

Il presente documento riprende il testo dell'istruttoria della Regione Emilia Romagna in merito al perimetro del territorio urbanizzato, introducendo singole caselle evidenziate in giallo quale riscontro comunale sui singoli punti oggetto del documento.

Comune di Fiorenzuola D'Arda

Istruttoria in merito al perimetro del territorio urbanizzato – art. 32, co. 2, della L.R. 24/2017

In premessa si rammentano i disposti dell'art. 32: *"4. In sede di prima formazione del PUG, il perimetro del territorio urbanizzato va individuato con riferimento alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della presente legge ..."*, non possono rientrare nel perimetro di TU aree interessata da interventi di trasformazione in data successiva al 1 gennaio 2018.

Si chiede pertanto che la legenda dell'elaborato grafico prodotto (QC_SF6_9) sia modificata, indicando:

- territorio urbanizzato al 01/01/2018
- aree trasformate nel corso del periodo transitorio della LUR, che comprendono:
 - PUA in attuazione convenzionati dopo il 01/01/2018
 - Procedimenti unici ex art. 53 L.R. 24/2017
 - Procedimenti unici ex art. 8 D.P.R. 160/2010 approvati dopo il 01/01/2018.

Gli estratti cartografici inseriti nel presente documento sono tratti, rispettivamente, dagli elaborati di *QC_SF6_9_Delimitazione_territorio_urbanizzato* e *QC_SF6_4_Attrezzature_e_spazi_publici*, nonché dagli elaborati di *PSC QS 02_Classificazione degli ambiti comunali* e di *RUE Tavole b da 1 a 10*.

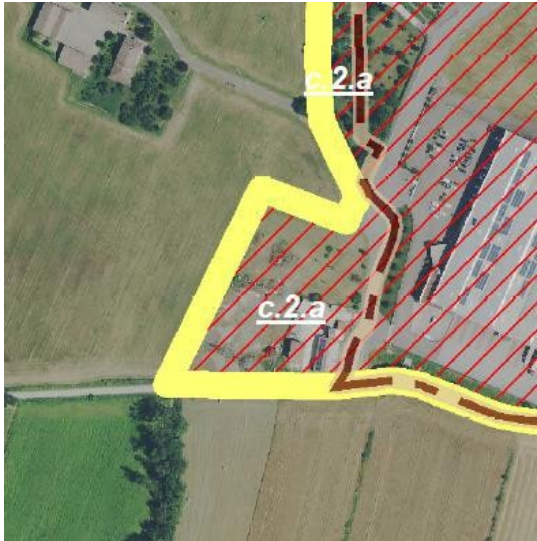
L'esame istruttorio ha ravvisato le seguenti casistiche di situazioni che richiedono ulteriori approfondimenti, non potendosi condividere sulla base degli elementi forniti la proposta di inclusione nel perimetro di territorio urbanizzato:

1. Aree permeabili relative a:
 - a. Ambiti urbanizzabili di PSC dichiarati non attuati, considerato che il PUG non può conformare nuove previsioni insediative;
 - b. Ambiti di riqualificazione di PSC non attuati, il cui stato dei luoghi non pare presentare caratteri urbani (ad es. insediamenti ex agricoli per i quali il PSC promuoveva la conversione ad usi urbani);
 - c. Aree classificate dal RUE come ambiti residenziali consolidati, per le quali non si ritiene che le aree permeabili inedificate possano legittimamente essere ricomprese all'interno del perimetro di TU, in ragione della modesta consistenza e della bassa densità insediativa;
 - d. Dotazioni territoriali di PSC non attuate, cioè non censite tra le Attrezzature pubbliche esistenti, in quanto aree permeabili riconducibili alla fattispecie del c.3 lett.c dell'art. 32 della L.R. 24/2017.
2. Aree che il PSC individua come ambiti rurali o ambiti di riqualificazione non attuati aventi caratteristiche rurali (il PUG non può conformare nuove previsioni insediative).
3. Aree edificate o parzialmente edificate che non presentano continuità insediativa con le aree urbanizzate.

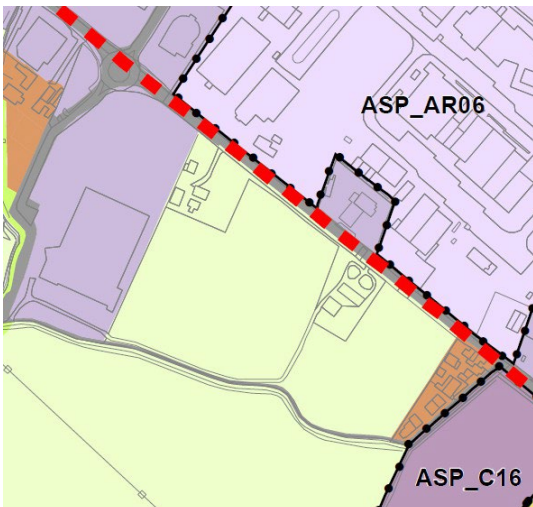
4. Aree parzialmente attuate dichiarate convenzionate prima del 01/01/2018, per le quali si chiedono gli estremi di convenzionamento e la vigenza della convenzione, al fine di verificare se il soggetto attuatore abbia ottemperato compiutamente agli obblighi convenzionali (condizione necessaria per legittimare l'inserimento nel TU).
5. Infrastrutture per la mobilità (binari ferroviari, per la parte limitrofa al territorio rurale) e loro aree di pertinenza (area di servizio autostradale).

Per una migliore comprensione degli elaborati, si chiede che nel capitolo di relazione di QC relativa alla struttura del TU sia inserito un prospetto che, per ciascuna area di trasformazione interessata da Piano attuativo, PdC convenzionato o procedimento unico (L.R. 24/2017 art. 53, D.P.R. 160/2010 art. 8) siano indicati gli estremi di approvazione e/o convenzionamento (data di stipula e di termine di vigenza).

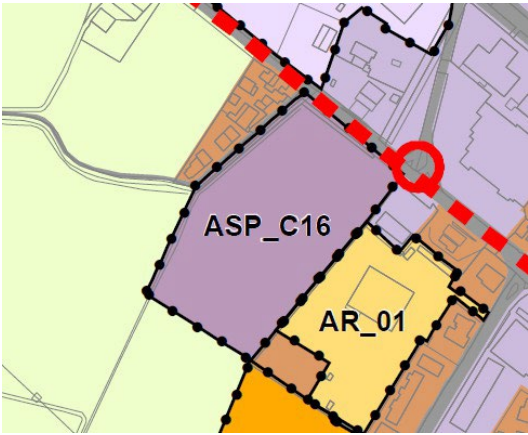
Fiorenzuola Capoluogo

	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali  Ambiti agricoli periurbani
Comune: propone l'inclusione nel TU di aree che il PSC individua come aree rurali (ambiti agricoli periurbani), che nel PUG è indicata come area per Attrezzature di interesse comune.	
Posizione RER: si chiedono chiarimenti in merito allo stato di fatto dell'insediamento esistente.	
RISCONTRO COMUNALE Si prende atto del chiarimento Trattasi di un'area del Consorzio di bonifica utilizzata come piazzale e completamente compromessa all'uso agricolo, pertanto si conferma la proposta di perimetro del territorio urbanizzato.	

Magazzino consorzio via Toscana

	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali  Ambiti agricoli periurbani
Comune: propone l'inclusione nel TU di aree che il PSC individua come aree rurali (ambiti agricoli periurbani).	
Posizione RER: non si ritiene legittima l'inclusione nel perimetro di TU di ampie aree permeabili classificate dal PSC ambiti agricoli; analogamente i fabbricati esistenti dovrebbero essere ricondotti ad edificato sparso.	
<u>RISCONTRO COMUNALE</u> Accoglibile Si provvede ad escludere le aree dal perimetro del territorio urbanizzato.	

Area commerciale via Europa

	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali Ambiti urbanizzabili  Ambiti prevalentemente residenziali  Ambiti specializzati per attività produttive  Ambiti specializzati per attività produttive "APEA"
Comune: propone l'inclusione nel TU di un'area permeabile che il PSC individua come ambito ASP_C16, in quanto afferente al periodo transitorio della Legge.	
Posizione RER: Rammentando i disposti dell'art. 32: "4. In sede di prima formazione del PUG, il perimetro del territorio urbanizzato va individuato con riferimento alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della presente legge ...", non può rientrare nel perimetro di TU un'area interessata da una trasformazione in data successiva al 1 gennaio 2018. Inoltre, si chiede di specificarne gli estremi di convenzionamento.	

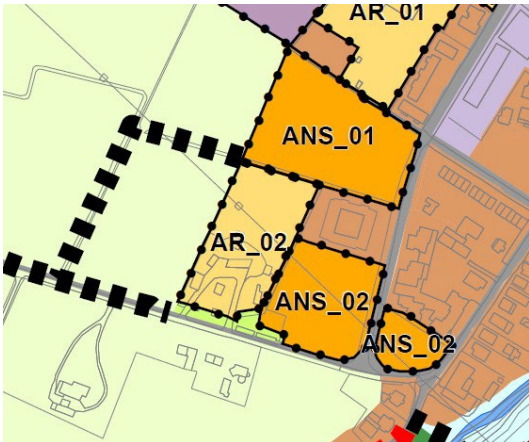
RISCONTRO COMUNALE

Non accoglibile

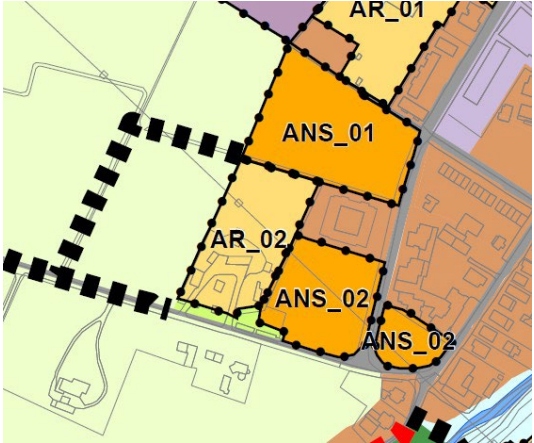
Trattasi di un intervento per un nuovo insediamento commerciale concluso sia per le opere di urbanizzazione che per il fabbricato. L'intervento è stato convenzionato in data 13/12/2021. Per tale ragione si conferma la proposta di perimetro del territorio urbanizzato.



