materia di varchi ecologici del PTCP e viene dunque a far parte di un sistema progettuale strategico per il PUG rispetto all'infrastruttura verde e blu, che viene confermato nella sua individuazione grafica ideogrammatica.</p>
98	1 di 2	175685	GUARINO GUARINI	157	229	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	<p>Si chiede il ripristino, in forma diretta, della norma preesistente sull'area identificata al foglio 157 mappale 229 ed oggi inserita in CQ1 Tessuti con parziali limiti di funzionalità urbanistica, che consentirebbe di attuare una previsione in grado di conciliare interessi pubblici e privati evitando procedure espropriative.</p> <p>L'area è stata storicamente connessa a quella adiacente caratterizzata dalla presenza di un cinema all'aperto e non è mai stata utilizzata a fini pubblici. Ha fatto parte per lungo tempo del P.P. “Desideri nel verde” che prevedeva una quota di cessione gratuita per fini pubblici (verde pubblico) in cambio di una quota edificabile residenziale privata.</p>	PARZIALMENTE ACCOLTO	<p>Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa.</p> <p>Il PUG conferma il qualificarsi dell'area in oggetto tra le aree di dotazione ecologica ambientale, ma si segnala la specifica norma perequativa che viene ulteriormente precisata in fase di controdeduzione (art. 3.10.3). Il PUG non prevede invece l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio e si fa presente che si possono evitare procedure espropriative, avviando una progettazione complessa secondo le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.</p>
98	2 di 2	175685	GUARINO GUARINI	157	229	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	<p>Si chiede di incrementare gli indici perequativo e di sostenibilità di cui alla tabella 5 dell'art.2.1.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale, soprattutto in caso di trasferimento di diritti edificatori, per i lotti di piccola dimensione.</p>	PARZIALMENTE ACCOLTO	<p>Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa.</p> <p>La disciplina di PUG in relazione agli indici perequativi e loro applicazione viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni.</p>
99	0	183358	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZI ONE E INVII INESATTI	INTO	DOCUMENTO DI IDENTITÀ	//	Non necessita controdeduzione
99	1 di 1	175689	LA BUSA SAN DONNINO	FOGLIO 266	MAPPALI 189- 191-192-193- 194-195-196- 197-374.	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.5	<p>ART. 5.8 EDIFICI IN FASCE DI ESPANSIONE INONDABILI o IN FASCE DI RISPETTO.</p> <p>Si chiede di integrare l'art. 5.8 con il seguente comma:</p> <p>2. Potranno essere realizzati i trasferimenti di diritti edificatori secondo la normativa previgente (artt. 11.0 e 11.1 del RUE) nel caso di edifici già sottoposti a procedura di esproprio alla data di assunzione del PUG ed entro 5 anni dalla stessa data.</p> <p>Questo per consentire la delocalizzazione degli edifici collocati in località “la Busa”, in adiacenza all'Autostrada A1 e direttamente coinvolti dal progetto di proseguimento fino al casello di Modena Sud dalla complanare autostradale esistente (nel nuovo tratto denominato comunemente “Complanarina”) come da proposta insediativa presentata.</p>	PARZIALMENTE ACCOLTO	<p>Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa.</p> <p>Si conferma la disciplina proposta dal PUG assunto, che, fatte salve negoziazioni e valutazioni connesse alla definizione di piani particellari di esproprio nell'ambito di procedure in corso, già prevede opportunità di delocalizzazione per edifici impattati da infrastrutture o soggetti a rischio idraulico.</p>
100	1 di 1	177084	VIA SABBATINI	144	222	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCS.1	<p>Si richiede l'inserimento di una specifica normativa per il Foglio 144 mappale 222 o la modifica dell'art. 3.6.4 Tessuto della Città Giardino in modo che rimangano consentiti:</p> <ul style="list-style-type: none">- interventi g) di nuova costruzione;- interventi di ristrutturazione edilizia f) anche “demolitiva” e “ricostruttiva” per gli edifici ivi insediati;- l'altezza massima di 4 p+pt per gli edifici da destinarsi a prevalente funzione abitativa e di 1 p+pt per gli edifici ad altre funzioni;- la possibilità di modificare la struttura viaria.	PARZIALMENTE ACCOLTO	<p>Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa.</p> <p>Si sottolinea che non sono previste norme specifiche per aree puntuali, in quanto a tutte le trasformazioni si applica la disciplina generale di intervento sull'esistente definita dal PUG, che si precisa essere più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente. Si confermano le modalità di intervento definite dal PUG assunto agli artt. 3.6.4 e 3.6.6 per la Città Giardino. In fase attuativa dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.</p>
101	1 di 1	177128	VIA MILANO 115	179	62, 63, 263	MG	CARTOGRAFIA	MGCP	<p>Si chiede di eliminare l'indicazione di “servizi e attrezzature pubbliche” dell'area in oggetto (foglio 179 mappali 62, 63, 263) in quanto il precedente strumento urbanistico aveva già riconosciuto due diverse vocazioni e inoltre la funzione scolastica non viene esercitata già da oltre venti anni lasciando parte dell'immobile (per il 50%) vuoto e privo di attività.</p> <p>In conseguenza si chiede l'inserimento per intero nel tessuto CQ2 Tessuto residenziale di buona o discreta qualità insediativa.</p>	PARZIALMENTE ACCOLTO	<p>Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono un perfezionamento delle cartografie della disciplina, ma che trovano rispondenza parziale e/o in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito.</p> <p>L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come tessuto CQ2, ma il PUG riconosce nell'immobile la presenza di servizi.</p>
102	1 di 1	177189	VIA BOLZANO	178	112, 113	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	<p>Si chiede di specificare espressamente se le distanze dal cavo tombato “Scolo Spinara” (di proprietà comunale, che divide il lotto identificato al foglio 178 mappali 112, 113, che in PRG è inserito nella ZE 171 area 09 area destinata a servizi di interesse collettivo e in PUG è inserito in CQ2 tessuti di buona o discreta qualità insediativa) possono rispettare la lontananza di 2 m dal piedritto dello Scolo Spinara (come da parere rilasciato dal Servizio Ambiente e come previsto dall'art. 25.17 del PSC-POC-RUE) o se sono da rispettare i 5 m dai confini.</p>	NON PERTINENTE	<p>Non pertinente in base al criterio CR4.DU : Sono valutati non pertinenti i quesiti formulati nelle osservazioni, che non attengono per principio di competenza al PUG, che si riferiscono quindi a ambiti e procedure distinti o a piani sovraordinati, piani settoriali, strumenti o regolamenti, per i quali il compito del PUG è il recepimento nei propri elaborati.</p> <p>Le distanze di cui all'art. 3.3.3 della disciplina di PUG cui pare riferirsi l'osservante attengono la norma generale di qualità per le trasformazioni, da considerarsi in combinato con le norme sovraordinate in materia di distanze da acque pubbliche e corsi d'acqua minori riportate nell'elaborato VT1. Si precisa inoltre che quanto oggetto di osservazione attiene la fase attuativa, sede per la valutazione di situazioni puntuali e specifiche, così come già avvenuto ai sensi dall'art. 8.4 PSC-POC-RUE in base a cui è stato rilasciato parere dal Settore Ambiente, edilizia privata e attività produttive – Servizio Ambiente.</p>

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
103	1 di 2	177358	VIA CANALETTO CENTRO 476	48	14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 520, 521	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si chiede di inserire l’area identificata al fg 48 mapp 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 520, 521 all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato tra i tessuti della città storica che consentono il mantenimento della disciplina confermativa sui fabbricati esistenti con funzioni di tipo urbano oggi già presenti, residenza e terziario. Questo in ragione delle attività che si sono consolidate nel tempo, del contesto urbano che la circonda e di quanto definito nella precedente disciplina. Si chiede di inserire il corretto “n° identificativo scheda di censimento” (nell'elaborato di individuazione dei vincoli non viene riportato il corretto identificativo delle Schede di Censimento). Inoltre si chiede di inserire le Schede dei tre edifici tutelati all’interno delle Schede nel territorio urbano.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.MG.TU : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree edificate adiacenti al territorio urbanizzato che rientrano nella definizione della legge regionale 24/2017 (articolo 32) e che si configurano come affinamenti, precisazioni e rettifiche del territorio urbanizzato. Si riconosce l'area oggetto di osservazione quale parte del territorio urbanizzato e si qualifica il tessuto come CQ5. Conseguentemente si aggiornano le schede di censimento, inserendole tra gli Immobili di valore storico testimoniale nel territorio urbano, e si corregge il numero identificativo. Inoltre sulla scorta dell'osservazione in oggetto si procede ad una verifica puntuale delle situazioni analoghe limitrofe al polo produttivo.
103	2 di 2	177358	VIA CANALETTO CENTRO 476	48	14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 520, 521	MG	CARTOGRAFIA	MGCQ	Si chiede di inserire l'area confinante identificata al foglio 48 mappale 380 e di proprietà della PA tra le aree destinate a verde di mitigazione o nel tessuto urbano in modo da assegnarle un ruolo di mitigazione ancora più importante tra l’area produttiva e l’area di proprietà. Si conferma l'interesse all'acquisizione del mappale 380, come manifestato in almeno tre diverse occasioni, come verde privato di mitigazione.	NON PERTINENTE	Non pertinente in base al criterio CR4.MG : Sono valutati non pertinenti i quesiti formulati nelle osservazioni, che non attengono per principio di competenza al PUG, che si riferiscono quindi a piani sovraordinati, piani settoriali, strumenti o regolamenti, rispetto a cui compito essenziale del PUG è l’adeguamento. In riferimento all'interesse manifestato all'acquisizione, si specifica che riguarda aspetti patrimoniali non di competenza del PUG. Si conferma peraltro il ruolo dell'area oggetto di osservazione come verde di mitigazione, coerentemente rappresentato in strategia.
104	1 di 1	177649	LOCALITA' BRUCIATA (RIO BERGAMOZZO)	65	92, 112	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.ZENS	Si chiede che il terreno identificato al foglio 65 mappali 92, 112 inseriti in TR1 paesaggi periurbani sia indicato in PUG, ai sensi dell'art. 35 comma 6 della L.R. 24/2017, attraverso apposita rappresentazione ideogrammatica ai sensi dell'art. 24 comma 2 lett. a) della L.R. 24/2017, quale terreno che, pur facendo parte del territorio extraurbano, risulta conterminare al territorio urbanizzato e non presenta fattori preclusivi o fortemente limitanti alle trasformazioni urbane e beneficia conseguentemente delle opportunità di sviluppo insediativo derivanti dalle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici in essere o in corso di realizzazione, secondo quanto previsto dalla strategia per la qualità ecologico-ambientale. Si specifica che l'area in oggetto era inserita nella ZE 1510 area 01, classificata come area disciplinata a P.I.P. e nella scheda PRO5 Rio Bergamozzo dell'allegato A Delibera C.C. 46/2018, ricognizione aree attuabili nella fase transitoria. E' stata avviata una fase di concertazione con il Comune di Modena ed il CAP di Modena che ha portato alla richiesta di adesione congiunta per concludere un accordo bonario con il consorzio e con l'amministrazione comunale che prevedeva la cessione di una quota di area per l'attuazione del comparto PIP di attuazione pubblica e la possibilità di procedere con la rimanente porzione ad una attuazione privata, nell'ambito di un progetto unitario. Gli atti in questione non sono stati sottoposti alla Giunta Comunale per la relativa approvazione per intenzione espressa dalla nuova Amministrazione Comunale di disciplinare la trasformazione urbanistica dell'area in un quadro più complessivo di modifica dello strumento urbanistico.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.DU.ZENS : Sono valutati negativamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che propongono norme specifiche, in quanto nelle trasformazioni si applica la disciplina generale di intervento sull'esistente definita dal PUG, che si precisa essere più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente e/o che non risultano coerenti con la normativa della legge regionale 24/2017. L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017, non essendo l'area oggetto di un accordo stipulato. Rispetto alla individuazione richiesta quale area di possibile sviluppo insediativo, si richiama che nell'ambito della ValsAT sono stati inseriti criteri e valutazioni in merito all'utilizzo del 3%, che in questa fase di controdeduzione vengono ulteriormente precisati.
105	//	177824							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
106	1 di 1	177926	VIA MONTE SABOTINO 68	145	264	MG	CARTOGRAFIA	MGCS	Si chiede il passaggio da tessuto CS4-tessuto della città giardino al tessuto CQ1-tessuto residenziale con parziali limiti di funzionalità urbanistica poiché il fabbricato esistente (Fg. 145 mappale 264) non presenta caratteristiche di pregio da conservare; la sua costruzione risale al 1980 con finiture standard per l'epoca, struttura in c.a. e muratura; non sono presenti villette ma è un edificio composto da un alloggio per piano, edificato in prossimità della strada ed inserito in un contesto di fabbricati condominiali.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono un perfezionamento delle cartografie della disciplina, ma che trovano rispondenza parziale e/o in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Il PUG conferma il qualificarsi dell'area in oggetto come tessuto CS4, nella consapevolezza che nella perimetrazione sono ricompresi anche episodi che hanno caratteristiche distinte da quelle descritte nella norma, determinati dalle trasformazioni intercorse nel tempo. Si segnala però che la disciplina di PUG, così come precisata in fase di controdeduzione, ammette per gli edifici privi di valore storico e non qualificabili come villini trasformazioni significative come la ristrutturazione edilizia.
107	1 di 1	178038	VIA BARCHETTA 329, TRE OLMI	59	172, 1132	MG	CARTOGRAFIA	MGTR	Si chiede di identificare come edifici incongrui - edifici ad alta pressione sul contesto il complesso immobiliare identificato al foglio 59 mappale 1132 su cui insistono fabbricati in disuso originariamente destinati all'allevamento dei bovini e relativi servizi oltre ad un edificio per la residenza del custode, anche in riferimento al fatto che nell'elaborato ST2.7.30 - Rione Tre Olmi - Freto il complesso è identificato tra gli elementi conflittuali con il Alla luce di quanto sopra detto si chiede la conferma della possibilità di applicazione dell'art. 2.1.5 comma 1 lettera b e della relativa tabella 3b per quanto concerne eventuali operazioni di demolizione con parziale recupero di edificabilità. Si ritiene che la destinazione più corretta del compendio immobiliare sia quella legata a forme di residenza.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.MG : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni in contrasto con la disciplina di piano, redatta in conformità con la legge regionale 24/2017 o che non trovano rispondenza nella disciplina generale dei tessuti e del territorio rurale. La legge regionale 24/2017 incentiva la rimozione delle opere incongrue, che si qualificano come tali ai sensi della legge regionale 16/2002 e del DPR 380/2001 e dunque “le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi”. Gli approfondimenti conoscitivi sul tema, svolti per l'elaborazione del quadro conoscitivo del PUG anche attraverso una collaborazione con l'Università di Parma, hanno portato all'individuazione degli immobili indicati nelle tavole “Trasformabilità del territorio” come “edifici incongrui – edifici ad alta pressione sul contesto”. Si richiama invece come all'interno del quadro conoscitivo e da lì negli elaborati ST2.7 siano individuati anche altri immobili, qualificati come detrattori, edifici conflittuali, ecc., in ragione di criticità di natura e significatività diversa da quelle sopra richiamate e, pertanto, non interessati dalla disciplina specifica per le opere incongrue. Per questi come per gli altri edifici in territorio rurale sono confermate le modalità di recupero secondo le regole del PUG, anche al fine di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica con un migliore inserimento nel contesto.
108	1 di 1	181809	VIA RENATO FUCINI	75	222	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCC.6	Si chiede di poter riuscire a portare a compimento la potenzialità espressa dal P.P."Via Capitani – S.Anna" e poter realizzare l'edificio produttivo prevista, che altrimenti vista la conformazione del lotto n. 19, stretto e lungo, ne renderebbe l'edificazione inattuabile. Il lotto, identificato al foglio 75 mappale 222, è inserito nella ZE 1380 area 04 e fa parte del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Via Capitani – S.Anna" comparto 04 a intervento privato che prevedeva per l'area in oggetto una potenzialità edificatoria pari a mq 180 per attività produttive e n. 5 fabbricati residenziali. Ad oggi gli interventi programmati sono stati tutti realizzati tranne il fabbricato per attività produttive. Si fa presente che tutte le urbanizzazioni sono state realizzate e collaudate e i rispettivi oneri adempiuti dalla parte venditrice.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. Si confermano le scelte operate nel definire la disciplina di PUG, che viene poi ulteriormente specificata in fase di controdeduzione e che vede le distanze come parametro di controllo quantitativo e qualitativo degli interventi diretti.
108	0	178094	VIA RENATO FUCINI	75	222	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE E INVII INESATTI	INT1	Tale osservazione, su indicazione del richiedente, è stata sostituita dal protocollo 181809 del 19/05/2022, poiché il testo della presente è incompleto.	//	Non necessita controdeduzione specifica, in quanto sostituita dal PG 181809 del 19/05/2022, alla cui controdeduzione si rimanda.

NUM. OSSERVAZI ONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORI A	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
109	//	178132							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
110	1 di 1	178156	STRADA TRE CASE 33 - SAN DAMASO SAN DONNINO	259	26	MG	CARTOGRAFIA	MGTR	Si chiede di eliminare dall'area identificata al foglio 259 mappale 26 (in PRG ricompresa nel perimetro degli edifici destinati ad attrezzature generali in territorio rurale) la specifica di "aree a servizi privati" e di ricomprendere gli immobili, che sono al servizio dell'azienda agricola (Azienda Agricola Podere Basso), solo in TR3 Paesaggi della produzione agricola come i terreni circostanti. Nell'azienda sono già state avviate attività connesse all'attività di coltivazione ed allevamento, come laboratorio di trasformazione dei propri prodotti, agriturismo e maneggio, utilizzando gli immobili che risultano a servizio dell'attività agricola e relativa area di pertinenza. Questo per poter praticare gli usi agricoli che risultano già autorizzati e permettere lo sviluppo delle attività esistenti anche in un'ottica di attività connesse all'agricoltura con finalità ludico/sportive.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.MG : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle cartografie della disciplina o che ne richiedono il perfezionamento o affinamento, sia nel territorio urbanizzato, che nel territorio rurale, coerenti con gli obiettivi di piano. Si riconosce la vocazione produttiva agricola dell'area oggetto di osservazione, così come richiesto.
111	//	179183							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
112	//	180247							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
113	1 di 1	180390	VIA D'AVIA NORD, VIA DE AGOSTINI E VIA MAGELLANO	97	11	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCQ.2	Si propone, per l'area identificata al foglio 67 mappale 11 (identificata nel Piano vigente alla ZE 1450 area 04): - nessuna richiesta di variazione della superficie esistente; - destinazione d'uso prevalentemente residenziale (destinazione peraltro già ammessa dalla normativa precedente, tuttavia in misura non collocabile sul mercato (3 abitazioni con una superficie totale di circa 2000 mq, pt-1p-2p), come da presentazione di osservazioni con DIA n. 3610/2005 del 29.12.2005); - diminuzione del carico urbanistico in un contesto prevalentemente residenziale con la eliminazione di negozi e laboratori; - diminuzione del numero di abitazioni da 12 proposti con “sblocca Modena”a 9/10 dei quali 2 a piano terra molto richiesti da persone anziane con disabilità, 4/5 al primo piano e 3 al secondo piano, con ascensore; - accoglimento delle varianti richieste dell'ufficio viabilità riguardante l'accesso delle autovetture nei garage con la circolazione unica nelle entrate e uscite; nel rispetto della pista ciclabile di via D'Avia Nord presente davanti al condominio, viene confermato l'ingresso di via Magellano con l'eliminazione dell'ingresso di via D'Avia Nord, con due ingressi laterali indipendenti degli appartamenti al piano terra; - equiparazione di trattamento rispetto a quanto concesso recentemente (per quanto riguarda il numero di appartamenti realizzabili) per le costruzioni edificate in via D'Avia Nord n. 3 e via D'Avia Nord ang. via Ignazio Silone in modo difforme più favorevole, pur facenti parte praticamente del medesimo comparto edilizio, rispetto a quanto concesso all'immobile in oggetto.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si sottolinea che non sono previste norme specifiche per aree puntuali, in quanto a tutte le trasformazioni si applica la disciplina generale di intervento sull'esistente, definita dal PUG rispetto ai tessuti. Tale disciplina, peraltro più flessibile e meno dettagliata di quella del previgente piano, viene ulteriormente specificata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni.
114	1 di 1	180404	STRADA QUATTRO VILLE 155, LESIGNANA	23	395	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.5	Si chiede di dotare il terreno identificato al foglio 23 mappale 395 parte (inserito in TR3 Paesaggi della produzione agricola) di un'adeguata potenzialità edificatoria al fine di ampliarvi l'insediamento produttivo (Gran Deposito Aceto Balsamico Giuseppe Giusti) insistente sui limitrofi mappali 159, 462, 395 parte oggi ricompresi nella ZE 5032 area 01.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si riconosce la produzione, già qualificata IGP e DOP, tra quelle di eccellenza ai fini del PUG e come tale si individua il complesso in oggetto tra gli insediamenti strategici. Le esigenze dell'azienda potranno essere valutate in fase attuativa in conformità alle norme del PUG, anche attraverso le procedure di cui all'art. 53 della legge regionale 24/2017.
115	1 di 2	180408	STRADA GHERBELLA, VACIGLIO	258	5	VT	VINCOLI E TUTELE	VT6.3	Si chiede che l'edificio (stalla e fienile) identificato al foglio 258 mappale 5 e classificato alla scheda del censimento del patrimonio edilizio in territorio rurale 4264 di valore storico-culturale-testimoniale e stato di conservazione scarso, sia individuato con stato di conservazione pessimo (come dimostrato dalle fotografie allegate).	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR5.VT : Per ciò che attiene i vincoli conservativi (categorie VT6.1, VT6.2, VT6.3), sono valutati negativamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono una valutazione/revisione dell'attribuzione dei valori storico-culturali di livello comunale su tutto il territorio comunale, nei quali la richiesta di revisione di attribuzione di valore risulti non coerente con i criteri attribuiti nella definizione del censimento del patrimonio riconosciuto di valore. Si conferma il valore attribuito dal PUG vista la coerenza nell'impianto e la piena leggibilità dei caratteri originari, nonchè in quanto corte rurale connessa al vicino casino Diena. Si conferma altresì l'attribuzione di stato di conservazione “scarso”, notando come la demolizione / ricostruzione prospettata dall'osservante comporterebbe la perdita dei caratteri.
115	2 di 2	180408	STRADA GHERBELLA, VACIGLIO	258	5	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.4	Si chiede che l'edificio (stalla e fienile) identificato al foglio 258 mappale 5 e classificato alla scheda del censimento del patrimonio edilizio in territorio rurale 4264 di valore storico-culturale-testimoniale e stato di conservazione scarso, abbia possibilità di recupero ad uso abitativo tramite integrale demolizione e ricostruzione per almeno 4 unità abitative.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si confermano le modalità di recupero degli edifici storici previste dalla disciplina del PUG assunto, ulteriormente specificata in fase di controdeduzione, che intende conservare i caratteri degli edifici di valore e limitare l'insediamento in territorio rurale.
116	//	180414							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
117	1 di 1	180520	STRADA SCARTAZZA 30	227	18, 25, 84, 85, 257, 258, 40	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.ZENS	Si chiede di mantenere la possibilità di riutilizzo a fini produttivi dell'area di via Scartazza (identificata al foglio 227 mappali 18, 25, 84, 85, 257, 258, 40 e inseriti in PRG nella ZE 2270 area 03) inserita in PUG in TR3 Paesaggi della produzione agricola, e dell'edificio non utilizzato (identificato come edificio incongruo - edificio ad alta pressione sul contesto). Si ritiene la norma eccessivamente penalizzante per la proprietà degli immobili produttivi dismessi ma dotati di urbanizzazioni ed accessibilità adeguati e si propone di mantenere la possibilità di riutilizzo a fini produttivi consentendo interventi di ristrutturazione ricostruttiva e di ampliamento unificando la previsione dell'art. 5.7.3 Altri edifici con funzione produttiva e commerciale a quella dell'art. 5.7.2 Impianti isolati connessi alle produzioni di eccellenza.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR3.DU.ZENS : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU.ZENS, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, con l'inserimento di uno specifico articolo nelle norme e la relativa graficizzazione nella cartografia della disciplina, che riconosce nel territorio rurale gli insediamenti produttivi da rigenerare e ne disciplina il riordino, da attuarsi tramite una progettazione complessa secondo le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
118	//	180532							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
119	1 di 1	180536	STRADELLO CENNA 24, TRE OLMI	54	153, 238	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si chiede di inserire all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato parte del foglio 54 mappale 238 poiché facente parte del giardino di pertinenza dell'abitazione al mappale 153 (inserito nel TU). Pertanto si chiede una rettifica del perimetro allargandolo di circa 10,5 metri sul lato ovest della proprietà.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree di nuova urbanizzazione adiacenti al TU e non pianificate dal piano regolatore previgente o in aree di espansione dello stesso, ma prive di convenzione. L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017, confermando il piano previgente nell'individuazione del lotto di intervento.
120	1 di 1	180547	VILLA SAN MARTINO, STRADA SAN MARTINO 90	260	121	I	ALTRI CASI NON ALTROVE CLASSIFICABILI	I-Altro	Si chiede che eventuali nuovi bandi per l'assegnazione di aree per la realizzazione di case per persone anziane non autosufficienti possano dare priorità, a parità di condizioni, alle richieste di strutture esistenti che abbiano la necessità di ampliare e/o modificare le proprie strutture o trasferirsi in nuove. Si dichiara inoltre l'interesse a valutare eventuali siti idonei che nella fase di programmazione urbanistica vengano identificati dall'Amministrazione Comunale anche con l'eventuale forma di partenariato pubblico privato. Questo perchè la struttura Villa San Martino sita in Strada Santa Maria e San Martino 90, che ospita 57 anziani, ha la necessità di ampliarsi e il richiedente aveva partecipato nell'anno 2018 al bando indetto dal Comune di Modena per l'assegnazione di aree da destinarsi a questo scopo, ottenendo un punteggio non sufficiente per l'aggiudicazione di una di tali aree.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.I : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.I, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, con l'inserimento di uno specifico articolo, che riconosce nel territorio rurale gli insediamenti esistenti della fattispecie di quello oggetto di osservazione e ne disciplina le possibilità e le modalità di ampliamento, tramite PdC convenzionato o attraverso le procedure di cui all'art. 53 della legge regionale 24/2017, a seconda dell'ampliamento proposto. Si segnala che il PUG non specifica criteri per bandi puntuali per l'assegnazione di aree finalizzate alla realizzazione di strutture per anziani, ma si richiama la strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale in cui il sostegno e lo sviluppo delle attrezzature pubbliche di interesse pubblico sono temi centrali di specifiche azioni. Detti indirizzi sono la traduzione delle politiche dell'Amministrazione legate alla rigenerazione, alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e alla prossimità ed è all'interno degli stessi che paiono potersi ricomprendere le istanze rappresentate.
121	1 di 1	180558	VIA DELFINI 4	66	67	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUComm. 4	Si propone di ridurre la dotazione di parcheggi richiesti per le medie strutture di vendita nei contesti consolidati e di tener conto della condizione di complementarietà di utilizzo dei posti auto, particolarmente efficace in questo contesto. A favore di maggior facilità di lettura della Disciplina, si propone di inserire esplicitamente la previsione del comma 3 dell'art. 3.4.6 Edifici a prevalente funzione e commerciale, nel Testo dell'art. 3.10.2 Sistema funzionale della via Emilia. Il caso in oggetto riguarda gli edifici del centro "il Globo" inseriti nella "Città da rigenerare" ed in particolare nel "Sistema funzionale della via Emilia" consentendo correttamente la qualificazione commerciale dello storico asse infrastrutturale. L'art 3.4.6 della Disciplina consente anche di insediare medie strutture di vendita attraverso la procedura di Accordo Operativo. La struttura edilizia del centro, costituita da moduli a schiera appartenenti a diversi proprietari, mal si presta alla organizzazione di attività commerciali nei limiti del vicinato per la complessità distributiva che richiederebbe. Peraltro la dotazione di parcheggi attuale è incrementabile unicamente attraverso un ampliamento verso la via Emilia Ovest fino ai limiti della proprietà attuale, salvo intese da definire in sede di Accordo Operativo.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si sottolinea che il Sistema della Via Emilia costituisce un riferimento per tutti gli interventi che interessano aree che si affacciano sulla via Emilia e siano coerenti con gli obiettivi di qualificazione dell'asse stradale, non unicamente quindi le funzioni commerciali. Si precisa che il comma 3 dell'art. 3.4.6 è una disposizione generale che si applica nella Città da Rigenerare per la localizzazione di medio piccole e medio grandi strutture di vendita. L'area oggetto dell'osservazione ricade nei tessuti misti produttivi-commerciali CQ6, nei quali è prevista la funzione e2, ma la localizzazione di una struttura di vendita quale quella proposta può essere valutata in fase attuativa tramite Accordo Operativo ai sensi della legge regionale 24/2017, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione. In particolare deve essere garantita la corresponsione del contributo straordinario (comma 6 art. 3.4.6) ed in generale il rispetto delle disposizioni in materia di funzioni commerciali previste dal PUG, tra i quali si citano a titolo esemplificativo: il calcolo delle dotazioni territoriali, le condizioni di accessibilità, il rispetto dei parametri ambientali, la dotazione dei parcheggi a servizio della clientela e pubblici.
122	1 di 1	180567	SAN DAMASO	227	Fg 227 mapp 22, 23, 24, 25, 88 e fg 211 mapp 45, 46	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.ZENS	Si chiede il mantenimento della funzione produttiva per gli edifici (oggi non utilizzati e parzialmente in rovina) dell'area di via Scartazza (identificati al foglio 227 mappali 22, 23, 24, 25, 88, e foglio 211 mappali 45, 46 e inseriti in PRG nella ZE 2270 area 01) inserita in PUG in TR3 Paesaggi della produzione agricola se non attraverso l'inserimento all'interno del territorio urbanizzato almeno con una norma specifica relativa ai fabbricati già produttivi e regolarmente autorizzati. In subordine, in coerenza con gli obiettivi generali del nuovo Piano di riqualificazione del paesaggio rurale, si propone l'inserimento del compendio tra gli "edifici incongrui" (al pari della proprietà frontista su via Scartazza) per consentire la maturazione di un incentivo sufficiente alla rimozione dei fabbricati peraltro già considerati dalla Strategia del Rione come "detrattori".	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR3.DU.ZENS : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU.ZENS, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, con l'inserimento di uno specifico articolo nelle norme e la relativa graficizzazione nella cartografia della disciplina, che riconosce nel territorio rurale gli insediamenti produttivi da rigenerare e ne disciplina il riordino, da attuarsi tramite una progettazione complessa secondo le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
123	1 di 1	180575	VIA DE VITALI 60/VIA LEHAR 23-25	185	43, 79	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCQ.3	In riferimento all'art. 3.9.2 si richiede la possibilità di ampliare la funzione residenziale all'interno del lotto identificato al foglio 183 mappali 43-79 (Tessuto CQ6 tessuti misti produttivi-commerciali). Questo per trasformare parte della superficie dell'immobile in oggetto, oggi a destinazione produttiva, a destinazione residenziale.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si sottolinea che non sono previste norme specifiche per aree puntuali, in quanto a tutte le trasformazioni si applica la disciplina generale di intervento sull'esistente definita dal PUG, che si precisa essere più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente e che viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni. In relazione all'aspetto oggetto di osservazione si rimanda all'art. 3.9.2, che ammette in determinati casi la funzione abitativa, ma è in fase attuativa che dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.
124	0	180581	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE E INVII INESATTI	INT1	Nei prot. 180581 e prot. 180673 coincidono gli elaborati, il richiedente e l'oggetto. Pertanto l'istruttoria è stata condotta sull'ultimo invio in ordine cronologico, prot. 180673.	//	Non necessita controdeduzione specifica in quanto medesimi contenuti dell'osservazione PG 180673, alla cui controdeduzione si rimanda.
125	1 di 1	180599	VIA PIETRO MASCAGNI 164-166	126	100, 200	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCQ.2	Si chiede la possibilità di trasformare il locale commerciale identificato al foglio 126 mappale 100 sub 43 in abitazione o, in seconda istanza, in uno studio medico associato. Il locale in questione è sito in via Pietro Mascagni civ. 164-166 inserito in CQ1 Tessuti residenziali di buona o discreta qualità insediativa.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si sottolinea che non sono previste norme specifiche per aree puntuali, in quanto a tutte le trasformazioni si applica la disciplina generale di intervento sull'esistente definita dal PUG, che si precisa essere più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente e che viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni. Si confermano le modalità di intervento definite dal PUG assunto per il tessuto CQ1, ove al piano terra è prevista la funzione studi medici ma non quella residenziale. In via generale il PUG ammette il cambio d'uso in base alle funzioni ammesse nel tessuto di appartenenza, ma è in fase attuativa che dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi, specificamente in caso di trasformazioni che riguardano i piani terra ed in caso di affaccio su assi commerciali.
126	1 di 1	180673	NORME	//	//	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	In riferimento alla norma DU1, art. 3.3.1 “Disciplina degli interventi edilizi”, punto 4, lettere a) - b): recupero a fini abitativi del sottotetto; pure essendo la proposta di PUG in linea con il criterio della densificazione in alternativa al consumo di suolo, la deroga alle altezze interne e l'accettazione del rapporto illuminante in essere rischiano di dare via a una ristrutturazione che non porta ad un insediamento abitativo adeguato alle esigenze. Inoltre l'indicazione di PUG non rispetta la LR 11/1968, art.2, dove vengono indicati i parametri per l'altezza media e quelli relativi al rapporto illuminante per il recupero abitativo dei sottotetti.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG viene integrata e perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni; in relazione all'aspetto oggetto di osservazione si rimanda all'art. 3.3.1, redatto in conformità alla legge regionale 11/1968.