ASP_C16 - Lidl

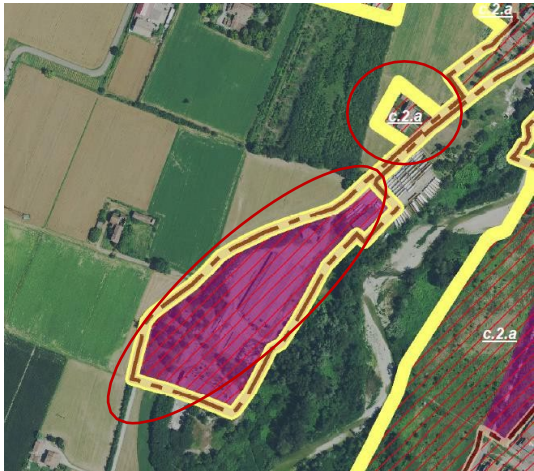
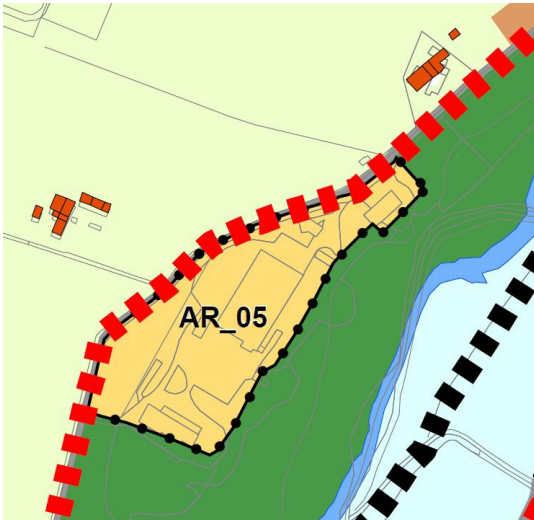
	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali Ambiti urbanizzabili Ambiti prevalentemente residenziali Ambiti specializzati per attività produttive Ambiti specializzati per attività produttive "APEA"
Comune: propone l'inclusione nel TU di due aree permeabili che il PSC individua come Ambiti urbanizzabili prevalentemente residenziali ANS_02 (art.56.1), in quanto afferenti al periodo transitorio della Legge.	
Posizione RER: Rammentando i disposti dell'art. 32: "4. In sede di prima formazione del PUG, il perimetro del territorio urbanizzato va individuato con riferimento alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della presente legge ...", non può rientrare nel perimetro di TU un'area interessata da una trasformazione in data successiva al 1 gennaio 2018. Inoltre, si chiede di specificarne gli estremi di convenzionamento.	
<u>RISCONTRO COMUNALE</u> Accoglibile Si provvede ad escludere le aree dal perimetro del territorio urbanizzato. L'intervento riguarda un Piano attuativo convenzionato in data 27/12/2023. È già avvenuta la cessione al Comune del comparto post ad est al fine di realizzare alloggi di ERS.	

PUA Barchessa con area ERS ceduta

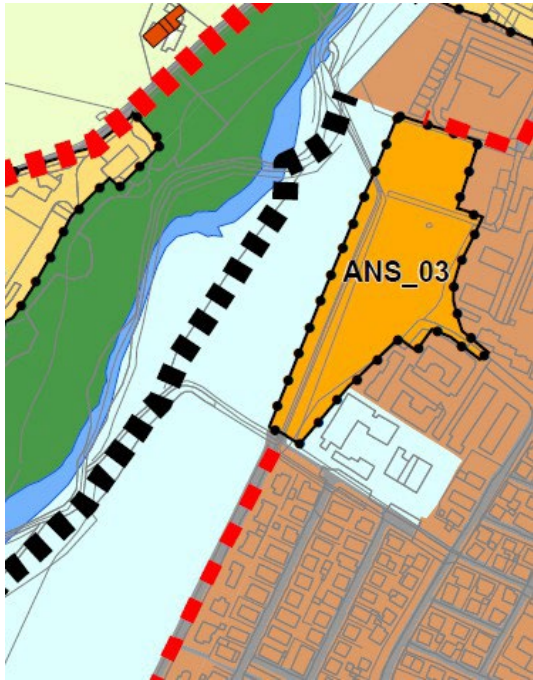
	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali

	Ambiti agricoli periurbani <i>Ambiti urbanizzati di riqualificazione</i> Ambiti di riqualificazione prevalentemente residenziali Ambiti di riqualificazione specializzati per attività produttive
Comune: propone l'inclusione nel TU di aree che il PSC individua come aree rurali (ambiti agricoli periurbani) e di un'area da riqualificare AR_02, dichiarata non attuata dal PUG.	
Posizione RER: si chiede di chiarire i presupposti che determinano la necessaria continuità insediativa delle aree poste ad ovest del centro urbano, parte delle quali rurali. Inoltre, non si ritiene legittima la conversione da rurale ad urbano di un'area pertinenziale, a meno che non sia stata debitamente abilitata con titolo edilizio, da argomentarsi.	
<u>RISCONTRO COMUNALE</u> Non accoglibile Si conferma l'inserimento nel perimetro del territorio urbanizzato in quanto trattasi di un distributore di carburante (insistente nell'area da riqualificare AR_02 del PSC) e di fabbricati adibiti a residenza. L'intervento previsto dal PSC prevedeva la conversione dell'area ad usi residenziali, presupponendo la delocalizzazione del distributore di carburante in seguito alla realizzazione della tangenziale. Tuttavia, la previsione non è stata attuata ed il distributore è stato in seguito potenziato nella medesima area. La porzione nord è interessata dalle infrastrutture per l'urbanizzazione del distributore.	

Distributore, metano, lavaggio

	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali <i>Ambiti urbanizzati di riqualificazione</i> Ambiti di riqualificazione prevalentemente residenziali Ambiti di riqualificazione specializzati per attività produttive Ambiti agricoli periurbani
Comune: propone l'inclusione nel TU di un'area che il PSC individua come Ambiti di riqualificazione prevalentemente residenziale AR_05 (art. 56.2), soggetti a POC ed attuati tramite PUA. Tale area non pare avere le caratteristiche di un insediamento residenziale e sembra piuttosto configurarsi come un allevamento in territorio rurale.	
Posizione RER: si evidenzia in primo luogo la mancata continuità insediativa delle aree poste ad ovest del centro urbano, parte delle quali rurali, delle quali non si condivide l'inserimento nel perimetro di TU, anche in ragione dell'ubicazione in prossimità dell'asta fluviale.	
<u>RISCONTRO COMUNALE</u> Accoglibile Si provvede ad escludere le aree dal perimetro del territorio urbanizzato.	

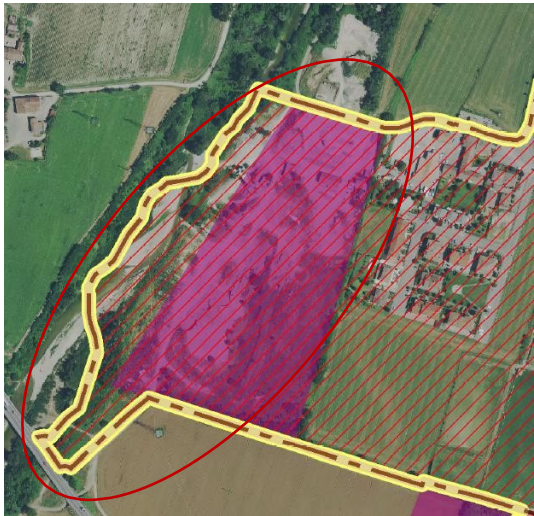
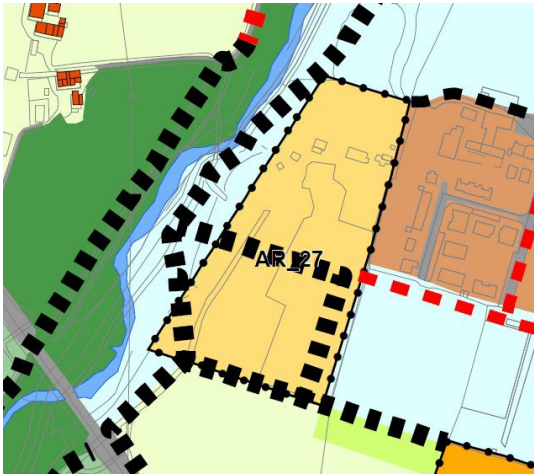
Area Botti

	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali Ambiti urbanizzabili  Ambiti prevalentemente residenziali  Ambiti specializzati per attività produttive  Ambiti specializzati per attività produttive "APEA" Sistema delle dotazioni territoriali  Servizi collettivi esistenti  Servizi collettivi previsti  Dotazioni ecologiche territoriali
Comune: propone l'inclusione nel TU di due aree permeabili che il PSC individua come Ambiti urbanizzabili prevalentemente residenziali ANS_03 (art.56.1), dichiarate non attuate, e come Dotazioni territoriali.	
Posizione RER: Si chiede di escludere l'ambito urbanizzabile non attuato, non ravvisando i presupposti per il suo inserimento nel TU. Inoltre si chiede di chiarire lo stato di attuazione delle Dotazioni territoriali in fregio al fiume.	
<u>RISCONTRO COMUNALE</u> Non accoglibile Si conferma l'inserimento nel perimetro del territorio urbanizzato dell'ambito non attuato in quanto, come emerge dagli elaborati del Quadro Conoscitivo Diagnostico, trattasi di un'area dotata di rete fognaria e acquedottistica, e pertanto inquadrabile negli "spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" che ai sensi dell'art. 32, comma 2, lettera a) della L.R. 24/2017 devono essere inseriti nel territorio urbanizzato. L'area a dotazioni territoriali in fregio al fiume Arda è stata attrezzata come parco urbano (presenza del parco giochi, frutteto didattico, orti urbani, piantumazioni e percorso della mobilità dolce). Ad oggi l'area interessata dalla previsione ANS_03 del PSC si configura come uno spazio	

intercluso tra l'edificato esistente ad est ed il parco urbano ad ovest, ed è spesso attraversato dai cittadini che di fatto la utilizzano come spazio di accesso al parco, come è osservabile dai sentieri presenti nell'area stessa.