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
127	1 di 1	180730	GIARDINI DI INTERESSE STORICO	//	//	VT	VINCOLI E TUTELE	VT4.1	In riferimento ai Giardini di Interesse storico testimoniale (elab. VT4.2 Vincoli, rispetti e tutele del sistema insediativo storico, punto 1.4.6) e al PTCP, Carta 1.1 Tutela delle risorse paesaggistiche e storico testimoniali, la localizzazione operata con l'assunzione del PUG costituisce adempimento di cui all'art, 44D del PTCP e art. 24 comma 1 PTPR e come tale non costituisce variante grafica al PTCP. Il Piano recepisce e integra nel proprio Quadro Conoscitivo le "Ville, giardini e parchi di notevole interesse (ALB)", nonché i complessi di cose immobili il cui aspetto abbia valore estetico e tradizionale, per un totale di n. 157 giardini storici (n. 40 in centro Storico; n. 112 esterni al Centro Storico; n. 5 di nuovo inserimento). Si propone di inserire: "Nell'ottica di tutela di importanti beni culturali ed ambientali come i giardini storici (anche privati), vengono previste nel Piano del Verde, attualmente in fase di stesura, SPECIFICHE PRESCRIZIONI E PROCEDURE atte a garantire la gestione e la manutenzione di tali strutture."	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR3.VT : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono ai criteri CR1.VT e CR2.VT, ma che trovano rispondenza in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Si condivide concettualmente quanto oggetto di osservazione. Sarà cura dell'Amministrazione coordinare i diversi strumenti pianificatori e regolamentari affinché collaborino al raggiungimento dei comuni obiettivi, per quanto di competenza.
128	1 di 1	180762	PERIMETRO SITO UNESCO	//	//	VT	VINCOLI E TUTELE	VT4.1	In riferimento alla perimetrazione del Sito Unesco (elab. VT4.2 Vincoli, rispetti e tutele del sistema insediativo storico, punto 1.4.1, Tav. VT4.1), si ritiene che per permettere una corretta fruizione del Sito UNESCO sia da parte dei cittadini che dei turisti, l'area di rispetto dovrebbe essere consistentemente allargata.	NON PERTINENTE	Non pertinente in base al criterio CR6.VT : Sono valutati non pertinenti i quesiti formulati nelle osservazioni, che non attengono per principio di competenza al PUG, che si riferiscono quindi a piani sovraordinati, piani settoriali, strumenti o regolamenti, rispetto a cui il compito essenziale del PUG è l'adeguamento agli strumenti sovraordinati. Si precisa che nella strategia del piano si condivide tale obiettivo.
129	1 di 1	180776	DU NORME ART. 5.5	//	//	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.1	In riferimento all'art. 5.1 Obiettivi di valorizzazione del Territorio Rurale, e in particolare della valorizzazione dei paesaggi rurali di pianura, è ben noto che gli allevamenti intensivi hanno un impatto negativo sulla qualità dell'acqua, dell'aria e del suolo oltre a incidere sulla biodiversità. Gli allevamenti intensivi devono ottenere specifiche autorizzazioni ambientali dalle autorità nazionali per poter operare e per limitare le emissioni inquinanti. Quindi si propone di modificare l'art. 5.5.2 non permettendo l'insediamento di nuovi allevamenti zootecnici o l'ampliamento degli allevamenti esistenti (anche con certificazione di produzione biologica) e l'art. 5.5.3 creando una fascia di rispetto di almeno 300 metri a corona del territorio urbanizzato, nella quale impedire l'insediamento di nuovi allevamenti zootecnici per evitare conflittualità ambientali tra funzioni non compatibili.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.DU : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle norme da applicare al governo delle trasformazioni del territorio (disposizioni generali del testo normativo, modifiche o integrazioni al calcolo dell'indice di RIE, alle norme della città storica, della città da qualificare residenziale, produttiva e terziaria o commerciale, alla disciplina della città da rigenerare, alle norme della città pubblica e a quelle del territorio rurale) o ne propongono integrazione, chiarimento o affinamento, funzionali a meglio esplicitare la disciplina urbanistica in coerenza con gli obiettivi e le azioni del Piano. Si condividono le premesse dell'osservante rispetto alle criticità connesse agli allevamenti zootecnici intensivi, la cui localizzazione deve essere attentamente valutata per i possibili impatti negativi prodotti. In merito ad essi dunque la disciplina del PUG viene perfezionata, in fase di controdeduzione, come segue: non sono ammesse possibilità di insediare nuovi allevamenti zootecnici intensivi o di ampliare quelli esistenti nei paesaggi periurbani e periferiali; l'insediamento di allevamenti intensivi potrà essere valutato solo nei paesaggi della produzione agricola previa presentazione di PRA, redatto in conformità agli atti di coordinamento regionali, che in particolare esplicita la coerenza del progetto con la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del PUG e l'insussistenza di ragionevoli alternative all'intervento edilizio idonee a realizzare gli obiettivi del PRA con minore consumo di suolo; è fatto infine divieto di insediare nuovi allevamenti zootecnici in una fascia di rispetto di 300 metri dal Territorio Urbanizzato. Si segnala infine che la realizzazione di nuovi edifici isolati, e pertanto anche la realizzazione di nuovi centri aziendali, è soggetta a PRA, sede ove effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.
130	1 di 1	180779	QUADRO CONOSCITIVO	//	//	QC	QUADRO CONOSCITIVO	QCB	In riferimento al QC- B2 Suolo e sottosuolo: Caratteri e criticità. Cap. 10 Subsidenza, la documentazione relativa al monitoraggio considera il valore di velocità istantaneo, ma non le sue variazioni nel tempo né il fenomeno di accumulo nel tempo. Si propone di integrare la relazione con i rilievi di carattere topografico eseguiti o promossi o finanziati dal Comune di Modena e da altri Enti come l'Istituto Geografico Militare, l'Università di Modena,...., nel corso del tempo a partire dal primo dopoguerra. La sommatoria dei valori rilevati espressa in metri in 70 anni e non in mm/anno potrà essere correttamente utilizzata in particolare anche per una migliore stima della pericolosità idraulica.	NON PERTINENTE	Non pertinente in base al criterio CR4.QC : Sono valutati non pertinenti i quesiti formulati nelle osservazioni, che non attengono per principio di competenza al PUG, che si riferiscono quindi a strumenti sovraordinati, settoriali, regolamentari, ambiti di azione di altri Enti e Autorità. Si rimanda alla oss. 109 PG num. 178132 del 17/05/2022 i cui contenuti coincidono con quelli della presente (rif. Quesito 30).
131	1 di 1	180789	QUADRO CONOSCITIVO	//	//	QC	QUADRO CONOSCITIVO	QCB	In riferimento al QC- B2 Suolo e sottosuolo: Caratteri e criticità. Cap. 6 "Allagabilità potenziale naturale ed eventi esondativi storici", Tav. AG.4u. Si propone di considerare e valutare gli approfondimenti effettuati dall'Autorità di Bacino del Fiume PO (vedi PGRA: Piano di gestione del Rischio di Alluvioni aggiornamento del 11.04.2022) e di trarne le conseguenti limitazioni negli elaborati della Strategia per la Qualità Ecologico Ambientale nonché negli elaborati che compongono la Disciplina di PUG. Quindi si propone l'aggiornamento del Capitolo 6 "Allagabilità potenziale naturale ed eventi esondativi storici". Si evidenzia che le origini fisiche dei fenomeni di alluvionamento non sono limitate alla sola permeabilità e alla morfologia. Risulta quindi ragionevole e utile considerare tutte le forzanti naturali. La presente osservazione permette una migliore valutazione del rischio idraulico e una migliore definizione delle aree esondabili.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.QC : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono un aggiornamento / perfezionamento dei contenuti di quadro conoscitivo, per meglio esplicitare le relazioni tra il quadro conoscitivo e le altre componenti del piano. Si rimanda alla oss. 109 PG num. 178132 del 17/05/2022 i cui contenuti coincidono con quelli della presente (rif. Quesito 31).
132	1 di 1	180797	PATRIMONIO STORICO	//	//	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	In riferimento alle Norme DU1, all'art. 3.6.6 Edifici storici diffusi in Territorio Urbano e all'art. 5.10.1 Edifici storici diffusi in Territorio Rurale e elab. VT6.6 (Elenco e schede) la suddivisione tipologica non compare esplicitamente, rendendo più complessa la scelta del corretto intervento da applicarsi al singolo edificio. L'articolo 5.10.1 non menziona gli edifici di valore storico culturale edilizia minore, per i quali pare sia sufficiente quanto stabilito sommariamente all'art. 3.6.6. Quindi si propongono le seguenti osservazioni: - all'art. 3.6.6 deve essere modificato in modo da contenere specificazioni differenziate riferite ai vari sottoinsiemi tipologici, in analogia a quanto contenuto all'art. 5.10.1; - le schede degli immobili di valore storico testimoniali nel Territorio Urbano (Elab. da VT6.5.) devono essere modificate inserendo per ogni edificio il relativo sottoinsieme tipologico; - le schede degli immobili di valore storico testimoniali nel Territorio Urbano (Elab. da VT6.5.1 a VT6.5.14) devono essere modificate inserendo per ogni edificio il relativo sottoinsieme tipologico; - l'art. 5.10.2 deve essere modificato, inserendo la categoria di intervento relativa agli edifici di valore storico culturale testimoniale – edilizia minore; - l'elenco degli immobili di valore storico testimoniale nel Territorio Rurale (Elab. VT6.6) deve essere modificato inserendo per ogni edificio il relativo sottoinsieme tipologico; - le schede degli immobili di valore storico testimoniali nel Territorio Rurale (Elab. da VT6.6.1 a VT6.6.17) devono essere modificate inserendo per ogni edificio il relativo sottoinsieme tipologico.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni. Per gli edifici storici in ambito urbano, si provvede ad integrare l'art. 3.6.6 con la corrispondenza fra valore dell'edificio e categoria di intervento ammessa, per tutti i casi, ovvero: - edifici di Valore Storico Architettonico: restauro scientifico; - edifici di Valore Storico Culturale Testimoniale: restauro e risanamento conservativo; - edifici di Valore Storico Culturale Testimoniale - edilizia minore, edilizia del produttivo e specialistica del Novecento, edilizia del Secondo Novecento: ristrutturazione edilizia conservativa. Tuttavia, si ritiene pleonastico aggiungere nelle schede degli edifici in ambito urbano la voce di sottoinsieme tipologico, in quanto la scheda riporta già in maniera dettagliata il tipo edilizio che la categoria di intervento è chiamata a rispettare, così come previsto dalla norma statale e regionale. Per il territorio rurale, si integra l'art. 5.11.2 (art. 5.10.2 delle norme del PUG assunto) inserendo la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia conservativa per gli edifici di Valore Storico Culturale Testimoniale - edilizia minore e si esplicita la corrispondenza fra la tipologia analitica degli edifici dettagliata nelle schede del censimento e quella riportata nella norma.

NUM. OSSERVAZI ONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORI A	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
133	1 di 1	180832	PARCO CITTA' CAMPAGNA	//	//	MG	CARTOGRAFIA	MGTR	Nella Carta DU2 Sintesi della Trasformabilità del Territorio ci sono diverse aree puntinate (aree comprese tra l’Autostrada ed il Territorio Urbanizzato a sud del Capoluogo Modena) che la legenda indica come “Infrastrutture verde-blu, elementi da potenziare e strutturare: Parco città-campagna”, ma nell’elaborato delle norme (DU1) non chiarisce cosa si vuole indicare ne dispone alcuna Regola e non definisce Strategie per tali parti del territorio. Attualmente tali aree sono rurali e tali devono rimanere, coerentemente con la filosofia del PUG. Si propone di eliminare dalla carte della Trasformabilità del Territorio (DU2) la classificazione quale: “Parco città – campagna”.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.MG : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle cartografie della disciplina o che ne richiedono il perfezionamento o affinamento, sia nel territorio urbanizzato, che nel territorio rurale, coerenti con gli obiettivi di piano. Gli elaborati del PUG assunto qualificano come “Parco città-campagna” i paesaggi periurbani, nei quali il PUG prevede l’insediamento di funzioni a sostegno di una maggiore permeabilità tra il territorio urbano e quello rurale. Per sottolineare maggiormente tale strategia, la disciplina dei paesaggi periurbani viene distinta da quella dei paesaggi perifluviali, dove predomina la componente ambientale. Verificato che il termine “Parco città-campagna” può ingenerare confusione, viene eliminato.
134	1 di 1	180835	INFRASTRUTTURA VERDE E BLU	//	//	ST	STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO – AMBIENTALE	ST2.1	Nella Carta ST2.1.1 L’infrastruttura verde- blu – Sistema esistente da valorizzare o qualificare, vengono previste aree boscate o di forestazione urbana collocate perlopiù a schermatura verso i confini del TU. Si propone che vengano tutelati il più possibile le aree rinaturalizzate/boscate anche all’interno del TU e che si preveda incremento di alberature, anche raddoppiando i filari in viali esistenti, per creare anche piccole oasi di verde o per ridurre l’impatto delle isole di calore, come ad esempio a Milano in Via Bergognone.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.ST : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni coerenti con la strategia di piano o che concorrono a meglio chiarificare la corrispondenza tra scelte di piano, quadro diagnostico e ValSAT, ma che trovano rispondenza in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. L’osservazione è coerente con la strategia per la qualità ecologico ambientale del PUG. Si condivide pienamente l’obiettivo di incrementare le aree verdi e le alberature ed il raggiungimento di tale obiettivo avviene sia con la gestione delle trasformazioni dirette che delle trasformazioni complesse. Nel primo caso, l’adozione dell’indice di RIE, garantisce l’incremento delle aree permeabili e delle alberature, mentre nel secondo caso l’applicazione della valutazione del beneficio pubblico, di cui all’art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione, nell’area ecologico-ambientale richiede un contributo in termini di compensazioni, realizzazioni di aree verdi e di alberature. Si sottolinea anche il contributo per quanto di competenza che verrà dal piano del verde e dal regolamento del verde per la pianificazione e valorizzazione delle aree verdi e delle alberature. Per ciò che attiene la tutela delle aree boscate, si segnala che il PUG recepisce le tutele di carattere sovraordinato con particolare riferimento ai beni paesaggistici (art.142 del D.lgs. 42/2004 lett.g) ed il sistema forestale boschivo vincolato dal PTCP.
135	1 di 1	180868	STRADA PAGANINE 23	258	fg258 mapp 73,139,149,15 0,151,169- fg264 mapp59,176,1 79,233,340,34 1,342	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	Si richiede: - di volere rivedere il meccanismo di Valutazione del Beneficio Pubblico delle trasformazioni così come prevista negli elaborati di PUG assunti (rif. art. 2.3, art. 2.4) - di rivedere altresì gli indici perequativi (rif. art. 2.1.3) - di valutare se e come l’intero meccanismo debba o meno essere applicato nel caso di ampliamento di attività economiche già insediate che avviene attraverso il Procedimento unico di cui all’art.53 della LR 24/17 - di modificare l’Altezza massima prevista (per i nuovi interventi a destinazione produttiva) - di valutare la possibilità di modificare l’utilizzo del parametro della St (molto penalizzante per una tipologia di tipo produttivo). Poiché, data la necessità dell’azienda di ampliarsi, si è proceduto alla verifica dell’applicabilità della metodologia indicata dalle norme al progetto di ampliamento riscontrando alcune problematiche che potrebbero rendere l’intervento non fattibile.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG viene integrata e perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni. Nello specifico, la valutazione del beneficio pubblico è stata oggetto di revisione a seguito dell’applicazione pratica ad alcuni casi specifici e considerando anche i contributi di Regione e altri enti sovraordinati in occasione del tavolo di lavoro dedicato. Sono stati rivisti gli indici, mentre si conferma la scelta del parametro della St, che non risulta penalizzante per il produttivo. In merito ai procedimenti ex art.53, anch’essi, come riportato nell’atto di coordinamento tecnico regionale sulla Strategia per la Qualità urbana ed ecologico-ambientale (DGR n. 2135/2019), al pari di tutti gli interventi ed in particolare quelli in espansione, devono concorrere al raggiungimento degli obiettivi del PUG e alla crescita e qualificazione della Città pubblica, senza generare peggioramento del metabolismo urbano, accrescimento della dispersione insediativa ed impatti di diversa natura. Ciò premesso, si condivide di limitare la valutazione del beneficio ai soli ampliamenti che configurano trasformazioni di natura complessa. Di conseguenza la norma relativa agli ampliamenti di aziende già insediate viene affinata con le controdeduzione, prevedendo ampliamenti per le attività produttive e commerciali insediate nel territorio rurale alla data di assunzione del PUG (del 10% della superficie edificata fino ad un massimo di 1.000 mq) con PdC convenzionato, oppure, previa presentazione di un Piano industriale e utilizzando il procedimento unico di cui all’art. 53 LR 24/2017 le imprese che nella Tavola della trasformabilità sono localizzate nella “vetrina dell’agroalimentare” e gli “impianti isolati connessi alle produzioni di eccellenza” potranno ampliarsi ulteriormente, previa valutazione del beneficio pubblico. Si specifica altresì che le altezze massime sono fissate per gli interventi ordinari mentre possono essere valutate e riviste in caso di accordi ex art.53.
136	1 di 1	180871	STRADA CANALETTO CENTRO 421	46, 47	foglio 46 mappali 189, 393, 396, 397 e foglio 47 mappali 129, 366	I	ALTRI CASI NON ALTROVE CLASSIFICABILI	I-Altro	Si chiede che l’area identificata al foglio 46 mappali 189, 393, 396, 397 e foglio 47 mappali 129, 366 (oggi inserita in TR3 paesaggio della produzione agricola) sia inserita nella più vasta area produttiva contigua (MO nord) disciplinata come CQ5 tessuti produttivi manifatturieri, con le stesse norme e tipologie insediative previste per l’area industriale di prossimità. Si segnala inoltre che lo scrivente risulta proprietario anche dell’azienda USCO spa, insediata nell’area produttiva esistente già citata, e che, in quanto tale, sarebbe interessato ad un ampliamento della propria attività nell’area agricola oggetto di osservazione, con lo sviluppo di un intervento meglio specificato nella relazione e negli elaborati grafici allegati. Inoltre anche i proprietari delle aree a nord sono a conoscenza dell’ipotesi di ampliamento e disponibili all’alienazione delle proprie aree. Si chiede inoltre di chiarire se e quali siano i criteri per l’utilizzo della percentuale del 3% di incremento del territorio urbanizzato che consentirebbero alla proprietà, per esempio tramite un Procedimento Unico ex art. 53, di presentare un progetto di ampliamento della ditta USCO nell’area oggetto di osservazione. Si chiede inoltre di esplicitare in modo compiuto il rapporto tra matrice di sostenibilità prevista dal PUG e procedure ex art. 53 LR24/2017, in quanto al momento non risulta immediata la comprensione delle modalità con cui, nell’ambito di procedimenti speciali, possano e debbano essere applicate tali matrici e tenuto in conto il loro risultato per il calcolo della edificabilità. Nel procedimento ex art.53 si parte infatti dal progetto di ampliamento dell’impresa esistente,che, una volta convenuto ammissibile per il proponente e per il Comune (con le sue mitigazioni e compensazioni), va esso stesso a definire l’eventuale variante urbanistica strettamente necessaria a rendere conforme il progetto. Se invece occorre applicare il meccanismo dell’indice perequativo correlato alla Matrice di valutazione del Beneficio Pubblico potrebbe accadere, da un lato, che il progetto non raggiunga il punteggio minimo richiesto dalla Valutazione di coerenza e quindi sia considerato non ammissibile, oppure si potrebbe essere costretti ad applicare un indice perequativo che potrebbe richiedere, se rapportato alle esigenze di sviluppo insediativo dell’azienda, di impegnare una superficie di terreno più grande di quella funzionalmente necessaria.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.I : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.I, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Le istanze rappresentate potranno essere valutate in fase attuativa attraverso le procedure di cui all’art. 53 della legge regionale 24/2017, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all’art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione. In tale sede potranno essere definiti funzioni e parametri altri rispetto a quelli che la disciplina dei tessuti individua per gli interventi ordinari. Si richiama che nell’ambito della ValSAT sono stati inseriti criteri e valutazioni in merito all’utilizzo del 3%, che in questa fase di controdeduzione vengono ulteriormente precisati.

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
137	1 di 1	180963	G.B.MARINO - VIA CAVE DI RAMO 26	58	114, 117, 118, 119, 121	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.5	<p>Si chiede di inserire nel perimetro del Territorio Urbanizzato le aree identificate catastalmente al foglio 58 mappali 114, 117, 118, 119, 121 in modo da comprendervi sia l'edificio (mappale 114) che le altre attività già insediate che hanno funzioni (ed accolgono attività) del tutto "urbane" ed assolutamente sconnesse dal contesto agricolo.</p> <p>Si propone di attribuire al comparto il tessuto CQ8 anziché inserirlo in "aree per servizi alla mobilità e distributori" poiché pare più coerente con le attività insediate. Questo anche alla luce degli incontri avuti con l'amministrazione comunale relativi ad un'ipotesi di trasformazione dell'edificio in una struttura dedicata ad attività ludico-sportive.</p> <p>L'opportunità di modificare il perimetro del T.U. discende anche dalla mancata rappresentazione, nelle tavole DU2, del nuovo svincolo di uscita dal casello e della rotatoria (esistenti) e della prevista arteria di collegamento alla Bretella Campogalliano – Sassuolo.</p>	PARZIALMENTE ACCOLTO	<p>Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa.</p> <p>L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017.</p> <p>La trasformazione potrà essere valutata in accordo con l'Amministrazione nell'ambito di una progettazione complessa secondo le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.</p>
138	1 di 2	180965	STRADA ATTIRAGLIO, ALBARETO	14	61,97,98,99,101,105,109,110,111,115,117,118,119,120,122	ST	STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO – AMBIENTALE	ST2.1	<p>Si chiede di eliminare la previsione di un collegamento ciclabile tra via Albareto e via Canaletto utilizzando le due piovane storiche che dalle strade suddette portano al nucleo centrale dell'Azienda Grandi, per esaminare semmai possibilità alternative come un intervento in fregio alla parallela via Munarola, che non presenterebbe problemi e consentirebbe una utilizzabilità e sicurezza molto migliore.</p> <p>Si propone il rafforzamento della connessione ciclabile esistente nord-sud lungo l'argine del Naviglio sull'asse di Via Attiraglio (che potrebbe collegare Modena a Bastiglia), con punti di sosta dotati di elementi di supporto anche didattico, ad integrare la percezione del paesaggio che dall'argine risulta molto efficace grazie all'altezza sul piano di campagna.</p> <p>Si chiede di affidare le funzioni ecologiche, magari attraverso ulteriori elementi leggeri di supporto alla fruizione delle superfici boscate esistenti e di progetto, alla fascia di ripiantumazione boschiva che caratterizza il corridoio della rete ferroviaria ad Alta Velocità (che potrebbe essere ragionevolmente ampliata senza impatti importanti sull'attività agraria) piuttosto che alla connessione ecologico-fruttiva SEPA che, seppur rappresentata ideogrammaticamente, interessa totalmente l'Azienda Grandi.</p> <p>Pare infatti che queste previsioni siano incompatibili con il normale funzionamento dell'azienda.</p>	PARZIALMENTE ACCOLTO	<p>Parzialmente accolto in base al criterio CR2.ST : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni coerenti con la strategia di piano o che concorrono a meglio chiarificare la corrispondenza tra scelte di piano, quadro diagnostico e ValSAT, ma che trovano rispondenza in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito.</p> <p>I contenuti strategici dell'osservazione sono già rappresentati nella strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale del PUG nell'elaborato ST2.1 "L'infrastruttura verde e blu". Si provvede in fase di controdeduzione a rendere uniforme anche l'elaborato ST2.5.1 "Il paesaggio e il territorio rurale".</p> <p>Nel fascicolo ST2.1 L'infrastruttura verde e blu, la progettualità 1 “SE-PA da Secchia a Panaro” individua il percorso ciclopedonale lungo il Naviglio tra i corridoi strutturali della rete ecologica da potenziare e sviluppare, con l'obiettivo di rendere la rete fruttiva identificabile e percorribile, migliorando la riconoscibilità dei tracciati, prevedendo adeguata segnaletica e caratterizzando in modo chiaro i punti nodali.</p> <p>Infine, in corrispondenza del ponte Naviglio si esplicita l'input della valorizzazione delle visuali. Per quanto riguarda l'area oggetto dell'osservazione, si precisa che non sono previsti percorsi di fruizione interni e che la connessione ecologica prevista si sostanzia con la presenza e realizzazione di siepi e filari, compatibili con l'utilizzo produttivo agricolo dell'area. Si sottolinea inoltre che la progettualità individuata, in coerenza con la legge regionale 24/2017, ha carattere indicativo e ideogrammatico e traduce obiettivi generali sulla zona.</p> <p>Successivi approfondimenti progettuali, a piano approvato, ne definiranno gli elementi di dettaglio progettuale, nel pieno rispetto e in equilibrio con le condizioni dell'esistente e gli obiettivi del piano.</p>
138	2 di 2	180965	STRADA ATTIRAGLIO, ALBARETO	14	61,97,98,99,101,105,109,110,111,115,117,118,119,120,122	MG	CARTOGRAFIA	MGTR	<p>Si manifesta la disponibilità ad attivare le procedure previste dall'art. 36 della L.R. 24/17 per i fabbricati ed impianti in passato utilizzati per attività zootecniche, in parte bonificati, in parte in abbandono, presenti sulle aree dell'Azienda Agricola Grandi.</p> <p>Si chiede una loro specifica regolamentazione di PUG, cioè che gli stessi edifici siano qualificati come incongrui nella tavola della trasformabilità DU2 (in coerenza con l'individuazione di elementi conflittuali con il contesto nell'elaborato ST2.7.27) al fine di disporre di qualche apprezzabile incentivo alla loro rimozione, certamente costosa ma molto utile alla qualificazione del paesaggio e del nucleo vincolato della Villa Grandi.</p>	NON ACCOLTO	<p>Non accolto in base al criterio CR3.MG : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni in contrasto con la disciplina di piano, redatta in conformità con la legge regionale 24/2017 o che non trovano rispondenza nella disciplina generale dei tessuti e del territorio rurale.</p> <p>La legge regionale 24/2017 incentiva la rimozione delle opere incongrue, che si qualificano come tali ai sensi della legge regionale 16/2002 e del DPR 380/2001 e dunque “le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi”. Gli approfondimenti conoscitivi sul tema, svolti per l'elaborazione del quadro conoscitivo del PUG anche attraverso una collaborazione con l'Università di Parma, hanno portato all'individuazione degli immobili indicati nelle tavole “Trasformabilità del territorio” come “edifici incongrui – edifici ad alta pressione sul contesto”. Si richiama invece come all'interno del quadro conoscitivo e da lì negli elaborati ST2.7 siano individuati anche altri immobili, qualificati come detrattori, edifici conflittuali, ecc., in ragione di criticità di natura e significatività diversa da quelle sopra richiamate e, pertanto, non interessati dalla disciplina specifica per le opere incongrue. Per questi come per gli altri edifici in territorio rurale sono confermate le modalità di recupero secondo le regole del PUG, anche al fine di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica con un migliore inserimento nel contesto.</p>
139	1 di 1	180972	STRADA DEL CAVEZZO – LOCALITA' BAGGIOVARA	242	77, 108	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.5	<p>Si chiede di integrare l'art. 5.8 Edifici in fasce di espansione inondabili o in fasce di rispetto al fine di prevedere il mantenimento della disciplina previgente (Artt. 11.0 e 11.1 del RUE) per gli edifici già sottoposti a formali procedure espropriative alla data di assunzione del PUG, l'individuazione delle aree di atterraggio, nonché il numero di alloggi e la SU max realizzabile già individuate nel vecchio piano.</p> <p>Questo perché, per gli immobili identificati al Foglio 64 Mappali 77, 78 e 79, è attualmente in corso la procedura espropriativa da parte di “Concessionaria Auto CS – Autostrada Campogalliano-Sassuolo” per la realizzazione del collegamento autostradale Campogalliano-Sassuolo tra la A22 e la S.S.467 “Pedemontana”. Per tale area inoltre è stata presentata in data 29.12.2021 Prat. Edilizia n. 5800/2021, Prot.PG 403162/2021, richiesta di valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013) per nuova costruzione, attualmente in istruttoria. Tale valutazione vorrebbe arrivare a definire l'assetto planimetrico del nuovo borgo edificato che, come da accordi con l'Amministrazione Comunale dovrà essere condiviso e comune con gli altri fabbricati realizzabili a seguito della ricollocazione di edifici anch'essi impattati dalla realizzazione di infrastrutture stradali, ferroviarie, idrauliche (Art. 11.0 del RUE), nello specifico realizzabili a seguito della ricollocazione dei fabbricati individuati catastalmente al Foglio 63 Mappali 58, 59 e 60 mediante costruzione di massimo due nuovi edifici per un totale di 5 abitazioni (Su max residenziale di mq 500), come disciplinato nell'area 02 della Z.E. 5008, di proprietà di Italgraniti Holding s.r.l. il cui Legale Rappresentante è il Sig. Dante Giacobazzi. Come convenuto con l'Amministrazione Comunale il nuovo borgo collocabile entro l'area 03 e 02 della Z.E. 5008 sarà composto da un massimo di 5 (3+2) nuovi fabbricati per un totale di 12 alloggi (7+5) con Su max residenziale di mq 1.200 (mq 700+ mq 500), accessibile mediante unico accesso dalla Strada Comunale del Cavezzo.</p>	NON PERTINENTE	<p>Non pertinente in base al criterio CR4.DU : Sono valutati non pertinenti i quesiti formulati nelle osservazioni, che non attengono per principio di competenza al PUG, che si riferiscono quindi a ambiti e procedure distinti o a piani sovraordinati, piani settoriali, strumenti o regolamenti, per i quali il compito del PUG è il recepimento nei propri elaborati.</p> <p>La valutazione di quanto oggetto di osservazione è rimandata alla fase attinente la definizione del piano particellare di esproprio, ai sensi della normativa regionale in materia. Rispetto agli edifici impattati da infrastrutture o da rischio idraulico, si conferma la disciplina di PUG, così come modificata in controdeduzione.</p>

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
140	1 di 1	180976	STRADA DEL CAVEZZO – LOCALITA' BAGGIOVARA	242	107, 103	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.5	Si chiede di integrare l'Art. 5.8 Edifici in fasce di espansione inondabili o in fasce di rispetto al fine di prevedere il mantenimento della disciplina previgente per gli edifici già sottoposti a formali procedure espropriative alla data di assunzione del Piano Urbanistico Generale ossia gli Artt. 11.0 e 11.1 del RUE, l'individuazione delle aree di atterraggio, nonché il numero di alloggi e la SU max realizzabile già individuate nel vecchio piano. Questo perchè per l'area attigua agli immobili identificati catastalmente al Foglio 63 Mappali 58, 59 e 60 (per i quali la procedura espropriativa è stata conclusa e l'Ente Espropriante ha già provveduto a demolire e riconvertire l'area), che presenta la stessa problematica, è stata presentata dalla Signora Giulia Giacobazzi in data 29.12.2021 Prat. Edilizia n. 5800/2021, Prot. PG 403162/2021, richiesta di valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013) per nuova costruzione, attualmente in istruttoria. Tale valutazione vorrebbe arrivare a definire l'assetto planimetrico del nuovo borgo edificato che, come da accordi con l'Amministrazione Comunale dovrà essere condiviso e comune con gli altri fabbricati realizzabili a seguito della ricollocazione di edifici anch'essi impattati dalla realizzazione di infrastrutture stradali, ferroviarie, idrauliche (Art. 11.0 del RUE), nello specifico realizzabili a seguito della ricollocazione dei fabbricati individuati catastalmente al Foglio 63 Mappali 58, 59 e 60 mediante costruzione di massimo due nuovi edifici per un totale di 5 abitazioni (Su max residenziale di mq 500), come disciplinato nell'area 02 della Z.E. 5008, di proprietà appunto della Italgraniti Holding S.r.l. del Sig. Dante Giacobazzi. Come convenuto con l'Amministrazione Comunale il nuovo borgo collocabile entro l'area 03 e 02 della Z.E. 5008 sarà composto da un massimo di 5 (3+2) nuovi fabbricati per un totale di 12 alloggi (7+5) con Su max residenziale di mq 1.200 (mq 700+ mq 500), accessibile mediante unico accesso dalla Strada Comunale del Cavezzo.	NON PERTINENTE	Non pertinente in base al criterio CR4.DU : Sono valutati non pertinenti i quesiti formulati nelle osservazioni, che non attengono per principio di competenza al PUG, che si riferiscono quindi a ambiti e procedure distinti o a piani sovraordinati, piani settoriali, strumenti o regolamenti, per i quali il compito del PUG è il recepimento nei propri elaborati. La valutazione di quanto oggetto di osservazione è rimandata alla fase attinente la definizione del piano particellare di esproprio, ai sensi della normativa regionale in materia.
141	1 di 2	180980	VIA GUARINO GUARINI 144, MODENA. FOGLIO 157, MAPPALE 225	157	225	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	Si chiede il ripristino della norma preesistente relativa all'area identificata al foglio 157 mappale 225 (ex cinema Ariston) che consentirebbe di attuare una previsione in grado di conciliare interessi pubblici e privati evitando procedure espropriative complesse conformemente a quanto previsto all'art. 2.1.3 della Disciplina.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Il PUG conferma il qualificarsi dell'area in oggetto tra le aree di dotazione ecologica ambientale, ma si segnala la specifica norma perequativa che viene ulteriormente precisata in fase di controdeduzione (art. 3.10.3). Il PUG non prevede invece l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio e si fa presente che si possono evitare procedure espropriative, avviando una progettazione complessa secondo le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
141	2 di 2	180980	VIA GUARINO GUARINI 144, MODENA. FOGLIO 157, MAPPALE 225	157	225	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	Si ritiene inoltre che gli indici perequativo e di sostenibilità di cui alla tabella 5 dell'art. 2.1.3 possano essere opportunamente incrementati per i lotti di dimensione minore.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG in relazione agli indici perequativi e loro applicazione viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, incrementando gli stessi.
142	1 di 1	180982	VIA EMILIA OVEST 1680, MARZAGLIA	61, 62	fg 61 map 63, fg 62 mapp 61, 62, 63, 65, 105, 32, 54, 55, 57, 58, 59, 64, 67, 111, 11, 17, 18, 30, 31, 33, 3, 68, 69, 70, 106, 108, fg 63 mapp 24, 25, 26, 27, 51, 52, 534, 345, 346, 347, 348, 364, 365, 369, 375, 511, 514, 517, 520, 541, 545, 547, 550, 552, 553, 215, 373, 377, 379) di proprietà della famiglia Giacobazzi – Ortalli, oggi inserite in TR2 paesaggi perfluviali e nell'area destinata alla creazione del parco città-campagna, siano inserite in TR3 paesaggi della produzione agricola con l'obiettivo di garantire e tutelare l'attività agricola. Si evidenzia anche che la cartografia di PUG non individua il tracciato della nuova autostrada Campogalliano-Sassuolo che dovrebbe ulteriormente impattare i terreni coltivati dall'azienda.	MG	CARTOGRAFIA	MGTR	Si chiede che le aree (identificate al fg 61 map 63, fg 62 mapp 61, 62, 63, 65, 105, 32, 54, 55, 57, 58, 59, 64, 67, 111, 11, 17, 18, 30, 31, 33, 3, 68, 69, 70, 106, 108, fg 63 mapp 24, 25, 26, 27, 51, 52, 534, 345, 346, 347, 348, 364, 365, 369, 375, 511, 514, 517, 520, 541, 545, 547, 550, 552, 553, 215, 373, 377, 379) di proprietà della famiglia Giacobazzi – Ortalli, oggi inserite in TR2 paesaggi perfluviali e nell'area destinata alla creazione del parco città-campagna, siano inserite in TR3 paesaggi della produzione agricola con l'obiettivo di garantire e tutelare l'attività agricola. Si evidenzia anche che la cartografia di PUG non individua il tracciato della nuova autostrada Campogalliano-Sassuolo che dovrebbe ulteriormente impattare i terreni coltivati dall'azienda.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.MG : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni in contrasto con la disciplina di piano, redatta in conformità con la legge regionale 24/2017 o che non trovano rispondenza nella disciplina generale dei tessuti e del territorio rurale. Dal punto di vista delle potenzialità di insediamento o di trasformazione connesse alle attività agricole, il PUG non pone differenze tra zona TR2 e TR3 mentre, attraverso la strategia, incentiva azioni di valorizzazione specifica dei due diversi paesaggi. Si richiama che l'area oggetto di osservazione è interessata dal passaggio del corridoio ecologico primario individuato dal PTCP. In merito al tratto autostradale Campogalliano-Sassuolo, si specifica che il tracciato è riportato negli elaborati (anche cartografici) relativi alla strategia generale e locale nonché in quelli relativi ai vincoli e tutele; non è invece riportato nella cartografia della disciplina in quanto il progetto esecutivo non è definitivamente approvato.
143	1 di 2	180986	VIA EMILIA OVEST 1680, MARZAGLIA – ACETIFICIO ORTALLI	63	540	MG	CARTOGRAFIA	MGTR	Si chiede che l'edificio identificato al fg 63 map 540 (Acetificio Ortalli) oggi inserito in TR2 paesaggi perfluviali, sia inserito in TR3 paesaggi della produzione agricola.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.MG : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni in contrasto con la disciplina di piano, redatta in conformità con la legge regionale 24/2017 o che non trovano rispondenza nella disciplina generale dei tessuti e del territorio rurale. Dal punto di vista delle potenzialità di insediamento o di trasformazione connesse alle attività agricole, il PUG non pone differenze tra zona TR2 e TR3 mentre, attraverso la strategia, incentiva azioni di valorizzazione specifica dei due diversi paesaggi. Si richiama che l'area oggetto di osservazione è interessata dal passaggio del corridoio ecologico primario individuato dal PTCP.
143	2 di 2	180986	VIA EMILIA OVEST 1680, MARZAGLIA – ACETIFICIO ORTALLI	63	540	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.5	Si chiede l'integrazione dell'art. 5.5.3 inserendo il seguente comma: 5. Le attività di trasformazione dei prodotti agricoli connesse alle produzioni tipiche, già insediate regolarmente alla data di assunzione del PUG, sono comunque confermate nella loro collocazione e possono essere ampliate nel medesimo sito, per una sola volta, per un massimo del 20% della St esistente alla stessa data. Si propone l'inserimento dell'attività (produzione biologica che ha ottenuto certificazione IGP e DOP per il prodotto trasformato) tra quelle definite "impianti isolati connessi alle produzioni di eccellenza" ed individuate nella tavola della trasformabilità DU2.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si riconosce la produzione, già qualificata IGP e DOP, tra quelle di eccellenza ai fini del PUG e come tale si individua il complesso in oggetto tra gli insediamenti strategici. Le esigenze dell'azienda potranno essere valutate in fase attuativa in conformità alle norme del PUG, anche attraverso le procedure di cui all'art. 53 della legge regionale 24/2017.

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
144	1 di 1	180991	VIA EMILIA OVEST 1700/1690, MARZAGLIA	61, 63	fg 61 mapp 12, 13, 20, 21, 9, 10, 11, 16, 62, 76, 78 - fg 63 mapp 47, 20, 46, 543	MG	CARTOGRAFIA	MGTR	Si chiede che le aree (identificate al fg 61 mapp 12, 13, 20, 21, 9, 10, 11, 16, 62, 76, 78, fg 63 mapp 47, 20, 46, 543), oggi inserite in TR2 paesaggi periferuali e nell'area destinata alla creazione del parco città-campagna, siano inserite in TR3 paesaggi della produzione agricola con l'obiettivo di garantire e tutelare l'attività agricola. Si evidenzia anche che la cartografia di PUG non individua il tracciato della nuova autostrada Campogalliano-Sassuolo che dovrebbe ulteriormente impattare i terreni coltivati dall'azienda.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.MG : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni in contrasto con la disciplina di piano, redatta in conformità con la legge regionale 24/2017 o che non trovano rispondenza nella disciplina generale dei tessuti e del territorio rurale. Dal punto di vista delle potenzialità di insediamento o di trasformazione connesse alle attività agricole, il PUG non pone differenze tra zona TR2 e TR3 mentre, attraverso la strategia, incentiva azioni di valorizzazione specifica dei due diversi paesaggi. Si richiama che l'area oggetto di osservazione è interessata dal passaggio del corridoio ecologico primario individuato dal PTCP. In merito al tratto autostradale Campogalliano-Sassuolo, si specifica che il tracciato è riportato negli elaborati (anche cartografici) relativi alla strategia generale e locale nonché in quelli relativi ai vincoli e tutele; non è invece riportato nella cartografia della disciplina in quanto il progetto esecutivo non è definitivamente approvato.
145	1 di 2	180994	VIA CAVEZZO 99, BAGGIOVARA	243	127, 128, 129, 751, 753	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.4	Si chiede che: - per l'edificio identificato al foglio 243 mappale 123 (edificio soggetto a riqualificazione e ricomposizione tipologica, oggi edificio di valore storico culturale testimoniale) venga confermato il recupero a residenza con più alloggi vista la dimensione volumetrica sfruttabile (stalle-fienile doppie volume-porticato per ricovero attrezzi); - si possano mantenere i corpi al servizio del mappale 128 (senza residenza) per servizi agli alloggi esistenti (l'edificio del mappale 128 è anch'esso soggetto a riqualificazione e ricomposizione tipologica, oggi edificio di valore storico culturale testimoniale)	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si confermano le modalità di recupero degli edifici storici e le funzioni previste dal PUG assunto, la cui disciplina viene ulteriormente specificata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, in base alla tipologia ed alla funzione originaria, consentendo un maggior numero di unità abitative in funzione della tipologia degli immobili. In fase attuativa dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.
145	2 di 2	180994	VIA CAVEZZO 99, BAGGIOVARA	243	127, 128, 129, 751, 753	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.2	Si chiede che: - Sull'area agricola, mappali 131 e 527, subito adiacente alla corte mappale 128 si possa realizzare una piscina (modesta espansione della corte ex centro aziendale), anche dai non addetti ai lavori agricoli essendo la proprietà non coltivatrice e gli edifici NON più connessi all'agricoltura - sul mapp. 127 si possano trasformare e convertire i box per animali da cortile ed ex canile in depositi per le attrezzature anche da giardino.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. Si conferma la disciplina definita dal PUG, che si precisa essere più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente e che viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni. La disciplina, cui si rimanda per la definizione delle modalità d'intervento e dei soggetti aventi titolo, intende limitare l'insediamento in territorio rurale non connesso all'attività agricola, in conformità alla legge regionale 24/2017 e agli obiettivi del PUG.
146	1 di 1	180998	VIA SGARZERIA 35/2, MODENA	109	132	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCS.1	Si chiede, in riferimento all'art. 3.6.1 comma 1 punto 2, di specificare i casi in cui le modifiche alle destinazioni d'uso vengono intese quali "rilevanti", così da comprendere, se la destinazione al piano terra degli edifici (ora con destinazione d'uso non residenziale) possa essere modificata a residenza. Nel caso specifico, si chiede di modificare l'attuale destinazione d'uso del piano terra dell'edificio (identificato al foglio 109 map 132 sub 30) da ufficio a residenza in quanto sussistono le seguenti condizioni: - Il cambio di destinazione d'uso interessa una unità immobiliare ubicata al Piano terra di un edificio che non è su fronte strada, né sotto ad un portico prospiciente strada pubblica, ma è posto sul fondo di un ampio cortile interno non visibile dalla strada. - Il fabbricato per sua conformazione architettonica (dimensioni, volume, impaginato delle facciate) è coerente alla tipologia di fabbricati residenziali presenti in centro storico (si sottolinea che al piano primo è già presente un alloggio). - I locali definiti nel progetto rispetteranno i requisiti igienico sanitari richiesti. - Possono essere soddisfatte le dotazioni delle abitazioni (tipologia e dimensioni dei locali, locale ripostiglio, ecc.). - L'unità immobiliare è dotata di posto auto di proprietà all'interno della ampia corte condominiale.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si confermano le scelte del PUG per i centri storici che, conformemente all'art. 32 comma 6 della legge regionale 24/2017, escludono rilevanti modificazioni alla destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato. Le modificazioni ammesse devono avvenire nel rispetto dell'integrità fisica delle unità tipologiche storiche e le funzioni ammesse sono quelle disciplinate all'art. 3.6 comma 4. Si precisa che la funzione abitativa è ammessa ai piani terra, solo se non affacciano su strade pubbliche, ed è in fase attuativa che dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.
147	1 di 1	181005	VIA SGARZERIA 35/A, MODENA	109	132	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCS.1	Si chiede, in riferimento all'art. 3.6.1 comma 1 punto 2, di specificare i casi in cui le modifiche alle destinazioni d'uso vengono intese quali "rilevanti", così da comprendere, se la destinazione al piano terra degli edifici (ora con destinazione d'uso non residenziale) possa essere modificata a residenza. Nel caso specifico, si chiede di modificare l'attuale destinazione d'uso del piano terra dell'edificio (identificato al foglio 109 map 132 sub 21) da ufficio a residenza in quanto sussistono le seguenti condizioni: - Il cambio di destinazione d'uso interessa una unità immobiliare ubicata al Piano terra di un edificio che non è su fronte strada, né sotto ad un portico prospiciente strada pubblica, ma è posto sul fondo di un ampio cortile interno non visibile dalla strada. - Il fabbricato per sua conformazione architettonica (dimensioni, volume, impaginato delle facciate) è coerente alla tipologia di fabbricati residenziali presenti in centro storico (si sottolinea che al piano primo è già presente un alloggio). - I locali definiti nel progetto rispetteranno i requisiti igienico sanitari richiesti. - Possono essere soddisfatte le dotazioni delle abitazioni (tipologia e dimensioni dei locali, locale ripostiglio, ecc.). - L'unità immobiliare è dotata di posto auto di proprietà all'interno della ampia corte condominiale.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si confermano le scelte del PUG per i centri storici che, conformemente all'art. 32 comma 6 della legge regionale 24/2017, escludono rilevanti modificazioni alla destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato. Le modificazioni ammesse devono avvenire nel rispetto dell'integrità fisica delle unità tipologiche storiche e le funzioni ammesse sono quelle disciplinate all'art. 3.6 comma 4. Si precisa che la funzione abitativa è ammessa ai piani terra, solo se non affacciano su strade pubbliche, ed è in fase attuativa che dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.
148	1 di 1	181019	ACCESSO DA VIA BARCHETTA A FIANCO DEL CIVICO 302	69	141	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si chiede di rendere edificabile il terreno identificato al fg 69 map 141 (inserito in TR3 Ambiti della produzione agricola) coerentemente al contesto in cui si inserisce. Detto terreno, inoltre, gode di un accesso indipendente con passo carraio da via Barchetta, al pari dei terreni edificati adiacenti. Questo per poter edificare un'abitazione uni familiare col solo piano terra, con un progetto eco-sostenibile che valorizzi l'ambiente, il verde e l'autosufficienza energetica.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano insediamenti sparsi, non coerenti con la definizione del territorio urbanizzato della legge regionale 24/2017 (articolo 32). L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017.
149	1 di 1	181026	VIA ZINI SN	69	173	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si chiede che l'area identificata al foglio 69 mappale 173 sia inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato mantenendo la capacità insediativa definita nella manifestazione di interesse. Si specifica infatti che sull'area è stata presentata con prot. n.141711/2018 una manifestazione di interesse per la realizzazione di edificio bifamiliare; tale progetto è stato ammesso alla fase transitoria così come da scheda ricognizione AR124 ed esito domanda 23. L'iter procedimentale per l'attuazione del progetto presentato è in corso di svolgimento: in data 31.12.2021 prot. 5879/2021 è stato consegnato PDC relativo alla realizzazione di una nuova costruzione.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG.TU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che sono coerenti con gli obiettivi del PUG ma che non rientrano del tutto o in parte nella definizione della legge regionale 24/2017 e dunque si attuano con modalità diverse da quelle che si configurano nel quesito. La disciplina del PUG viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, con l'introduzione di una norma transitoria che ricomprenda la fattispecie del caso oggetto di osservazione.
150	//	181029							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		

NUM. OSSERVAZI ONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORI A	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
151	1 di 1	181033	STRADA COLLEGAROLA 76/A	226	295	I	ALTRI CASI NON ALTROVE CLASSIFICABILI	I-Altro	Si chiede di verificare che la nuova destinazione d'uso prevista per l'area identificata al foglio 226 mappale 295 e inserita in TR1 Paesaggi periurbani non infici sul percorso già avviato e per cui ci sono accordi con gli uffici Patrimonio e Urbanistica. Si tratta della possibilità di rendere alienabile l'area, ora destinata a servizi collettivi perchè possa essere acquistata dalla Cooperativa Co.Mo.Ca che è attualmente in diritto di superficie su questi terreni. L'area è stata edificata con i corretti procedimenti e la superficie edificabile è stata saturata seguendo i paramenti del Piano Particolareggiato vigente.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.I : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.I, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Le aree oggetto di osservazione sono riconosciute tra le attrezzature territoriali, perfezionando in sede di controdeduzione la cartografia della disciplina e la norma, che ne disciplina le possibilità e le modalità di trasformazione e ampliamento, a seconda dell'entità dell'intervento proposto, fino a un certa entità tramite PdC convenzionato o tramite Accordo Operativo, Articolo 53 o PAIP ai sensi della legge regionale 24/2017, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione. Si precisa inoltre che si applica l'art. 3.11.
152	1 di 1	181035	STRADA COLLEGAROLA 70	226	275	I	ALTRI CASI NON ALTROVE CLASSIFICABILI	I-Altro	Si chiede di verificare che la nuova destinazione d'uso prevista per l'area identificata al foglio 226 mappale 275 e inserita in TR1 Paesaggi periurbani non infici sul percorso già avviato e condiviso con l'amministrazione. Si tratta di Permesso a Costruire per la realizzazione di edifici per il rimessaggio di camper e mezzi carrellati di ogni genere. Si è proceduto con la presentazione della pratica di demolizione totale dei fabbricati e pulizia di tutta l'area. Da piano particolareggiato l'area di circa 15000 mq presenta un'edificabilità di 9000 mq, che non sarà saturata; sono in previsione circa 6200 mq di box auto. Resterà quindi ampio spazio per i percorsi carrabili e per aree permeabili. Le opere pubbliche sono già state tutte interamente completate. Si procederà quindi a presentare P.d.C. come da art. 3.11 del D.1 Norme del PUG, completando il Piano Particolareggiato attualmente in essere.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.I : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.I, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Le aree oggetto di osservazione sono riconosciute tra le attrezzature territoriali, perfezionando in sede di controdeduzione la cartografia della disciplina e la norma, che ne disciplina le possibilità e le modalità di trasformazione e ampliamento, a seconda dell'entità dell'intervento proposto, fino a un certa entità tramite PdC convenzionato o tramite Accordo Operativo, Articolo 53 o PAIP ai sensi della legge regionale 24/2017, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione. Si precisa inoltre che si applica l'art. 3.11.
153	1 di 1	181036	STRADA MARZAGLIA 85	116	5, 96, 97, 98, 99, 233, 235, 238	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.ZENS	Si chiede per l'area identificata al foglio 116 mappali 95, 96, 97, 98, 99, 233, 235, 238, il trasferimento della capacità insediativa in altro terreno date le notevoli interferenze con i futuri interventi viari previsti dalla realizzazione della bretella autostradale "Campogalliano-Sassuolo". Sulle aree insiste un nucleo di edifici, attualmente in disuso, con relativa area pertinenziale oggetto di 4 progetti edilizi presentati nel 2008 e nel 2010, approvati e ritirati. Le interferenze con la viabilità renderebbe di fatto invendibili gli edifici recuperati.	NON PERTINENTE	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni. Per gli edifici storici in ambito urbano, si provvede ad integrare l'art. 3.6.6 con la corrispondenza fra valore dell'edificio e categoria di intervento ammessa, per tutti i casi, ovvero: - edifici di Valore Storico Architettonico: restauro scientifico; - edifici di Valore Storico Culturale Testimoniale: restauro e risanamento conservativo; - edifici di Valore Storico Culturale Testimoniale - edilizia minore, edilizia del produttivo e specialistica del Novecento, edilizia del Secondo Novecento: ristrutturazione edilizia conservativa. Tuttavia, si ritiene pleonastico aggiungere nelle schede degli edifici in ambito urbano la voce di sottoinsieme tipologico, in quanto la scheda riporta già in maniera dettagliata il tipo edilizio che la categoria di intervento è chiamata a rispettare, così come previsto dalla norma statale e regionale. Per il territorio rurale, si integra l'art. 5.11.2 (art. 5.10.2 delle norme del PUG assunto) inserendo la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia conservativa per gli edifici di Valore Storico Culturale Testimoniale - edilizia minore e si esplicita la corrispondenza fra la tipologia analitica degli edifici dettagliata nelle schede del censimento e quella riportata nella norma.
154	1 di 1	181037	AREA UBICATA A MODENA COMPRESA TRA STRADA FORMIGINA ANGOLO STRADA SAN MARONE	169	244, 246, 260	MG	CARTOGRAFIA	MG.TU	Si chiede che l'area identificata al fg 169 mapp 244, 246, 260 inserita in PUG in TR1 paesaggi periurbani, sia inserita all'interno del territorio urbanizzato nella città da riqualificare CQ (rif. artt. 37 e 3.8). Le aree erano inserite nella ZE 1250 aree 14, 15, 16, 17 e facevano parte di un accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 approvato con Del. G.C. 28 del 25/01/2011. La mancata attuazione degli obblighi assunti mediante la sottoscrizione dell'accordo ne ha di fatto determinato la decadenza. Successivamente è stata presentata una manifestazione d'interesse (n. 32) che ha avuto esito negativo. Si propone pertanto una nuova soluzione progettuale (allegata) che possa superare le criticità rilevate e quindi consentire l'attuazione della proposta.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree di nuova urbanizzazione adiacenti al TU e non pianificate dal piano regolatore previgente o in aree di espansione dello stesso, ma prive di convenzione. Non si è dato corso alle modalità previste per la trasformazione dell'area oggetto di osservazione, che si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017.
155	1 di 1	181039	VILLAGGIO INDUSTRIALE MODENA NORD	48	343	VT	VINCOLI E TUTELE	VT3.1	Si propone di limitare la profondità della zona di rispetto alle ferrovie, per raccordi minori interni al tessuto produttivo ed urbano, all'area attuale di sedime della ferrovia per evitare impatti e condizionamenti ingiustificati sugli edifici e le aree libere esistenti. In particolare si chiede, per l'area individuata al foglio 48 mappale 465 confinante con un relitto ferroviario ad unico binario a servizio delle aziende produttive del villaggio industriale Modena Nord, la riduzione della fascia di rispetto a m 5 dal binario esistente ovvero si chiede indicazione di norma che consenta, nel caso di insediamenti produttivi esistenti confinanti con relitti ferroviari minori di raccordo, la derogabilità del vincolo sino alla distanza sopraindicata.	NON PERTINENTE	Non pertinente in base al criterio CR6.VT : Sono valutati non pertinenti i quesiti formulati nelle osservazioni, che non attengono per principio di competenza al PUG, che si riferiscono quindi a piani sovraordinati, piani settoriali, strumenti o regolamenti, rispetto a cui il compito essenziale del PUG è l'adeguamento agli strumenti sovraordinati. L'individuazione delle fasce di rispetto ferroviario riportate nella tavola VT3.1 è stata effettuata dal Comune sulla base di normative sovraordinate che definiscono le distanze da applicarsi. Nello specifico dell'area oggetto di osservazione, si tratta di una linea ferroviaria di competenza statale (G) per cui il DPR 753/1980 prevede per le costruzioni il rispetto di 30m dal binario, così come riportato nella tavola dei vincoli del PUG. Si segnala che la medesima norma dettaglia i rispetti anche per altre tipologie di interventi e prevede che in particolari circostanze i competenti uffici delle F.S. possano autorizzare riduzioni alle distanze stabilite.
156	1 di 1	181041	VIA PAVIA	203	239	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	L'area oggetto di richiesta è individuata catastalmente al Foglio 203 mappale 239 e inserita nella ZE0150 del PRG vigente. Il PUG classifica l'area a servizi pubblici (attrezzature territoriali) con previsione specifica (aree di dotazione ecologica ambientale) in questo modo vincolando ancora l'area a completamento del Parco della Resistenza. L'area, è stata oggetto nei decenni di tentativi di negoziazione con l'A.C. per la definizione di un accordo perequativo ai sensi dell'art 16.10 del Testo Coordinato ancora in vigore. Si propone di inserire al punto 2.1.3, comma 2 della Disciplina, una specifica previsione di conferma di quei principi perequativi ai sensi dell'art 16.10 del Testo Coordinato ancora in vigore e che per l'area in oggetto, in forza ancor più della richiesta del 19/12/2016 di attuazione da parte delle proprietà, sia stipulato l'accordo di programma con il possibile trasferimento della potenzialità edificatoria secondo le condizioni a suo tempo concordate.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Il PUG conferma il qualificarsi dell'area in oggetto tra le aree di dotazione ecologica ambientale, ma si segnala la specifica norma perequativa ulteriormente precisata in fase di controdeduzione (art. 3.10.3), nonché l'incremento dell'indice massimo di sostenibilità.
157	1 di 1	181042	STRADA SANT'ANNA	74	21, 24, 25, 49, 51, 53	MG	CARTOGRAFIA	MG.TU	Si richiede che nell'area di proprietà di cui al Fg 74 mapp 21 24 25 49 51 53, classificata come Territorio Rurale, presso il carcere, siano previsti interventi edificatori a vocazione ricettiva (alberghi, case di riposo, ecc) in rispondenza alle attuali esigenze cittadine, alla vicinanza di capannoni artigianali e delle carceri, evitando discontinuità e incompletezza che sino ad oggi hanno contraddistinto il contesto. In alternativa, si propone che la destinazione dell'area di proprietà sia quella idonea ad ospitare insediamenti produttivi commerciali e/o artigianali o strutture come laboratori con pluralità di funzioni.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree di nuova urbanizzazione adiacenti al TU e non pianificate dal piano regolatore previgente o in aree di espansione dello stesso, ma prive di convenzione. L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017, confermando il piano previgente. Si conferma altresì la disciplina degli interventi definita dal PUG, che intende limitare l'insediamento in territorio rurale non connesso all'attività agricola in conformità alla legge regionale 24/2017 e agli obiettivi del PUG.

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
158	1 di 1	181106	VIA EMILIA OVEST 765	66, 67	fg 66 map 338, 107 – fg 67 map 2, 74, 75	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCR.5	Si richiede la conferma delle previgenti prescrizioni edificatorie sul centro commerciale Senada in termini di superficie utile e destinazioni d'uso previste da PSC-POC-RUE al fine di non vanificare gli studi già fatti (concretizzati in una possibile richiesta di variante), in quanto nel PUG una parte ricade nella Città da qualificare CQ7 Tessuti misti produttivi-polifunzionali ma una parte invece nella Città da rigenerare: edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati, che demandano la definizione della disciplina urbanistica di dettaglio allo strumento attuativo costituito principalmente dall'accordo operativo, condizionando l'avvio di attività economiche in aree produttive dismesse ad una eccessiva proceduralizzazione.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. Si sottolinea che la legge regionale 24, cui il PUG non può non conformarsi, prevede che le trasformazioni per cui non sia stata stipulata apposita convenzione urbanistica vengano riallineate al mutato quadro normativo. La disciplina generale definita dal PUG, che si precisa essere più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente, fa propri i paradigmi della nuova legge urbanistica incentrata sull'arresto del consumo di suolo e sul riuso e rigenerazione dell'esistente, e ne recepisce le indicazioni definendo in conformità ad esse le modalità per gli interventi ordinari nonché la cornice entro cui attuare progettazioni complesse con la valutazione del beneficio pubblico (art. 2.4 come modificato in fase di controdeduzione).
159	1 di 1	181109	VIA BORELLE 104	134	446, 447	VT	VINCOLI E TUTELE	VT6.3	Si richiede di inserire l'edificio di cui al Fg 134 mapp 446, 447 (tipologia stalla – fienile) nel censimento identificativo del patrimonio storico diffuso in territorio rurale avente valore storico culturale e testimoniale. Si esprime volontà di recuperare l'edificio per usi a sostegno della fruizione turistica, evitando attività rumorose e a forte afflusso di persone, e favorendo quelle a servizio del turismo ambientale quali B&B e strutture di ospitalità.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR3.VT : Sono valutati parzialmente accolti i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono ai criteri CR1.VT e CR2.VT, ma che trovano rispondenza in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Si confermano le scelte del PUG assunto in quanto si tratta di un immobile ormai ridotto a rudere e i cui caratteri originari, sia del fabbricato che come impianto del nucleo originario, sono ormai scarsamente leggibili. Pur condividendo la filosofia del prospettato recupero, non si ravvisano i presupposti per inserire ex novo un vincolo. Si segnala però che il riuso di edifici non più funzionali all'attività agricola con originaria funzione di servizio e produttiva agricola è ammesso per funzioni di servizio alla residenza, all'attività agricola, alla fruizione turistica, in base alla disciplina di PUG così come perfezionata in sede di controdeduzione.
160	1 di 1	181116	VIA EMILIA EST	183	19, 34, 35, 40, 55, 58, 59	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si richiede la modifica del Territorio Urbanizzato a ricomprendere anche la fascia del lotto fronte via Emilia Est, già classificata come "sistema funzionale della via Emilia", che prevede la "valorizzazione della via Emilia congiuntamente alle attività che si affacciano". Si chiede inoltre la classificazione della fascia di lotto prospiciente la via Emilia come CQ7 "Tessuti misti produttivi-polifunzionali" in continuità con la classificazione delle aree limitrofe fronteggianti la via Emilia Est su ambo i lati, in modo da permettere la trasformazione e il completamento dell'asse della vetrina produttiva/commerciale delle eccellenze modenesi legate all'automotive e alla Motor Valley. Le destinazioni d'uso saranno relative al comparto dell'automotive e serviranno anche come ampliamento dell'attività esistente in via Emilia Est 720, sede della Autoclub BMW-Maserati.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG.TU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che sono coerenti con gli obiettivi del PUG ma che non rientrano del tutto o in parte nella definizione della legge regionale 24/2017 e dunque si attuano con modalità diverse da quelle che si configurano nel quesito. La disciplina di PUG viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, con l'inserimento di uno specifico articolo nelle norme e la relativa graficizzazione nella cartografia della disciplina, che riconosce nel territorio rurale aree da bonificare, la cui trasformazioni potrà attuarsi tramite una progettazione complessa secondo le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione. In quella fase verranno valutate le specificità dell'area, tra cui i temi di vincoli, rispetti e condizionamenti connessi alle eventuali bonifiche ambientali.
161	//	181117							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
162	1 di 1	181120	STRADA CORLETTO SUD 165	134	138, 140, 142, 143, 144, 194, 195, 196, 146, 147	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.ZENS	Si chiede di recuperare a residenza libera un complesso agricolo in via di dismissione pari a oltre 14.000 mc di volume precisando altresì alcuni parametri e modalità di intervento relativi alla trasformazione edilizia.	NON PERTINENTE	Non pertinente in base al criterio CR5.DU.ZENS : Sono valutati non pertinenti i quesiti formulati nelle osservazioni, che non attengono per principio di competenza al PUG, che si riferiscono quindi a piani sovraordinati, piani settoriali, strumenti o regolamenti, per i quali il compito del PUG è il recepimento nei propri elaborati. Si rileva che la disciplina generale relativa al recupero degli immobili in territorio rurale è definita dal PUG sulla base della legge regionale 24/2017, dai cui principi ed indicazioni il PUG non può discostarsi.
163	0	182072	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE E INVII INESATTI	INT0	DOCUMENTO DI IDENTITÀ	//	Non necessita controdeduzione
163	1 di 1	181121	VIA DELFINI 6-8-10	66	67	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUComm. 4	Si propone di ridurre la dotazione di parcheggi richiesti per le medie strutture di vendita nei contesti consolidati e di tener conto della condizione di complementarietà di utilizzo dei posti auto, particolarmente efficace in questo contesto. A favore di maggior facilità di lettura della Disciplina, si propone di inserire esplicitamente la previsione del comma 3 dell'art. 3.4.6 Edifici a prevalente funzione e commerciale, nel Testo dell'art. 3.10.2 Sistema funzionale della via Emilia. Il caso in oggetto riguarda gli edifici del centro "il Globo" inseriti nella "Città da rigenerare" ed in particolare nel "Sistema funzionale della via Emilia" consentendo correttamente la qualificazione commerciale dello storico asse infrastrutturale. L'art 3.4.6 della Disciplina consente anche di insediare medie strutture di vendita attraverso la procedura di Accordo Operativo. La struttura edilizia del centro, costituita da moduli a schiera appartenenti a diversi proprietari, mal si presta alla organizzazione di attività commerciali nei limiti del vicinato per la complessità distributiva che richiederebbe. Peraltro la dotazione di parcheggi attuale è incrementabile unicamente attraverso un ampliamento verso la via Emilia Ovest fino ai limiti della proprietà attuale, salvo intese da definire in sede di Accordo Operativo.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Si rimanda alla oss. 121 PG num. 180558 del 18/05/2022 i cui contenuti coincidono con quelli della presente.
164	1 di 1	181122	VIA DELL'AEROPORTO 140C, MARZAGLIA	132	80	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	Si richiede che per il fabbricato con destinazione catastale C2 - magazzini e depositi a Marzaglia, oggi occupato da un'attività di autotrasporti, venga mantenuta la destinazione a "magazzino e deposito", al fine di trasferirvi la Collezione Umberto Panini, segnalando che nel PUG l'area è identificata tra gli Inseadimenti strategici – Attrezzature territoriali, definizione per cui non si è ritrovata una specifica disciplina normativa. Si richiede che la restante Capacità edificatoria presente nel PP approvato nel 1992, pari a circa 1350 mq, assegnata all'area della medesima proprietà e non ancora attuata, venga mantenuta e destinata a future attività della Collezione Umberto Panini, progetto che sarà sviluppato in relazione alla presenza del Polo Funzionale per attività motoristiche (individuato dal PSC-POC-RUE).	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Le aree oggetto di osservazione sono riconosciute tra le attrezzature territoriali come servizi culturali e ricreativi, perfezionando in sede di controdeduzione la cartografia della disciplina e la norma, che ne disciplina le possibilità e le modalità di trasformazione e ampliamento, a seconda dell'entità dell'intervento proposto, fino a un certa entità tramite PdC convenzionato o tramite Accordo Operativo, Articolo 53 o PAIP ai sensi della legge regionale 24/2017, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
165	1 di 1	181125	ACCORDI OPERATIVI	//	//	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	Il PUG prevede, per gli interventi di una certa importanza, di utilizzare come procedura gli accordi operativi. Nella pratica questo strumento non favorisce le iniziative private in quanto i tecnici non possono dare risposte certe preventive sulla base di regole chiare. Diventa obbligatorio uno studio di fattibilità completo perché possa essere esaminato, con esito incerto. Questa modalità operativa, con notevoli costi senza sicurezza di risultato, pone molti limiti alle iniziative private.	NON PERTINENTE	Non pertinente in base al criterio CR4.DU : Sono valutati non pertinenti i quesiti formulati nelle osservazioni, che non attengono per principio di competenza al PUG, che si riferiscono quindi a ambiti e procedure distinti o a piani sovraordinati, piani settoriali, strumenti o regolamenti, per i quali il compito del PUG è il recepimento nei propri elaborati. Si rileva che il meccanismo oggetto di osservazione è definito dalla legge regionale 24/2017, dai cui principi ed indicazioni il PUG non può discostarsi.

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
166	1 di 1	181126	ORGANI DI CONTROLLO QUALITA' ARIA-ACQUA-AMBIENTE	//	//	ST	STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO – AMBIENTALE	ST1	Dalla qualità dell'ambiente dipende la salute dei cittadini. L'amministrazione comunale deve avere organi di controllo, non solo urbanistici, che garantiscano la qualità dell'aria e dell'acqua e, in generale, dell'ambiente. Gli interventi che non migliorano la situazione attuale e peggiorano lo stato odierno, già gravemente compromesso, non possono e non devono essere autorizzati, per non ledere i diritti primari dei cittadini.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.ST : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni funzionali a meglio rappresentare ed esplicitare gli obiettivi e le strategie del Piano o se il quesito è teso a dettagliare, rafforzare, perfezionare la strategia. L'osservazione è pienamente coerente con le strategie e gli obiettivi del PUG. La Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, che costituisce il principale riferimento per le trasformazioni future e per il governo delle stesse, disegna infatti un progetto di città futura, i cui obiettivi e le azioni delineate mirano a garantire la qualità e la tutela dell'ambiente, a promuovere la conoscenza e la cultura ambientale, a incrementare la resilienza della città esistente e a proporre soluzioni che concorrono all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano. Si riportano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, alcune delle azioni elencate nell'elaborato ST1 “Modena 2050, il futuro è adesso”, le quali orientano il governo delle trasformazioni e le regole da applicarsi: - 1.a.5 promuovere l'applicazione delle Nature Based Solutions; - 1.b.1 favorire il potenziamento dell'infrastruttura verde e blu; - 1.b.3 promuovere la realizzazione di reti ecologiche urbane; - 1.c.3 incremento della permeabilità negli interventi edilizi; - 1.c.6 promuovere sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane; - 1.c.8 promuovere misure compensative e di mitigazione per gli interventi; oltre a specifiche azioni riguardanti la conoscenza e la valutazione dei rischi ambientali. Quanto sopra per quanto di competenza del PUG, nella consapevolezza che temi globali quali quelli menzionati richiedono collaborazione e azione mirata a breve e a lungo termine, a scala locale e territoriale, da parte di enti, organi di controllo e cittadini.
167	1 di 1	181127	CONTENIMENTO CONSUMO SUOLO COME PRIORITA' ASSOLUTA.	//	//	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	Il contenimento del suolo è una priorità assoluta, non si può applicare solo in alcune zone ed esonerarne altre: ad una nuova edificazione deve corrispondere l'abbattimento di pari volumi di edifici fatiscenti. In questo modo si migliora l'edificato senza aumenti di superficie coperta.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. Si rileva che la disciplina relativa al contenimento dell'uso del suolo è definita dal PUG in coerenza con la legge regionale 24/2017; nel merito si condivide l'urgenza dell'istanza e si segnala che il PUG già agisce in tal senso (ad esempio con l'introduzione dell'indice RIE).
168	1 di 1	181129	VIA A. FLORIDIBELLO, VIA S. MARTINO	109	74	VT	VINCOLI E TUTELE	VT6.1	Si richiede che l'edificio in oggetto passi dalla categoria di intervento "restauro e risanamento conservativo" a "ristrutturazione edilizia", condividendo la classificazione di Tipologia priva di carattere storico. Coerentemente si richiede che dall'attuale "valore storico culturale testimoniale" si passi a "nessun valore".	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR3.VT : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono ai criteri CR1.VT e CR2.VT, ma che trovano rispondenza in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. In fase di controdeduzione si rivede l'attribuzione di valore, in parziale accoglimento delle istanze oggetto di osservazione, attribuendo al fabbricato il valore culturale testimoniale – edilizia minore, cui attiene la categoria di intervento Ristrutturazione Edilizia conservativa.
169	1 di 1	181131	VIA FALCONE	220	210, 212, 214, 217	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si richiede il cambio di classificazione da "TR1 periurbano" a "Area prevalentemente residenziale - CQ2 tessuti di buona o discreta qualità insediativa" di area di cui al Fg 223 mapp 210, 212, 214, 217, per cui è in fase di rilascio il PdC (presentato prima dell'assunzione del PUG, insistendo su area edificabile ad uso produttivo).	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.MG.TU : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree edificate adiacenti al territorio urbanizzato che rientrano nella definizione della legge regionale 24/2017 (articolo 32) e che si configurano come affinamenti, precisazioni e rettifiche del territorio urbanizzato. Si riconosce l'area oggetto di osservazione quale parte del territorio urbanizzato e si qualifica il tessuto come CQ2.
170	1 di 4	181133	STRADA CORLETTO SUD 165	133	95, 96, 98, 100, 271, 284, 287	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.ZENS	In merito agli immobili individuati nella cartografia VT6.3 e nell'elaborato VT6.6.9 - schede 3230-3231-3232: si richiede di mantenere validi i contenuti della VALUTAZIONE PREVENTIVA n. 4592/2021 - prot. PG 325658/2021 del 27/10/2021 anche nel PUG, considerato che il progetto valutato contiene gli elementi di qualificazione ambientale e paesaggistica dell'area, come valutato dalla CQAP, e gli elementi di fattibilità economica che rendono sostenibile l'intervento.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR3.DU.ZENS : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU.ZENS, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Per quanto attiene la validità dei contenuti della valutazione preventiva oggetto di osservazione, si rimanda alle leggi regionali 15/2013 e 24/2017.
170	2 di 4	181133	STRADA CORLETTO SUD 165	133	95	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.4	Edifici storici diffusi nel territorio rurale, Art. 5.10: si richiede il ripristino del precedente parametro di calcolo delle unità abitative insediabili in funzione del volume del fabbricato	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. Si confermano le modalità di recupero degli edifici storici previste dalla disciplina del PUG assunto, ulteriormente specificata in fase di controdeduzione, che intende conservare i caratteri degli edifici di valore e limitare l'insediamento in territorio rurale.
170	3 di 4	181133	STRADA CORLETTO SUD 165	133	95	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.2	Edifici non connessi all'azienda agricola con funzione abitativa, Art. 5.6.2 comma 2: si richiede che nel caso di demolizione e ricostruzione con modifica dell'esistente sia possibile il mantenimento della altezza massima preesistente in sostituzione di H inferiore o uguale 6.70 metri Edifici non connessi all'azienda agricola con originaria funzione di servizio e produttiva agricola, Art. 5.6.3: si chiede che nel caso di più fabbricati da recuperare, all'interno dello stesso nucleo, sia possibile accorpare la capacità insediativa massima ammessa per ogni fabbricato in un unico volume. Si ritiene, infatti, che tale possibilità consenta un progetto dell'area maggiormente coerente con l'assetto della “corte rurale”.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si confermano le modalità di recupero degli edifici storici e le funzioni previste dal PUG assunto, la cui disciplina viene ulteriormente specificata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, consentendo di procedere all'intervento di cui al primo punto dell'istanza. Rispetto agli edifici di servizio, è possibile intervenire nei limiti ed alle condizioni dell'art. 5.6.2 (art. 5.6.3 delle norme del PUG assunto). In fase attuativa dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.
170	4 di 4	181133	STRADA CORLETTO SUD 165	133	95	VT	VINCOLI E TUTELE	VT6.3	In merito agli immobili individuati nella cartografia VT6.3 e nell'elaborato VT6.6.9 - schede 3230-3231-3232, si rilevano difformità nelle schede rispetto all'esistente e alla situazione catastale	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR3.VT : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono ai criteri CR1.VT e CR2.VT, ma che trovano rispondenza in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Le schede vengono modificate in parziale accoglimento dell'osservazione. In merito alle casistiche ed alle definizioni riportate in scheda, si rimanda alla specifica Relazione illustrativa, riportata in Quadro Conoscitivo, che fornisce guida alla lettura delle schede stesse e motiva la non pertinenza di alcune modifiche proposte. Si segnala che i dati contenuti nel censimento in oggetto saranno puntualmente verificati in fase attuativa, nel corso dell'eventuale istruttoria di titoli edilizi, in particolar modo laddove ciò abbia ricadute sull'applicazione delle norme, così come previsto dalla disciplina del PUG perfezionata in fase di controdeduzione.
171	1 di 1	181136	VIA VIGNOLESE 1496-1498, SAN DONNINO	266	91	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.3	Si osserva che il PUG non regola le trasformazioni dell'edificio in oggetto: un ex casello ferroviario con originaria abitazione del casellante (quindi mai stato connesso all'agricoltura). Nell'ottica di rigenerazione, vista la posizione e la potenzialità del lotto, si chiede di considerare un recupero verso la funzione al pubblico con caratteristiche di commercio e ricettività e l'individuazione di meccanismi incentivanti.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.DU : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle norme da applicare al governo delle trasformazioni del territorio (disposizioni generali del testo normativo, modifiche o integrazioni al calcolo dell'indice di RIE, alle norme della città storica, della città da qualificare residenziale, produttiva e terziaria o commerciale, alla disciplina della città da rigenerare, alle norme della città pubblica e a quelle del territorio rurale) o ne propongono integrazione, chiarimento o affinamento, funzionali a meglio esplicitare la disciplina urbanistica in coerenza con gli obiettivi e le azioni del Piano. Si conferma la possibilità di recupero dell'edificio in oggetto, la cui disciplina viene ulteriormente specificata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, in base alla tipologia e alla funzione originaria. Trattandosi di un edificio non connesso all'attività agricola, in cui era originariamente presente la funzione abitativa, il PUG ne prevede il recupero, anche non da parte di imprenditori agricoli, ammettendo funzioni abitative, di servizio alla residenza, di fruizione turistica.