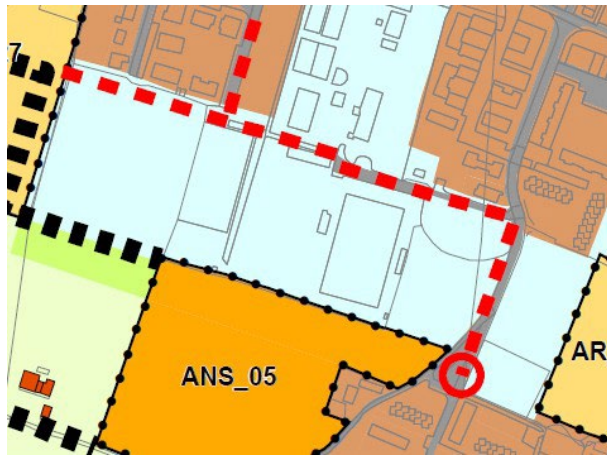
Area De Paoli

	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali <i>Ambiti urbanizzati di riqualificazione</i> - Ambiti di riqualificazione prevalentemente residenziali - Ambiti di riqualificazione specializzati per attività produttive <i>Sistema delle dotazioni territoriali</i> - Servizi collettivi esistenti - Servizi collettivi previsti - Dotazioni ecologiche territoriali
Comune: propone l'inclusione nel TU di un'area che il PSC individua da riqualificare AR_02, dichiarata non attuata dal PUG, e un'area permeabile per Dotazioni territoriali. Posizione RER: si chiede di escludere dal TU le aree individuate come Dotazioni territoriali non attuate, in quanto aree permeabili riconducibili alla fattispecie del c.3 lett.c dell'art. 32 della L.R. 24/2017. Si chiede inoltre di escludere l'ambito di riqualificazione non attuato, a fronte delle caratteristiche non urbane dello stato dei luoghi, anche in ragione dell'ubicazione in prossimità dell'asta fluviale.	
<u>RISCONTRO COMUNALE</u> Parzialmente accoglibile Si provvede ad escludere dal perimetro del territorio urbanizzato le aree individuate come Dotazioni territoriali in corrispondenza del Torrente Arda. Mentre si conferma l'inserimento nel perimetro del territorio urbanizzato dell'ambito da riqualificare non attuato in quanto configurante un tessuto compromesso e da rigenerare, mediante la delocalizzazione di attività dedite al trattamento di materiali inerti. In particolare, come già previsto dal PSC vigente (in seguito alla Variante specifica approvata con DCC n. 51 del 29/09/2020), l'attuazione dell'intervento, da assoggettare ad Accordo Operativo, dovrà contestualmente prevedere la rinaturalizzazione delle aree attualmente occupate dalle attività che verranno delocalizzate, nonché dovrà prevedere la schermatura visiva dei nuovi fabbricati mediante la realizzazione di piantumazioni ed elementi vegetali. La previsione strategica è volta a potenziare il parco lungo l'Arda, considerando l'utilizzo che già oggi i cittadini ne fanno sfruttando i percorsi che da sud entrano nell'area, per poi	

collegarsi con il parco esistente posto a nord.

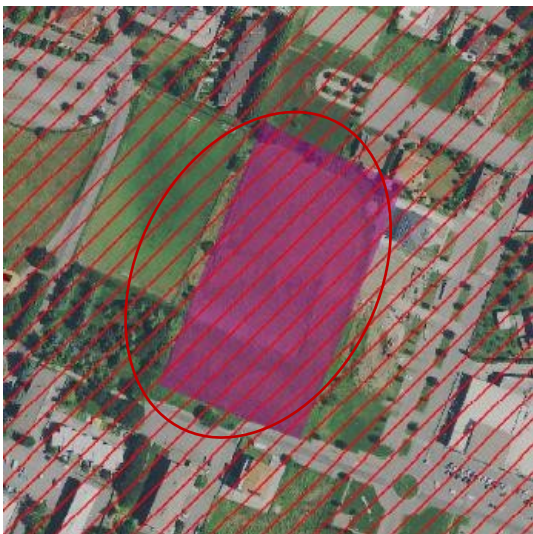
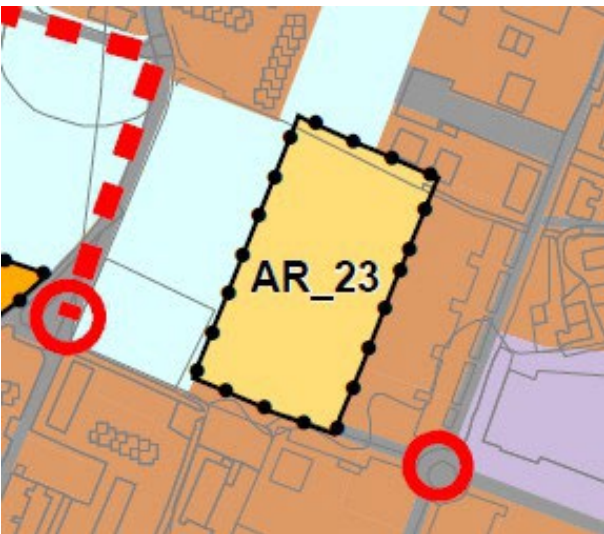


Ambito Querceto

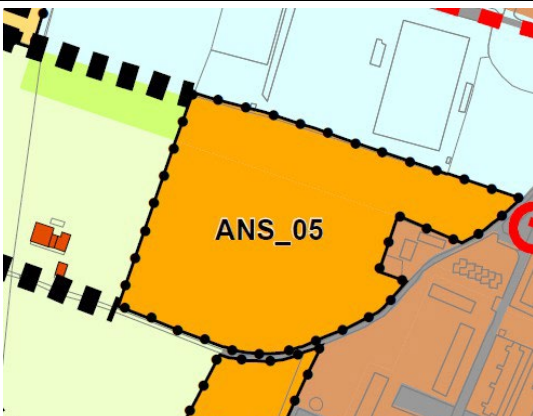
	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali

	Sistema delle dotazioni territoriali - Servizi collettivi esistenti - Servizi collettivi previsti - Dotazioni ecologiche territoriali
Comune: propone l'inclusione nel TU di due aree permeabili che il PSC individua Dotazioni territoriali e che il PUG non individua fra le Attrezzature pubbliche esistenti.	
Posizione RER: non si condivide l'inserimento nel TU di aree permeabili individuate come Dotazioni territoriali non attuate, parte in fregio al territorio rurale.	
<u>RISCONTRO COMUNALE</u> Parzialmente accoglibile Si provvede ad escludere dal perimetro del territorio urbanizzato l'area individuata come Dotazioni territoriali nella porzione ovest. Mentre si conferma l'inserimento nel perimetro del territorio urbanizzato dell'area individuata come Dotazioni territoriali nella porzione est, in quanto completamente interclusa nel sistema insediativo. All'interno della Disciplina del PUG si valuterà la classificazione di tale area come "tessuto a verde privato" o altro tessuto equivalente privo di capacità edificatoria.	

Area dotazioni territoriali sportive – Impianto SUD

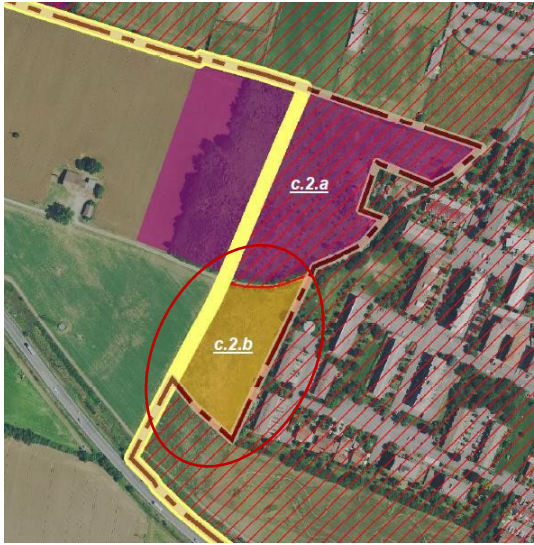
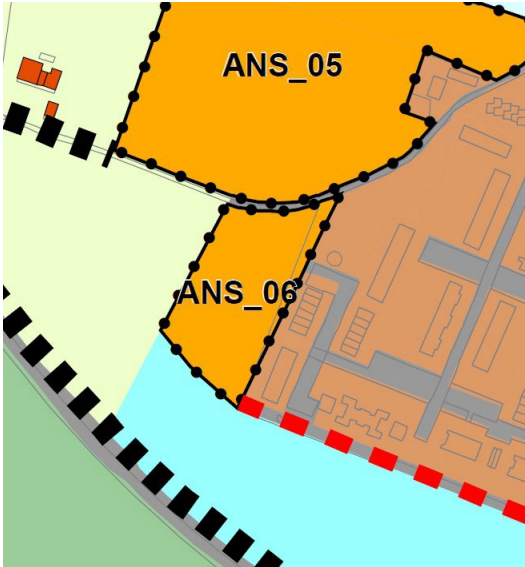
	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali <i>Ambiti urbanizzati di riqualificazione</i> Ambiti di riqualificazione prevalentemente residenziali Ambiti di riqualificazione specializzati per attività produttive
Comune: propone l'inclusione nel TU di un'area che il PSC individua da riqualificare AR_23, dichiarata non attuata dal PUG.	
Posizione RER: Si chiede di escludere l'ambito di riqualificazione non attuato, in quanto ampia area permeabile non dotata di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.	
<u>RISCONTRO COMUNALE</u> Non accoglibile Si conferma l'inserimento nel perimetro del territorio urbanizzato in quanto l'area è di proprietà del Comune di Fiorenzuola d'Arda, e come illustrato negli elaborati della Strategia (tavole S.1 e S.2) è destinata alla realizzazione della nuova scuola primaria.	

Area scuole elementari

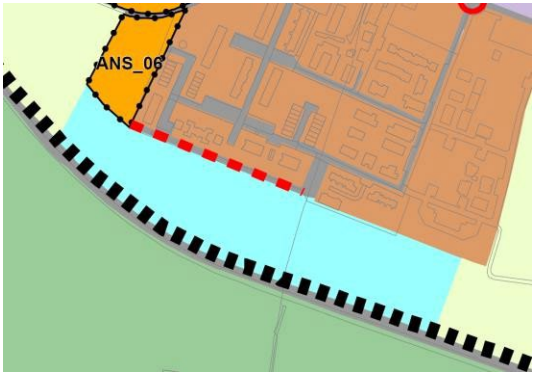
	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali

	Ambiti urbanizzabili  Ambiti prevalentemente residenziali  Ambiti specializzati per attività produttive  Ambiti specializzati per attività produttive "APEA"
Comune: propone l'inclusione nel TU di un'area permeabile che il PSC individua come Ambito urbanizzabile prevalentemente residenziale ANS_05 (art.56.1), dichiarata non attuata.	
Posizione RER: Si chiede di escludere l'ambito urbanizzabile non attuato.	
<u>RISCONTRO COMUNALE</u> Accoglibile Si provvede ad escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato.	

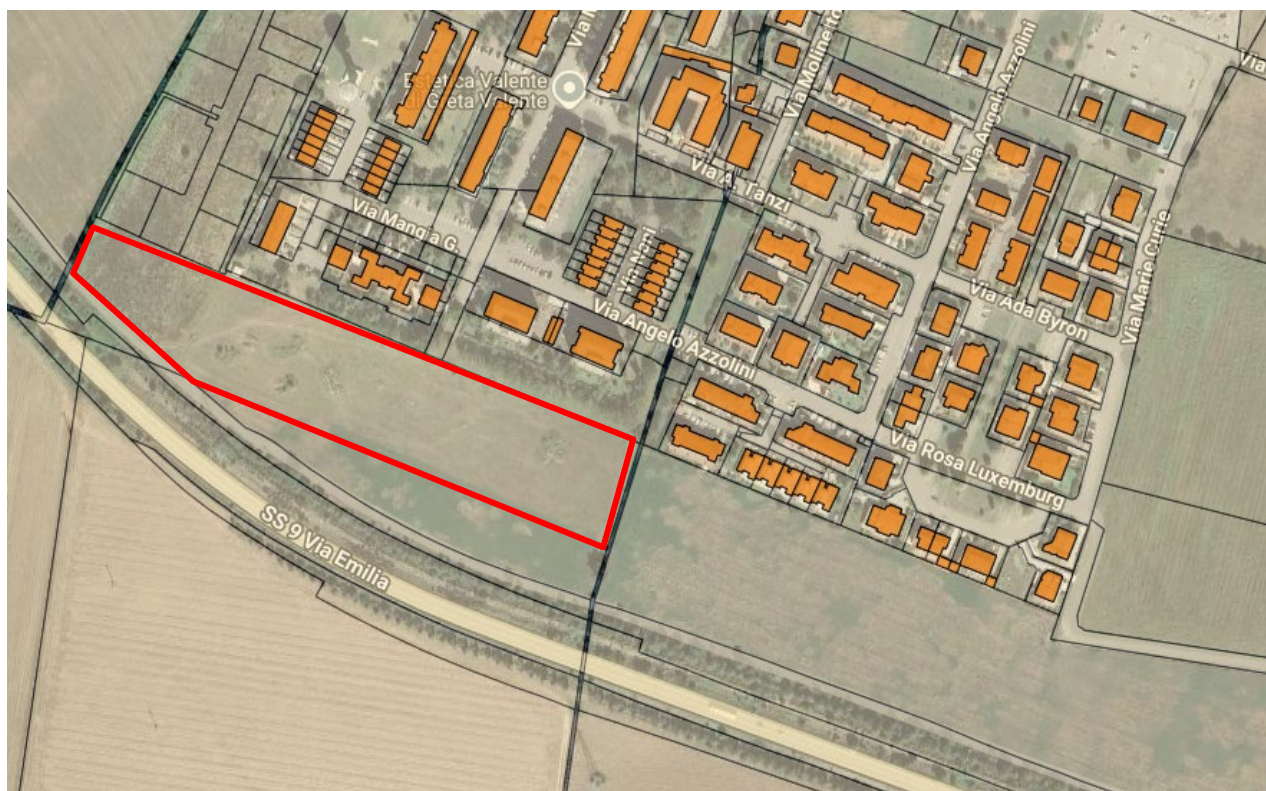
Ambito SIPAL

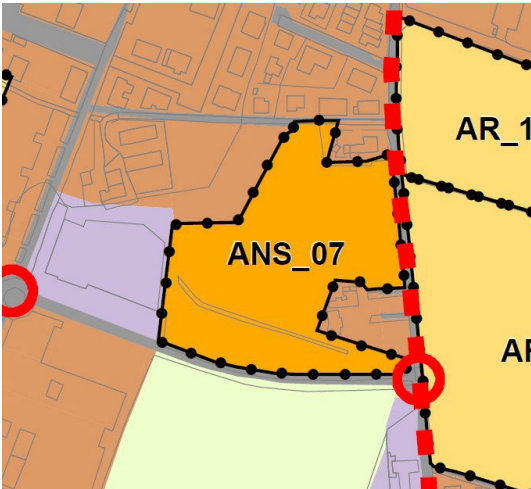
	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali Ambiti urbanizzabili Ambiti prevalentemente residenziali Ambiti specializzati per attività produttive Ambiti specializzati per attività produttive "APEA"
Comune: propone l'inclusione nel TU di un'area permeabile che il PSC individua come Ambito urbanizzabile prevalentemente residenziali ANS_06 (art.56.1), in quanto afferente al periodo transitorio della L.R.24/2017.	
Posizione RER: Rammentando i disposti dell'art. 32: <i>"4. In sede di prima formazione del PUG, il perimetro del territorio urbanizzato va individuato con riferimento alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della presente legge ..."</i>, non può rientrare nel perimetro di TU un'area interessata da una trasformazione in data successiva al 1 gennaio 2018. Inoltre, si chiede di specificarne gli estremi di convenzionamento.	
<u>RISCONTRO COMUNALE</u> Accoglibile Si provvede ad escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato. L'intervento riguarda un Piano attuativo convenzionato in data 19/05/2022. È già avvenuta la cessione al Comune dell'area posta a sud ed utilizzata come ciclodromo.	

Molinetto 5

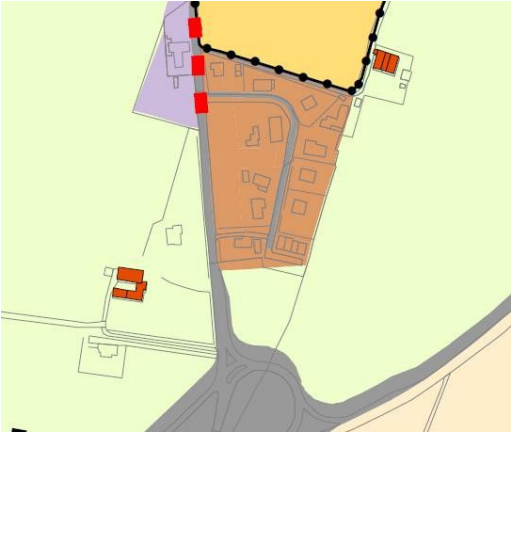
	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali Sistema delle dotazioni territoriali - Servizi collettivi esistenti - Servizi collettivi previsti - Dotazioni ecologiche territoriali
Comune: propone l'inclusione nel TU di una area permeabile che il PSC individua Dotazioni territoriali e che il PUG non individua fra le Attrezzature pubbliche esistenti.	
Posizione RER: si chiede di chiarire lo stato di attuazione delle Dotazioni territoriali, escludendo dal TU le aree permeabili non attuate individuate in fregio al territorio rurale.	
<u>RISCONTRO COMUNALE</u> Parzialmente accoglibile Si provvede ad escludere dal perimetro del territorio urbanizzato l'area individuata come Dotazioni territoriali nella porzione est, in quanto non attuata. Mentre si conferma l'inserimento nel perimetro del territorio urbanizzato dell'area individuata come Dotazioni territoriali nella porzione ovest, in quanto di proprietà comunale ed utilizzata come ciclodromo.	

Area ciclodormo

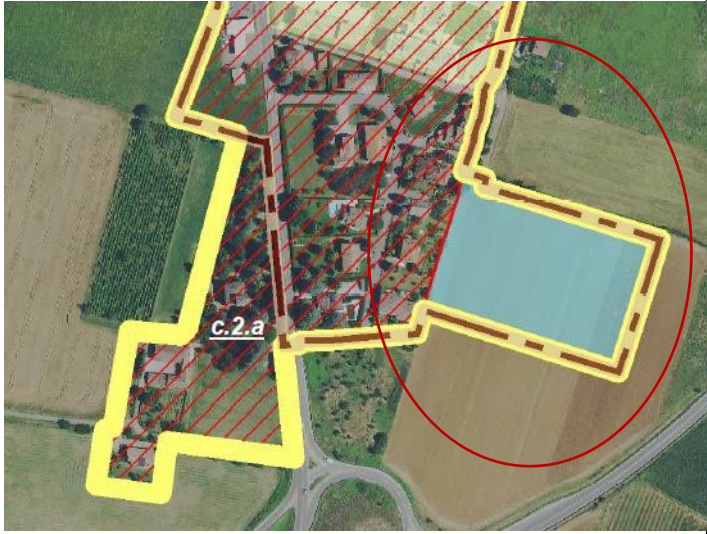


	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali Ambiti urbanizzabili Ambiti prevalentemente residenziali Ambiti specializzati per attività produttive Ambiti specializzati per attività produttive "APEA"
Comune: propone l'inclusione nel TU di un'area permeabile che il PSC individua come Ambito urbanizzabile prevalentemente residenziale ANS_07 (art.56.1), che viene dichiarata non attuata nel PUG.	
Posizione RER: Si chiede di escludere l'ambito urbanizzabile non attuato.	
<u>RISCONTRO COMUNALE</u> Accoglibile Si provvede ad escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato.	