NUM. OSSERVAZIONI	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
172	1 di 1	181141	VIA LA SPEZIA	180	347, 348, 350	MG	CARTOGRAFIA	MGCP	Si richiede di rivedere la classificazione del lotto in quanto si ritiene la nuova disciplina (Tessuto CQ1 – aree di dotazione ecologica ambientale) non sia correlata alla relativa ubicazione ed estensione (3.085 mq) e ne pregiudichi qualunque utilizzo, essendo peraltro non confinante con altre proprietà degli stessi soggetti. Si segnala che il lotto era da previgente piano ritenuto edificabile, seppure a condizioni particolari che ne hanno determinato il non utilizzo, e come tale soggetto a tassazione.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono un perfezionamento delle cartografie della disciplina, ma che trovano rispondenza parziale e/o in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Il PUG conferma il qualificarsi dell'area in oggetto tra le aree di dotazione ecologica ambientale, ma si segnala la specifica norma perequativa ulteriormente precisata in fase di controdeduzione (art. 3.10.3).
173	1 di 1	181143	VIA STAFFETTE PARTIGIANE 31	78	128	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCQ.3	Si richiede che i sub. 63-64-65 (posti al 2°P e non congeniali all'uso laboratorio) possano essere destinati all'uso abitativo per il personale dell'attività di ristorazione a P.T., di cui è anche custode.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.DU : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle norme da applicare al governo delle trasformazioni del territorio (disposizioni generali del testo normativo, modifiche o integrazioni al calcolo dell'indice di RIE, alle norme della città storica, della città da qualificare residenziale, produttiva e terziaria o commerciale, alla disciplina della città da rigenerare, alle norme della città pubblica e a quelle del territorio rurale) o ne propongono integrazione, chiarimento o affinamento, funzionali a meglio esplicitare la disciplina urbanistica in coerenza con gli obiettivi e le azioni del Piano. Si sottolinea che non sono previste norme specifiche per aree puntuali, in quanto a tutte le trasformazioni si applica la disciplina generale di intervento sull'esistente definita dal PUG, che si precisa essere più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente e che viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni. Si confermano le modalità di intervento definite dal PUG assunto per il tessuto CQ7, ove in caso di recupero può essere prevista la funzione residenziale. In via generale il PUG ammette il cambio d'uso in base alle funzioni ammesse nel tessuto di appartenenza, ma è in fase attuativa che dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.
174	1 di 1	181145	VIGNOLESE 1012	225	2, 3, 4, 5, 6	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.3	Si richiede la possibilità del riuso del piccolo manufatto (fg 225 mappale 4, immobile di valore storico testimoniale, scheda 3640, appartenente al nucleo 225_1dr ex agricolo) non più come deposito ma ad uso abitativo per i clienti del ristorante, vista la localizzazione in zona sud-est – autostrada. Si richiede la possibilità di installare piccoli edifici (eventualmente anche del tipo amovibile, con struttura lignea esternamente intonacata, integrate come finiture e tipologie nell'ambiente agricolo) a fini ricettivi.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Le aree oggetto di osservazione sono riconosciute tra le attrezzature territoriali come servizi culturali e ricreativi, perfezionando in sede di controdeduzione la cartografia della disciplina e la norma, che ne disciplina le possibilità e le modalità di trasformazione e ampliamento, a seconda dell'entità dell'intervento proposto, fino a una certa entità tramite PdC convenzionato o tramite Accordo Operativo, Articolo 53 o PAIP ai sensi della legge regionale 24/2017, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
175	1 di 1	181146	STRADA NUOVA DI FRETO 160	55	108, 54	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.4	Si chiede di poter recuperare a fini residenziali gli edifici di valore storico testimoniale identificati nelle schede 2865 e 2870, salvaguardando i caratteri evidenziati nelle stesse e ripristinando il concetto di corte rurale.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si confermano le modalità di recupero degli edifici storici previste dal PUG assunto, la cui disciplina viene ulteriormente specificata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni.
176	1 di 1	181147	VIA SAN GEMINIANO	121	39	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si richiede la destinazione residenziale di un'area che il PUG classifica in Paesaggi periurbani TR1, adiacente alla linea ferroviaria dismessa (divenuta un percorso ciclo-pedonale fino alle scuole di via Leonardo da Vinci) per un intervento edilizio a bassa intensità, indice 0,15 mq/mq per circa 10 abitazioni di 130-150 mq, oltre a tutte le opere di urbanizzazione necessarie.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano insediamenti sparsi, non coerenti con la definizione del territorio urbanizzato della legge regionale 24/2017 (articolo 32). L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017.
177	1 di 1	181149	VIA MASCHERELLA 30	143	395	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCS.1	Si richiede la destinazione residenziale per un'unità immobiliare in Via Mascherella 30, attualmente destinata a laboratorio che, per accesso e distribuzione, non trova riscontri commerciali per tale destinazione. Si allega una semplice proposta progettuale che si ritiene compatibile con la via, non inserita tra le vie principali commerciali del centro e utilizzata per transito pedonale e parcheggio.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. Si confermano le scelte del PUG per i centri storici che, conformemente all'art. 32 comma 6 della legge regionale 24/2017, escludono rilevanti modificazioni alla destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato. Si segnala che, per motivi di interesse pubblico e in ambiti specificatamente determinati, eventuali interventi non conformi a quanto indicato possono essere attuati con accordi operativi o PAIP e sono assoggettati alla Valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
178	1 di 1	181151	VIA DELL'ARTIGIANATO	129	563	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCQ.3	Si richiede che sia permessa la realizzazione di strutture amovibili (tettoie o anche depositi in lamiera, ecc.), all'occorrenza smontabili, per il solo deposito di materiali e mezzi al coperto, senza permanenza di persone, su un'area già oggi utilizzata come deposito a cielo aperto, sotto la linea ad alta tensione, tessuto CQ7. Tali strutture potrebbero essere sufficienti nella misura di 0,35 mq/mq.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si sottolinea che non sono previste norme specifiche per aree puntuali, in quanto a tutte le trasformazioni si applica la disciplina generale di intervento sull'esistente definita dal PUG, che si precisa essere più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente e che viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni. In relazione all'aspetto oggetto di osservazione si rimanda all'art. 3.9.3, che nel tessuto CQ7 di appartenenza ammette le funzioni produttive c, comprensive anche delle funzioni c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi o delle funzioni c5 attività di deposito a cielo aperto, ma è in fase attuativa che dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi, tra cui i condizionamenti e i limiti alle trasformazioni derivanti dalla presenza della linea ad alta tensione, con riferimento al L. 36/2001 – D.M. 08/07/2003 - D.M. 29/05/2008, così come riportato nell'elaborato “VT5.1 Vincoli rispetti e tutele derivanti dalla pianificazione sovracomunale: schede”.
179	1 di 1	181298	STRADELLO NAVA – S.M. DI MUGNANO (CASA MUSEO PAVAROTTI ED EX CENTRO IPPICO)	247	Fg 256 map247 – fg 247 map140, 319, 167, 166, 158, 157, 156, 155, 154, 115, 113, 112, 110, 109, 107, 96, 91, 90, 89, 79, 71, 69	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	L'obiettivo di realizzare una Cittadella del Belcanto presso la Casa Museo Pavarotti richiede una risistemazione di tutta l'area con la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti in relazione ad un nuovo assetto che, ovviamente, deve tenere conto del contesto rurale circostante con scelte architettoniche ed edilizie che garantiscano una migliore qualità paesaggistica di quella della gran parte dell'edificato esistente. Dal punto di vista delle potenzialità edificatorie si considera coerente recuperare la volumetria dei fabbricati oggi esistenti con possibilità di modesti ampliamenti funzionali, anche sensibilmente inferiori al 50% previsto a suo tempo dal citato Piano particolareggiato (PP (convenzione scaduta) CC n 85 del 22/4/99). Si chiede pertanto: 1. di modificare la tavola DU.2.4 Trasformabilità del territorio, quadrante sud-est, ampliando l'indicazione di “aree a servizi privati” fino a farla corrispondere all'ambito interessato a suo tempo dal Piano particolareggiato, come da proposta allegata; 2. di associare a questa specifica area una normativa che consenta di potere intervenire con le finalità e le caratteristiche illustrate; 3. di modificare la Scheda n. 4097 del Censimento Patrimonio Edilizio Territorio Rurale, Elaborato VT.6 del PUG, in modo che la perimetrazione blu escluda gli edifici e le aree che non rivestono carattere di valore storico testimoniale culturale.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Le aree oggetto di osservazione sono riconosciute tra le attrezzature territoriali come servizi culturali e ricreativi, perfezionando in sede di controdeduzione la cartografia della disciplina e la norma, che ne disciplina le possibilità e le modalità di trasformazione e ampliamento, a seconda dell'entità dell'intervento proposto, fino a una certa entità tramite PdC convenzionato o tramite Accordo Operativo, Articolo 53 o PAIP ai sensi della legge regionale 24/2017, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione. Per ciò che attiene la scheda n. 4097, si precisa infine che l'attribuzione del valore storico architettonico o storico culturale testimoniale è operata sugli edifici, mentre il perimetro del nucleo è indicato sull'ortofoto ai soli fini di leggibilità delle schede e individuazione dell'oggetto del censimento. Non ha alcuna valenza in base alla norma del PUG, per cui non si ritiene di alcuna significatività la modifica della scheda oggetto di osservazione.
180	0	181644	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE E INVII INESATTI	INTO	DOCUMENTO DI IDENTITÀ	//	Non necessita controdeduzione

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
180	0	187256	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE E INVII INESATTI	INT0	DOCUMENTO DI IDENTITÀ	//	Non necessita controdeduzione
180	1 di 1	181321	STRADA SAN FAUSTINO 161	139	208,209,7,205,8,207,247,285,83,288,290,287,293,299,292,300,291,289	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCP.8	Si richiede di inserire una norma che consenta la realizzazione in ambiti precostituiti di parcheggi pubblici in ampliamento per garantire la dotazione necessaria in relazione alle nuove edificabilità del tessuto circostante. Si sottolinea la particolare criticità delle aree soggette a disciplina confermativa ove spesso è impossibile reperire parcheggi.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. Il PUG articola il territorio urbanizzato in base alla legge regionale 24/2017, che non prevede la fattispecie della disciplina confermativa. In generale si evidenzia come le nuove edificazioni, realizzate sia attraverso interventi ordinari che complessi, dovranno garantire le dotazioni minime obbligatorie all'interno dell'area oggetto di trasformazione previste ai sensi di legge, a cui non è possibile in ogni caso derogare.
181	1 di 1	181332	VIA EMILIA OVEST – CITTANOVA	119	246,482,483	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si richiede di ricomprendere nel TU un'area che il PUG classifica in TR e nel sistema della via Emilia, a Cittanova (a N della via Emilia) ripristinando la classificazione a ambito urbano consolidato del PSC/POC/RUE e le relative potenzialità edilizie.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree di nuova urbanizzazione adiacenti al TU e non pianificate dal piano regolatore previgente o in aree di espansione dello stesso, ma prive di convenzione. L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017. In relazione ai titoli in istruttoria, si conferma la disciplina della fase transitoria definita dal PUG.
182	1 di 1	181384	PORTILE	263	359,360	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si richiede di convertire i mappali 359 e 360 (già da diversi anni concessi in uso ed utilizzo alla adiacente "ASD polisportiva UNION 81") ad una destinazione urbanistica consona ad uso ed utilizzo sportivo con possibilità di realizzazione di nuove attrezzature sportive ed eventuale edificazione di servizi riconducibili alle attività stesse. Attualmente il mappale 360 è all'interno di un comparto PEEP mentre il 359 è un'area destinata a servizi di interesse collettivo ed il PUG prevede che rientreranno nelle aree non utilizzate da destinare ad area verde	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.MG.TU : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree edificate adiacenti al territorio urbanizzato che rientrano nella definizione della legge regionale 24/2017 (articolo 32) e che si configurano come affinamenti, precisazioni e rettifiche del territorio urbanizzato. Si riconosce l'area oggetto di osservazione quale parte del territorio urbanizzato e si qualifica come parte della Città Pubblica.
183	1 di 1	181387	PORTILE	263	359,360	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si richiede di convertire i mappali 359 e 360 (già da diversi anni concessi in uso ed utilizzo alla adiacente "ASD polisportiva UNION 81") ad una destinazione urbanistica consona ad uso ed utilizzo sportivo con possibilità di realizzazione di nuove attrezzature sportive ed eventuale edificazione di servizi riconducibili alle attività stesse. Attualmente il mappale 360 è all'interno di un comparto PEEP mentre il 359 è un'area destinata a servizi di interesse collettivo ed il PUG prevede che rientreranno nelle aree non utilizzate da destinare ad area verde	ACCOLTO	Si rimanda alla oss. 182 PG num. 181387 del 19/05/2022 i cui contenuti coincidono con quelli della presente.
184	1 di 1	181395	PORTILE	263	359,360	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si richiede di convertire i mappali 359 e 360 (già da diversi anni concessi in uso ed utilizzo alla adiacente "ASD polisportiva UNION 81") ad una destinazione urbanistica consona ad uso ed utilizzo sportivo con possibilità di realizzazione di nuove attrezzature sportive ed eventuale edificazione di servizi riconducibili alle attività stesse. Attualmente il mappale 360 è all'interno di un comparto PEEP mentre il 359 è un'area destinata a servizi di interesse collettivo ed il PUG prevede che rientreranno nelle aree non utilizzate da destinare ad area verde	ACCOLTO	Si rimanda alla oss. 182 PG num. 181387 del 19/05/2022 i cui contenuti coincidono con quelli della presente.
185	1 di 1	181410	STRADA QUATTRO VILLE 52 - LESIGNANA	26	743,744,939,940,941,946,944,947,948	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.5	Si richiede la possibilità di ampliamento del Borgo Giusti sulle aree di pertinenza con un nuovo edificio a chiusura della corte attuale, per l'accoglienza dei visitatori e l'affinamento dei prodotti e dunque con fini coerenti con le strategie del PUG. La Società Giusti, in quanto produttore agroalimentare, non accede agli incentivi riservati ad edifici a destinazione agricola.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si riconosce la produzione, già qualificata IGP e DOP, tra quelle di eccellenza ai fini del PUG e come tale si individua il complesso in oggetto tra gli insediamenti strategici. Le esigenze dell'azienda potranno essere valutate in fase attuativa in conformità alle norme del PUG, anche attraverso le procedure di cui all'art. 53 della legge regionale 24/2017.
186	1 di 1	181456	VIA LA SPEZIA	180	347,348,350	MG	CARTOGRAFIA	MGCP	Si rimanda alla oss. 172 PG num. 181141 del 18/05/2022 i cui contenuti coincidono con la presente.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Si rimanda alla oss. 172 PG num. 181141 del 18/05/2022 i cui contenuti coincidono con quelli della presente.
187	1 di 1	181486	VIA PICA SNC	185	63	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si richiede che l'area a destinazione agricola facente parte dello stesso mappale di un'area produttiva possa essere ricompresa nella destinazione principale, con vincolo di esclusivo utilizzo per reperimento di dotazioni correlate all'intervento realizzabile sul lotto edificabile e dunque senza produzione di ulteriore SU.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.MG.TU : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree edificate adiacenti al territorio urbanizzato che rientrano nella definizione della legge regionale 24/2017 (articolo 32) e che si configurano come affinamenti, precisazioni e rettifiche del territorio urbanizzato. Si riconosce l'area oggetto di osservazione come parte del territorio urbanizzato e dell'insediamento produttivo limitrofo; si qualifica il tessuto come CQ6.
188	1 di 1	181607	VIA CUBONI-MANARA LOC. CROCETTA	111	261,265	I	ALTRI CASI NON ALTROVE CLASSIFICABILI	I-Altro	Si richiede di attuare nei lotti 4-5 del Piano particolareggiato ex Benfra, scaduto, un permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di tre edifici residenziali. A fronte del PP che prevedeva la funzione produttiva, si richiede la realizzazione di lotti residenziali, che confermano la vocazione prettamente abitativa sia del comparto costruito, sia del contesto. I parcheggi pubblici già realizzati soddisfano lo standard del piano particolareggiato e coprono anche la previsione degli edifici residenziali che insisteranno nei lotti 4 e 5.	NON PERTINENTE	Non pertinente in base al criterio CR4.I : Sono valutati non pertinenti i quesiti formulati nelle osservazioni, che non attengono per principio di competenza al PUG, che si riferiscono quindi a procedure distinte, strumenti sovraordinati, settoriali, regolamentari, ambiti di azione di altri Enti e Autorità. Pur qualificandosi il tessuto come CQ3, ove in via generale la funzione abitativa è ammessa, la presenza dell'infrastruttura ferroviaria ne condiziona l'insediabilità sotto il profilo ambientale ed in primis acustico per cui le valutazioni di competenza della fase attuativa indirizzano la trasformazione dell'area verso vocazioni differenti.
189	1 di 3	181614	VIA GHERBELLA 20-30	222	334,339,337,908,909,910,911	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.ZENS	Si richiede che il PUG sia conformato alle previsioni del Piano di Recupero sul Mulino Gherbella, approvato sulla base delle analisi e degli approfondimenti progettuali effettuati sul fabbricato e l'area di pertinenza e in quanto il medesimo PdR aveva già fatto propri obiettivi e contenuti della LR. 24/17 e, conseguentemente, del PUG recentemente assunto. Si richiede che sia mantenuta la possibilità di procedere alla realizzazione del PdR approvato con la stipula della convenzione, a tal fine integrando l'elaborato DU1 NORME (art. 3.11): "i Piani di Recupero approvati previsti dalla pianificazione previgente nel territorio urbanizzato possano essere convenzionati e trovare successiva attuazione secondo le disposizioni della legislazione regionale, coerentemente con quella statale", prevedendo eventualmente anche l'applicazione del RIE.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.DU.ZENS : Sono valutati negativamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che propongono norme specifiche, in quanto nelle trasformazioni si applica la disciplina generale di intervento sull'esistente definita dal PUG, che si precisa essere più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente e/o che non risultano coerenti con la normativa della legge regionale 24/2017. L'Amministrazione ha rivisitato le proprie scelte programmatiche, anche alla luce della nuova legge urbanistica regionale, rivalutando gli interessi pubblici coinvolti, in ragione del fatto che l'osservante non ha sottoscritto, nei termini, la convenzione urbanistica. Il Piano Urbanistico attuativo (PUA) acquista infatti efficacia non per effetto dell'approvazione del relativo progetto da parte del Consiglio Comunale, ma con la successiva stipulazione e trascrizione della convenzione urbanistica. Si propone pertanto una nuova classificazione, precisata in sede di controdeduzione anche in base al contenuto complessivo dell'osservazione (quesiti successivi).

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
189	2 di 3	181614	VIA GHERBELLA 20-30	222	334	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si richiede che gli immobili degli scriventi siano comunque ricompresi nel territorio urbanizzato come precedentemente indicato dallo strumento urbanistico vigente dal 1989 e come lo sono le aree attigue, confermando l’opportunità di realizzare residenza e funzioni analoghe. Si richiede che il fabbricato e l’area di pertinenza siano ricompresi nella Città da qualificare CQ3 - Tessuti residenziali generati da progetti unitari. Si richiede che gli immobili in questione siano indicati / ricompresi in cartografia tra quelli di cui all’art. 3.10.1 “Tessuti da rigenerare ed edifici dismessi o sottoutilizzati”.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG.TU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che sono coerenti con gli obiettivi del PUG ma che non rientrano del tutto o in parte nella definizione della legge regionale 24/2017 e dunque si attuano con modalità diverse da quelle che si configurano nel quesito. L'area oggetto di osservazione era parzialmente edificata e ricompresa nel territorio urbanizzato alla data di entrata in vigore della legge urbanistica regionale 24/2017, per cui, in base alla definizione di TU della stessa, viene ricompresa in esso la parte edificata. In coerenza con le scelte e gli obiettivi di qualificazione della città e del tessuto limitrofo, si qualifica il tessuto come CQ2. Per quanto attiene gli immobili dismessi e sottoutilizzati, si specifica che tale disciplina è riferita a immobili non di valore storico testimoniale, che invece vedono specifica disciplina all'art. 3.6.6 per l'ambito urbano e 5.11 per il territorio rurale.
189	3 di 3	181614	VIA GHERBELLA 20-30	222	334	VT	VINCOLI E TUTELE	VT6.3	Si richiede che per le parti est e ovest del corpo principale del fabbricato sia prevista anche la riqualificazione e ricomposizione tipologica e per la parte retrostante a sud-ovest la demolizione con ricostruzione o ristrutturazione (o categorie d’intervento rispettivamente analoghe). Rif. Scheda vincolo 1930.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR5.VT : Per ciò che attiene i vincoli conservativi (categorie VT6.1, VT6.2, VT6.3), sono valutati negativamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono una valutazione/revisione dell’attribuzione dei valori storico-culturali di livello comunale su tutto il territorio comunale, nei quali la richiesta di revisione di attribuzione di valore risulti non coerente con i criteri attribuiti nella definizione del censimento del patrimonio riconosciuto di valore. I caratteri tipologici ancora leggibili confermano il valore testimoniale così come riportato nella scheda vincolo ed inoltre si precisa che la “riqualificazione e ricomposizione tipologica” come tale non è più prevista nella normativa sovraordinata, dai cui principi ed indicazioni il PUG non può discostarsi.
190	1 di 1	181625	VIA VACIGLIO SUD	222	338	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si richiede che l'ex casello ferroviario di Vaciglio e la connessa area pertinenziale siano inseriti nel TU, come nel PSC-POC-RUE vigente e come sempre stato dal punto di vista funzionale e storico-evolutivo, e classificati come CQ3 tessuti generati da progetti unitari, in analogia con i tessuti circostanti	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG.TU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che sono coerenti con gli obiettivi del PUG ma che non rientrano del tutto o in parte nella definizione della legge regionale 24/2017 e dunque si attuano con modalità diverse da quelle che si configurano nel quesito. Si riconosce l'area oggetto di osservazione quale parte del territorio urbanizzato; in coerenza con le scelte e gli obiettivi di qualificazione della città e del tessuto limitrofo, si qualifica il tessuto come CQ2.
191	1 di 1	181635	STRADELLO OPERA PIA BIANCHI 33, BAGGIOVARA	244	2, 3	VT	VINCOLI E TUTELE	VT6.3	Si richiede di poter procedere con demolizione e ricostruzione di entrambi i fabbricati che sono ora in stato di conservazione pessimo (nel censimento del PUG assunto è indicato stato di conservazione scarso per il 4032, pessimo per il 4033).	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR5.VT : Per ciò che attiene i vincoli conservativi (categorie VT6.1, VT6.2, VT6.3), sono valutati negativamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono una valutazione/revisione dell’attribuzione dei valori storico-culturali di livello comunale su tutto il territorio comunale, nei quali la richiesta di revisione di attribuzione di valore risulti non coerente con i criteri attribuiti nella definizione del censimento del patrimonio riconosciuto di valore. Si conferma il valore storico culturale e testimoniale e lo stato di conservazione (4032 - scarso, 4033 – pessimo) così come riportati nelle schede del censimento dei due immobili, per cui si auspica un recupero che salvaguardi gli elementi di valore ancora ben leggibili quali le gelosie. Si segnala che l'edificio con stato di conservazione pessimo può essere oggetto di ristrutturazione edilizia ricostruttiva.
192	1 di 1	181654	VIA DEI GEMELLI SNC	169	376, 378	I	ALTRI CASI NON ALTROVE CLASSIFICABILI	I-Altro	Si richiede che venga attribuita destinazione urbanistica residenziale ad un’area (CQ4 tessuti in corso di formazione sulla base di PUA convenzionati, PPIP San Marone) cui sono assegnate solamente destinazioni di servizio (insediamenti RTA e RSA, già presenti nella zona). In cambio, la proprietà è disponibile ad una significativa riduzione della propria capacità edificatoria, cedendo al Comune di Modena la residua potenzialità per proprie iniziative.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.I : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che prefigurano trasformazioni complesse o meccanismi non coerenti con gli obiettivi e le strategie di piano e della LR 24/2017. Ai sensi della legge regionale 24/2017 ed in base alla disciplina della fase transitoria definita dal PUG, l'attuazione dell'area potrà proseguire come da PUA convenzionato. Le distinte istanze rappresentate potranno invece essere valutate nell'ambito di una trasformazione complessa applicando le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione, in modo da attuare la strategia del PUG stesso e specificamente finalizzando l'istanza alla realizzazione di ERS.
193	1 di 1	181684	VIA ARCHIROLA 79 - VIA VEDRIANI 87	175	28, 29	VT	VINCOLI E TUTELE	VT6.2	Si richiede l'eliminazione del vincolo posto sull'edificio ubicato a Modena in Via Archirola 73 e via Vedriani 87 (Immobili di valore storico testimoniale - scheda n° 1769), viste le trasformazioni incongrue subite dall'edificio e le condizioni statiche-strutturali.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR2.VT : Per ciò che attiene i vincoli conservativi (categorie VT6.1, VT6.2, VT6.3), sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono una valutazione/revisione dell’attribuzione dei valori storico-culturali di livello comunale su tutto il territorio comunale, nei quali si accerti e si segnali l’attuale stato dei luoghi e che risultino coerenti con i criteri attribuiti nella definizione del censimento del patrimonio riconosciuto di valore. In fase di controdeduzione si elimina il vincolo, ritenendo i caratteri tipologici scarsamente leggibili e dunque non più riscontrabile il valore testimoniale dell’immobile, così come documentato dall’osservante, che segnala un fabbricato costruito negli Anni ‘20, implementato fino agli Anni ‘60, sempre con un linguaggio architettonico ad imitazione dell’originale, ma impoverendolo fino al punto di trasformarlo nell’assetto generale attuale.
194	//	181693	//	//	//	I	ALTRI CASI NON ALTROVE CLASSIFICABILI	I-Altro	Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi (oss. 109 PG num. 178132)	PARZIALMENTE ACCOLTO	Si rimanda alla oss. 109 PG num. 178132 del 17/05/2022 i cui contenuti coincidono con quelli della presente.
195	//	181703							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
196	1 di 1	181708	MORSELLI fg 128 map 127, GAVIOLI/PINELLI fg 128 map 533	158	127, 533	MG	CARTOGRAFIA	MGCP	Si chiede la possibilità di realizzare la sistemazione dell’area illustrata nella relazione in allegato a fronte di indicazioni non chiare del PUG assunto. L’area risulta infatti ricompresa all’interno della Città da Qualificare - CQ1 “tessuti con parziali limiti di funzionalità urbanistica” normati all’art.3.8.1 delle Norme, che al punto 3 prevedono anche la nuova edificazione ed al punto 2 rispetto agli usi prevedono anche la funzione abitativa. L’indicazione sovrapposta di “aree di dotazione ecologico ambientale” rende non comprensibili le modalità di intervento sull’area.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono un perfezionamento delle cartografie della disciplina, ma che trovano rispondenza parziale e/o in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Il PUG conferma il qualificarsi dell'area in oggetto tra le aree di dotazione ecologica ambientale, ma si segnala la specifica norma perequativa che viene ulteriormente precisata in fase di controdeduzione (art. 3.10.3). Il PUG non prevede invece l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio e si fa presente che si possono evitare procedure espropriative, avviando una progettazione complessa secondo le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
197	0	181710	STRADA CONTRADA 372/7, VACIGLIO	236	63	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE E INVII INESATTI	INT1	Nelle osservazioni n. 197 prot. 181710 e n. 226 prot. 182005 coincidono tutti gli elaborati, il richiedente e l'oggetto. Pertanto l'istruttoria è stata condotta sull'ultimo invio in ordine cronologico, oss. n. 226 prot. 182005.	//	Non necessita controdeduzione specifica in quanto medesimi contenuti dell'osservazione n. 226 PG 182005, alla cui controdeduzione si rimanda.
198	1 di 4	181714	STRADA SANT'ANNA 599, 601, 605	46	390, 73	MG	CARTOGRAFIA	MGCQ	Chiedono che le aree antistanti l'attività, prospicienti la strada, ora classificate come area stradale seppur private ed in uso come parcheggio, carico/scarico, stoccaggio temporaneo, vengano inserite nel tessuto CQ7, come la restante parte dei mappali e in analogia ai lotti vicini. La classificazione di PUG renderebbe impossibile completare interventi in corso di progettazione per questioni di arretramenti e distanze.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono un perfezionamento delle cartografie della disciplina, ma che trovano rispondenza parziale e/o in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Si perfeziona la perimetrazione del tessuto CQ7, inserendovi le aree legittimamente già urbanizzate o con titolo già rilasciato, e si evidenzia la presenza dei parcheggi ad uso pubblico.

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
198	2 di 4	181714	STRADA SANT'ANNA 599, 601, 605	46	390, 73	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	Si propone di modificare l'art. 3.4.9 Edifici a prevalente funzione c produttiva (< condizionamenti in relazione a IC, distanze, h, RIE). Propongono le seguenti modifiche: IC (indice di copertura): ≤ 50% per i nuovi insediamenti, ≤ 75 % per insediamenti esistenti Dcs (distanze dalle strade): > 5,00 m Dcp (distanze dai confini di proprietà): > 5,00 m H ≤ 15,00 fatti salvi particolari corpi tecnici Soppalchi. E' ammessa la realizzazione di soppalchi la cui superficie non può superare il 50% di quella del locale che li ospita. E si propone l'eliminazione dell'applicazione dell'indice RIE.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si conferma la disciplina del PUG assunto, che viene ulteriormente specificata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, modificando in particolare alcuni parametri di riferimento per le trasformazioni edilizie di cui all'art. 3.4.9.
198	3 di 4	181714	STRADA SANT'ANNA 599, 601, 605	46	390, 73	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCP.8	Si propone di modificare all'articolo 4.5.4 la quantificazione e eventuale monetizzazione dei parcheggi con i seguenti parametri: L'area da cedere come P1 ha una dimensione inferiore a 100 mq	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. Il PUG articola la disciplina delle dotazioni territoriali e delle conseguenti monetizzazioni in caso di interventi diretti prevedendo la possibilità di monetizzare parcheggi pubblici P2 e spazi attrezzati a verde V, ma non i parcheggi P1 (che nel caso degli interventi diretti non sono richiesti, come risulta dalla tabella 7 delle norme). Si segnala che la disciplina di PUG è stata perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, rivedendo le soglie per la monetizzazione delle aree di cessione (art.4.5.4).
198	4 di 4	181714	STRADA SANT'ANNA 599, 601, 605	46	390, 73	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCP.8	Si propone di modificare la tabella 7, dotazioni richieste per interventi diretti, non richiedendo parcheggi P2 e verde, ma solo P1 e modificando i parametri come segue: Nella tabella 7 – Dotazioni territoriali e posti auto pertinentziali in relazione ai gruppi funzionali: per gli altri titoli abilitativi con incremento di superficie e/o di carico urbanistico, si propone l'inserimento dei parcheggi P1 (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti P1) per le funzioni c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7 una dotazione di 0,5 posti auto ogni 100 mq di SU e si propone per la dotazione di parcheggi Pr1, per le funzioni c1, c2, c3, c4 e c7, 1 posto auto ogni 100 mq di SU per i primi 1000 mq, 1 posto auto ogni 200 mq di SU oltre i 1000 mq.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG viene perfezionata in fase di controdeduzione, grazie al contributo delle osservazioni e ad approfondimenti in merito al tema delle dotazioni, anche in base a valutazioni puntuali e applicazioni a casi concreti. Nello specifico gli standard di parcheggi vengono precisati e allineati nella direzione indicata dall'osservante.
199	1 di 1	181718	VIA CORASSORI 110	138	82	I	ALTRI CASI NON ALTROVE CLASSIFICABILI	I-Altro	Si propone un tavolo di discussione con il comune, quartiere e soggetti interessati ad intervenire con risorse private per un progetto di riqualificazione edilizia ed urbanistica del cosiddetto Alcatraz (CQ8, edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati), che vada incontro alle esigenze del privato, del comune e del quartiere stesso attraverso un loro comitato. Nel PUG non sono chiari i parametri urbanistici, gli interventi possibili, le percentuali di destinazioni d'uso da realizzare, le strategie d'intervento.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.I : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.I, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Le istanze rappresentate potranno essere valutate in fase attuativa concertando insieme all'Amministrazione comunale una progettazione complessa, che avverrà applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione. In tale sede potranno essere definiti funzioni e parametri altri rispetto a quelli che la disciplina dei tessuti individua per gli interventi ordinari.
200	0	181729	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE E INVII INESATTI	INT0	DOCUMENTO DI IDENTITÀ	//	Non necessita controdeduzione
200	1 di 1	181723	VIA DIAMANTE 80-86	206	38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.2	Si richiede di riportare con maggiore precisione, dettaglio e chiarezza nell'attuale testo normativo, la possibilità di realizzare, su area di proprietà del richiedente, manufatti di nuova costruzione, a servizio dei fabbricati ex rurali recuperati a residenza, ad uso pertinenziale del fabbricato principale. In caso di accoglimento ci si impegna a realizzare ampi elementi di mitigazione concordati con gli uffici comunali	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. Si confermano le modalità di recupero degli edifici previste dal PUG assunto, che intende limitare l'insediamento in territorio rurale non connesso all'attività agricola, in conformità alla legge regionale 24/2017 e agli obiettivi del PUG. Si specifica che l'intervento a cui si riferisce l'istanza non è ammesso ai sensi della legge regionale 24/2017.
201	//	181744							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
202	1 di 3	181751	VIA JACOPO DA PORTO 254	195	244, 245	QC	Quadro Conoscitivo	QCC	Si richiede la riclassificazione da centro aziendale ad edifici non più connessi all'azienda agricola, in quanto è di prossima dismissione anche la residua attività agricola allo scopo di recuperare i fabbricati, suddividendoli in alcune unità abitative (almeno 4).	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente Accolto in base al criterio CR2.QC : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono ai criteri CR1.QC, ma che trovano rispondenza parziale e/o in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Si precisa che le analisi condotte per la definizione del quadro conoscitivo diagnostico sono basate su dati raccolti e sistematizzati nel 2016. Nel caso specifico dei centri aziendali, il processo di definizione e mappatura degli stessi e di tutti gli insediamenti connessi all'attività agricola, effettuato anche sulla base dei dati AGREA e confluito nella relazione “QC.C3.1 -Territorio rurale: assetto insediativo e aziende agricole” e nelle relative cartografie, ha costituito una base informativa utile all'elaborazione di una disciplina di intervento volta a bilanciare le esigenze di valutazione dei carichi insediativi, quelle di conservazione e mantenimento in uso del costruito storico e quelle di salvaguardia o reintegrazione degli elementi caratteristici che formano il disegno del paesaggio agrario modenese. Si sottolinea, inoltre, che la carta “QC.D1.4 – Stato di attuazione delle trasformazioni in territorio rurale” riporta gli esiti delle verifiche sullo stato di attuazione delle previsioni del previgente PSC-POC-RUE in territorio rurale: in essa non sono riportati i centri aziendali, ma unicamente i nuclei pianificati dal piano previgente. Nel merito, si accoglie il riscontro fornito dall'osservante e si provvederà a verificare anche l'area oggetto dell'osservazione in sede di aggiornamento del quadro conoscitivo, che avverrà periodicamente a piano approvato. Per il recupero dei fabbricati si rimanda alla disciplina del PUG così come perfezionata in sede di controdeduzione.
202	2 di 3	181751	VIA JACOPO DA PORTO 254	195	244, 245	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.3	Si richiede di chiarire meglio la norma relativa al recupero degli edifici non più connessi all'agricoltura, ispirandosi alla previgente norma del RUE (chi e come può intervenire, unità abitative realizzabili, frazionamenti).	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. Si confermano le modalità di recupero degli edifici previste dal PUG assunto, che intende limitare l'insediamento in territorio rurale non connesso all'attività agricola, in conformità alla legge regionale 24/2017 e agli obiettivi del PUG. Si sottolinea che la disciplina del PUG, ulteriormente specificata in fase di controdeduzione, è più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente ed è in fase attuativa che dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.
202	3 di 3	181751	VIA JACOPO DA PORTO 254	195	244, 245	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.4	Si richiede di chiarire meglio la norma relativa al recupero degli edifici storici, ispirandosi alla previgente norma del RUE (unità abitative realizzabili, recupero anche di fabbricati non abitativi ad uso residenziale)	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si confermano le modalità di recupero degli edifici storici e le funzioni previste dal PUG assunto, la cui disciplina viene ulteriormente specificata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, in base alla tipologia ed alla funzione originaria, consentendo un maggior numero di unità abitative in funzione della tipologia degli immobili. E' in fase attuativa che dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.