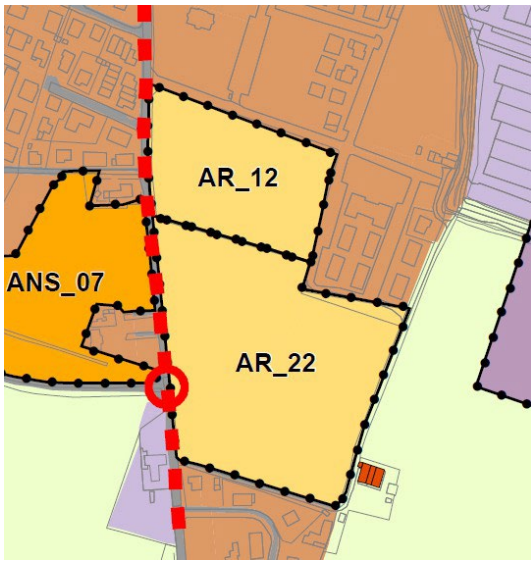
Area Colla Via Einstein

	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali  Ambiti agricoli periurbani
Comune: propone l'inclusione nel TU di aree che il PSC individua come aree rurali (ambiti agricoli periurbani).	
Posizione RER: si chiede di chiarire lo stato dei luoghi delle aree per le quali si propone l'inclusione che il PSC classifica in ambito agricolo.	
<u>RISCONTRO COMUNALE</u> Si prende atto del chiarimento Trattasi di edifici residenziali con le relative aree pertinenziali contigui al sistema insediativo, pertanto si conferma la proposta di perimetro del territorio urbanizzato.	

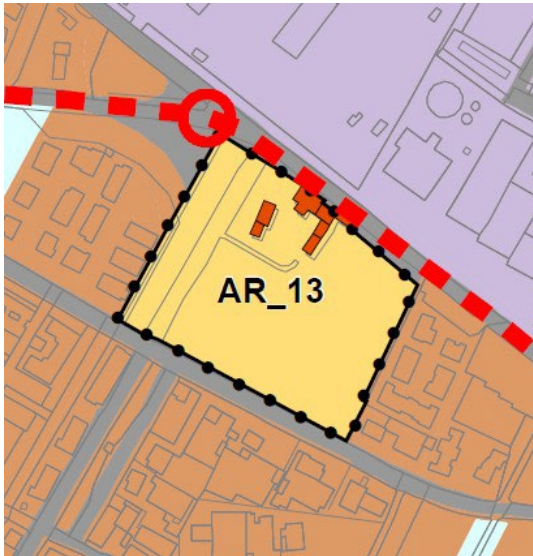
Villa Cipelli – Rustici case Biolchi

	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali  Ambiti agricoli periurbani
Comune: propone l'inclusione nel TU di aree che il PSC individua come aree rurali (ambiti agricoli periurbani), in quanto oggetto di un art.53 della L.R.24/2017.	
Posizione RER: Rammentando i disposti dell'art. 32: "4. In sede di prima formazione del PUG, il perimetro del territorio urbanizzato va individuato con riferimento alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della presente legge ...", non può rientrare nel perimetro di TU un'area interessata da una trasformazione in data successiva al 1 gennaio 2018.	
<u>RISCONTRO COMUNALE</u> Accoglibile Il perimetro del territorio comunale è conforme a quello vigente generato dalla Variante ex art. 53 (a tal fine si segnala che l'immagine della tavola QS2 del PSC illustrata non è aggiornata). Tuttavia, in analogia ad altri casi simili, si provvede ad escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato, mantenendo comunque la classificazione ad attrezzatura sportiva disciplinata dal procedimento unico ex art. 53.	

Impianto sportivo 53 – Madonna 5 strade

	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali <i>Ambiti urbanizzati di riqualificazione</i> Ambiti di riqualificazione prevalentemente residenziali Ambiti di riqualificazione specializzati per attività produttive
Comune: propone l'inclusione nel TU di un'area che il PSC individua come Ambiti di riqualificazione prevalentemente residenziale AR_12 e AR_22 (art. 56.2), soggetti a POC ed attuati tramite PUA. Tale area viene indicata dal PUG come in attuazione prima dal 01/01/2018 e parzialmente attuata.	
Posizione RER: Si chiedono gli estremi di convenzionamento e la vigenza della convenzione.	
<u>RISCONTRO COMUNALE</u> Si prende atto del chiarimento Trattasi di piani attuativi per funzioni residenziali in corso di realizzazione, con opere di urbanizzazione collaudate, pertanto si conferma la proposta di perimetro del territorio urbanizzato: - PUA dell'ambito AR_12: opere di urbanizzazione acquisite al patrimonio in data 15/02/2020; - PUA dell'ambito AR_22 opere di urbanizzazione acquisite al patrimonio da ultimo in data 25/10/2022.	

PIPERS/PUA Dordoni 3

	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali
	<i>Ambiti urbanizzati di riqualificazione</i>  Ambiti di riqualificazione prevalentemente residenziali  Ambiti di riqualificazione specializzati per attività produttive
Comune: propone l'inclusione nel TU di un'area che il PSC individua come Ambiti di riqualificazione prevalentemente residenziale AR_13 (art. 56.2), soggetti a POC ed attuati tramite PUA. Tale area viene indicata dal PUG come in attuazione prima dal 01/01/2018.	
Posizione RER: Si chiedono gli estremi di convenzionamento e la vigenza della convenzione.	
RISCONTRO COMUNALE Si prende atto del chiarimento Trattasi di un piano attuativo per funzioni residenziali e commerciali in corso di realizzazione, con opere di urbanizzazione collaudate, pertanto si conferma la proposta di perimetro del territorio urbanizzato: - PUA AR13 : opere di urbanizzazione acquisite al patrimonio in data 01/06/2021	

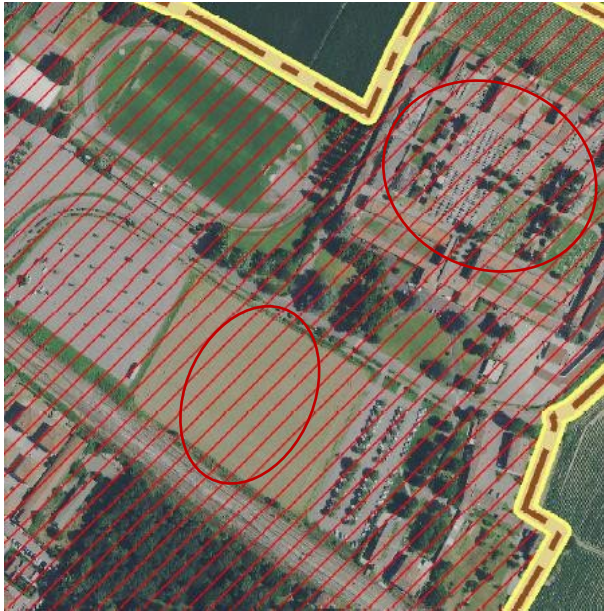
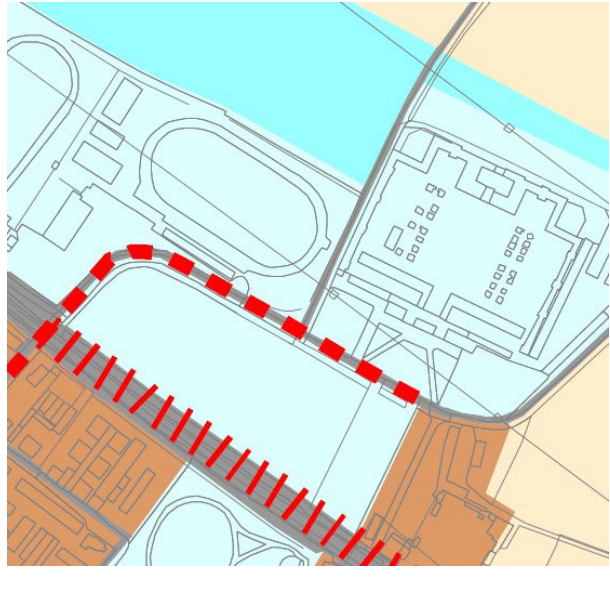


	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali Sistema delle dotazioni territoriali - Servizi collettivi esistenti - Servizi collettivi previsti - Dotazioni ecologiche territoriali
Comune: propone l'inclusione nel TU di alcune aree che il PSC individua come Dotazioni territoriali, che tuttavia risultano non attuate.	
Posizione RER: considerata l'ampiezza delle aree permeabile inedificate e la loro classificazione di PSC, non riconducibile ad ambito urbano consolidato, non possono essere individuate quali lotti di completamento (L.R.24/2017 art.32 c.2 lett.c). Si chiede pertanto che le aree permeabili inedificate siano escluse dal perimetro di TU ai sensi dell'art.32 c.3 lett.c.	
<u>RISCONTRO COMUNALE</u> Non accoglibile Trattasi di aree completamente intercluse nel sistema insediativo, pertanto si conferma l'inserimento nel perimetro del territorio urbanizzato. Come illustrato negli elaborati della Strategia (tavole S.1 e S.2), l'area a sud è destinata in parte al potenziamento del campus scolastico, e in parte al potenziamento delle aree per la sosta lungo Via Cappuccini, funzionali alle attrezzature scolastiche. In ogni modo, trattasi in tutti i casi di aree che nella pianificazione urbanistica sia del PSC/RUE vigenti che del PRG pre-vigente sono state destinate all'ampliamento delle attrezzature scolastiche esistenti. All'interno della Disciplina del PUG si valuterà la classificazione tali aree come "tessuto a verde privato" o altro tessuto equivalente privo di capacità edificatoria.	

Ravvisate inoltre numerose aree permeabili inedificate all'interno degli ambiti consolidati del capoluogo, si auspica che le politiche di Piano le valorizzino opportunamente anche quali dotazioni ecologico ambientali. Per quelle aree intercluse nel TU già censite come dotazioni

territoriali si invita a sviluppare strategie di piano coerenti con la loro previsione attuativa.