NUM. OSSERVAZI ONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORI A	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
203	1 di 1	181757	STRADA CONTRADA 238	233	83	VT	VINCOLI E TUTELE	VT6.3	Si richiede di eliminare il vincolo tipologico (scheda 3839) da un deposito agricolo senza valore tipologico, irrecuperabile per caratteristiche e altezza e vicinanza alla strada. Si richiede la possibilità di demolizione e parziale recupero di superficie come locali di pertinenza all'abitazione sul mapp.82, con il miglioramento dell'accesso carraio e della viabilità sulla strada Contrada.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR5.VT : Per ciò che attiene i vincoli conservativi (categorie VT6.1, VT6.2, VT6.3), sono valutati negativamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono una valutazione/revisione dell'attribuzione dei valori storico-culturali di livello comunale su tutto il territorio comunale, nei quali la richiesta di revisione di attribuzione di valore risulti non coerente con i criteri attribuiti nella definizione del censimento del patrimonio riconosciuto di valore. Si conferma il valore attribuito dal PUG vista la coerenza nell'impianto e la leggibilità dei caratteri tipologici originari. Si segnala che è in fase attuativa che viene valutato un eventuale progetto di recupero, secondo le norme del PUG.
204	1 di 1	181769	VIA NONANTOLANA N. 140 – 148 – 154 – 170	111	62, 65, 273, 272	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCR.5	Si richiedono alcune modifiche all'Art. 3.8.1 - Tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica (CQ1) rispetto ad altezze e interventi ammessi. Si richiede la modifica dell'Art. 2.1.4 - Rigenerazione di tessuti urbani in relazione alla determinazione delle quantità edificatorie in modo che le superfici da riconoscere non possano in ogni caso essere inferiori all'esistente. Si richiede la modifica dell'art. 3.10.1 - Tessuti da rigenerare ed edifici dismessi o sottoutilizzati al fine di rimandare per la determinazione delle quantità edificatorie all'art. 2.1.4. Si richiede, negli elaborati DU2.2 Trasformabilità del territorio e ST2.7.13 La strategia di prossimità dei rioni: 13 – Crocetta, di meglio rappresentare: - la fascia di rispetto stradale di m 15, per la realizzazione di una infrastruttura stradale e pedonale/ciclabile in fregio al lato nord della ferrovia, in prosecuzione della strada esistente; - un corridoio verde di m 10 a fianco della suddetta infrastruttura stradale.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. In merito alle modifiche normative richieste, si segnala che la disciplina definita per i singoli tessuti si riferisce agli interventi ordinari; variazioni delle altezze ed altre scelte e risposte ad esigenze specifiche possono invece essere valutate in caso di Accordo Operativo ai sensi della legge regionale 24/2017, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione. Per ciò che attiene la richiesta specifica di individuazione di una fascia per la realizzazione di una infrastruttura stradale e pedonale/ciclabile, si precisa che il PUG recepisce le previsioni infrastrutturali e ciclabili del PUMS quale riferimento per una rigenerazione complessiva e non esaustiva, in cui sono rappresentate simbolicamente alcune tra le potenziali riqualificazioni possibili senza la definizione del livello di dettaglio citato. Inoltre non è previsto dalla legge regionale 24/2017 che il piano individui corridoi di fattibilità per infrastrutture. Anche tale proposta e quella del corridoio verde potranno però essere valutate, unitamente alle condizioni di accessibilità in relazione al contesto e alla proposta di trasformazione dell'area, in caso di Accordo Operativo.
205	0	181773	-	-	-	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZI ONE E INVII INESATTI	INT1	L'osservazione non ha documentazione, l'ufficio ha verificato con il richiedente trattarsi di un invio errato della osservazione n. 192 PG 181654. Pertanto l'istruttoria è stata condotta sull'osservazione n. 192	//	Non necessita controdeduzione
206	1 di 1	181776	SERRA BIOCLIMATICA			DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1.2	Si richiede l’inserimento e la regolamentazione all’interno del Regolamento Edilizio dell’elemento “serra bioclimatica” o “serra solare”, al fine di creare edifici sostenibili e ad alto benessere abitativo	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. Si conferma la disciplina del PUG, che ha l'obiettivo di limitare l'insediamento in territorio rurale non connesso all'attività agricola, in conformità alla legge regionale 24/2017 e agli obiettivi del PUG. Si precisa altresì che eventuali specifici provvedimenti sovraordinati, ad esempio in materia di strutture e chiusure temporanee, contemplano le relative modalità attuative.
207	1 di 4	181780	AREA CITTANOVA 2000 TRA VIAZZA DI RAMO – VIA VIRGILIO – VIA OVIDIO	64	fg65 map 998,997,996,7 82,781,780,77 9,778,777,776, 775,774,773,7 72,771,745,73 5,720,719,705, 704,703,702 – fg64 map 284,283,163,1 59,131	I	ALTRI CASI NON ALTROVE CLASSIFICABILI	I-Altro	Si richiede di potere completare l’assetto dell’area Cittanova 2000 con obiettivi più coerenti alle trasformazioni intervenute nella società modenese e dunque rafforzando l'identità commerciale, mantenendo l'albergo e diminuendo la superficie destinata ad uffici, riducendo la potenzialità edificatoria a circa 65.000 mq comprensivi di quanto già realizzato.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.I : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.I, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Richiamando la disciplina relativa alle convenzioni urbanistiche, si sottolinea che nuovi interventi in attuazione degli obiettivi e delle azioni del PUG potranno essere valutati e rinegoziati in sede di Accordo Operativo, secondo le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
207	2 di 4	181780	AREA CITTANOVA 2000 TRA VIAZZA DI RAMO – VIA VIRGILIO – VIA OVIDIO	64	fg65 map 998,997,996,7 82,781,780,77 9,778,777,776, 775,774,773,7 72,771,745,73 5,720,719,705, 704,703,702 – fg64 map 284,283,163,1 59,131	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUComm. 4	Si richiede di chiarire nelle norme se nell’area di Cittanova sono ammesse anche le grandi strutture di vendita con riferimento agli artt. 3.9.4 CQ8 e tabella 3.9.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Nell'ambito di Cittanova sono ammesse le grandi strutture di vendita non con procedure ordinarie ma attraverso accordo di programma o Accordo Operativo. Resta inteso che occorrerà pianificare le nuove strutture nell'ambito dello strumento deputato (l'attuale POIC – PTCP), secondo il principio di competenza enunciato dalla legge regionale 24/2017.
207	3 di 4	181780	AREA CITTANOVA 2000 TRA VIAZZA DI RAMO – VIA VIRGILIO – VIA OVIDIO	64	fg65 map 998,997,996,7 82,781,780,77 9,778,777,776, 775,774,773,7 72,771,745,73 5,720,719,705, 704,703,702 – fg64 map 284,283,163,1 59,131	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUComm. 4	Si richiede di ammettere nell’area di Cittanova un’altezza massima superiore a quella indicata all’art. 3.9.4 delle Norme, inadeguata sia per le strutture commerciali che per l'albergo. Prescindendo da quanto prevede oggi la norma di zona elementare (40 piani + piano terra), si richiede la possibilità di attestarsi almeno all’altezza dell’esistente edificio direzionale presente in viale Virgilio e dunque ad un'altezza massima pari a circa 30 m (ovvero circa 9 piani compreso il piano terra).	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si segnala che la disciplina definita per il tessuto si riferisce agli interventi ordinari; variazioni delle altezze possono invece essere valutate in caso di accordo operativo ai sensi della legge regionale 24/2017, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
207	4 di 4	181780	AREA CITTANOVA 2000 TRA VIAZZA DI RAMO – VIA VIRGILIO – VIA OVIDIO	64	fg65 map 998,997,996,7 82,781,780,77 9,778,777,776, 775,774,773,7 72,771,745,73 5,720,719,705, 704,703,702 – fg64 map 284,283,163,1 59,131	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	Si richiede di consentire la realizzazione di parcheggi anche non al di sotto della sagoma dell’edificio e non in interrato per ragioni di natura idrogeologica, con riferimento a quanto prescritto all’art. 3.3.3 delle Norme, Distanze, punto 3, lett.c ed anche all’Art. 2.1.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale, Regole, Tabella 1 – Classificazione dei suoli e attribuzione degli indici perequativi e figure successive dove nella nota 3 per il commercio si parla solo di parcheggi per la clientela interrati.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si segnala che la disciplina di PUG (art. 3.3.3), perfezionata in fase di controdeduzione anche grazie al contributo delle osservazioni, consente la realizzazione di parcheggi in struttura, non esclusivamente sotto il sedime dell'edificio.

NUM. OSSERVAZIONI	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
208	1 di 1	181790	STRADA PANNI	198	434, 435, 437	MG	CARTOGRAFIA	MG.TU	Si richiede che la Zona G in strada Panni di cui alla Delibera di Giunta Comunale n°445 del 5/6/2009 - accordo ai sensi art 16.10 (in seguito a cui il richiedente ha compensato al comune 390.060€) sia indicata come terreno che seppur extraurbano beneficia delle opportunità di sviluppo insediativo già concordate	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano insediamenti sparsi, non coerenti con la definizione del territorio urbanizzato della legge regionale 24/2017 (articolo 32). L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017. Rispetto alla individuazione richiesta quale area di possibile sviluppo insediativo, si richiama che nell'ambito della ValSAT sono stati inseriti criteri e valutazioni in merito all'utilizzo del 3%, che in questa fase di controdeduzione vengono ulteriormente precisati. Nel merito però si rileva come nell'accordo stipulato l'area oggetto di osservazione fosse vincolata a verde privato.
209	1 di 1	181799	VIA ZINI	69	33, 47, 48, 165, 185, 188	MG	CARTOGRAFIA	MG.TU	Si richiede che l'area di cui alla previgente ZE 1463 aree 04-12 in via Barchetta, che il PUG esclude dal TU, venga inserita in uno dei tessuti urbani in cui è ammessa la nuova edificazione residenziale e di terziario-produttivo, mantenendo la capacità edificatoria prevista, in linea con l'accordo stipulato con l'amministrazione (varie funzioni, tra cui uffici, laboratori, negozi, fino ad una media-grande struttura commerciale non alimentare) che ha comportato notevoli cessioni e compensazioni. Si segnala che la manifestazione di interesse presentata nel transitorio aveva esito positivo in base al criterio del permesso a costruire / permesso a costruire convenzionato, specificando che "si tratta di nuova edificazione all'interno del territorio urbanizzato ai sensi della legge 24 del 2017". L'intervento è tra l'altro di prossima realizzazione (PdC presentato e di prossima presentazione).	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG.TU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che sono coerenti con gli obiettivi del PUG ma che non rientrano del tutto o in parte nella definizione della legge regionale 24/2017 e dunque si attuano con modalità diverse da quelle che si configurano nel quesito. La disciplina del PUG viene perfezionata in fase di controdeduzione con l'introduzione di una norma transitoria che ricomprenda la fattispecie del caso oggetto di osservazione.
210	1 di 2	181804	VIA DALLA COSTA	100	735	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCC.6	Urbanizzazioni non acquisite dal Comune: Si richiede che la possibilità di attuazione entro 3 anni con PdC di cui all'art. 3.11 comma 1 lettera b sia estesa anche alla lett. c, in quanto la mancata cessione delle opere di urbanizzazione nel caso oggetto di osservazione non è dipesa dalla volontà della Ditta proprietaria bensì da oggettive e dimostrabili motivazioni di natura burocratico-amministrativa. L'applicazione dell'art.3.11 comma 1 lett. C così come da PUG assunto comporterebbe l'impossibilità di realizzare il nuovo stabilimento da tempo proposto ai competenti organi del Comune	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. Si conferma la disciplina del PUG così come ulteriormente specificata in sede di controdeduzione: vista l'organizzazione del PIP vigente e le dimensioni complessive dell'area libera, la trasformazione della stessa dovrà avvenire non con PdC ma tramite accordo operativo ai sensi della legge regionale 24/2017, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico.
210	2 di 2	181804	VIA DALLA COSTA	100	735	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.RIE	L'obiettivo della "Riduzione dell'Impatto Edilizio" RIE di cui all'art. 8.2.4 del Regolamento edilizio DU1.1 PUG nel caso in esame risulta di difficile attuabilità per cui su propone per il contesto in esame e/o similari la riduzione della elevata suscettività edificatoria (pari al 68% della SF, originariamente attribuita dal PIPP approvato nel 2000) riducendola ad una SC indicativamente non eccedente il 50% /SF.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la normativa regionale della legge regionale 24/2017. Si conferma la disciplina proposta dal PUG, che assume l'indice di RIE tra i parametri che costituiscono riferimento per gli interventi diretti e le trasformazioni complesse.
211	1 di 1	181810	VIA EMILIA OVEST – MADONNINA	//	//	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCC.5	Si richiede che anche il tratto di via Emilia Ovest che ricade all'interno del rione Madonnina sia identificato come "asse commerciale", come il tratto di via Emilia Est compreso nel rione San Lazzaro. Peraltro Via Emilia Ovest oltre ad essere comparabile a via Emilia Est come mix di funzioni già insediate, oltre che in previsione di PUG, ha una connotazione commerciale maggiore in quanto rappresenta il collegamento tra il centro storico e il polo commerciale di Cittanova, identificato altresì nella corona dei poli commerciali ST2_2_1.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la normativa regionale della legge regionale 24/2017. Si confermano le scelte operate dal PUG assunto che, qualificando le zone oggetto di osservazione nel rione Madonnina come tessuti misti produttivi-commerciali e tessuti residenziali misti, ne riconosce mix funzionale e vocazione commerciale nei termini riportati nell'osservazione. Altri criteri quali la densità di esercizi insediati non corrispondono invece alla classificazione come asse commerciale della via Emilia in quel tratto.
212	1 di 1	181842	STRADA SCARTAZZA 30	227	Fg227 map258,257,2 40,238,227,15 9,158,157,156, 155,147,142,8 8,85,84,83,18, 15,4 fg221 map36,85	I	ALTRI CASI NON ALTROVE CLASSIFICABILI	I-Altro	Si richiede che nel fabbricato incongruo in strada Scartazza (in TR3) sia considerata la possibilità di realizzare un polo di alto livello produttivo a carattere tecnologico / ecologico / culturale / formativo, per ospitare le lavorazioni (ed i centri di ricerca ed alta formazione ad esse collegati) della ditta LIFE elettronica srl, riconosciuta tra gli "Impianti isolati connessi alle produzioni di eccellenza", che attualmente si trova in via Giardini 1271/b a Baggiovara ed ha la necessità di ampliarsi. Si chiede quindi la delocalizzazione con ampliamento (già possibile nella sede attuale) anche attraverso un art.53.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.I : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.I, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, con l'inserimento di uno specifico articolo nelle norme e la relativa graficizzazione nella cartografia della disciplina, che riconosce nel territorio rurale gli insediamenti produttivi da rigenerare e ne disciplina il riordino, da attuarsi tramite una progettazione complessa secondo le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
213	1 di 1	181851	STRADELLO PIRADELLO 28	169	235	MG	CARTOGRAFIA	MG.TU	Si chiede che il lotto in oggetto in stradello Piradello venga inserito nel territorio urbanizzato e riclassificato da TR1 a CQ1, in quanto facente parte di una lottizzazione di piccoli lotti nei quali non può essere sviluppata alcuna attività agricola o zootecnica, per i quali non sono perseguibili gli obiettivi previsti dalle Norme del PUG all'Art. 5.2.1, ed anzi è oggi degradata, senza urbanizzazioni, situazione che verrebbe congelata dall'attuale classificazione di PUG. Si chiede che all'edificio, classificato dal PUG come edificio/ manufatto funzionale non connesso alla produzione agricola, sia riconosciuta la destinazione residenziale.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano insediamenti sparsi, non coerenti con la definizione del territorio urbanizzato della legge regionale 24/2017 (articolo 32). L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017. In relazione allo stato rappresentato dagli osservanti, in fase attuativa del PUG dovranno essere verificate e valutate modalità e possibilità di intervento.
214	//	181863							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
215	1 di 1	181868	CESARE COSTA 59	83	63-137-325-327-391	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUComm. 4	Si richiede la modifica /integrazione alle norme per poter attuare una medio piccola struttura di vendita (800 mq > della soglia 600 mq in norma) nel lotto di proprietà EX TERMO SANITARIA CORRADINI via Costa (Tessuto da rigenerare, 2 immobili dismessi di cui uno di valore storico culturale testimoniale edilizia minore, scheda 242, oggetto della presente osservazione – 1° stralcio di intervento). Si richiede, nel caso venga accolta la richiesta, la possibilità di monetizzare i parcheggi pubblici (art 3.6.6). Vista la natura conservativa e la dimensione dell'intervento, si chiede di procedere tramite PdC convenzionato e non accordo operativo (modifica all'art 3.4.6 comma 1 e 3 e art 3.10.1 comma 2).	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. Si conferma che la localizzazione di una media struttura di vendita quale quella proposta può essere valutata in fase attuativa, non con PdC convenzionato, ma tramite Accordo Operativo ai sensi della legge regionale 24/2017, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione. In particolare deve essere garantita la corresponsione del contributo straordinario (comma 6 art. 3.4.6) ed in generale il rispetto delle disposizioni in materia di funzioni commerciali previste dal PUG, tra cui si citano a titolo esemplificativo: il calcolo delle dotazioni territoriali, le condizioni di accessibilità, il rispetto dei parametri ambientali, la dotazione dei parcheggi a servizio della clientela e pubblici. Si precisa che la quota di P2 è monetizzabile come previsto dall'art. 4.5.4.

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
216	1 di 1	181881	VIA FOSSAMONDA CENTRO 25	128	10-70-92-191-200-201-202-203-204	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUComm. 4	Si chiede la possibilità di realizzare i parcheggi delle strutture commerciali anche a raso e, se interrati, anche al di fuori della proiezione del sedime dell'edificio. Nello specifico la possibilità è richiesta nell'ambito dell'insediamento di una media struttura di vendita in un edificio dismesso e da rigenerare in via Fossa Monda centro, facente parte di un vecchio Piano di Recupero, con possibile miglioramento delle connessioni di mobilità dolce.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG (art. 3.3.3), perfezionata in fase di controdeduzione anche grazie al contributo delle osservazioni, consente la realizzazione di parcheggi in struttura o in interrato, non esclusivamente sotto il sedime dell'edificio. Se sotto il fabbricato non rientrano però nel calcolo della superficie totale. Si precisa inoltre che la localizzazione di una media struttura di vendita nella Città da Rigenerare può essere valutata in fase attuativa con PdC convenzionato o tramite Accordo Operativo ai sensi della legge regionale 24/2017, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione. Resta inteso, che relativamente al piano di recupero, si applicano le norme del PUG all'articolo 3.11 che disciplinano le aree con i piani particolareggiati derivanti dalla pianificazione previgente.
217	1 di 1	181894	STRADA CONTRADA 346	236	77-254	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si richiede l'inserimento dei terreni di proprietà in zona Ippodromo da TR1 a TU - tessuto CP1, così come l'area limitrofa	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree di nuova urbanizzazione adiacenti al TU e non pianificate dal piano regolatore previgente o in aree di espansione dello stesso, ma prive di convenzione. L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017.
218	1 di 1	181917	VIA CAVEZZO/VIA CADIANE, BAGGIOVARA	242-230	fg242 map181,167,166,165,157,156,155,154,153,152,138,137,123,122,118,117,94,93,86,85,84,83,82,78 – fg230 map377,105109,93	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	Si chiede una specificazione della distinzione prevista dalla LR 24/2017 tra "funzionali all'attività agricola dismessi o da dismettere" ed "incongrui funzionali e/o tipologici" per poter meglio definire la norma da applicare per il recupero dei fabbricati esistenti ed in particolare per tipologie di allevamento intensivo. Si richiede inoltre una maggiore gamma di possibilità di recupero agli artt. 2.1.5 e 5.4.2 comma 2 relativamente alle funzioni per il recupero in loco e a quanto previsto nel caso della conversione in edilizia libera.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La legge regionale 24/2017 si riferisce alle opere incongrue ai sensi della legge regionale 16/2002 e del DPR 380/2001 e dunque “le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi”. Gli approfondimenti conoscitivi sul tema, svolti per l'elaborazione del quadro conoscitivo del PUG anche attraverso una collaborazione con l'Università di Parma, hanno portato all'individuazione degli immobili indicati nelle tavole “Trasformabilità del territorio” come “edifici incongrui – edifici ad alta pressione sul contesto”. Per gli altri edifici in territorio rurale sono confermate le modalità di recupero secondo le regole del PUG. Rispetto alle funzioni ammesse in caso di recupero, si conferma quanto previsto in norma.
219	//	181922							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
220	1 di 6	181928	VIA DELLE SUORE/VIA FANTI	93	146, 162, 160, 157	MG	CARTOGRAFIA	MG CQ	Si richiede che la carta della trasformabilità recepisca le previsioni del Programma di Riqualificazione PG n. 5641/2021 sui lotti 9 e 10, inserendo il retino “tessuti da rigenerare” e l'indicazione della “Città da completare” e riclassificando il lotto 10 da CQ4 a CQ6 o CQ7.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono un perfezionamento delle cartografie della disciplina, ma che trovano rispondenza parziale e/o in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Si perfeziona il tessuto e lo si qualifica come CQ3, e si rimanda all'articolo che disciplina le aree con piani particolareggiati derivanti dalla pianificazione previgente del testo delle norme, così come specificato in controdeduzione.
220	2 di 6	181928	VIA DELLE SUORE/VIA FANTI	93	146-162-160-157	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCC.6	Si richiede la modifica dell'art 3.11, per comprendere i casi di PUA SCADUTI concedendo un arco temporale di 3 anni per l'attuazione.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina del PUG assunto viene ulteriormente specificata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni.
220	3 di 6	181928	VIA DELLE SUORE/VIA FANTI	93	146-162-160-157	MG	CARTOGRAFIA	MGCP	Si chiede di individuare l'area come ambito in cui possono essere cedute aree per dotazioni territoriali al di sotto dei minimi, dimostrando che i fabbisogni sono già soddisfatti.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.MG : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni in contrasto con la disciplina di piano, redatta in conformità con la legge regionale 24/2017 o che non trovano rispondenza nella disciplina generale dei tessuti e del territorio rurale. Si sottolinea che non sono previste norme specifiche per aree puntuali, in quanto a tutte le trasformazioni si applica la disciplina generale di intervento sull'esistente definita dal PUG, che si precisa essere più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente. Si precisa inoltre che la disciplina per quanto attiene le dotazioni territoriali viene perfezionata in fase di controdeduzione.
220	4 di 6	181928	VIA DELLE SUORE/VIA FANTI	93	146-162-160-157	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	Si richiede la modifica delle norme sui parcheggi pertinenziali (artt.3.3.3, 3.4.6, 4.5, 4.5.1) concedendo più libertà rispetto alla localizzazione.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si segnala che la disciplina di PUG, perfezionata in fase di controdeduzione anche grazie al contributo delle osservazioni, consente la realizzazione di parcheggi pertinenziali in interrato e in struttura.
220	5 di 6	181928	VIA DELLE SUORE/VIA FANTI	93	146-162-160-157	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUComm. 4	Si richiede la modifica delle norme su medio-piccole strutture di vendita (art.3.4.6) per chiarire alcuni dubbi interpretativi ed eccezioni.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina del PUG assunto viene ulteriormente specificata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, a chiarimento delle modalità di intervento relative alle tipologie commerciali.
220	6 di 6	181928	VIA DELLE SUORE/VIA FANTI	93	146-162-160-157	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.RIE	Si richiede di ridurre l'indice RIE relativo alla funzione commerciale perchè eccessivamente gravoso.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la normativa regionale della legge regionale 24/2017. La disciplina di PUG viene specificata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni. Nello specifico dell'indice di RIE, si perfeziona la definizione del campo di applicazione, inteso sia come trasformazioni ed interventi edilizi cui si applica il calcolo del RIE che come superfici da considerare, ma si confermano gli obiettivi per le funzioni commerciali.
221	0	183588	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE E INVII INESATTI	INTO	DOCUMENTO DI IDENTITÀ	//	Non necessita controdeduzione
221	//	181934							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
222	1 di 1	181940	VIA SANT'ONOFRIO 71, LESIGNANA	26	749	VT	VINCOLI E TUTELE	VT6.3	Si chiede la revisione del vincolo e la correzione della scheda di un edificio di valore storico testimoniale oggi inagibile per crollo della copertura (edificio al mappale 749 nel nucleo 26_549, scheda 2451 che indica stato di conservazione scarso) in funzione di una ricostruzione funzionale alle attività del proprietario Società Agricola Tacoli S.S., senza i limiti previsti per il restauro degli edifici di interesse con caratteri identitari testimoniali.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR3.VT : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono ai criteri CR1.VT e CR2.VT, ma che trovano rispondenza in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Si conferma il valore testimoniale attribuito dal PUG vista la coerenza nell'impianto e la parziale leggibilità dei caratteri tipologici originari, ma pare giustificata l'attribuzione di stato di conservazione pessimo. Si segnala che è in fase attuativa che viene valutato un eventuale progetto di recupero, secondo le norme del PUG.
223	1 di 1	181949	VIA CIRO MENOTTI 64/1	144	16-17	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCQ.2	Si richiede il mantenimento della capacità edificatoria della previgente ZE in un'area classificata CQ1 da PUG.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si sottolinea che non sono previste norme specifiche per aree puntuali, in quanto a tutte le trasformazioni si applica la disciplina generale di intervento sull'esistente tramite interventi ordinari, definita dal PUG rispetto ai tessuti. Tale disciplina, peraltro più flessibile e meno dettagliata di quella del previgente piano, viene ulteriormente specificata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni. Si segnala inoltre che scelte puntuali e specifiche rispetto a trasformazioni non attuabili con interventi diretti, trattate nella disciplina dei tessuti, possono essere valutate e assunte avviando una progettazione complessa secondo le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
224	1 di 1	181996	STRADELLO ANESINO NORD 50, PONTEALTO	70-56	Fg70 map17,20,123 ,129 – fg56 map 493,492,491,300,280,278,195,193,192,191,166,165,163,156,153,151	MG	CARTOGRAFIA	MGCQ	Si chiede che la porzione classificata come CQ2 della proprietà "Ex fornace Vigarani" (l'altra parte è in TR3) sia inserita nella categoria "prevalentemente produttiva - terziaria - commerciale" come CQ7 "tessuti misti produttivi-polifunzionali", perchè lo sviluppo in questa direzione rispetto a quella residenziale è oggi più razionale e coerente, anche viste le problematiche connesse alle necessarie bonifiche ambientali.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.MG : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle cartografie della disciplina o che ne richiedono il perfezionamento o affinamento, sia nel territorio urbanizzato, che nel territorio rurale, coerenti con gli obiettivi di piano. Si riconosce l'area oggetto di osservazione qualificarsi come CQ7, richiamando che la trasformazione complessiva dell'area dovrà avvenire con accordo operativo ai sensi della legge regionale 24/2017, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
225	1 di 1	182001	VIA DELLE MIMOSE, SAN DAMASO	251	79	MG	CARTOGRAFIA	MGCP	Si richiede di rinunciare all'interesse pubblico collettivo sull'area definita "Dotazione ecologica ambientale" e di lasciarla a verde privato.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono un perfezionamento delle cartografie della disciplina, ma che trovano rispondenza parziale e/o in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Il PUG conferma il qualificarsi dell'area in oggetto tra le aree di dotazione ecologica ambientale, previsione che non configge con la proprietà privata dell'area stessa. In merito, si segnala la specifica norma perequativa ulteriormente precisata in fase di controdeduzione (art. 3.10.3). Il PUG non prevede invece l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.
226	1 di 1	182005	STRADA CONTRADA 372/7, VACIGLIO	236	63	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.3	Si richiede di integrare la norma che disciplina il recupero di abitazioni extragricole nel TR ammettendo un incremento percentuale e/o assoluto della St regolarmente autorizzata, in analogia alle norme previgenti che lo ammettono per adeguamenti sismici, energetici, di accessibilità.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la normativa regionale della legge regionale 24/2017. Si conferma la disciplina del PUG, che ha l'obiettivo di limitare l'insediamento in territorio rurale non connesso all'attività agricola, in conformità alla legge regionale 24/2017 e agli obiettivi del PUG. Si precisa altresì che gli specifici provvedimenti statali e regionali in materia di adeguamenti sismici, di accessibilità e di efficienza energetica contemplano le relative modalità attuative.
227	//	182016	//	//	//				SI RIMANDA ALL'OSSERVAZIONE DI SETTORE	//	
228	1 di 2	182079	VIA APRICA 63, COGNENTO	119	243	VT	VINCOLI E TUTELE	VT6.3	Si propone nella schedatura dei vincoli di integrare il numero dei mappali costituenti l'intero nucleo in quanto il riportare il solo mappale di riferimento risulta di limitata interpretazione	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR3.VT : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono ai criteri CR1.VT e CR2.VT, ma che trovano rispondenza in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Si precisa che la scheda nucleo, completa di estratti di mappa e ortofoto, è finalizzata a individuare il nucleo di appartenenza dei fabbricati tutelati e sia adeguata a identificare il nucleo nel suo complesso. Ciò che però ha ricaduta normativa, cioè il vincolo apposto dal PUG, è sui singoli edifici, ognuno dei quali ha (dopo la scheda nucleo) una specifica scheda edificio contenente i relativi estremi catastali. Si segnala anche che, a corredo delle schede dei vincoli, tra gli elaborati di piano è compreso l'elaborato VT6.5 Immobili di valore storico testimoniale nel territorio urbano: elenco.
228	2 di 2	182079	VIA APRICA 63, COGNENTO	119	243	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.4	Si richiede di integrare gli artt. 5.10.1-5.10.2-5.11, oggi carenti di informazioni tecniche in merito alla possibilità di trasformazione dei fabbricati rurali vincolati anche ad uso abitativo e il numero e dimensione delle unità immobiliari, nonché le norme in merito alla formazione delle pertinenze (autorimesse, cantine), a differenza delle previgenti norme artt. 17.14 – 15.3.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si confermano le modalità di recupero degli edifici storici e le funzioni previste dal PUG assunto, la cui disciplina viene ulteriormente specificata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, in base alla tipologia ed alla funzione originaria, consentendo un maggior numero di unità abitative in funzione della tipologia degli immobili. Si sottolinea che la disciplina del PUG è più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente ed è in fase attuativa che dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.
229	1 di 1	182370	FOGLIO 23 MAPPALI 117-162	23	117, 162	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.3	Si richiede di integrare gli artt. 5.6-5.6.1-5.6.3 per chiarire funzioni e interventi ammessi per edifici non connessi all'attività agricola e con originaria funzione di servizio e produttiva agricola, ritenendo quanto previsto dal PUG non sempre chiaro e coerente e spesso penalizzante per la proprietà.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Il recupero di edifici per funzioni non connesse all'attività agricola è ammesso dalla disciplina di PUG (art.5.6), che viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni. In fase attuativa dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.
230	0	182390	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE E INVII INESATTI	INT0	DOCUMENTO DI IDENTITÀ	//	Non necessita controdeduzione
230	1 di 1	182386	VIA EMILIA OVEST 1679, MARZAGLIA	61	150-151-152	VT	VINCOLI E TUTELE	VT6.3	Si richiede l'eliminazione del vincolo di valore storico culturale testimoniale su 3 edifici (schede 2962, 2963, 2964), permettendo la demolizione e ricostruzione di 2 essi posti in fascia di rispetto stradale	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR3.VT : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono ai criteri CR1.VT e CR2.VT, ma che trovano rispondenza in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. I caratteri tipologici del nucleo ancora parzialmente leggibili, di certo a livello di impianto, confermano il valore testimoniale attribuito dal PUG che si conferma. Si attribuisce però stato di conservazione già attribuito nel censimento (2962 pessimo, 2963 rudere, 2964 pessimo) ne permette la ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ma è in fase attuativa che verrà valutato l'eventuale progetto di recupero, in base alle regole del PUG ed ai condizionamenti presenti.