[Aree lunardini](#)

	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali Sistema delle dotazioni territoriali - Servizi collettivi esistenti - Servizi collettivi previsti - Dotazioni ecologiche territoriali
Comune: propone l'inclusione nel TU di un'area che il PSC individua come Dotazioni territoriali, che tuttavia risultano non attuate, e dell'area cimiteriale.	
Posizione RER: considerata l'ampiezza dell'area permeabile inedificata e la sua classificazione di PSC, non riconducibile ad ambito urbano consolidato, non può essere individuata quale lotto di completamento (L.R.24/2017 art.32 c.2 lett.c); si chiede pertanto che l'area permeabile inedificata sia esclusa dal perimetro di TU ai sensi dell'art.32 c.3 lett.c. Riguardo al cimitero si chiede di esplicitare i caratteri che ne connotano l'eventuale inclusione in un ambito urbano, limitando l'eventuale inclusione nel TU alla sua effettiva consistenza.	

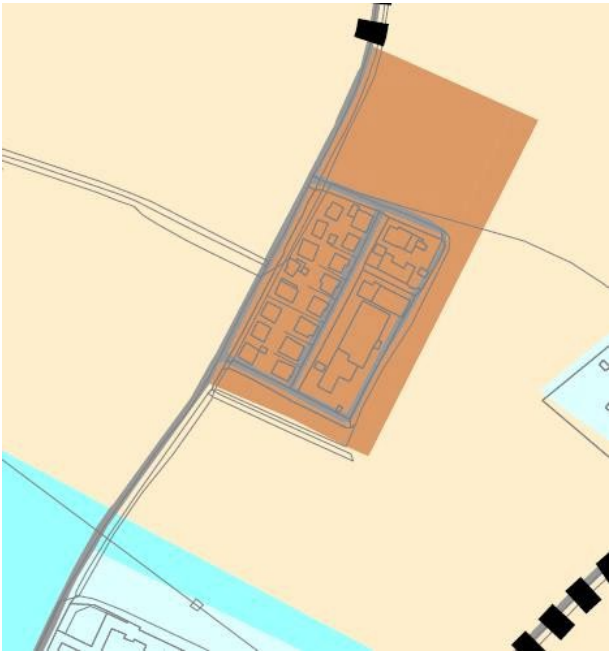
RISCONTRO COMUNALE

Parzialmente accoglibile

Si provvede ad escludere dal perimetro del territorio urbanizzato l'area a nord del cimitero non interessata da tale attrezzatura, confermando invece quest'ultima all'interno del perimetro in quanto completamente contigua all'edificio esistente.

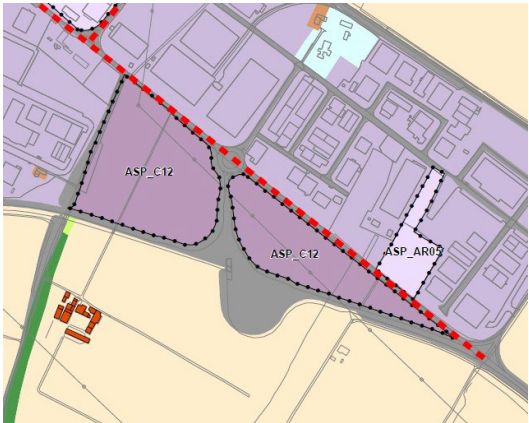
Mentre si conferma l'inserimento nel perimetro del territorio urbanizzato dell'area a sud del cimitero, in quanto completamente interclusa nel sistema insediativo. Considerando i vincoli di inedificabilità gravanti su tale area (fascia di rispetto cimiteriale, fascia di rispetto ferroviario), all'interno della Disciplina del PUG si valuterà la classificazione della medesima come "tessuto a verde privato" o altro tessuto equivalente privo di capacità edificatoria.

Aree per espansione cimitero capoluogo e area scotti

	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali Ambiti urbanizzati Ambiti di centro storico Ambiti consolidati Ambiti specializzati per attività produttive
Comune: propone l'inclusione nel TU di un'area che il PSC individua come Ambito consolidato, che non presenta continuità insediativa oltre ad una porzione permeabile ed inedificata. Posizione RER: si chiede di argomentare gli elementi di continuità insediativa che costituiscono il necessario presupposto per l'inclusione dell'area nel TU.	
<u>RISCONTRO COMUNALE</u> Si prende atto del chiarimento	

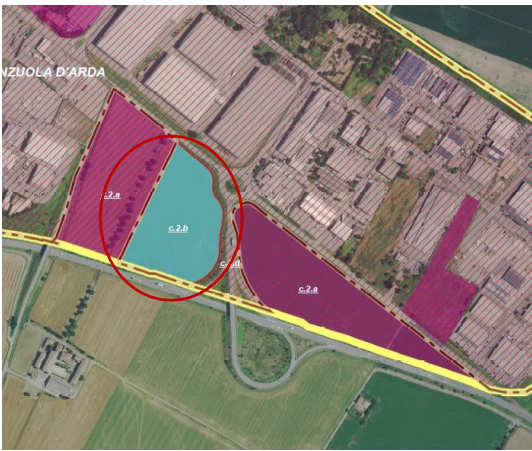
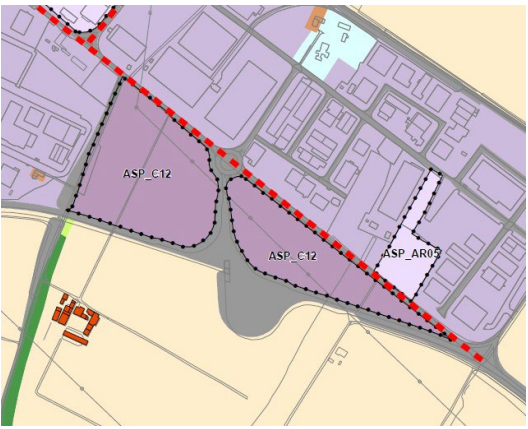
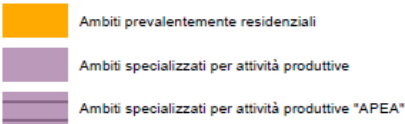
Trattasi di un'area urbanizzata per funzioni residenziali, in prossimità del Capoluogo, di cui utilizza i servizi esistenti. I tessuti esistenti sono dotati delle infrastrutture per gli insediamenti (come emerge dal Quadro Conoscitivo Diagnostico del PUG), e l'area oggi ineditata è classificata nel RUE come ambito consolidato per funzioni residenziali ACR-F, ossia assoggettato a un pre-vigente Piano Particolareggiato. La convenzione è ancora efficace in forza delle proroghe di legge.
Pertanto si conferma l'inserimento nel perimetro del territorio urbanizzato.

PUA Bonfanta

	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali Ambiti urbanizzabili  Ambiti prevalentemente residenziali  Ambiti specializzati per attività produttive  Ambiti specializzati per attività produttive "APEA"
	Sistema infrastrutturale per le mobilità  Infrastrutture per le mobilità ferroviaria e viabilistica
Comune: propone l'inclusione nel TU di due Ambiti specializzato per attività produttive ASP-C12 urbanizzabili che a norma dell'art.3.3.5 del PSC "comprendono zone sottoposte a pianificazione attuativa preventiva", che al 2018 non paiono attuate e che sono dichiarate non attuate.	
Posizione RER: non si condivide l'inclusione nel perimetro di TU in quanto l'area non presenta le caratteristiche di fatto e di diritto (area permeabile non edificata) che possano legittimarla; si rammenta inoltre che il PUG non può conformare nuove previsioni insediative.	
<u>RISCONTRO COMUNALE</u> Accoglibile Si provvede ad escludere le aree dal perimetro del territorio urbanizzato.	

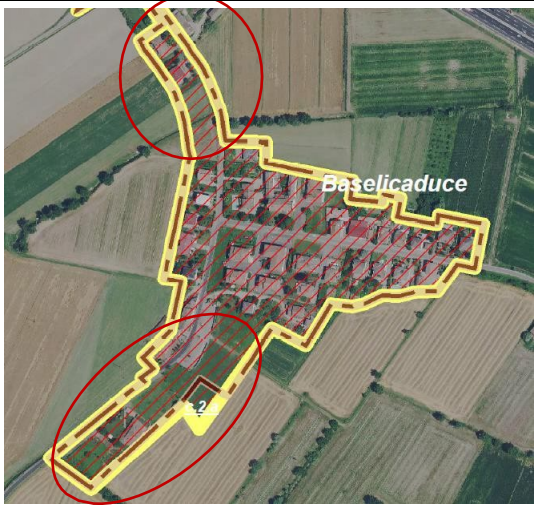
Porta Parma

Tecno3

	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali Ambiti urbanizzabili 
Comune: propone l'inclusione nel TU di aree che il PSC individua Ambiti specializzato per attività produttive ASP-C12 urbanizzabili che a norma dell'art.3.3.5 del PSC "comprendono zone sottoposte a pianificazione attuativa preventiva", in quanto oggetto di un art.53 della L.R.24/2017.	
Posizione RER: Rammentando i disposti dell'art. 32: "4. In sede di prima formazione del PUG, il perimetro del territorio urbanizzato va individuato con riferimento alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della presente legge ...", non può rientrare nel perimetro di TU un'area interessata da una trasformazione in data successiva al 1 gennaio 2018.	
RISCONTRO COMUNALE Non accoglibile Il perimetro del territorio comunale è conforme a quello vigente generato dalla Variante ex art. 53 (a tal fine si segnala che l'immagine della tavola QS2 del PSC illustrata non è aggiornata), e l'intervento edilizio è stato completato, pertanto si conferma la proposta di perimetro del territorio urbanizzato.	