NUM. OSSERVAZI ONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORI A	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
231	1 di 1	182689	VIA DIVISIONE ACQUI 107/109	115	30	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCP.8	Si chiede di integrare le normative a disciplinare le aree classificate come CP2 “aggregazioni di servizi pubblici” (disciplina oggi mancante), ammettendo le medesime attività di cui ai tessuti produttivi commerciali terziari privati di cui agli art 3.9.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG viene integrata e perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni; in relazione all'aspetto oggetto di osservazione si condivide il rilievo e si definisce all'art. 3.9.6 una disciplina per le aree qualificate come CP2.
232	1 di 1	182694	STRADA CASSETTE 122	102	507	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.3	Si richiede di integrare l'art 5.6.2 per consentire l'aumento una tantum della St per piccoli adeguamenti e spazi di servizio alla residenza per edifici di piccole dimensioni e privi di costruzioni accessorie, inserendo inoltre la possibilità di aumento di altezza, almeno di 35cm che non costituisce sopraelevazione ai fini sismici in caso di inserimento cordoli.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la normativa regionale della legge regionale 24/2017. Si conferma la disciplina del PUG, che ha l'obiettivo di limitare l'insediamento in territorio rurale non connesso all'attività agricola, in conformità alla legge regionale 24/2017 e agli obiettivi del PUG. Si precisa altresì che gli specifici provvedimenti statali e regionali in materia di adeguamenti sismici, di accessibilità e di efficienza energetica contemplano le relative modalità attuative.
233	//	182723							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
234	//	183007							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
235	1 di 1	183190	VIA BRIANI 10	175	32	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	Si richiede il ripristino della norma di applicazione dell'“allineamento prevalente” in caso di demolizione e ricostruzione in cui il rispetto della distanza dal confine stradale altererebbe il contesto.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. La disciplina del PUG, peraltro più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente, è stata completamente rivista. Le quantità edificabili in un singolo lotto non sono espresse in termini di indice di edificabilità e unità abitative come nel previgente piano, ma sono da determinarsi nel rispetto delle disposizioni generali e dei parametri di distanze, altezze, indice di RIE, interventi ammissibili, verifica delle dotazioni o cessioni, laddove necessarie o richieste dal tipo di trasformazioni. Pertanto l'allineamento prevalente non può essere applicato.
236	1 di 1	183210	VIA AEROPORTO	132	71-251-252	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.5	Si chiede di integrare le normative a disciplinare le "ex cave da ripristinare" quali quelle del Polo estrattivo 5.1 di Marzaglia. Si rileva l'assenza di articoli relativi ai poli estrattivi e relative possibilità di riqualificazione ed ampliamento delle cave esistenti con insediamento di nuovi impianti.	NON PERTINENTE	Non pertinente in base al criterio CR4.DU : Sono valutati non pertinenti i quesiti formulati nelle osservazioni, che non attengono per principio di competenza al PUG, che si riferiscono quindi a ambiti e procedure distinti o a piani sovraordinati, piani settoriali, strumenti o regolamenti, per i quali il compito del PUG è il recepimento nei propri elaborati. Si rileva che la disciplina puntuale relativa ai poli estrattivi e relativi ripristini non è competenza del PUG bensì di apposito strumento settoriale (PIAE-PAE) a cui si rimanda.
237	1 di 1	183216	VARIE	222	343-344-382- 596	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si richiede la possibilità di edificare 2 nuovi edifici in TR1-parco città campagna, adiacenti al nucleo rurale di proprietà, inserendo un lotto CQ3 intercluso nel TR1, e proponendo un'area da attrezzare e cedere	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano insediamenti sparsi, non coerenti con la definizione del territorio urbanizzato della legge regionale 24/2017 (articolo 32). L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017.
238	1 di 3	183243	VIA OVIDIO E VIA EMILIA EST	64	281	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si richiede di comprendere l'area a parcheggio corrispondente alla particella 281 del foglio 64 all'interno del Territorio Urbanizzato classificandola come CP1.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG.TU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che sono coerenti con gli obiettivi del PUG ma che non rientrano del tutto o in parte nella definizione della legge regionale 24/2017 e dunque si attuano con modalità diverse da quelle che si configurano nel quesito. L'area oggetto di osservazione viene ricompresa nel territorio urbanizzato, ma non la si qualifica come CP1; vi si evidenzia la presenza dei parcheggi ad uso pubblico.
238	2 di 3	183243	VIA OVIDIO E VIA EMILIA EST	64	281	MG	CARTOGRAFIA	MGCQ	Si richiede la modifica dal tessuto del Grandemilia da CQ8 in CP1, in coerenza alle Norme.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono un perfezionamento delle cartografie della disciplina, ma che trovano rispondenza parziale e/o in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. In sede di controdeduzione la disciplina di cui all'art. 3.9.4 relativa ai tessuti CQ8 è stata perfezionata, rendendo così coerenti norme e cartografia della disciplina per l'area oggetto di osservazione.
238	3 di 3	183243	VIA OVIDIO E VIA EMILIA EST	64	281	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUComm. 4	Si richiede che le norme vengano integrate inserendo all'art 3.9.5 l'uso e4 grandi strutture di vendita di livello superiore (cui si ritiene appartenga la struttura esistente del Grandemilia) ed ammettendo ampliamenti e nuove autorizzazioni commerciali in conformità a quanto previsto dal POIC-PTCP.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si precisa che già il PUG all'art. 3.4.6 ammette la localizzazione di grandi strutture di vendita e grandi strutture di vendita di livello superiore, esclusivamente in ampliamento dei due poli esistenti dei Portali e di Cittanova. Resta inteso che tali interventi sono subordinati alla previsione in strumenti di pianificazione sovraordinata o di settore e da vedersi puntualmente in fase attuativa. In merito a quanto osservato in relazione al POIC, si rileva che la normativa sovraordinata citata (art. 11 commi 3 e 4) contempla la possibilità che i comuni in sede di pianificazione locale prevedano l'ampliamento una tantum dei poli commerciali inseriti all'interno dei poli funzionali, ma si specifica che tale possibilità non è generalizzata bensì da valutarsi puntualmente in fase attuativa. Infatti al comma 5 si precisa che tali ampliamenti sono autorizzati esclusivamente sulla base di un Progetto di Riqualificazione valutato positivamente dal Comune, Provincia e Regione in sede di Conferenza dei Servizi. Tale progetto deve garantire la sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento, in particolare in materia di accessibilità, risparmio energetico, miglioramenti nello smaltimento dei rifiuti, raccolta differenziata, miglior inserimento nel contesto paesaggistico e la disponibilità ad aderire e sostenere progetti di valorizzazione, qualificazione e promozione commerciale promossi dall’Amministrazione Comunale in concertazione con le associazioni del territorio.
239	1 di 1	183254	STRADA PAGANINE 35	264	97-98-336-337	MG	CARTOGRAFIA	MGTR	Si richiede il riconoscimento di "elemento incongruo" per ex allevamento zootecnico bovino dismesso a Paganine, già riconosciuto come "elemento conflittuale" nella Strategia locale e per cui si è proposto intervento di riqualificazione.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.MG : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni in contrasto con la disciplina di piano, redatta in conformità con la legge regionale 24/2017 o che non trovano rispondenza nella disciplina generale dei tessuti e del territorio rurale. La legge regionale 24/2017 incentiva la rimozione delle opere incongrue, che si qualificano come tali ai sensi della legge regionale 16/2002 e del DPR 380/2001 e dunque “le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi”. Gli approfondimenti conoscitivi sul tema, svolti per l'elaborazione del quadro conoscitivo del PUG anche attraverso una collaborazione con l'Università di Parma, hanno portato all'individuazione degli immobili indicati nelle tavole “Trasformabilità del territorio” come “edifici incongrui – edifici ad alta pressione sul contesto”. Si richiama invece come all'interno del quadro conoscitivo e da lì negli elaborati ST2.7 siano individuati anche altri immobili, qualificati come detrattori, edifici conflittuali, ecc., in ragione di criticità di natura e significatività diversa da quelle sopra richiamate e, pertanto, non interessati dalla disciplina specifica per le opere incongrue. Per questi come per gli altri edifici in territorio rurale sono confermate le modalità di recupero secondo le regole del PUG, anche al fine di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica con un migliore inserimento nel contesto.

NUM. OSSERVAZI ONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORI A	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
240	0	183344	VIA CIRO MENOTTI - VIA PAOLO FERRARI - VIA PIAVE - VIA BEGARELLI	125	230	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZI ONE E INVII INESATTI	INT1	Tale osservazione, su indicazione del richiedente, è stata sostituita dal protocollo 184010 del 20/05/2022.	//	Non necessita controdeduzione specifica, in quanto sostituita dal PG 184010 del 20/05/2022, alla cui controdeduzione si rimanda.
240	1 di 1	184010	VIA CIRO MENOTTI - VIA PAOLO FERRARI - VIA PIAVE - VIA BEGARELLI	125	230	MG	CARTOGRAFIA	MGCS	Si richiede lo stralcio del lotto di proprietà dal tessuto CS3 “tessuto storico composito” e l’inserimento di un tessuto idoneo all’edificazione del lotto libero. Si richiede il mantenimento degli impegni previsti dalla convenzione del 20 ottobre 2008 e della capacità edificatoria e delle caratteristiche dimensionali meglio illustrate nell’allegata Relazione Tecnica, e la possibilità di edificare con “allineamento prevalente” sebbene non si tratti di edilizia aggregata, quindi si richiede modifica alla norma art 3.3.3 delle DU1.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono un perfezionamento delle cartografie della disciplina, ma che trovano rispondenza parziale e/o in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Si fa presente che la convenzione in oggetto risulta scaduta e pertanto, ai sensi della legge regionale 24/2017, si opera secondo la disciplina di PUG. In fase di controdeduzione si rivede però la classificazione dell’area oggetto di osservazione, qualificandola come CQ1. Si segnala che le quantità edificabili in un singolo lotto non sono espresse in termini di indice di edificabilità e unità abitative come nel previgente piano, ma sono da determinarsi nel rispetto delle disposizioni generali e dei parametri di distanze, altezze, indice di RIE, interventi ammissibili, verifica delle dotazioni o cessioni, laddove necessarie o richieste dal tipo di trasformazioni. Pertanto l’allineamento prevalente non può essere applicato.
241	0	183369	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZI ONE E INVII INESATTI	INTO	DOCUMENTO DI IDENTITÀ	//	Non necessita controdeduzione
241	1 di 2	183349	VIALE OVIDIO SNC E VIA EMILIA OVEST 1480	64-119- 65	(fg. 64) 108- 281- (fg. 119) 373-660-619- (fg. 65) 125- 128-447	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUComm. 4	Si richiede la modifica dell’art. 3.4.6 per le strutture esistenti, in riferimento agli interventi di riqualificazione, agli ampliamenti (anche quelli una tantum fino al 40% come da art. 11 del POIC), alla realizzazione dei parcheggi sulle aree pertinenziali, e inserimento di un diverso parametro RIE.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la normativa regionale della legge regionale 24/2017. Si conferma la disciplina di piano, così come perfezionata con le controdeduzioni, e in particolare le scelte effettuate relativamente ai parametri per la funzione commerciale. Si specifica che anche in caso di ampliamenti di strutture esistenti, è richiesto il rispetto degli standard qualitativi e quantitativi. Si rileva che la normativa sovraordinata citata (art. 11 commi 3 e 4 del POIC) contempla la possibilità che i comuni in sede di pianificazione locale prevedano l’ampliamento una tantum dei poli commerciali inseriti all’interno dei poli funzionali, ma si specifica che tale possibilità non è generalizzata bensì da valutarsi puntualmente in fase attuativa. Infatti al comma 5 si precisa che tali ampliamenti sono autorizzati esclusivamente sulla base di un Progetto di Riqualificazione valutato positivamente dal Comune, Provincia e Regione in sede di Conferenza dei Servizi. Tale progetto deve garantire la sostenibilità ambientale e territoriale dell’intervento, in particolare in materia di accessibilità, risparmio energetico, miglioramenti nello smaltimento dei rifiuti, raccolta differenziata, miglior inserimento nel contesto paesaggistico e la disponibilità ad aderire e sostenere progetti di valorizzazione, qualificazione e promozione commerciale promossi dall’Amministrazione Comunale in concertazione con le associazioni del territorio. Infine si precisa che gli eventuali interventi di ampliamento restano comunque disciplinati dal PUG e in tal senso potranno attuarsi nell’ambito di una progettazione complessa secondo le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all’art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
241	2 di 2	183369	VIALE OVIDIO SNC E VIA EMILIA OVEST 1480	64-119- 65	(fg. 64) 108- 281- (fg. 119) 373-660-619- (fg. 65) 125- 128-447	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUComm. 4	Si richiede nella scheda del Grandemilia all’interno della strategia ST2.2 di specificare gli obiettivi inserendo criteri prioritari legati alla riqualificazione / ampliamento dell’esistente e recepire quanto già osservato sia come modifica del TU relativa al parcheggio e dei tessuti, sulla possibile espansione / potenziamento della struttura esistente.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. I contenuti strategici dell’osservazione sono già rappresentati nella strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale del PUG, che nell’elaborato ST2.2 “La corona del produttivo e i poli commerciali”, all’interno della scheda relativa al centro commerciale Grandemilia, riporta esplicitamente negli “Obiettivi generali” e negli “Obiettivi specifici, indirizzi e requisiti coerenti con il PUG” l’intenzione di qualificare, ammodernare e razionalizzare le attività terziarie previste e non realizzate incrementando l’attrattività, oltre che di accogliere medie e grandi strutture non alimentari e localizzare eventuali funzioni commerciali di eccellenza, specificando che tale possibilità non è generalizzata ma da valutarsi puntualmente. Rispetto alle ulteriori modifiche richieste, si rimanda ai quesiti relativi ed alle relative controdeduzioni.
242	1 di 3	183381	VIALE DELLO SPORT 50	128	fg128 map213,212,2 11,209,197,19 6,195,194,193, 192,189,188,1 87,186,139,13 8,137,136,135, 134,132,131,1 30,124,120,11 9,118,117,116, 115,114,113,1 12,109,108,10 7,106,105,104, 103,4,3 – fg127 map134,132,1 29,127,124,12 0,118,116,113, 112,106,103,1 00,97,96,95,91 ,54,52,51,47,4 6,45,44,38	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUComm. 4	Si richiede di modificare le norme inserendo all’art 3.9.4 del CQ8 (cui pare appartenere i Portali) la funzione Centro commerciale. Rispetto ai parcheggi si chiede che la quantificazione passi da uno standard di quantità ad uno di qualità sulla base di approfondimenti specialistici e di poter realizzare i P interrati anche fuori del sedime dell’edificio o in silos (art 4.5.1).	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si conferma il tessuto dei Portali qualificarsi come CQ8 e si precisa che la disciplina relativa (art. 3.9.4) viene perfezionata in fase di controdeduzione. Inoltre si richiama che l’art. 4.5.1, anch’esso ulteriormente precisato, al comma 1 ammette i parcheggi multipiano.

NUM. OSSERVAZI ONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORI A	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
242	2 di 3	183381	VIALE DELLO SPORT 50	128	fg128 map213,212,2 11,209,197,19 6,195,194,193, 192,189,188,1 87,186,139,13 8,137,136,135, 134,132,131,1 30,124,120,11 9,118,117,116, 115,114,113,1 12,109,108,10 7,106,105,104, 103,4,3 – fg127 map134,132,1 29,127,124,12 0,118,116,113, 112,106,103,1 00,97,96,95,91 ,54,52,51,47,4 6,45,44,38	MG	CARTOGRAFIA	MGCQ	Si richiede per l'area a nord della ferrovia (fg 102 mapp 13-15-517) l'attribuzione del tessuto del centro commerciale e l'inclusione nel perimetro del progetto di ampliamento dei Portali e non più del PIP S.Caterina. Si richiede di specificare che la posizione del distributore è indicativa come localizzazione.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.MG : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni in contrasto con la disciplina di piano, redatta in conformità con la legge regionale 24/2017 o che non trovano rispondenza nella disciplina generale dei tessuti e del territorio rurale. Si conferma che per mero errore materiale l'area oggetto dell'osservazione è stata ricompresa nel perimetro del PIP di Santa Caterina (Delibera di assenso preliminare di accordo: DCC n.68 del 14/10/2021 – Approvazione accordo di programma: Atto della Provincia di Modena n. 63 del 20/04/2022), quando è invece oggetto dell'accordo procedimentale relativo ai Portali (ai sensi dell'art. 11 legge regionale n. 241/1990 e s.m., approvato con DGC n. 39 del 29/01/2019). Si provvede quindi a perfezionare dette perimetrazioni nelle tavole del PUG. Non essendo l'area oggetto dell'osservazione soggetta alla disciplina generale del PUG che regola le trasformazione diffuse all'interno del territorio urbanizzato, si precisa che eventuali istanze di trasformazione potranno essere valutate avviando una progettazione complessa secondo le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
242	3 di 3	183381	VIALE DELLO SPORT 50	128	fg128 map213,212,2 11,209,197,19 6,195,194,193, 192,189,188,1 87,186,139,13 8,137,136,135, 134,132,131,1 30,124,120,11 9,118,117,116, 115,114,113,1 12,109,108,10 7,106,105,104, 103,4,3 – fg127 map134,132,1 29,127,124,12 0,118,116,113, 112,106,103,1 00,97,96,95,91 ,54,52,51,47,4 6,45,44,38	ST	STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO – AMBIENTALE	ST2.2	Si richiede in ST 2.2 la modifica del tracciato del collegamento della via Minutara a via S. Caterina e chiarire strategia dei parcheggi scambiatori. Si richiede di specificare che le indicazioni date in ST2.2 sono ideogrammatiche e non vincolanti (da precisare in ambito di Accordo) e che il nuovo intervento potrà riguardare anche il park a servizio dei baracconi.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.ST : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni coerenti con la strategia di piano o che concorrono a meglio chiarificare la corrispondenza tra scelte di piano, quadro diagnostico e ValSAT, ma che trovano rispondenza in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Per chiarire la strategia dei parcheggi scambiatori, si rimanda al PUMS – Piano Urbano della Mobilità Sostenibile, strumento deputato alla pianificazione in materia di mobilità sostenibile, con cui il PUG si coordina. Si perfezionano tutti gli elaborati del PUG relativi alla strategia (il cui carattere è ideogrammatico in coerenza con quanto previsto dalla legge regionale 24/2017) adeguando il tracciato di collegamento tra via Minutara e via S. Caterina a quanto individuato dal PUMS e già correttamente recepito in alcuni elaborati quali la ST2.6 e la scheda dei Portali.
243	1 di 1	183398	VIA JACOPO DA PORTO SUD 374	214	12	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.5	Si richiede la revisione dell'art.5.7.3 in quanto la disposizione che "per gli edifici con funzione produttiva in essere alla cessazione dell'attività non sono ammessi subentri e dovranno essere demoliti" è molto penalizzante e non prevede la possibilità di recupero abitativo.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG in relazione al recupero di edifici alla cessazione dell'attività produttiva in essere viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, ammettendo più ampie possibilità di recupero.
244	1 di 1	183408	EX ZE 770 AREA 08 SCHEDA G17	98	136, 137	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	Si richiede la modifica dell'art 2.1.3 in quanto l'indice per le aree a dotazione eco amb è molto basso, se ne richiede il raddoppio in relazione ad un'ex area G ai Torrazzi per realizzare piccolo volume a palestra/bar o simile in loco, in costruzione a basso impatto ambientale.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG in relazione agli indici perequativi ed alle dotazioni ecologico ambientali viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni.
245	0	183436	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZI ONE E INVII INESATTI	INTO	DOCUMENTO DI IDENTITÀ	//	Non necessita controdeduzione
245	1 di 1	183419	VIA EMILIA EST 1440 LOC. SCARTAZZA	210	88, 91, 92, 93, 94, 95, 96	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si richiede la revisione della classificazione TR3 e il ripristino delle funzioni previgenti (eventualmente quelle del PUA92) per un terreno oggi ineditato appartenente ai Piani Particolareggiati PIP03 e 04, con convenzione scaduta	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree di nuova urbanizzazione adiacenti al TU e non pianificate dal piano regolatore previgente o in aree di espansione dello stesso, ma prive di convenzione. Non si è dato corso alle modalità previste per la trasformazione dell'area oggetto di osservazione, che si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017.
246	1 di 1	183426	STRADELLO PONTE BASSO 7	17	132	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.5	Si richiede il cambio di destinazione d'uso da TR2 periferiale (PRG previgente: ambito agricolo periurbano) a produttivo per espandere in area limitrofa l'attività della Fassi Gru S.p.a. ad Albareto, che si occupa di commercio, manutenzione e montaggio di macchinari industriali di sollevamento e trasporto.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina del PUG è stata perfezionata in sede di controdeduzione ed ammette, a determinate condizioni, l'ampliamento delle attività produttive e commerciali insediate nel territorio rurale.

NUM. OSSERVAZI ONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORI A	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
247	1 di 1	183460	STRADA COMUNALE S.MARTINO- PORTILE	260	99, 100, 101, 102, 103	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.5	Si richiede di specificare le modalità attuative di intervento sugli immobili (chiarendo la differenza tra "incongrui" e "elementi conflittuali" indicati in ST 2.7.21) e i relativi parametri urbanistico-edilizi per un'ex porcilaia. Si chiede di prevedere la possibilità di attuazione tramite intervento diretto, ovvero, in via subordinata, attraverso lo strumento del P.d.C. Convenzionato. Si richiede che siano confermate le potenzialità edilizie espresse nella norma previgente (6 nuove abitazioni a fronte della demolizione e bonifica del sito dismesso).	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG viene integrata e perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni; in relazione all'aspetto oggetto di osservazione si rimanda all'art. 2.1.5. Le modalità di recupero e le funzioni previste vengono definite dal PUG in base alla tipologia ed alla funzione originaria ed è in fase attuativa dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi. Si segnala inoltre che scelte puntuali e specifiche rispetto a trasformazioni non attuabili con interventi diretti possono essere valutate e assunte avviando una progettazione complessa secondo le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione, ma in via generale il recupero non potrà prevedere la residenza, al fine di limitare l'insediamento in territorio rurale non connesso all'attività agricola, in conformità alla legge regionale 24/2017 e agli obiettivi del PUG.
248	1 di 1	183469	VIA D'AVIA NORD 44	121	550	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.4	Si richiede: 1. la possibilità di poter demolire e ricostruire al di fuori della fascia di rispetto stradale un edificio di interesse storico culturale testimoniale (scheda 3163 tipologia: porta morta, stato di conservazione: rudere); 2. di rivedere la possibilità di frazionamenti per realizzare unità immobiliari di dimensioni minime di 130/150 mq con annesse autorimesse, al fine riutilizzare la superficie esistente altrimenti non utilizzabile	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si confermano le modalità di recupero degli edifici storici e le funzioni previste dal PUG assunto, la cui disciplina viene ulteriormente specificata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, in base alla tipologia ed alla funzione originaria, consentendo un maggior numero di unità abitative in funzione della tipologia degli immobili. E' in fase attuativa che dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi. Si precisa che per gli edifici di interesse storico tipologico non è ammessa la demolizione e ricostruzione.
249	0	183477	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZI ONE E INVII INESATTI	INT1	Nei prot. 183477 e prot. 184098 coincidono gli elaborati, il richiedente e l'oggetto. Pertanto l'istruttoria è stata condotta sull'ultimo invio in ordine cronologico, prot. 184098.	//	Non necessita controdeduzione specifica in quanto medesimi contenuti dell'osservazione PG 184098, alla cui controdeduzione si rimanda.
249	1 di 1	184098	CENTRI DI VICINATO	//	//	ST	STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO – AMBIENTALE	ST2.7	Si ritiene fondamentale, per dare efficacia ai Rioni e, più in generale, alla Città delle prossimità, prevedere, in linea tendenziale, l'insediamento e/o la valorizzazione e la riqualificazione (se già esistente) di almeno un Centro di vicinato per ogni Rione, sostenendo il potenziamento degli stessi e dei centri commerciali naturali con l'inserimento di funzioni di pubblica utilità, ammettendo una pluralità di usi e attività di carattere collettivo a supporto della residenza, quali spazi per il co-working, fab-lab e altri luoghi dell'innovazione, servizi sociali e sanitari di vicinato, biblioteche, palestre ... tese a rafforzarne l'attrattività. Il tema dei Rioni deve infatti portare a pensare ad un nuovo modello di città policentrica, in cui le funzioni vengano distribuite sul territorio, onde consentire a tutti gli abitanti di esprimersi, trovare risposte e servizi (amministrativi, sociali, culturali, ricreativi, assistenziali, di cura, educativi, sportivi, ect) operando in prossimità.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.ST : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni coerenti con la strategia di piano o che concorrono a meglio chiarificare la corrispondenza tra scelte di piano, quadro diagnostico e ValSAT, ma che trovano rispondenza in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Il PUG, nella sua ricognizione sul patrimonio esistente, individua i centri di vicinato che con urgenza debbono essere riqualificati e che, opportunamente rifunzionalizzati e valorizzati, possono raggiungere l'obiettivo individuato dall'osservante, insieme alle politiche dell'Amministrazione sul commercio e sui servizi di vicinato. Si concorda con l'obiettivo di favorire la formazione della città policentrica, nella consapevolezza però che la rete dei servizi non si estingue nel singolo rione e dunque la possibilità di insediare ulteriori Centri di vicinato sarà valutata in coerenza con il complesso delle politiche pubbliche e si svolgerà con le modalità più opportune, quali appositi bandi.
250	0	183498	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZI ONE E INVII INESATTI	INT1	Nei prot. 183498 e prot. 184089 coincidono gli elaborati, il richiedente e l'oggetto. Pertanto l'istruttoria è stata condotta sull'ultimo invio in ordine cronologico, prot. 184089.	//	Non necessita controdeduzione specifica in quanto medesimi contenuti dell'osservazione PG 184089, alla cui controdeduzione si rimanda.
250	1 di 1	184089	COLLOCAZIONE ESPANSIONE	//	//	ST	STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO – AMBIENTALE	ST1	Si ricorda che la Legge Regionale n. 24/2017, all'art. 35 comma 6, impone al PUG di indicare “le parti del territorio extraurbano, contermini al territorio urbanizzato, che non presentano fattori preclusivi o fortemente limitanti alle trasformazioni urbane e che beneficiano delle opportunità di sviluppo insediativo derivanti dalle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici in essere o in corso di realizzazione, secondo quanto previsto dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale”. Il PUG assunto nulla prevede in merito, mentre è opportuno e obbligatorio che individui ESPRESSAMENTE quelle parti del territorio dove esistono fattori preclusivi che non ammettono nuovi insediamenti, con particolare riguardo, ad esempio, ad una fascia attorno al tragitto autostradale (dove sussiste l'effetto preclusivo dell'inquinamento acustico ed atmosferico), a quelle zone adiacenti a stabilimenti industriali in cui sussiste l'effetto preclusivo di tutela della sicurezza da possibili incidenti, a zone chiaramente individuate interessate da pozzi che alimentano acquedotti, a tutte le parti del territorio extraurbano, chiaramente indicate, dove è necessario salvaguardare un paesaggio agrario di qualità. Occorre, altresì, che il PUG indichi chiaramente quelle parti del territorio periurbano in cui esistono condizioni favorevoli per la collocazione di nuovi insediamenti, quali la disponibilità di servizi scolastici o educativi, di verde, di adeguato trasporto pubblico, di adeguati collegamenti viari (in modo da non doverne poi pensare altri) e ferroviari.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.ST : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni coerenti con la strategia di piano o che concorrono a meglio chiarificare la corrispondenza tra scelte di piano, quadro diagnostico e ValSAT, ma che trovano rispondenza in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Si segnala che i criteri con cui potranno essere localizzate le nuove urbanizzazioni sono indicati nella ValSAT, che in fase di controdeduzione viene integrata col paragrafo 5.5.3 “Criteri per interventi in espansione”, dove sono elencati puntualmente tali criteri. Non si deve poi dimenticare che tali interventi sono assoggettati anche a specifica VAS-ValSAT, che dovrà dimostrare la sostenibilità ambientale e territoriale della localizzazione (e valutarne le alternative), oltre che del progetto. Una rappresentazione, pur ideogrammatica, delle aree “in cui esistono condizioni favorevoli per la collocazione di nuovi insediamenti” crea delle aspettative che potranno andare disattese, anche perché a differenza dei PRG non c'è una corrispondenza diretta tra le possibili aree di nuova urbanizzazione e il “dimensionamento” (il 3% delle aree urbanizzabili al 1° gennaio 2018). In merito ai fattori preclusivi citati, si segnala l'articolato pacchetto di elaborati che costituiscono la carta dei vincoli del PUG, in cui sono riportati tutele, vincoli e condizionamenti che interessano il territorio in ragione di molteplici fattori tra cui infrastrutture varie, ferroviarie, reti tecnologiche, vincoli sovraordinati di natura ambientale, paesaggistica o storico-culturale.
251	0	183505	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZI ONE E INVII INESATTI	INT1	Nei prot. 183505 e prot. 184077 coincidono gli elaborati, il richiedente e l'oggetto. Pertanto l'istruttoria è stata condotta sull'ultimo invio in ordine cronologico, prot. 184077.	//	Non necessita controdeduzione specifica in quanto medesimi contenuti dell'osservazione PG 184077, alla cui controdeduzione si rimanda.
251	1 di 1	184077	POLARITA' AGGREGATIVE LOCALI	//	//	ST	STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO – AMBIENTALE	ST2.7	Si ritiene fondamentale, per dare efficacia ai Rioni e, più in generale, alla Città delle prossimità, prevedere, in linea tendenziale, l'insediamento e/o la valorizzazione e la riqualificazione (se già esistente) di almeno un Polo aggregativo (Centro di vicinato, Piazza pedonalizzata con strutture adibite a servizi pubblici e per la Comunità, Casa della Comunità rionale, ect.), che contempli la presenza anche di attrezzature culturali, biblioteche o centri lettura, più in generale definibile come “hub di partecipazione rionale” (con dispositivi per l'accesso ai sistemi digitali e possibilità di beneficiare delle opportunità della smart city anche e soprattutto per le fasce più fragili della popolazione). Il tema dei Rioni deve infatti portare a pensare ad un nuovo modello di città policentrica, in cui le funzioni vengano distribuite sul territorio, onde consentire a tutti gli abitanti di esprimersi, trovare risposte e servizi (amministrativi, sociali, culturali, ricreativi, assistenziali, di cura, educativi, sportivi, ect) operando in prossimità.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.ST : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni coerenti con la strategia di piano o che concorrono a meglio chiarificare la corrispondenza tra scelte di piano, quadro diagnostico e ValSAT, ma che trovano rispondenza in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Si condividono gli obiettivi espressi dall'osservante, in coerenza a cui il PUG, nella sua ricognizione sul patrimonio esistente, individua i centri di vicinato e tutte le altre polarità aggregative quali spazi da riqualificare e potenziare in quell'ottica di valorizzazione e multifunzionalità che deve caratterizzare tutta la rete dei servizi. Il PUG inserisce inoltre tra i criteri di valutazione delle trasformazioni complesse anche la risposta a tali esigenze, individuate dai Rioni in termini di bisogni, criticità e opportunità. Si precisa però che la strategia del PUG, tra cui quella di prossimità dei Rioni, non ha carattere previsionale, bensì di cornice che deve funzionare nel tempo e a cui riferirsi per valutare i bisogni specifici del territorio in luogo di definizione e attuazione delle politiche pubbliche.
252	0	183518	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZI ONE E INVII INESATTI	INT1	Nei prot. 183518 e prot. 184075 coincidono gli elaborati, il richiedente e l'oggetto. Pertanto l'istruttoria è stata condotta sull'ultimo invio in ordine cronologico, prot. 184075.	//	Non necessita controdeduzione specifica in quanto medesimi contenuti dell'osservazione PG 184075, alla cui controdeduzione si rimanda.

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
252	1 di 1	184075	PARCO CITTA' CAMPAGNA	//	//	MG	CARTOGRAFIA	MGTR	Eliminare da tutte le carte della trasformabilità la classificazione di parte del territorio come "Parco città - campagna", considerato anche che ad essa non corrisponde alcuna norma che ne preveda regole o ne definisca strategie.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.MG : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle cartografie della disciplina o che ne richiedono il perfezionamento o affinamento, sia nel territorio urbanizzato, che nel territorio rurale, coerenti con gli obiettivi di piano. Gli elaborati del PUG assunto qualificano come “Parco città-campagna” i paesaggi periurbani, nei quali il PUG prevede l’insediamento di funzioni a sostegno di una maggiore permeabilità tra il territorio urbano e quello rurale. Per sottolineare maggiormente tale strategia, la disciplina dei paesaggi periurbani viene distinta da quella dei paesaggi perifluviali, dove predomina la componente ambientale. Verificato che il termine “Parco città-campagna” può ingenerare confusione, viene eliminato.
253	0	183530	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE E INVII INESATTI	INT1	Nei prot. 183530 e prot. 184061 coincidono gli elaborati, il richiedente e l'oggetto. Pertanto l'istruttoria è stata condotta sull'ultimo invio in ordine cronologico, prot. 184061.	//	Non necessita controdeduzione specifica in quanto medesimi contenuti dell'osservazione PG 184061, alla cui controdeduzione si rimanda.
253	1 di 1	184061	POLO LOGISTICO	//	//	ST	STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO – AMBIENTALE	ST2.2	La valorizzazione concreta ed efficace della logistica su ferro appare vitale in una prospettiva di sviluppo sostenibile e lotta ai cambiamenti climatici. Tuttavia, nel PUG compare solo un simbolo nella tavola ST1.1: lo Schema di assetto della componente strategica del PUG, con la generica intestazione “TPL intermodale – polo della logistica”. Ancora più preoccupante è la constatazione che il progetto di collegamento fra la tangenziale di Modena e la bretella Campogalliano - Sassuolo occupa, senza reale necessità, l'area necessaria alla realizzazione del polo intermodale, rendendolo inattuabile. Il trasporto ferroviario è decisivo per la qualità dell'ambiente e il crescente interscambio dei movimenti merci fra strada e ferrovia non può trovare risposta nel solo scalo ferroviario di recente costruzione. Diventa, quindi, indispensabile che il PUG dedichi massima attenzione al polo intermodale logistico, imponendo la rielaborazione del tracciato della Bretellina ed applicando, quindi, l'obbligo, previsto dal l'art. 35, comma 5, della legge regionale n. 24/2017, di "puntuale individuazione delle aree di pertinenza delle opere di cui sia programmata la realizzazione"	NON PERTINENTE	Non pertinente in base al criterio CR4.ST : Sono valutati non pertinenti i quesiti formulati nelle osservazioni, che non attengono, per principio di competenza, al PUG, che si riferiscono quindi a piani sovraordinati, piani settoriali, strumenti o regolamenti che non costituiscono parte integrante del PUG. L'ottimizzazione del trasporto delle merci rientra, così come ciò che concerne la logistica a scala urbana e provinciale, nelle competenze del PTCp. Ciò premesso, il trasporto merci costituisce una delle tematiche introdotte dal PUMS e ripresa dal PUG tra le macro-azioni di disciplina della circolazione finalizzate al miglioramento della vivibilità degli ambiti più densamente urbanizzati. In tale cornice pianificatoria di carattere strategico, l'approfondimento delle soluzioni è demandato a specifiche fasi progettuali che, specie in questo particolare momento storico, devono essere tempo per tempo aggiornate rispetto al contesto in continuo mutamento. In particolare, sono già stati affidati due specifici progetti di fattibilità tecnica ed economica finalizzati ad approfondire due tematiche di logistica rilevanti per il territorio comunale: il primo relativo all'individuazione di soluzioni per l'efficientamento del trasporto delle merci per l'ambito urbano, il secondo finalizzato all'ottimizzazione dell'accessibilità viabilistica alle aree del polo di Cittanova, con relativa ambientazione, tenendo conto degli sviluppi operativi potenziali delle aree della logistica.
254	0	183548	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE E INVII INESATTI	INT1	Nei prot. 183548 e prot. 184059 coincidono gli elaborati, il richiedente e l'oggetto. Pertanto l'istruttoria è stata condotta sull'ultimo invio in ordine cronologico, prot. 184059.	//	Non necessita controdeduzione specifica in quanto medesimi contenuti dell'osservazione PG 184059, alla cui controdeduzione si rimanda.
254	1 di 1	184059	PROLUNGAMENTO DIAGONALE- POLO LEONARDO	//	//	ST	STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO – AMBIENTALE	ST2.6	Appare importante in una logica di sviluppo e valorizzazione del Trasporto pubblico locale prevedere nel PUG un collegamento su ferro anche oltre la diagonale (o comunque prevedere una deviazione) fino al Polo Scolastico Leonardo, in modo da collegare poli aggregativi quali il Centro Storico, la Stazione ed il futuro hub previsto presso l'attuale scalo merci, il quartiere Musicisti, il Policlinico, la zona sud della città, ect. con un'importante area di elevato interesse e frequentazione posizionata. Si segnala che in data 27.02.2020 il Consiglio Comunale ha approvato un Ordine del giorno delle forze politiche di maggioranza, col voto favorevole del Movimento 5 Stelle, con cui l'Amministrazione è stata sollecitata ad avviare uno "studio di fattibilità della prosecuzione della linea, garantendo il collegamento tra Stazione FS, nuovo Hub intermodale, Anagrafe, Polo Fieristico e Polo scolastico Leonardo".	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.ST : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni coerenti con la strategia di piano o che concorrono a meglio chiarificare la corrispondenza tra scelte di piano, quadro diagnostico e ValSAT, ma che trovano rispondenza in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Si condivide l'obiettivo espresso dall'osservante, in coerenza a cui il PUG negli elaborati della strategia qualifica l'asse della diagonale quale asse di rilevanza strategica del TPL, che collega tutte le citate centralità. Si precisa però che la strategia del PUG non ha carattere previsionale, bensì di indirizzo e di cornice, ed è in fase attuativa che tale opportunità verrà valutata.
255	1 di 1	183566	VIA NONANTOLANA 1029	51	56, 57, 58, 59	VT	VINCOLI E TUTELE	VT6.3	Si richiede per immobili di valore storico culturale testimoniale – edilizia minore (schede 87-88-89), il cui stato di conservazione va rivisto in modo peggiorativo, la possibilità di demolizione e ricostruzione con stessa volumetria, sagoma e ripristino di tutti gli elementi architettonici preesistenti, sul modello della norma previgente che ammetteva maggiori possibilità di recupero in caso di forte degrado	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR3.VT : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono ai criteri CR1.VT e CR2.VT, ma che trovano rispondenza in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. I caratteri tipologici del nucleo ancora parzialmente leggibili, di certo a livello di impianto, confermano il valore testimoniale attribuito dal PUG, che si conferma. Si modifica in modo peggiorativo lo stato di conservazione attribuito nel censimento (87 scarso, 88 scarso, 89 pessimo), segnalando che lo stato pessimo permette la ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ma è in fase attuativa che verrà valutato l'eventuale progetto di recupero, in base alle regole del PUG.
256	1 di 1	183575	VIA FORMIGINA 690, BAGGIOVARA	230	276	VT	VINCOLI E TUTELE	VT6.3	Si richiede la rimozione del vincolo di edificio di valore storico culturale testimoniale (scheda n.3742), ex piccola stalla fienile post 1920 più volte rimaneggiato.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR5.VT : Per ciò che attiene i vincoli conservativi (categorie VT6.1, VT6.2, VT6.3), sono valutati negativamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono una valutazione/revisione dell’attribuzione dei valori storico-culturali di livello comunale su tutto il territorio comunale, nei quali la richiesta di revisione di attribuzione di valore risulti non coerente con i criteri attribuiti nella definizione del censimento del patrimonio riconosciuto di valore. I caratteri tipologici ancora leggibili a livello di impianto e di singoli edifici, anche a seguito dell'attenta ristrutturazione effettuata, confermano il valore testimoniale.
257	1 di 1	183579	COSME' TURA 31	173	64, 78	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.ZENS	Si richiede di: 1) considerare per il caso in oggetto il lotto minimo di 500 mq, 2) abrogare vincoli di proporzionalità ai valori degli immobili nell'effettuare trasferimenti di cubatura, 3) derogare all'indice visuale libera.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR3.DU.ZENS : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio DU.ZENS.CR1, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina del PUG, peraltro più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente, è stata completamente rivista. Le quantità edificabili in un singolo lotto non sono espresse in termini di indice di edificabilità e unità abitative come nel previgente piano, ma sono da determinarsi nel rispetto delle disposizioni generali e dei parametri di distanze, altezze, indice di RIE, interventi ammissibili, verifica delle dotazioni o cessioni, laddove necessarie o richieste dal tipo di trasformazioni. In fase di controdeduzione la disciplina viene ulteriormente specificata, anche grazie al contributo delle osservazioni, ed il lotto minimo viene ridotto a 500 mq. E' in fase attuativa che dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.
258	1 di 1	183609	VIA CANALETTO CENTRO	48	161	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCQ.3	Si richiede per le abitazioni in area CQ5 la possibilità di individuare lo stesso numero di unità abitative che erano previste dalla norma previgente e la possibilità anche di cambio di destinazione d’uso da residenziale a Uffici / Studi privati.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si sottolinea che non sono previste norme specifiche per aree puntuali, in quanto a tutte le trasformazioni si applica la disciplina generale di intervento sull'esistente definita dal PUG, che si precisa essere più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente e che viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni. In relazione all'aspetto oggetto di osservazione si rimanda alla disciplina del tessuto CQ5, che già nel PUG assunto ammette le funzioni direzionali, ma è in fase attuativa che dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi. Le quantità edificabili in un singolo lotto non sono espresse in termini di unità abitative come nel previgente piano, ma sono da determinarsi nel rispetto delle disposizioni generali e dei parametri di distanze, altezze, indice di RIE, interventi ammissibili, verifica delle dotazioni o cessioni, laddove necessarie o richieste dal tipo di trasformazioni.