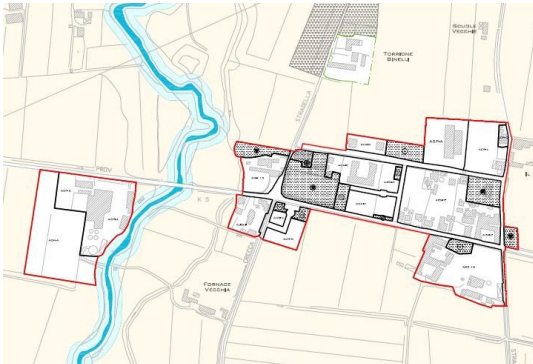
Baselicaduce

							
QC_SF6_9_Delimitazione TU	RUE_tavola-b03-olza <table border="1" data-bbox="842 837 1190 1061"> <tr> <td>ACR-C</td><td>AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ART. 3.2.4</td></tr> <tr> <td>ACR-D</td><td>AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ART. 3.2.5</td></tr> <tr> <td>ACR-F</td><td>AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ART. 3.2.6</td></tr> </table>	ACR-C	AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ART. 3.2.4	ACR-D	AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ART. 3.2.5	ACR-F	AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ART. 3.2.6
ACR-C	AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ART. 3.2.4						
ACR-D	AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ART. 3.2.5						
ACR-F	AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ART. 3.2.6						
Comune: propone l'inclusione nel TU di numerose aree permeabili che il RUE individua Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale ACR.							
Posizione RER: In ragione della modesta consistenza e della bassa densità insediativa, non si ritiene che le aree permeabili inedificate, seppur classificate dal RUE come ambiti residenziali consolidati, possano legittimamente essere ricomprese all'interno del perimetro di TU. Si chiede di argomentare la sussistenza di eventuali ulteriori presupposti giuridici per l'inserimento delle aree nel TU.							
<u>RISCONTRO COMUNALE</u> Non accoglibile Considerando che l'art. 32, comma 2, lettera a) stabilisce che rientrano nel perimetro del territorio urbanizzato "i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse", si conferma la proposta di perimetro del territorio urbanizzato, in quanto entrambe le aree si configurano come lotti di completamento contigui a quelli già edificati. Le aree a sud sono servite dalla nuova pista ciclopeditonale di collegamento tra Baselicaduce e il Capoluogo, e la previsione strategica è quella di proseguire la pista ciclabile fino al margine nord della frazione, in cui è presente l'ex scuola oggi convertita a centro arti audio visive.							



Baselica Duce

San Protaso

	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	RUE_tavola-b05-san-protaso ASP-A AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ART. 3.3.3

Comune: propone l'inclusione nel TU di aree produttive che non presentano continuità fisica né funzionale con il centro urbano.

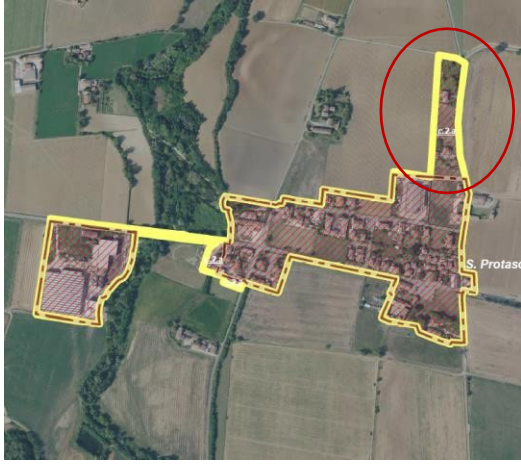
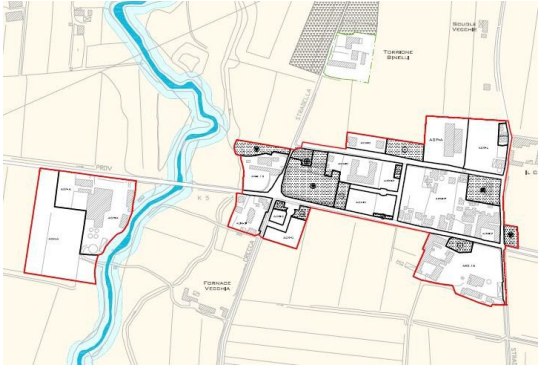
Posizione RER: In ragione della ubicazione isolata in fregio ad un corso d'acqua si ritiene che l'area produttiva dovrebbe essere qualificata come insediamento produttivo in territorio rurale, come nel caso di S.Pietro.

RISCONTRO COMUNALE

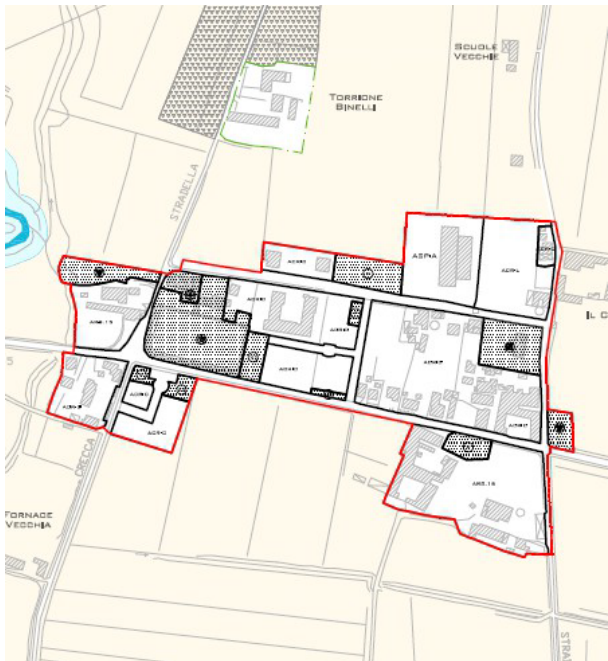
Accoglibile

Si provvede ad escludere le aree dal perimetro del territorio urbanizzato, inserendola negli "insediamenti esistenti in territorio rurale".

Savi San Protaso

	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	RUE_tavola-b05-san-protaso AMBITI RURALI AD ALTO VALORE PRODUTTIVO (NORME P.S.C.)
Comune: propone l'inclusione nel TU di aree classificate dal PSC e dal RUE come ambiti rurali.	
Posizione RER: si chiede di chiarire lo stato dei luoghi delle aree per le quali si propone l'inclusione che il PSC classifica in ambito agricolo.	
RISCONTRO COMUNALE Si prende atto del chiarimento Trattasi di edifici residenziali con le relative aree pertinenziali contigui al sistema insediativo, pertanto si conferma la proposta di perimetro del territorio urbanizzato.	

Aree costruite Strada della Pelosa San Protaso

	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	RUE_tavola-b05-san-protaso  DOTAZIONI TERRITORIALI PARCHESSEI - ART. 3.6.2  DOTAZIONI TERRITORIALI ATTREZZATURE SPORTIVE ART. 3.6.2 ACR-C AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ART. 3.2.4 ACR-L AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ART. 3.2.10
Comune: propone l'inclusione nel TU di un'area permeabile classificata dal RUE come Dotazioni territoriali, che non risultano attuate, oltre ad ulteriori aree permeabili inedificate.	
Posizione RER: In ragione della modesta consistenza e della bassa densità insediativa, non si ritiene che le aree permeabili inedificate, seppur classificate dal RUE come ambiti residenziali consolidati, possano legittimamente essere ricomprese all'interno del perimetro di TU. Analogamente non possono essere ricomprese nel TU aree permeabili per dotazioni territoriali non attuate. Si chiede di argomentare la sussistenza di eventuali ulteriori presupposti giuridici per l'inserimento delle aree nel TU.	
RISCONTRO COMUNALE Non accoglibile Considerando che l'art. 32, comma 2, lettera a) stabilisce che rientrano nel perimetro del territorio urbanizzato "i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse", si conferma la proposta di perimetro del territorio urbanizzato, in quanto entrambe le aree si configurano come lotti di completamento contigui a quelli già edificati.	

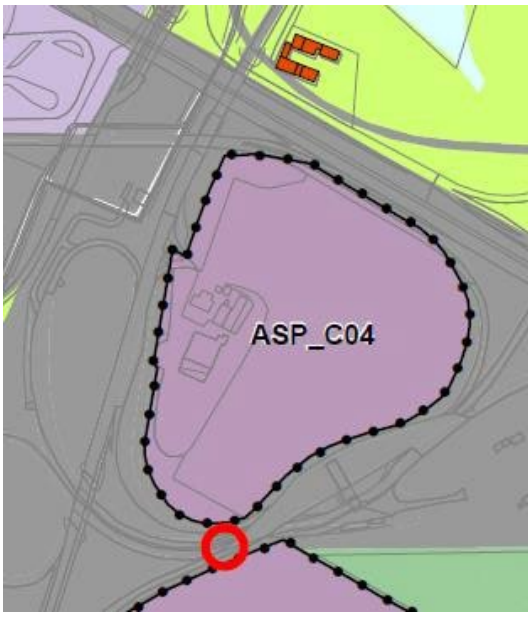
Inoltre, si segnala che le aree per Dotazioni territoriali sono esistenti e/o individuate su terreni di proprietà comunale.

Aree interne Frazione San Protaso

Polo Barabasca-Careco

	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali Sistema infrastrutturale per le mobilità Infrastrutture per le mobilità ferroviaria e viabilistica
Comune: propone l'inclusione nel TU di tutte le infrastrutture per la mobilità del Polo Barabasca Careco inclusa l'area di servizio autostradale.	
Posizione RER: non si condivide l'inclusione nel perimetro di TU in quanto l'area non presenta le caratteristiche di fatto e di diritto che possano legittimarla. La fattispecie si configura come area di pertinenza delle infrastrutture per la mobilità, collocate al di fuori delle aree edificate con continuità ai sensi dell'art.32 c,3 lett. c della L.R.24/2017. Qualora residuassero lotti destinati ad attività produttive dovrebbero essere ricondotti ad insediamenti produttivi del territorio rurale.	
<u>RISCONTRO COMUNALE</u> Accoglibile Si provvede ad escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato.	

Polo Barabasca -Careco/Casello A1-A21

	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali Ambiti urbanizzabili Ambiti prevalentemente residenziali Ambiti specializzati per attività produttive Ambiti specializzati per attività produttive "APEA"

Comune: propone l'inclusione nel TU di un'area rurale inserita dal PSC tra gli Ambiti specializzati per attività produttive urbanizzabili ASP-C, che, a norma dell'art.3.3.5 del PSC, "comprendono zone sottoposte a pianificazione attuativa preventiva", che non pare attuata al 2018 e dichiarata non attuata nel PUG.

Posizione RER: non si condivide l'inclusione nel perimetro di TU in quanto l'area non presenta le caratteristiche di fatto e di diritto (area permeabile non edificata) che possano legittimarla; si rammenta inoltre che il PUG non può conformare nuove previsioni insediative.

Si invita inoltre a considerare che la segregazione dell'area rispetto ai tessuti limitrofi parrebbe più opportunamente indicare una classificazione come insediamento esistente esterno al TU dei fabbricati.

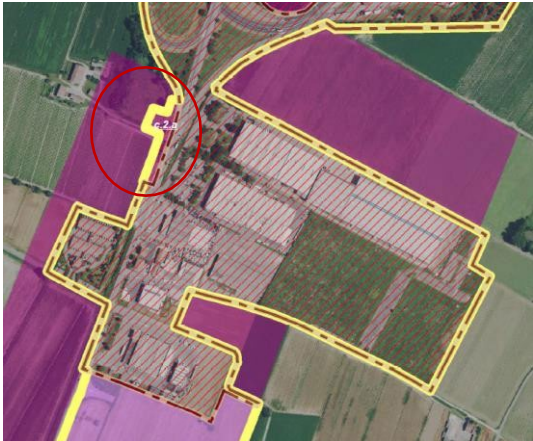
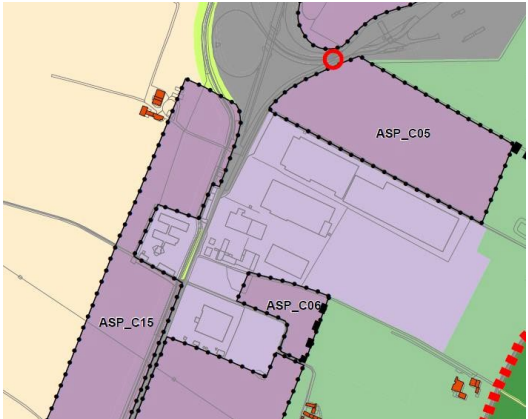
RISCONTRO COMUNALE

Accoglibile

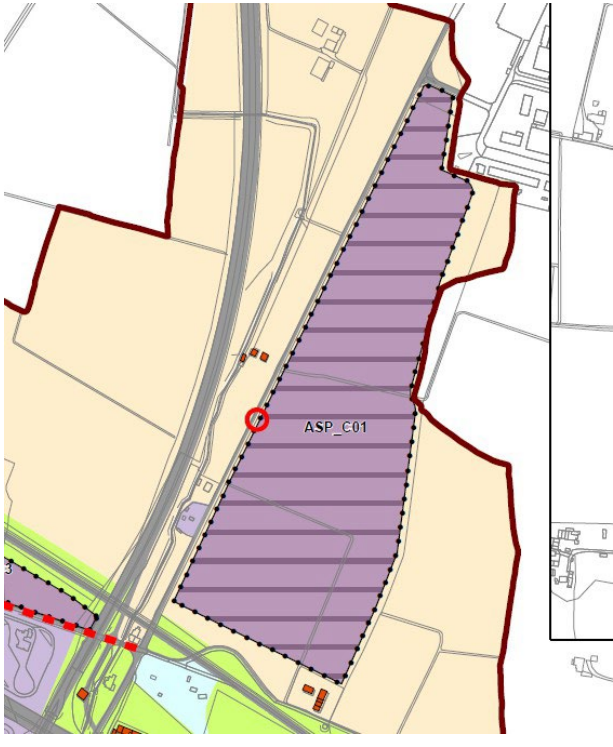
Si provvede ad escludere le aree dal perimetro del territorio urbanizzato.

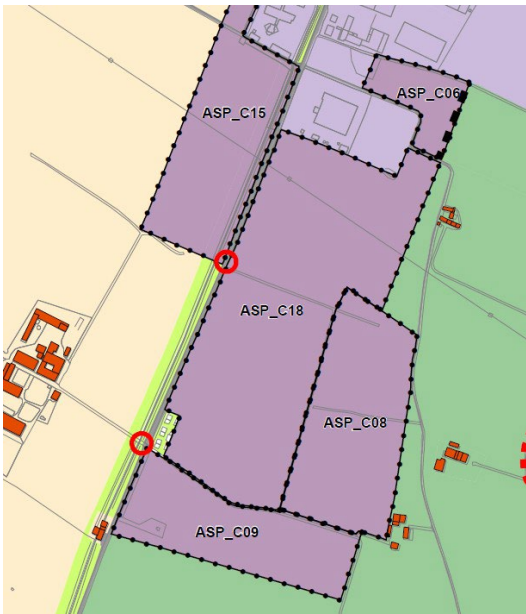


Aree interne uscita autostrada (Veranda)

	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali Ambiti urbanizzabili Ambiti prevalentemente residenziali Ambiti specializzati per attività produttive Ambiti specializzati per attività produttive "APEA"
Comune: propone l'inclusione nel TU di un'area rurale inserita dal PSC tra gli Ambiti specializzati per attività produttive urbanizzabili ASP-C, che, a norma dell'art.3.3.5 del PSC, "comprendono zone sottoposte a pianificazione attuativa preventiva", che non pare attuata al 2018 e dichiarata non attuata nel PUG.	
Posizione RER: si chiede di chiarire lo stato dei luoghi dell'area per la quale si propone l'inclusione che il PSC classifica in ambito urbanizzabile.	
<u>RISCONTRO COMUNALE</u> Si prende atto del chiarimento Trattasi di edifici commerciali/terziari con le relative aree pertinenziali contigui al sistema insediativo, erroneamente inseriti dal PSC nel sistema del territorio urbanizzabile (gli edifici erano già presenti prima dell'entrata in vigore del PSC). Pertanto si conferma la proposta di perimetro del territorio urbanizzato.	

Attività commerciali esistenti uscita A1/A21

	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	psc-tavola-qs2-ambiti-comunali Ambiti urbanizzabili  Ambiti prevalentemente residenziali  Ambiti specializzati per attività produttive  Ambiti specializzati per attività produttive "APEA"
Comune: propone l'inclusione nel TU di un procedimento SUAP ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/2010 successivo al 01/01/2028. Il RUE classifica una porzione dell'area come Ambito specializzato per attività produttive C.01 (art.3.3.5 RUE) e alcune parti come Ambiti rurali ad alto valore produttivo a norma di PSC (ART.53.2 c.1)	
Posizione RER: Rammentando i disposti dell'art. 32: "4. In sede di prima formazione del PUG, il perimetro del territorio urbanizzato va individuato con riferimento alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della presente legge ...", non può rientrare nel perimetro di TU un'area interessata da una trasformazione in data successiva al 1 gennaio 2018.	
<u>RISCONTRO COMUNALE</u> Accoglibile Si provvede ad escludere le aree dal perimetro del territorio urbanizzato. L'intervento riguarda un procedimento SUAP ex art. 8 del DPR 160/2010 convenzionato in data 27/12/2025.	

	
QC_SF6_9_Delimitazione TU	tavola-qs2-ambiti-comunali Ambiti urbanizzabili  Ambiti prevalentemente residenziali  Ambiti specializzati per attività produttive  Ambiti specializzati per attività produttive "APEA"
Comune: propone l'inclusione nel TU di un procedimento SUAP ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/2010 successivo al 01/01/2028. Il RUE classifica una porzione dell'area come Ambito specializzato per attività produttive C.01 (art.3.3.5 RUE) e alcune parti come Ambiti rurali ad alto valore produttivo a norma di PSC (ART.53.2 c.1)	
Posizione RER: Rammentando i disposti dell'art. 32: <i>"4. In sede di prima formazione del PUG, il perimetro del territorio urbanizzato va individuato con riferimento alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della presente legge ..."</i>, non può rientrare nel perimetro di TU un'area interessata da una trasformazione in data successiva al 1 gennaio 2018.	
RISCONTRO COMUNALE Non accoglibile L'art. 32 della L.R. 24/2017 stabilisce che in sede di prima formazione del PUG, il perimetro del territorio urbanizzato va individuato con riferimento alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della legge (01/01/2028). Tuttavia, considerando le tempistiche, totalmente disattese, che la legge dava per avviare ed approvare il PUG, oggi ci troviamo in corrispondenza di interventi in corso o addirittura completati avviati nella fase transitoria (PUA, Accordi Operativi, SUAP ex art. 8 del DPR 160/2010, ecc.), pertanto si ritiene che sia più coerente far rientrare tali aree nella casistica di cui all'art. 32, comma 2, lettera b (<i>aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative</i>), confermando l'inserimento nel perimetro del territorio urbanizzato. L'intervento riguarda un procedimento SUAP ex art. 8 del DPR 160/2010 realizzato e completato, con opere di OO UU acquisite il 21/04/2023.	



New cold

Sommario

Magazzino consorzio via Toscana	2
Area commerciale via Europa	3
ASP_C16 - Lidl	5
PUA Barchessa con area ERS ceduta	6
Distributore, metano, lavaggio.....	7
Area Botti	8
Area De Paoli	10
Ambito Querceto	12
Area dotazioni territoriali sportive – Impianto SUD	13
Area scuole elementari	14
Ambito SIPAL.....	15
Molinetto 5.....	16
Area ciclodormo	17
Area Colla Via Einstein.....	19
Villa Cipelli – Rustici case Biolchi	20
Impianto sportivo 53 – Madonna 5 strade.....	21
PIPERS/PUA Dordoni 3	22
PUA Edilmaster/Eurospin	23
Aree lunardini.....	25
Aree per espansione cimitero capoluogo e area scotti.....	27
PUA Bonfanta	28
Porta Parma.....	29
Tecno3	30
Baselica Duce	33
Savi San Protaso	34
Aree costruite Strada della Pelosa San Protaso	35
Aree interne Frazione San Protaso	37
Polo Barabasca -Careco/Casello A1-A21	38
Aree interne uscita autostrada (Veranda)	40
Attività commerciali esistenti uscita A1/A21	41
akno.....	42
New cold	44