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
259	1 di 1	183619	STRADA GHERBELLA 133, VACIGLIO	238	356	MG	CARTOGRAFIA	MGTR	Si richiede di includere la particella 356 (foglio 238) alla corte già esistente e perimetrata degli edifici non più connessi all'attività agricola ma destinati prevalentemente a residenza (identificati catastalmente alle particelle 105 106 107 108).	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.MG : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni in contrasto con la disciplina di piano, redatta in conformità con la legge regionale 24/2017 o che non trovano rispondenza nella disciplina generale dei tessuti e del territorio rurale. In coerenza con la legge regionale 24/2017, il PUG non individua puntualmente i nuclei e le corti esistenti nel territorio rurale, ma definisce una disciplina generale che vi regola le condizioni di insediamento e le modalità di intervento, distinguendo gli interventi funzionali o meno all'attività agricola e gli interventi di recupero del patrimonio storico. Si precisa inoltre, che la carta "QC.D1.4 – Stato di attuazione delle trasformazioni in territorio rurale" riporta gli esiti delle verifiche conoscitive sullo stato di attuazione delle previsioni del PSC-POC-RUE previgente in territorio rurale, pertanto il perimetro cui si riferisce l'osservazione non costituisce una previsione del nuovo PUG né ha alcuna valenza in base alla norma dello stesso.
260	1 di 1	183631	VIA CIMAROSA 35	146	48	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUComm. 4	Si richiede di integrare art 3.8 delle norme con la possibilità di insediare nei tessuti CQ2 medie/piccole strutture di vendita alimentare e/o non alimentare, all'interno di un progetto di riqualificazione/rigenerazione urbana da attuarsi tramite PdC convenzionato e non AO.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.DU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano proposte in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie o che propongono precisazioni non volte alla semplificazione o alla migliore chiarezza e non si ispirano a principi di trasparenza ed equità o che non risultano coerenti con la legge regionale 24/2017. Si conferma la disciplina di PUG così come perfezionata in sede di controdeduzione, coerente con le scelte e gli obiettivi di qualificazione del tessuto oggetto di osservazione. Viste le dimensioni dell'area oggetto di osservazione la trasformazione della stessa non può quindi attuarsi tramite PdC convenzionato.
261	1 di 1	183645	STRADA DEL NAVIGLIO 116-188, MULINI NUOVI	81	3,5,6,7,10,15,6 3,70,71,110,112,124	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si richiede di riclassificare un'area prossima ai Mulini Nuovi da TR3 annettendola al limitrofo tessuto CQ1 - tessuti con parziali limiti di funzionalità urbanistica, in quanto non vi è alcuna possibilità di sfruttare l'area a fini agricoli produttivi specializzati essendo totalmente inglobata da infrastrutture e urbanizzazioni primarie.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.MG.TU : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree edificate adiacenti al territorio urbanizzato che rientrano nella definizione della legge regionale 24/2017 (articolo 32) e che si configurano come affinamenti, precisazioni e rettifiche del territorio urbanizzato. Si riconosce l'area oggetto di osservazione quale parte del territorio urbanizzato e si qualifica il tessuto come CQ1.
262	1 di 1	183653	STRADA SALICETO PANARO 112	147	62	MG	CARTOGRAFIA	MG CQ	Si richiede che l'intera area catastale di proprietà sia classificata come edificato/edificabile in funzione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici in essere. Attualmente un pezzo del mappale è individuato come area bianca (= stradale) e si chiede divenga CQ2 come l'intorno.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.MG : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle cartografie della disciplina o che ne richiedono il perfezionamento o affinamento, sia nel territorio urbanizzato, che nel territorio rurale, coerenti con gli obiettivi di piano. Si perfeziona la perimetrazione del tessuto CQ2 in corrispondenza dell'area oggetto di osservazione. Resta inteso che, in caso di trasformazione, in fase attuativa dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi, compreso l'approfondimento rispetto alle aree di u1 e u2 realizzate in forza di titoli precedenti.
263	1 di 1	183658	STRADA MORANE – VIA ARQUA'	178	465 – 223 (parte)	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.ZENS	La proprietà, Modena Sanità srl, unitamente al soggetto utilizzatore e sviluppatore delle aree, che svolge attualmente l'attività sanitaria privata nei due immobili limitrofi, Poliambulatorio Chirurgico Modenese srl osserva: 1) in attuazione dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 - art. 11 L 241/1990 del 25/05/2012 verrà presentato un progetto di PdC convenzionato in deroga con ipotesi di realizzazione degli interventi in due stralci; 2) i parametri di altezza massima consentita e di standard previsti non sono corrispondenti a elementi di sostenibilità e in omogeneità con il PdC di cui al punto precedente, si chiede che vengano modificati; 3) la proprietà si rende disponibile alla valutazione di un'attualizzazione dell'accordo sottoscritto anche con un accordo ex art. 61 della LR 24/2017.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.DU.ZENS : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano interventi che si possono attuare secondo la disciplina del PUG, pur proponendo il mantenimento o la modifica della normativa specifica prevista dal piano previgente. Le scelte puntuali e specifiche potranno, quindi, essere valutate e assunte in sede di accordo ai sensi della legge regionale 24/2017 o di rilascio di titolo edilizio. L'intervento prospettato dovrà attuarsi secondo la disciplina del PUG. Scelte puntuali e specifiche potranno dunque essere valutate e assunte in sede di accordo ai sensi della legge regionale 24/2017, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
264	1 di 2	183664	BAGGIOVARA, COMPLESSO EX-TERIM	243	551-552-553-554-180	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	Si richiede la revisione degli indici perequativi di cui all'art 2.1.4 per aumentare la sostenibilità della rigenerazione, considerando che la potenzialità edificatoria con le previgenti norme risulta quasi doppia.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG in relazione agli indici perequativi viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni.
264	2 di 2	183664	BAGGIOVARA, COMPLESSO EX-TERIM	243	551-552-553-554-180	MG	CARTOGRAFIA	MGCR	Si richiede la modifica del perimetro del complesso dismesso in DU2 facendolo coincidere con la sola e intera proprietà ex Terim, stralciando i mappali a sud della ferrovia ed includendone altri di proprietà oggi esterni.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.MG : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle cartografie della disciplina o che ne richiedono il perfezionamento o affinamento, sia nel territorio urbanizzato, che nel territorio rurale, coerenti con gli obiettivi di piano. Si perfeziona la perimetrazione del complesso dismesso stralciando i mappali su cui insistono edifici in attività, che quindi non rientrano nella disciplina di cui all'art. 3.10.1.
265	//	183672							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
266	1 di 1	183675	STRADA GHERBELLA 31, VACIGLIO	222	512 sub 9	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si richiede una destinazione d'uso non più in ambito agricolo ma che permetta di realizzare un fabbricato, trattandosi di un contesto urbanizzato e con più abitazioni con pertinenze.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree di nuova urbanizzazione adiacenti al TU e non pianificate dal piano regolatore previgente o in aree di espansione dello stesso, ma prive di convenzione. L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017.
267	1 di 1	183680	VIA GRAZIANI 6, 6/1, 8, MODENA (CROCETTA)	111	47/15 - 50 - 51	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU CQ.2	Si richiede l'elaborazione di un PUG e specificamente di norme che non generino dubbi di interpretazione e che permettano di prospettare applicazioni certe da parte di tecnici e cittadini. Si richiede la possibilità di intervenire sul lotto di proprietà con un intervento di rigenerazione che comporti premialità.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si fa presente che la disciplina generale di intervento sull'esistente è definita dal PUG negli elaborati DU in primis (non nel QC – quadro conoscitivo, cui invece fa riferimento l'osservazione) e viene ulteriormente specificata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni. Si segnala inoltre che scelte puntuali e specifiche rispetto a trasformazioni non attuabili con interventi diretti, trattate nella disciplina dei tessuti, possono essere valutate e assunte avviando una progettazione complessa secondo le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
268	1 di 1	183686	VIA MAR ADRIATICO	97	177, 433, 127, 434, 435	MG	CARTOGRAFIA	MG CQ	Si richiede di riclassificare l'area da CQ3 a CQ2 o, se impossibile, di modificare le norme del CQ3 inserendo la possibilità di realizzazione di edifici a 3 piani + PT (Parametri della nuova costruzione del CQ2), anche negli interventi di nuova costruzione. Si chiede inoltre conferma, che per l'area destinata a Servizi di Interesse Collettivo pari a mq 1520 riferita alla Z.E. 780 area 23, non sia più prevista la cessione al Comune, in quanto non menzionata e/o individuata graficamente nel PUG.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono un perfezionamento delle cartografie della disciplina, ma che trovano rispondenza parziale e/o in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Si riconosce il tessuto qualificarsi come CQ2. Si confermano le scelte strategiche operate dal PUG sulla base delle analisi effettuate e sintetizzate nei singoli rioni (elaborati ST2.7) per cui, in merito alla conferma richiesta, si precisa che un'eventuale trasformazione dell'area dovrà contribuire alla realizzazione della strategia di prossimità sopra richiamata e sarà a tal fine assoggettata alla valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
269	1 di 1	183698	STRADELLO AGGAZZOTTI 104	246	62, 96, 353, 355	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.ZENS	Si richiede una ridefinizione e ampliamento del perimetro del comparto relativo alle aziende Neotron SpA e Martini SpA, insediate all'interno dell'ex piano particolareggiato denominato “Cavo Archirola”, lungo il lato sud nei terreni agricoli a disposizione delle aziende, e la riduzione dell'area interessata dalla “rete ecologica – direzione collegamento ecologico”. Motivazioni legate allo sviluppo delle aziende: esigenze lavorative, accessibilità e sicurezza luoghi di lavoro, viabilità e parcheggi.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR3.DU.ZENS : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio DU.ZENS.CR1, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si segnala che scelte puntuali e specifiche che rispondano alle esigenze aziendali potranno essere valutate e assunte ai sensi della legge regionale 24/2017, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione, ed è in fase attuativa che saranno precisate le perimetrazioni delle aree di intervento. Si conferma la strategicità dell'individuazione di una direttrice ecologica est-ovest, ma si precisa che il corridoio ecologico individuato ideogrammaticamente nell'area non comporta inedificabilità, bensì un'attenzione specifica ai temi della biodiversità ed in generale dell'ambiente naturale e della sostenibilità, da attuarsi nelle varie fasi di progettazione, edificazione ed uso.
270	1 di 1	183719	VIA SAVELLI 11	160	152	VT	VINCOLI E TUTELE	VT6.2	Si richiede di rivedere il vincolo di restauro e risanamento conservativo imposto sul fabbricato scheda 1582 (non ritenendolo rappresentativo del tardo Liberty – tardo eclettismo) e il diniego di ampliamento dello stesso, con modifica della disciplina urbanistica al fine di poter realizzare l'intervento di ampliamento descritto	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR2.VT : Per ciò che attiene i vincoli conservativi (categorie VT6.1, VT6.2, VT6.3), sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono una valutazione/revisione dell'attribuzione dei valori storico-culturali di livello comunale su tutto il territorio comunale, nei quali si accerti e si segnali l'attuale stato dei luoghi e che risultino coerenti con i criteri attribuiti nella definizione del censimento del patrimonio riconosciuto di valore. L'osservazione è implicitamente accolta in quanto il PUG conferma l'attribuzione di Valore Storico Culturale Testimoniale - Edilizia Minore, in base a cui il fabbricato non è soggetto a restauro e risanamento conservativo bensì a ristrutturazione edilizia conservativa. Va precisato che la possibilità di attuare l'intervento verrà valutata in sede di presentazione del titolo.
271	1 di 1	183726	STRADA SANTA CATERINA 165	113	9, 10, 11, 50	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si richiede che un complesso immobiliare in Strada Santa Caterina oggi in territorio rurale TR3, i cui edifici sono stati riqualificati, sia perimetrato quale complesso edificato ed edificabile in ragione delle dotazioni dell'area	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG.TU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che sono coerenti con gli obiettivi del PUG ma che non rientrano del tutto o in parte nella definizione della legge regionale 24/2017 e dunque si attuano con modalità diverse da quelle che si configurano nel quesito. L'area oggetto di osservazione era parzialmente edificata e ricompresa nel territorio urbanizzato alla data di entrata in vigore della legge urbanistica 24/2017, per cui, in base alla definizione di TU della stessa, viene ricompresa in esso la parte edificata, che si qualifica come CQ2.
272	1 di 1	183731	VARIE	//	//	VA	VALSAT	VA3	Si chiede di specificare, nell'elaborato VA.3 Vinca studio di Incidenza Ambientale, Misure di indirizzo, art. 2.1 “Tutela delle risorse idriche”, con quali modalità effettive e progettuali si intende procedere, nel rispetto della L.R. 24/2017, art. 21 Dotazioni ecologiche ambientali, con particolare riferimento al Cavo Levata, Cavo Argine, Cavo Minutara.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.VA: Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono ai criteri CR1.VA, ma che trovano rispondenza parziale e/o in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Il riferimento riportato in VINCA è relativo alle misure di conservazione specifiche per i Siti Natura 2000 quando invece i bacini dei corsi d'acqua menzionati (posti a nord del centro di Modena) non sono ricompresi in alcun sito e non incidono direttamente nè indirettamente sui due Siti della Rete Natura 2000 che interessano il Comune di Modena. Si precisa che le misure da adottarsi vengono stabilite direttamente dal gestore del sito, cioè l'Ente Parchi dell'Emilia Centrale e non rientrano nell'ambito di competenza del PUG come pure in generale la progettazione di tali misure. Nel merito si sottolinea però che il tema della Tutela delle risorse idriche è contenuto essenziale del nuovo strumento urbanistico generale, per quanto di competenza del Comune: nelle norme, nei vincoli e rispetti, nei criteri per le valutazioni di sostenibilità. In riferimento alle dotazioni ecologiche ambientali, il piano persegue gli obiettivi indicati dall'art. 21 della legge regionale 24/2017, ricomprendendo le dotazioni ecologiche ambientali tra le dotazioni territoriali. Nella disciplina di piano, è richiesto che tutti gli interventi, anche in misura diversa, concorrano alla realizzazione e qualificazione delle dotazioni territoriali, in coerenza con la strategia, promuovendo la realizzazione di bacini di laminazione al posto di casse di espansione, introducendo il coefficiente di Riduzione dell'impatto edilizio (RIE), dando specifiche indicazioni progettuali sulla sistemazione degli spazi pubblici e i giardini privati.
273	1 di 1	183734	MODENA GREEN	//	//	ST	STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO – AMBIENTALE	ST1	Si propone di integrare la Strategia 1 “Modena 2050, il futuro è adesso”, obiettivo c: Adeguare le norme del costruire per contribuire alla resilienza, all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano. Si propone di potenziare il tema della produzione di energia da fonti rinnovabili, introducendo nella Strategia 1 - Obiettivo "c" una specifica azione quale "1.c.9 - Promuovere la resilienza energetica del territorio. Al fine di potenziare la resilienza del territorio nei confronti delle forniture energetiche e di mitigare gli effetti sui cambiamenti climatici, potenziare le forme di produzione di energia da fonti rinnovabili privilegiando le aree già compromesse da usi in atto (quali grandi piattaforme produttive o commerciali) o da usi pregressi (qual aree di ex cava)".	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.ST : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni coerenti con la strategia di piano o che concorrono a meglio chiarificare la corrispondenza tra scelte di piano, quadro diagnostico e ValsAT, ma che trovano rispondenza in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. L'osservazione è coerente con la strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale nella misura in cui propone declinazioni diverse per l'attuazione dell'obiettivo condiviso di una maggiore resilienza del territorio, con riferimento alle FER ed all'attuale urgenza della questione energetica. Già le azioni e la disciplina, così come perfezionate in sede di controdeduzione, sviluppano nel Piano contenuti coerenti, ma necessariamente l'installazione di impianti non potrà prescindere, almeno a livello di incentivazione e autorizzazione, da procedure, normative e linee guida che non rientrano per intero nel campo d'azione del PUG e dei procedimenti per la sua attuazione. L'Amministrazione Comunale si rende disponibile, con il coinvolgimento degli enti competenti, a esplorare soluzioni innovative da proporre, nei termini di progetti pilota e riferimenti.
274	//	183745							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
275	0	183759	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE E INVII INESATTI	INTO	DOCUMENTO DI IDENTITÀ	//	Non necessita controdeduzione
275	1 di 1	183754	VIA GUARESCHI	168	566	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCQ.2	Si richiede la possibilità di realizzare, nell'area in oggetto ex Lotto 20 Comparto PEEP "Cognento" Parte Privata (area 02 ZE 1560) oggi individuata quale tessuto CQ3 Tessuti Generati da Progetti Unitari, n. 4 Alloggi con aumento di Sup. Utile del 10%.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si fa presente che la convenzione in oggetto risulta scaduta e pertanto, ai sensi della legge regionale 24/2017, si opera sulla base della disciplina di PUG. Si segnala inoltre che scelte puntuali e specifiche rispetto a trasformazioni non attuabili con interventi diretti, trattate nella disciplina dei tessuti, possono essere valutate e assunte avviando una progettazione complessa secondo le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
276	1 di 1	183763	VIA CAPRICORNO – VIA GEMELLI	169	543	I	ALTRI CASI NON ALTROVE CLASSIFICABILI	I-Altro	Si richiede di ridefinire il PPIP S.Marone, convenzione in scadenza nel 2024, oggi CQ4 “Tessuti residenziali in corso di formazione sulla base di PUA convenzionati”. 1) Si richiede la conservazione degli effetti della Convenzione, con modifica degli usi previsti o ridefinire i contenuti della Convenzione al fine di confermare la destinazione d'uso a Servizi del Sub-comparto B, e cambiare la destinazione del Sub-comparto C da Servizi a Residenziale. Dunque si chiede di avviare un processo di negoziazione e tavolo tecnico per definire un accordo operativo o PUA in variante. Si allega una proposta progettuale che prevede una stretta connessione tra i due Sub-comparti con destinazioni d'uso a servizi aggregati per funzioni simili e complementari quali istruzione/sport, sanità/sport implementando l'offerta dei servizi del rione o della Città stessa, con una grande area verde continua e collegamenti pedonali e ciclabili. 2) Si chiede l'attuazione della Convenzione con USI a Servizi oppure di ridefinire i contenuti conservando gli elementi essenziali, con integrazione della Convenzione in corso di validità, anche tramite accordo operativo o PUA in variante.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.I : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che prefigurano trasformazioni complesse o meccanismi non coerenti con gli obiettivi e le strategie di piano e della LR 24/2017. Ai sensi della legge regionale 24/2017 ed in base alla disciplina della fase transitoria definita dal PUG, l'attuazione dell'area potrà proseguire come da PUA convenzionato. Le distinte istanze rappresentate potranno invece essere valutate nell'ambito di una trasformazione complessa applicando le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione, in modo da attuare la strategia del PUG stesso e specificamente finalizzando l'istanza alla realizzazione di ERS.

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
277	1 di 1	183774	VIA MAGNAGHI	119	670, 676	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCQ.2	Si chiede di poter avere almeno la stessa capacità edificatoria del PRG previgente in area classificata dal PUG come CQ2 - art. 3.8.2 delle Norme. PRG: Zona 1700 Area 04 Disciplinata dal RUE Capacità Insediativa per Residenza: 45 abitazioni/ha → N. abitazioni: 3,41 u.i. ovvero 3 u.i.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si sottolinea che non sono previste norme specifiche per aree puntuali, in quanto a tutte le trasformazioni si applica la disciplina generale di intervento sull'esistente tramite interventi ordinari, definita dal PUG rispetto ai tessuti. Tale disciplina, peraltro più flessibile e meno dettagliata di quella del previgente piano, viene ulteriormente specificata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni. Si segnala inoltre che scelte puntuali e specifiche rispetto a trasformazioni non attuabili con interventi diretti, trattate nella disciplina dei tessuti, possono essere valutate e assunte avviando una progettazione complessa secondo le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.
278	//	183783							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
279	1 di 1	183790	VIA DELLE SUORE	85	28, 29, 10, 104, 150, 106, 209	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si richiede che in un'area in Via delle Suore (TR3 agricoli produttivi specializzati + retino "corridoio strutturale", per cui non si è ritrovata una specifica disciplina normativa) sia mantenuta la capacità edificatoria di 2.000 mq e le funzioni A10 e D5. Si richiede quindi di inserire l'area nel territorio urbanizzato, classificandola CQ8 o CQ7, in modo da integrare le funzioni produttive "c" con funzioni direzionali "d" per funzioni turistico alberghiere. Inoltre, in virtù di un accordo di programma che si sta perfezionando con l'Amministrazione Comunale, si richiede di consentire lo sviluppo dell'area attigua a CPC Group determinando un importante valorizzazione di questa area marginale non certo vocata all'agricoltura.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG.TU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che sono coerenti con gli obiettivi del PUG ma che non rientrano del tutto o in parte nella definizione della legge regionale 24/2017 e dunque si attuano con modalità diverse da quelle che si configurano nel quesito. L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017. Come previsto dall'accordo procedimentale ex art. 11 della legge 241/1990 di cui l'area è oggetto, la trasformazione dell'area potrà però avvenire con parametri e condizioni negoziati e condivisi in sede di accordo di programma. Il PUG non definisce quindi una disciplina urbanistica specifica, ma rimanda alla progettazione complessa già prevista.
280	1 di 1	183806	VARIE			DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.RIE	In riferimento all'art. 3.3.4 Permeabilità dei suoli, si osserva che: 1) l'elenco delle superfici considerate per il coefficiente di deflusso non è completo (mancano ad esempio i pannelli solari e fotovoltaici), 2) l'attuale stesura della normativa impone che il RIE 2 sia sempre maggiore del RIE 1, ma non è sempre possibile soprattutto nei casi di interventi minori quali manutenzione straordinaria e ristrutturazione "leggera" per cui si chiede che il RIE 2 possa essere "uguale o maggiore" del RIE 1	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG, compreso il Regolamento edilizio, viene specificata in fase di controdeduzione. Nello specifico, viene perfezionata la definizione del campo di applicazione del RIE, inteso sia come trasformazioni ed interventi edilizi cui si applica il calcolo del RIE che come superfici da considerare, nonché gli obiettivi da raggiungere per specifici tessuti.
281	1 di 3	183810	VIALE OVIDIO - VIA EMILIA OVEST 1480	64	281	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si richiede di comprendere l'area a parcheggio corrispondente alla particella 281 del foglio 64 all'interno del Territorio Urbanizzato classificandola come CP1.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Si rimanda alla oss. 238 PG num. 183243 del 20/05/2022 i cui contenuti coincidono con quelli della presente.
281	2 di 3	183810	VIALE OVIDIO - VIA EMILIA OVEST 1480	64	281	MG	CARTOGRAFIA	MGCQ	Si richiede la modifica dal tessuto del Grandemilia da CQ8 in CP1, in coerenza alle Norme.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Si rimanda alla oss. 238 PG num. 183243 del 20/05/2022 i cui contenuti coincidono con quelli della presente.
281	3 di 3	183810	VIALE OVIDIO - VIA EMILIA OVEST 1480	64	281	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUComm. 4	Si richiede che le norme vengano integrate inserendo all'art 3.9.5 l'uso e4 grandi strutture di vendita di livello superiore (cui si ritiene appartenga la struttura esistente del Grandemilia) ed ammettendo ampliamenti e nuove autorizzazioni commerciali in conformità a quanto previsto dal POIC-PTCP.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Si rimanda alla oss. 238 PG num. 183243 del 20/05/2022 i cui contenuti coincidono con quelli della presente.
282	1 di 1	183818	VIALE OVIDIO - VIA EMILIA OVEST 1480	119, 65	Fg 119 mapp 373, 660, 618, 619, 372, 374 - fg 65, mapp 125, 128, 447	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUComm. 4	Si richiede nella scheda del Grandemilia all'interno della strategia ST2.2 di specificare gli obiettivi inserendo criteri prioritari legati alla riqualificazione / ampliamento dell'esistente e recepire quanto già osservato sia come modifica del TU relativa al parcheggio e dei tessuti, sulla possibile espansione / potenziamento della struttura esistente.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Si rimanda alla oss. 241 PG num. 183349 del 20/05/2022, quesito 2, i cui contenuti coincidono con quelli della presente.
283	1 di 1	183827	VIALE OVIDIO - VIA EMILIA OVEST 1480	119, 65	Fg 119 mapp 373, 660, 618, 619, 372, 374 - fg 65, mapp 125, 128, 447	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUComm. 4	Si richiede la modifica dell'art. 3.4.6 per le strutture esistenti, in riferimento agli interventi di riqualificazione, agli ampliamenti (anche quelli una tantum fino al 40% come da art. 11 del POIC), alla realizzazione dei parcheggi sulle aree pertinenziali, e inserimento di un diverso parametro RIE.	NON ACCOLTO	Si rimanda alla oss. 241 PG num. 183349 del 20/05/2022, quesito 1, i cui contenuti coincidono con quelli della presente.
284	1 di 1	183835	VIA SAN MARTINO DI MUGNANO 9/A, 9/3	256	227	VT	VINCOLI E TUTELE	VT6.3	Si richiede il declassamento del vincolo a Restauro e Risanamento Conservativo sull'intero immobile scheda 4229 in TR in quanto composto da due porzioni distinte edificate in epoche differenti. In subordine, si richiede il ridimensionamento del vincolo a RRC alla sola porzione rappresentata nella mappa di impianto, proponendo per l'ampliamento la Ristrutturazione Edilizia, in modo da poter procedere in futuro ad un recupero complessivo dei volumi.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR5.VT : Per ciò che attiene i vincoli conservativi (categorie VT6.1, VT6.2, VT6.3), sono valutati negativamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono una valutazione/revisione dell'attribuzione dei valori storico-culturali di livello comunale su tutto il territorio comunale, nei quali la richiesta di revisione di attribuzione di valore risulti non coerente con i criteri attribuiti nella definizione del censimento del patrimonio riconosciuto di valore. Si conferma il valore attribuito dal PUG, vista la coerenza nell'impianto e la leggibilità dei caratteri tipologici originari del nucleo e degli edifici, anche in ragione dell'attenta ristrutturazione e gestione ed ancorché in parte non ascrivibili all'assetto primitivo del complesso rurale.
285	//	183851							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
286	1 di 1	183856	VIA POMPOSIANA/AIRONI, CITTANOVA	118	26, 228, 30	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si richiede la correzione del limite cimiteriale e l'inserimento in cartografia di PUG dell'area ad intervento privato correlata alla procedura ad evidenza pubblica (contributo al PUG presentato a settembre 2020 + integrazione ottobre 2020) a Cittanova.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree di nuova urbanizzazione adiacenti al TU e non pianificate dal piano regolatore previgente o in aree di espansione dello stesso, ma prive di convenzione. L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017.

NUM. OSSERVAZI ONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORI A	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
287	1 di 1	183857	VIA EMILIA EST, FOSSALTA	209	5, 36, 37	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Si richiede la trasformazione di un'area con destinazione TR1 - Paesaggi Periurbani / sistema funzionale della via Emilia in CQ6 - Tessuti misti produttivi-commerciali.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree di nuova urbanizzazione adiacenti al TU e non pianificate dal piano regolatore previgente o in aree di espansione dello stesso, ma prive di convenzione. L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017.
288	0	183863	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZI ONE E INVII INESATTI	INTO	Documentazione fotografica che integra istanza Prot.183857 del 20/05/2020 (oss 287)	//	Non necessita controdeduzione
289	0	183876	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZI ONE E INVII INESATTI	INTO	Documentazione fotografica che integra istanza Prot.183857 del 20/05/2020 (oss 287)	//	Non necessita controdeduzione
290	1 di 2	183899	VIA CAVE RAMO - MODENA NORD	59	fg65 map552,548,5 41,540,31,14,1 3,12,11 - fg59 map1124,112 3,1120,797,79 1,504,496,214, 394	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCP.8	OSSERVAZIONE ALL'AREA PORTA NORD L'area oggetto della presente osservazione ha un'estensione territoriale di circa mq. 80.000 ed è suddivisa in due sotto aree denominate AREA 1 – Turismo di circa mq. 42.000 e AREA 2 – Meglioli di mq. 38.000. Esaminata la cartografia di PUG (Tav. DU2.3) si riscontrano alcune difformità rispetto al Masterplan del 2018, con delle riduzioni di area interessata dal progetto urbanistico e/o con delle mancanze grafiche rilevanti (vedi sede nuovo tratto autostradale), che non confermano ciò che si è impostato strategicamente nel Masterplan deliberato con Delibera del Consiglio Comunale n. 92 del 17/12/2018. Le parti interessate alla presente richiesta chiedono di dare continuità a quanto già approvato con le linee guida strategiche del 2018, confermando e rendendo concretamente possibile tutto quanto era stato previsto, nonché la realizzazione degli obiettivi illustrati nella presente osservazione quali il potenziamento dell'offerta commerciale di ristorazione e di servizio di supporto al turismo itinerante e al movimento di trasporto lavorativo di merci. Si richiede quindi di uniformare quanto proposto già dal 2018 sulla cartografia e nella normativa del PUG, in modo da rendere possibili le trasformazioni urbanistiche e gli usi sopra illustrati da concretizzare mediante idonei strumenti “attuativi” (accordi operativi o strumenti di altra natura). Si chiede altresì che siano eliminate dal PUG tutte le previsioni cartografiche e/o normative (in particolare la previsione di una barriera arborea) che possano ostacolare la visibilità dall’autostrada del fabbricato da costruire sull’AREA 2 – Meglioli, che si vuole di grande impatto architettonico e destinato a vetrina delle eccellenze.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si segnala che l'area oggetto di osservazione si qualifica come tessuto CP1, la cui la disciplina, integrata e perfezionata in fase di controdeduzione anche grazie al contributo delle osservazioni, definisce obiettivi e modalità coerenti con le esigenze espresse e promuove la qualificazione della Porta Nord, da attuarsi tramite progettazioni complesse, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione. Nella stessa sede potranno essere valutate e assunte scelte puntuali e specifiche, anche in merito a mitigazioni e progettazione arboree. Rispetto al rilievo sollevato rispetto alla base cartografica in relazione all'autostrada, si precisa che la stessa è fornita dalla Regione Emilia Romagna; i periodici aggiornamenti verranno recepiti negli strumenti comunali.
290	2 di 2	183899	VIA CAVE RAMO - MODENA NORD	59	fg65 map552,548,5 41,540,31,14,1 3,12,11 - fg59 map1124,112 3,1120,797,79 1,504,496,214, 394	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	OSSERVAZIONE ALL'AREA PORTA NORD Si richiede inoltre, la modifica cartografica del TU per le aree agricole adiacenti l'AREA 2 – Meglioli, fronte autostrada, e la modifica normativa che ne consenta lo sviluppo unitamente ed in coerenza con l'attività già insediata (rimessaggio vendita noleggi di camper e barche), in modo anche da incrementarne la funzionalità e risolvere definitivamente la carenza di spazio all’aperto che la specifica attività richiede.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree di nuova urbanizzazione adiacenti al TU e non pianificate dal piano regolatore previgente o in aree di espansione dello stesso, ma prive di convenzione. L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017.

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 din	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
291	1 di 1	183909	VIA ORAZIO/ STRAD. RAMELTO	58, 64	Fg 58 mapp.: 108, 109, 110, 131, 132, 146, 191, 193, 293, 322, 359, 362, 363, 365, 411, 440, 443, 444, 519, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 653, 664, 665. Fg 64 mapp.: 45, 46, 48, 49, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 64, 67, 68, 69, 77, 78, 79, 85, 92, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 183, 184, 185, 187, 188, 189, 190, 191, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 201, 202, 203, 204, 205, 228, 267, 285.	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU1	<p>Nota Ufficio PUG: Gli estremi catastali non sono riportati nell'osservazione e non vi era alcun civico, sono stati desunti a partire dall'area elementare del piano previgente. Per tali mappali però non è stata verificata la proprietà.</p> <p>DU1 norme: la città da urbanizzare art. 3.12.1 Il Polo della Logistica di Marzaglia è classificato, all'interno del PUG, quale Attrezzatura Generale di Interesse Pubblico da insediare al di fuori del territorio urbanizzato - AREA DI NUOVA URBANIZZAZIONE. Tale Polo rientra nelle Strategie del PUG (ST2.7.33). Attualmente sono in corso incontri interlocutori ed operativi con gli Uffici Comunali al fine di giungere ad una progettazione finalizzata all'insediamento nella suddetta area di un operatore compatibile con la destinazione d'uso prevista (Polo Logistico). Facendo riferimento alla Tab 1 pag. 11 delle norme del PUG – classificazione dei suoli ed attribuzione degli indici perequativi, l'indice di edificabilità territoriale prevede per i nuovi insediamenti produttivi in zona suburbana e frazioni: indice perequativo base di 0,15 mq St (Sup.Totale) / mq STer (Sup.Territoriale). indice di sostenibilità di 0,25 mq St/ mq STer. La funzione di riferimento è la funzione produttiva C7 – attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica. La tabella n. 6 pag 78 delle norme del PUG elenca le dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali per gli interventi complessi. La funzione C7 prevede: P1 – parcheggi di urbanizzazione primaria: 5mq/100mq di Sup. totale P2 - parcheggi di urbanizzazione secondaria: 2,5% della Superficie Territoriale V – spazi attrezzati a Verde: 2,5% della Superficie Territoriale MP – incremento per multi prestazioni: 10% della Superficie Territoriale Pr1 – parcheggi privati pertinenziali: 1 mq ogni 2 mq di Superficie Totale Tali norme di PUG sembrano determinare indici edificatori inferiori a quanto ora previsto dal PSC POC RUE e pare non definiscano l'altezza massima possibile dei nuovi edifici insediabili. Si chiede pertanto di chiarire gli indici di area così da essere compatibili con le richieste del possibile operatore.</p>	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina di PUG viene perfezionata in fase di controdeduzione, grazie al contributo delle osservazioni e ad approfondimenti in merito agli indici ed al tema delle dotazioni, anche in base a valutazioni puntuali e applicazioni a casi concreti, trattandosi di un approccio radicalmente diverso rispetto al piano previgente, che richiede per questo una fase di sperimentazione. Nello specifico si conferma l'interesse pubblico della previsione, così come ribadito in fase di programmazione della fase transitoria e di definizione della strategia di PUG.
292	1 di 1	183915	VIA FINZI 151	87	1, 7, 8, 78, 79	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.ZENS	<p>In riferimento alla ripianificazione dell'area in oggetto identificata catastalmente al Fg 87 mappali 1- 7- 8- 78 – 79 (Tav. DU2.2: Tessuto CQ1 Tessuti con parziali limiti di funzionalità urbanistica e edifici complessi dismessi), si richiede che nell'approvazione del PUG sia mantenuta la capacità edificatoria regolata dall'accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 stipulato tra il Comune e il proprietario dell'area in data 19/02/2009 rep. n. 83287/2009 e approvato con delibera di Giunta Comunale n. 861 del 23/12/2008 atto al quale si rinvia (Zona Elementare 931 area 12). L'edificabilità dell'area rimane condizionata all'avvenuta cessione delle adiacenti aree 15 e 16 al Comune. La superficie utile massima per residenza e' di mq 17100. Destinazioni ammesse: A/0 A/10 C/1 C/2 C/3 D/5 Altezza Massima per Residenza: 6 p+pt. Fino ad un massimo di mq 1.500 della superficie utile per residenza può essere convertita in funzioni produttive. La capacità' insediativa per funzioni produttive dovrà prevedere al massimo 500 mq per funzioni C/1.</p>	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR3.DU.ZENS : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU.ZENS, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Parametri e condizioni per la trasformazione dell'area dovranno essere negoziati e condivisi in sede di accordo di programma, così come previsto dall'accordo procedimentale ex art. 11 della legge 241/1990 di cui l'area è oggetto. Il PUG non definisce quindi una disciplina urbanistica specifica, ma rimanda alla progettazione complessa già prevista.
293	0	183949	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE E INVII INESATTI	INT1	Nelle osservazioni prot. 183933, prot.183949, prot. 183956 coincidono tutti gli elaborati, il richiedente e l'oggetto. Pertanto l'istruttoria è stata condotta sull'ultimo invio in ordine cronologico, prot. 183956.	//	Non necessita controdeduzione specifica in quanto medesimi contenuti dell'osservazione PG 183956, alla cui controdeduzione si rimanda.
293	0	183933	//	//	//	INT	INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE E INVII INESATTI	INT1	Nelle osservazioni prot. 183933, prot.183949, prot. 183956 coincidono tutti gli elaborati, il richiedente e l'oggetto. Pertanto l'istruttoria è stata condotta sull'ultimo invio in ordine cronologico, prot. 183956.	//	Non necessita controdeduzione specifica in quanto medesimi contenuti dell'osservazione PG 183956, alla cui controdeduzione si rimanda.
293	1 di 1	183956	STRADA PER COGNENTO 13	169	227, 386, 387, 547, 568, 569	MG	CARTOGRAFIA	MG.TU	<p>Si richiede di eliminare la disciplina per la ZE 1310 area 01 e la convenzione del Piano Particolareggiato, in quanto completata per l'intero intervento. Si richiede di individuare l'area identificata catastalmente al Fg 169 mapp. 547 - 568 - 569 come Tessuto CQ8 - Tessuti terziari" includendola nel territorio urbanizzato, in quanto l'area (parte della ZE 1310 area 02 del previgente piano urbanistico) è già oggetto di PdC 1602/2019 per la realizzazione della nuova Cabina Hera e si intende utilizzare tutta la stessa come standard ecologici ambientali - spazi a servizio dell'Hotel Raffaello (ZE 1310 area 01), migliorando anche la dotazione di verde esistente. Si richiede che tutte le aree di proprietà (Fg 169 mapp. 227- 386 - 387- 547 - 568 - 569) siano ricomprese in un unico comparto qualificato come CQ8, con funzioni turistico alberghiere.</p>	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG.TU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che sono coerenti con gli obiettivi del PUG ma che non rientrano del tutto o in parte nella definizione della legge regionale 24/2017 e dunque si attuano con modalità diverse da quelle che si configurano nel quesito. Si condivide l'esigenza di avviare un'iniziativa di riordino e riqualificazione del complesso esistente che, date le dimensioni dell'area, può essere attivata in conformità alle norme del PUG attraverso le procedure di cui all'art. 53 della legge regionale 24/2017.
294	//	183942							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		

NUM. OSSERVAZI ONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORI A	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
295	1 di 1	183963	VIA EMILIA EST 1741-1745	191	49, 50, 51	MG	CARTOGRAFIA	MG TU	Per il Complesso immobiliare identificato al Fg 191 mappali 49 - 50 - 51 di mq 18.670, ZE 2370 area 02 disciplinato da RUE, il Piano Vigente ammette un ampliamento del 15% della SU esistente. Con l'assunzione del PUG tale complesso industriale non risulta rilevato nello stato di fatto (QC.D1.2), è escluso dal TU ed inserito nel territorio rurale periluviale: TR2 nella tavola DU2.4 e nel fascicolo ST2.7.24 (La strategia di prossimità dei Rioni - 24 Modena EST). La ripianificazione dell'area industriale è estremamente penalizzante per l'attività in essere e per il suo sviluppo per cui con la presente osservazione si richiede che l'area sia pianificata con apposita rappresentazione ideogrammatica in quanto tutto il complesso industriale risulta parte del territorio urbano edificato e completo di servizi. Il complesso risulta conterminare al territorio urbanizzato e non presenta fattori preclusivi o fortemente limitanti alle trasformazioni urbane e beneficia conseguentemente delle derivanti opportunità di sviluppo insediativo dalle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici in essere o in corso di realizzazione, secondo quanto previsto dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico – ambientale.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR3.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano insediamenti sparsi, non coerenti con la definizione del territorio urbanizzato della legge regionale 24/2017 (articolo 32). L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017.
296	1 di 3	183971	VIA DEL GIRASOLE E VIA ROSALBA CARRIERA	252	819	MG	CARTOGRAFIA	MG TU	Si osserva che il PUG non recepisce sulla zona elementare 1770 del RUE Aree 07 - 08 – 11 il Permesso di Costruire Convenzionato n. 2857/2017 e relativa variante urbanistica ai sensi dell'art. A14 bis L.R. 20/2000. L'IMEA SRL è in fase di presentazione del titolo edilizio necessario per l'attuazione dell'AREA 08 del PIP 11 San Damaso e conferma il suo impegno al completamento delle opere di urbanizzazione ed alla realizzazione dei fabbricati industriali previsti dal piano (rif. Domanda 9 delibera CC 92/2018: programmazione aree attuabili nella fase transitoria: scheda PUA89). In riferimento alle tavole del PUG si chiede la modifica del TU ricomprendendovi l'area agricola di cui al fg 252 mapp 819 e che sia inserito in cartografia il nuovo fabbricato di cui al fg 252 mapp 819, fg 259 mapp 276.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.MG.TU : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree edificate adiacenti al territorio urbanizzato che rientrano nella definizione della legge regionale 24/2017 (articolo 32) e che si configurano come affinamenti, precisazioni e rettifiche del territorio urbanizzato. Si riconosce l'area oggetto di osservazione quale parte del territorio urbanizzato e dell'insediamento produttivo limitrofo; si qualifica il tessuto come CQ6. Rispetto al fabbricato non presente in cartografia, si segnala che la base cartografica è fornita dalla Regione Emilia Romagna ed i periodici aggiornamenti verranno recepiti negli strumenti comunali. Si precisa che la disciplina di PUG si applica comunque per tutti gli edifici esistenti e legittimati alla data di assunzione del PUG.
296	2 di 3	183971	VIA DEL GIRASOLE E VIA ROSALBA CARRIERA	252, 259	Fg252 map 819 – gf259 map 223, 224, 225, 226, 235, 276, 279, 287	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.ZENS	In riferimento alla norma: Si richiede che all'interno dell'area 11 della zona elementare 1770 del RUE vigente permanga l'altezza massima consentita per funzioni produttive di 16.50 ml, in quanto indispensabile per l'azienda IMAL SRL.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR3.DU.ZENS : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU.ZENS, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si segnala che la disciplina generale relativa ai parametri oggetto di osservazione viene specificata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni. Si sottolinea inoltre che specifiche esigenze dell'azienda possono avere riscontro in conformità alle norme del PUG attraverso le procedure di cui all'art. 53 della legge regionale 24/2017.
296	3 di 3	183971	VIA DEL GIRASOLE E VIA ROSALBA CARRIERA	252, 259	Fg252 map 819 – gf259 map 223, 224, 225, 226, 235, 276, 279, 287	VT	VINCOLI E TUTELE	VT2.1	In riferimento alle tavole del PUG si chiede: che le aree 07-08-11 della zona elementare 1770 del RUE vigente siano escluse da vincolo paesaggistico	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR3.VT : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono ai criteri CR1.VT e CR2.VT, ma che trovano rispondenza in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. L'individuazione delle Aree escluse da vincolo paesaggistico riportata nella tavola VT2.1 è stata effettuata dal Comune avvalendosi della metodologia redatta da Regione Emilia Romagna e MIBAC nell'ambito dei lavori per l'aggiornamento del PTPR – Piano Territoriale Paesistico Regionale. In base a detti criteri l'area oggetto di osservazione non risulta esclusa. Ad oggi quindi, come riportato nella suddetta tavola di PUG, l'area non è interessata da alcun vincolo paesaggistico in quanto la ricognizione non individua alcun bene paesaggistico sull'area o in zone contigue, ma se dovesse essere apposto un nuovo vincolo in relazione a beni oggi non censiti, l'area non ne risulterebbe esclusa.
297	1 di 1	183977	VIA GIARDINI 1310/A, BAGGIOVARA	214	152,181,523,1 84,185,221,22 3,503	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUTR.2	Si richiede che gli immobili di proprietà siano riconosciuti tra gli impianti isolati connessi alle produzioni di eccellenza individuati dal PUG, precisando che gli impianti di autodemolizione siano una componente indispensabile della eccellente filiera automotive di Modena.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. La disciplina del PUG è stata perfezionata in sede di controdeduzione ed ammette, a determinate condizioni, l'ampliamento delle attività produttive e commerciali insediate nel territorio rurale.
298	1 di 1	183986	STRADA CAVO ARGINE 220, ALBARETO	33	58, 70	MG	CARTOGRAFIA	MG TU	L'area oggetto delle presente osservazione (F. 33 mappale 57- 70) inclusa nel Rione Albareto Forense Nord caratterizzato da prevalente funzione agricola, tuttavia non esclusiva. La società MOTEM ha presentato ed è in corso un procedimento PAUR ex LR 4/2018 (pratica n. 29624/2021 rif. VIA 03/2021), relativo al progetto di ampliamento area dell'impianto per recupero di materia dai rifiuti non pericolosi di C&D con richiesta di variante urbanistica". si rinvia a tutti gli elaborati presenti e depositati nel procedimento di PAUR che non si replicano per il principio di semplificazione e non aggravamento de procedimento. Si chiede di prevedere nel PUG l'adeguamento alla variante in corso e l'inclusione della porzione di area nella quale insisteva il fabbricato produttivo (oggi ma autorizzato per uso scorporato dall'attività agricola, unitamente alla porzione pertinenziale conterminare) in territorio urbanizzato.	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree di nuova urbanizzazione adiacenti al TU e non pianificate dal piano regolatore previgente o in aree di espansione dello stesso, ma prive di convenzione. L'area oggetto di osservazione si conferma ad oggi qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017. Come correttamente richiamato dall'osservante, sull'immobile è stato attivato un procedimento di cui alla Legge 4/2018, il cui Provvedimento Autorizzatorio Unico, in caso di esito positivo del procedimento, comprende il provvedimento relativo alla valutazione di impatto ambientale (VIA) e tutti i titoli abilitativi necessari alla realizzazione e all'esercizio dell'attività e determina l'allineamento degli strumenti di pianificazione comunale.
299	//	183999							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		

NUM. OSSERVAZIONE	Quesito 1 din	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
300	1 di 1	184005	BENI CEDUTI NEL CONCORDATO PREVENTIVO RIGENTI – VIA EMILIA EST – TOSCANINI	148	236, 227, 133, 134	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCC.6	<p>Nota Ufficio PUG: Gli estremi catastali riportati nell'osservazione indicavano per errore materiale il foglio 248 e sono stati corretti (si tratta del foglio 148) in base ai contenuti descrittivi che identificano l'area tramite indirizzo.</p> <p>In riferimento al TITOLO VI - CITTÀ DA COMPLETARE – articolo 3.11 delle norme di PUG - aree con piani particolareggiati derivanti dalla pianificazione previgente, si pone all'attenzione che il terreno in oggetto, posto in Via Emilia Est- Via Toscanini- Via Giordano si trova dentro ad un territorio già urbanizzato, e che l’originario progetto del Piano Particolareggiato è stato quasi interamente realizzato, eccetto per la particella 236 del Foglio 148.</p> <p>Si chiede di mantenere la stessa capacità edificatoria insita in detto lotto di terreno (particella 236) al fine di non pregiudicare i diritti dei creditori del Concordato Giudiziale.</p> <p>Pertanto, come insegna il Consiglio di Stato (cfr. da ultimo sentenza n. 2390 del 14 aprile 2020 sez.IV) “l’intervenuta decadenza del piano particolareggiato non determina automaticamente l’inedificabilità delle aree oggetto della pianificazione ed il conseguente blocco di ogni attività nella zona, restando consentito il completamento delle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione e l’edificazione, in conformità alle prescrizioni urbanistiche di zona (cioè secondo gli indici di edificabilità praticati secondo il piano) nelle aree già lottizzate e dotate delle opere di urbanizzazione” . Infatti, l’art.17, comma 3, della l. 17.8.1942 n.1150, che disciplina la c.d. “ultrattività residuale dei piani particolareggiati” decaduti per decorso del tempo, stabilisce che “decorso il termine stabilito per la esecuzione del piano particolareggiato, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione”, soggiungendo che resta “fermo a tempo indeterminato l’obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso”.</p>	PARZIALMENTE ACCOLTO	<p>Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa.</p> <p>Si accoglie il contributo dell'osservante quale segnalazione rivolta al perfezionamento della disciplina della Città in trasformazione, all'art. 3.11 “Aree con piani particolareggiati derivanti dalla pianificazione previgente”, in maniera funzionale a meglio esplicitare la disciplina urbanistica in coerenza con gli obiettivi e le azioni del PUG.</p>
301	1 di 1	184007	VARIE	//	//	ST	STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO – AMBIENTALE	ST2.2	<p>La presente osservazione si presenta in qualità di residenti in abitazioni adiacenti/limitrofe alla progettata nuova viabilità, per cui si contesta l’inserimento di Via Argiolas e Via Falcone all’interno della suddetta ipotesi progettuale trattandosi di una viabilità asservita alle residenze ivi insediate e che se ampliata, comporterebbe un devastante maggior flusso di traffico veicolare con le immaginabili conseguenze sotto il profilo della salute dei residenti oltre che sotto il profilo ambientale.</p> <p>Il nuovo percorso stradale non farebbe altro che acuire gli attuali problemi attraendo un flusso ancora maggiore di auto laddove invece occorrerebbero soluzioni di traffic calming per permettere a tutti di fruire in sicurezza di percorsi che sfociano nel territorio rurale modenese: raddoppiare via Argiolas vuol dire realizzare una tangenzialina che porterebbe più traffico.</p> <p>Si ritiene che il Comune debba invece porre sotto tutela le stradine secondarie di collegamento con le zone rurali quale ultimo retaggio della rete di borghi e cascine: quelle strade, così come sono, sono l’ultima testimonianza del patrimonio culturale e paesaggistico della comunità modenese.</p> <p>A ciò si aggiunge la circostanza che in prossimità di Via Falcone v’è una scuola d’infanzia (scuola L. Famigli sita in Via Carlo Alberto dalla Chiesa) che verrebbe inevitabilmente impattata da un considerevole aumento del traffico veicolare con le immaginabili conseguenze sulla salute dei bambini che frequentano detto plesso scolastico.</p> <p>Pertanto, si chiede la individuazione di altre ipotesi progettuali che non prevedano Via Argiolas e Via Falcone quali percorsi adibiti alla nuova viabilità cittadina.</p>	NON ACCOLTO	<p>Non accolto in base al criterio CR3.ST : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni in contrasto con la strategia e gli obiettivi di piano.</p> <p>Il quesito tratta di aspetti pianificatori rilevanti per il disegno complessivo della città, ma che esulano dall'ambito di competenza esclusiva del PUG, che li recepisce condividendoli. La nuova viabilità di collegamento tra via Falcone, via Argiolas e la complanare Einaudi, infatti, già prevista dal previgente piano urbanistico è stata confermata negli schemi di assetto condiviso tra PUG e Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS2030), che ha valutato con analisi specifiche le esigenze e le prospettive di potenziamento della viabilità sovraordinata, il collegamento tra la stessa ed il sistema cittadino, l'attraversamento tra vari quadranti della città, la ridistribuzione più equilibrata dei flussi di traffico già presenti.</p> <p>L'infrastruttura è stata oggetto di un recente progetto di fattibilità tecnica ed economica rispetto al quadro programmatico della città, agli effetti sulla rete infrastrutturale complessiva ed agli impatti sul contesto. Si tratta dunque uno schema di massima, non ancora formalizzato nelle forme dell'opera pubblica, per cui si potrà, eventualmente, procedere alle successive fasi di progettazione definitiva/esecutiva e definire tracciati e collegamenti efficaci ed efficienti, anche sotto l'aspetto del corretto inserimento e rispetto dei contesti, prevedendo gli opportuni accorgimenti progettuali di mitigazione, ad integrazione delle previsioni di PUMS di Zona 30.</p> <p>Si precisa che lo schema progettuale elaborato finora lascia sostanzialmente inalterato il sistema di viabilità rurale della zona che, anzi, potrà essere ancor più valorizzato grazie al nuovo ponte di collegamento.</p>
302	1 di 1	184013	AREA località BRUCIATA (RIO BERGAMOZZO)	66	39, 372, 373, 374, 375	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.ZENS	<p>L'area identificata catastalmente al foglio 66 mappale 39, 372, 373, 374, 375 (mq 31.196), nel Piano vigente è ricompresa nel comparto urbanistico identificato quale ZE 1510 Area 01, PIP 9, area disciplinata da POC da attuarsi tramite PUA. Tale area nel PUG assunto è inserita nel Territorio Rurale periurbano: TR1 e anche nel Fascicolo ST2.7.17 (Rione 17) l'area risulta come territorio rurale pur essendo contermina al territorio urbanizzato.</p> <p>Con la presente osservazione si rileva che la previsione di PUG è enormemente penalizzante per cui si richiede che l’area segnalata, ai sensi dell’art.35 comma 6 della L.R. 24/2017, sia ripianificata attraverso apposita rappresentazione ideogrammatica ai sensi del precedente art.24 comma 2 lett. a), quale terreno che, pur facendo parte del territorio extraurbano, risulta contermina al territorio urbanizzato e non presenta fattori preclusivi o fortemente limitanti alle trasformazioni urbane e beneficia conseguentemente delle opportunità di sviluppo insediativo derivanti dalle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici in essere o in corso di realizzazione, secondo quanto previsto dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico – ambientale.</p>	NON ACCOLTO	<p>Non accolto in base al criterio CR4.DU.ZENS : Sono valutati negativamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che propongono norme specifiche, in quanto nelle trasformazioni si applica la disciplina generale di intervento sull'esistente definita dal PUG, che si precisa essere più flessibile e meno dettagliata di quella del piano previgente e/o che non risultano coerenti con la normativa della legge regionale 24/2017.</p> <p>L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017, non essendo l'area oggetto di un accordo stipulato. Rispetto alla individuazione richiesta quale area di possibile sviluppo insediativo, si richiama che nell'ambito della ValSAT sono stati inseriti criteri e valutazioni in merito all'utilizzo del 3%, che in questa fase di controdeduzione vengono ulteriormente precisati.</p>
303	//	184016							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
304	//	184020							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
305	//	184023							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		

NUM. OSSERVAZIONI	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORIA	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
306	1 di 3	184057	VIA FORMIGINA 116	137	59	VT	VINCOLI E TUTELE	VT4.1	In riferimento all'immobile identificato catastalmente al Fg 137 mappale 57 e l'area e il giardino di pertinenza si osserva quanto segue: 1) nella Tav. VT4.1 "Vincoli e Tutele del sistema storico", il retino del giardino di interesse storico non corrispondente al perimetro ALB individuato alla scheda di dettaglio. 2) nella tavola QC.C1.4.1.1.3 il retino ALB051 non corrisponde al perimetro ALB individuato alla scheda di dettaglio.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.VT : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta o richiedono il perfezionamento o affinamento delle cartografie e della disciplina relative ai Vincoli e alle tutele, conformemente alla pianificazione e ai provvedimenti legislativi, normativi e regolamentativi in materia. Si precisa che il perimetro dell'oggetto ALB051, riportato in scale diverse e sulle diverse basi cartografiche utilizzate nei vari elaborati di PUG, è invece sempre il medesimo e coincide con il foglio 137 mappale 59.
306	2 di 3	184057	VIA FORMIGINA 116	137	59	QC	QUADRO CONOSCITIVO	QCC	In riferimento all'immobile identificato catastalmente al Fg 137 mappale 57 e l'area e il giardino di pertinenza si osserva quanto segue: Nelle schede QC.C1.4.4.1.2 SCHEDA 816, si riscontrano incongruenze nel censimento del giardino: 1) Pavimentazione o trattamento suoli: asfalto (anziché ghiaia)! 2) Scala di accesso all'edificio principale: presente (anziché assente), superfetazione degli anni '60. 3) Elementi fontanieri: assenti (nessuna peschiera in pietra)!	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.QC : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono un aggiornamento / perfezionamento dei contenuti di quadro conoscitivo, per meglio esplicitare le relazioni tra il quadro conoscitivo e le altre componenti del piano. Si perfeziona la scheda oggetto di osservazione.
306	3 di 3	184057	VIA FORMIGINA 116	137	59	VT	VINCOLI E TUTELE	VT6.2	Nell'elaborato VT6.5.5, Scheda immobile 816 (Fg 137 mappale 59) si riscontrano incongruenze nel censimento dell'immobile: 1) destinazione d'uso non corrispondente (residenziale anziché commerciale) 2) uso attuale rispetto all'originale non corrispondente (non variato anziché variato) 3) presenza di decori o elementi architettonici di pregio (non presenti) 4) presenza di superfetazioni (presenti anziché nessuna) 5) stato di conservazione (mediocre anziché buono) 6) perimetro ALB051 non corretto e non corrispondente alla scheda ALB051	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR2.VT : Per ciò che attiene i vincoli conservativi (categorie VT6.1, VT6.2, VT6.3), sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono una valutazione/revisione dell'attribuzione dei valori storico-culturali di livello comunale su tutto il territorio comunale, nei quali si accerti e si segnali l'attuale stato dei luoghi e che risultino coerenti con i criteri attribuiti nella definizione del censimento del patrimonio riconosciuto di valore. In fase di controdeduzione si perfeziona la scheda del giardino di interesse storico culturale ambientale ALB51 in base al contributo fornito dall'osservante.
307	1 di 1	184088	STRADA CHIESA DI SALICETA	197	268	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	Oggetto della presente osservazione è un'area (terreno di superficie catastale pari a mq 600) ubicata in Via Annovi ang. Strada Chiesa di Saliceta, identificata catastalmente al foglio 197 mappali 268. L'area nel Piano vigente è parte del Comparto urbanistico identificato quale Zona Elementare 1244 Area 02 Disciplinata dal RUE (Parte Privata del PEEP). Nella proposta di PUG assunta con la deliberazione consiliare n. 86 del 29/12/2021, il suddetto terreno pur essendo individuato nell'elaborato di Quadro conoscitivo (tavola QC.D1.1 stato di diritto residuo residenziale PSC-POC-RUE) quale Area ad intervento diretto non attuato (LR 24/2017 – ART.4), risulta esclusa nella Tavola DU2-4 trasformabilità Sud-Ovest dal perimetro del territorio urbanizzato ed inserita in TR1 territorio rurale perimetro periurbano nonostante vi sia la convenzione assolta ed i diritti edificatori consolidati. Con la presente osservazione si richiede che l'area in oggetto, attraverso apposita rappresentazione ideogrammatica, sia ricompresa nel territorio urbano, in quanto l'area risulta urbanizzata, come da convenzione assolta, e non presenta fattori preclusivi secondo quanto previsto dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico – ambientale.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.MG.TU : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree edificate adiacenti al territorio urbanizzato che rientrano nella definizione della legge regionale 24/2017 (articolo 32) e che si configurano come affinamenti, precisazioni e rettifiche del territorio urbanizzato. Si riconosce l'area oggetto di osservazione come parte del territorio urbanizzato e si qualifica il tessuto come CQ2.
308	1 di 1	184111	STRADELLO AGGAZZOTTI 100	246	115, 116, 341, 376, 377	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DU.ZENS	Si richiede una ridefinizione e ampliamento del perimetro del comparto relativo alle aziende Neotron SpA e Martini SpA, insediate all'interno dell'ex piano particolareggiato denominato "Cavo Archirola", lungo il lato sud nei terreni agricoli a disposizione delle aziende, e la riduzione dell'area interessata dalla "rete ecologica – direzione collegamento ecologico". Motivazioni legate allo sviluppo delle aziende: esigenze lavorative, accessibilità e sicurezza luoghi di lavoro, viabilità e parcheggi.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR3.DU.ZENS : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio DU.ZENS.CR1, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si segnala che scelte puntuali e specifiche che rispondano alle esigenze aziendali potranno essere valutate e assunte, ai sensi della legge regionale 24/2017, applicando le regole del PUG e valutando il beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in sede di controdeduzione, ed è in fase attuativa che saranno precisate le perimetrazioni delle aree di intervento. Si conferma la strategicità dell'individuazione di una direttrice ecologica est-ovest, ma si precisa che il corridoio ecologico individuato ideogrammaticamente nell'area non comporta inedificabilità, bensì un'attenzione specifica ai temi della biodiversità ed in generale dell'ambiente naturale e della sostenibilità, da attuarsi nelle varie fasi di progettazione, edificazione ed uso.
309	1 di 1	184117	GANACETO	4	208	MG	CARTOGRAFIA	MGTU	L'area oggetto della presente osservazione ha superficie catastale pari a mq 10.026, è ubicata in località Ganaceto, identificata catastalmente al foglio 4 mappale 208, è disciplinata nel Piano Vigente nell'area 10 Zona Elementare 1660. Con l'assunzione del PUG il suddetto terreno, pur essendo individuato nell'elaborato di Quadro conoscitivo (tavola QC.D1.1 stato di diritto residuo residenziale PSC-POC-RUE) quale Area Residuo Piani Urbanistici attuativi residenziali non convenzionati, risulta esclusa nella Tavola DU2-1 trasformabilità Nord Ovest dal perimetro del territorio urbanizzato ed inserita in TR1 territorio rurale perimetro periurbano. Con la presente osservazione si chiede che il terreno, attraverso apposita rappresentazione ideogrammatica, sia identificato quale terreno facente parte del territorio urbano, in quanto risulta urbanizzato e non presenta fattori preclusivi secondo quanto previsto dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale	NON ACCOLTO	Non accolto in base al criterio CR4.MG.TU : Sono valutati non accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che configurano aree di nuova urbanizzazione adiacenti al TU e non pianificate dal piano regolatore previgente o in aree di espansione dello stesso, ma prive di convenzione. L'area oggetto di osservazione si conferma qualificarsi come non appartenente al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 24/2017.
310	1 di 1	184119	COMPLESSO IMMOBILIARE E RELATIVA AREA CORTILIVA	158	128, 132, 532	MG	CARTOGRAFIA	MGcq	Il complesso immobiliare oggetto della presente osservazione è costituito da due abitazioni in condominio e relativa area cortiliva identificato catastalmente al fg 158 mapp 128, 132, 532. Nel Piano Regolatore Vigente tale area è parte dell'area 03 e 04 Zona Elementare 281, area disciplinata dal Piano particolareggiato "Desideri nel Verde", approvato con Delibera di C.C n. 88/2000. Nell'assunzione del PUG, il terreno è identificato nella Tav QC.D1.1 con potenziali residenziali. Risulta viceversa inclusa nella tavola DU2-4 trasformabilità del territorio - perimetro del territorio urbanizzato, come area di dotazione ecologica ambientale. Con la presente osservazione, si richiede che il PUG perimetri l'area quale unico comparto, escludendo conseguentemente le aree a sud facenti parte di un piano particolareggiato decaduto. Inoltre si rende effettivamente percorribile il processo di riqualificazione edilizia ed urbana dell'area ampliando esclusivamente un giardino privato.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono un perfezionamento delle cartografie della disciplina, ma che trovano rispondenza parziale e/o in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Il PUG conferma il qualificarsi dell'area in oggetto tra le aree di dotazione ecologica ambientale, ma si segnala la specifica norma perequativa che viene ulteriormente precisata in fase di controdeduzione (art. 3.10.3). Il PUG non prevede invece l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, né l'individuazione di perimetri: è in fase attuativa che saranno precisate le perimetrazioni delle aree di intervento. Si fa inoltre presente che si possono evitare procedure espropriative, avviando una progettazione complessa secondo le regole del PUG, con la valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 così come specificato in fase di controdeduzione.

NUM. OSSERVAZI ONE	Quesito 1 di n	PG	Immobile interessato	FOGLIO	MAPPALI	CLASSE	DES_CLASSE	CATEGORI A	Sintesi	Esito quesito	Controdeduzioni
311	1 di 1	184121	VIA MESSINA 63	222	303	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCQ.2	L'edificio identificato catastalmente al Fg 222 mappale 203 è inquadrato nel PUG nella Tav. DU2.4: Tessuto CQ2, DU1 Norme: art. 3.8.2. Con la presente osservazione si chiede che sia inserita tra gli interventi ammessi nell'art. 3.8.2 Tessuto CQ2, la possibilità del cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale, al fine di convertire i locali ad uso ristorante ormai chiusi da tempo.	ACCOLTO	Accolto in base al criterio CR1.DU : Sono valutati positivamente i quesiti formulati nelle osservazioni, che trovano già risposta nelle norme da applicare al governo delle trasformazioni del territorio (disposizioni generali del testo normativo, modifiche o integrazioni al calcolo dell'indice di RIE, alle norme della città storica, della città da qualificare residenziale, produttiva e terziaria o commerciale, alla disciplina della città da rigenerare, alle norme della città pubblica e a quelle del territorio rurale) o ne propongono integrazione, chiarimento o affinamento, funzionali a meglio esplicitare la disciplina urbanistica in coerenza con gli obiettivi e le azioni del Piano. La disciplina di PUG, e nello specifico l'art. 3.8.2, viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni rettificando il refuso ed indicando il corretto rimando alle funzioni di cui all'art. 3.8 comma 3. In via generale il PUG ammette il cambio d'uso in base alle funzioni ammesse nel tessuto di appartenenza, ma è in fase attuativa che dovranno effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi, anche in base all'intervento proposto.
312	//	184169							Si rimanda all'elaborato relativo alle osservazioni di enti, associazioni e soggetti complessi		
313	1 di 1	184173	VIA CANNIZZARO 22	153	240	DU	DISCIPLINA URBANISTICA	DUCQ.2	Il Piano Urbanistico Generale assunto individua come Città Pubblica: area a "servizi e/o attrezzature pubbliche" una sottile striscia di suolo a contatto con il volume costruito con un edificio esistente e regolarmente abitato. Si tratta presumibilmente di un relitto derivante da uno strumento attuativo risalente agli anni '60 (PEEP Giardino Sud), inutilizzato e di fatto inutilizzabile a fini pubblici. Probabilmente la striscia era destinata alla realizzazione di una strada poi sostituita da altra configurazione ed oggi ormai decisamente irrealizzabile. Si propone di integrare l'art. 3.8.3 delle Norme – elab. DU, con il seguente comma: "5. Nel rispetto dell'obiettivo strategico della conservazione del rapporto tra volumi edificati e spazi liberi e delle dotazioni previste, le aree residuali non utilizzate e non più utilizzabili per la realizzazione delle attrezzature pubbliche originariamente previste, possono essere destinate a soddisfare la domanda di spazi aperti privati giardini, aree cortilive, parcheggi ecc.) anche attraverso la loro retrocessione ai proprietari." Tutto ciò nel rispetto della sentenza del Consiglio di Stato n. 833/2007, dell'art 826 cc e più in generale della superiore esigenza di un uso efficiente e razionale dei compendi di proprietà pubblica.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.DU : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che rispondono al criterio CR1.DU, ma per i quali si propone una soluzione alternativa, la cui attuazione può avvenire anche attraverso procedure o strumenti diversi da quelli che si configurano nel quesito o che presuppongono ulteriori valutazioni e specificazioni in fase attuativa. Si riconosce come l'area oggetto di osservazione non abbia alcuna destinazione a servizi e la si qualifica unicamente come parte del tessuto di appartenenza nella cartografia della disciplina.
314	1 di 1	154294	VIA GHERUBINI 174	148	58	MG	CARTOGRAFIA	MGCQ	L'area in cui insiste il lotto identificato catastalmente al fg 148 map 58 è parte del Tessuto CQ7 "Tessuto misto produttivo". Si chiede di perimetrare il lotto inserendolo nell'ambito del tessuto CQ2 - tessuti di buona o discreta qualità insediativa, vista la continuità con la fascia interamente a destinazione residenziale lungo via Cilea. Solo il lato nord di via Cilea è inserito in ambito CQ2, mentre il lato sud è in ambito CQ7: in realtà la funzione residenziale prevalente è estesa ad entrambi i lati di via Cilea. Inoltre sul lotto in oggetto insiste attualmente una funzione direzionale e non produttiva (uffici, sede di ditta Gemmalpe e relativa area pertinenziale di stoccaggio materiali edili): l'attuale uso dell'immobile rende il lotto più compatibile con la definizione degli ambiti CQ2 "a prevalente funzione a abitativa, direzionale privata" che con gli ambiti CQ7 a prevalente destinazione produttiva.	PARZIALMENTE ACCOLTO	Parzialmente accolto in base al criterio CR2.MG : Sono valutati parzialmente accoglibili i quesiti formulati nelle osservazioni, che richiedono un perfezionamento delle cartografie della disciplina, ma che trovano rispondenza parziale e/o in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito. Si riconosce l'area oggetto di osservazione qualificarsi in parte come CQ2.