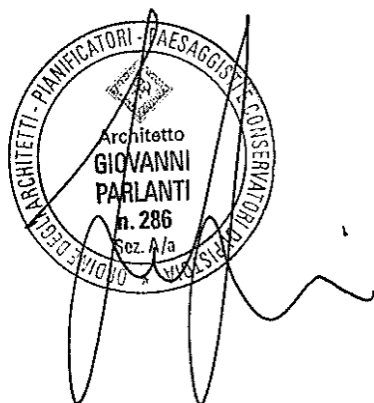


# Regolamento Urbanistico



**D.R.E.Am. Italia Soc. Coop**

**arch. Giovanni Parlanti**  
Progettista capogruppo

**arch. Alice Lenzi**

**arch. Gabriele Banchetti**

**arch. Giulia Gori**

**Dott. Geol. Leonardo Moretti**

**Dott. Ing. Silvia Cipriani**

**Dott. For. Lorenzo Mini**

**Studio Tecnico Breschi Fedi Santiloni ARCHITETTI**

**Studio Infogeo**

**dott. geol. Gian Franco Ruffini**

**dott. geol. Graziano Graziani**

**Consulenza legale Avv. Germano Scarafiocca**

**arch. Paola Pollina**  
Responsabile del procedimento

**Sandro Ceccarelli**  
Sindaco

## ELENCO OSSERVAZIONI e CONTRODEDUZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

**Dicembre 2015**

approvato con deliberazione C.C. n. del



**OSSERVAZIONI PERVENUTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO e CONTRODEDUZIONI**

	<b>DATA PRESENTAZIONE</b>	<b>PROT.</b>	<b>NOME</b>	<b>PER</b>
			SOC. IMM. ARIA (PARDI)	AT01 RQ02
			BARTOLETTI FATTICIONI	AT 01 RQ 02

OSSERVAZIONE N.1	
Richiedente/Prot.	Individuazione
Soc. Imm. Aria (Pardi) /prot. del	<b>Foglio 6, particelle 99-223-224-225-100-101-222-286-359-354-292-429, Foglio 10 particelle 146 sub 40 – 116-63; Strada Regionale 68 Loc Casino di Terra; Via Strada Provinciale del Progetto Località "Il Fontino".</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Richiesta di:  <u>Nell'area AT 01 Il Fontino</u>            -Consentire la realizzazione di edifici mono-bifamiliari-quadrifamiliari con unità abitative da 50 a 100 mq.            -Aumento della superficie residenziale fino a 3300 mq di cui almeno la metà dal trasferimento dalla RQ 02 MOcajo</p> <p><u>Nell'area RQ 02 Mocajo</u>            -Inserimento di una media struttura commerciale di mq. 1500            -possibilità di realizzare le unità abitative in edifici diversi dal commerciale            -chiarire la destinazione dell'ex Pastificio nell'ipotesi di messa in sicurezza dello stesso</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b>  <b>Area AT 01 Il Fontino</b>            -Come evidenziato nella relazione di progetto e nella relazione programmatica di Avvio del Procedimento, le nuove previsioni sono rivolte a interventi di buona qualità insediativa. Con questi presupposti appare convincente puntare a unità abitative con superfici abitabili ragguardevoli. Con questa ottica e con la volontà di accogliere parzialmente quanto osservato, si propone, rimanendo ferma la SUL massima assegnata (2000 mq), una maggiore libertà progettuale generale, portando il numero massimo dei fabbricati realizzabili a 12. Si ammette un numero massimo di 12 unità abitative con superficie utile lorda minima di 65 mq. Le unità abitative con superficie utile lorda minore di 100 mq dovranno necessariamente essere realizzate con classe energetica A (consumo energetico &lt;30 Kwh//mq annuo).</p> <p><b>Parzialmente accolta</b></p> <p>- Il Piano Strutturale nel prevedere lo spostamento del 40% della SLP, non assegna un valore impositivo ma un valore massimo. Riteniamo che lo spostamento di SUL prevista nella scheda normativa rappresenti un adeguato dimensionamento in relazione alle caratteristiche dell'area di atterraggio e commisurato con il contesto territoriale. Riteniamo utile sottolineare che correttamente (anche alla luce delle più recenti normative regionali in termini di dimensionamento) il P.S. prevede lo spostamento percentuale di SLP e non di volume edilizio. Nel caso in esame appare evidente che il riferimento avanzato dall'osservante in termine di Volume Edilizio risulta fuorviante al fine di una corretta comprensione della scelta pianificatoria eseguita.</p> <p><b>Non accolta</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Area RQ02 Mocajo</b></p> <p>-Sostanzialmente viene riproposta la stessa osservazione avanzata in sede di prima adozione.            Per le considerazioni generali si intende confermare quanto controdedotto con controdeduzione n.16, come approvata dal Consiglio Comunale con propria Deliberazione n.6 del 31.03.2014. Si specifica inoltre che l'accoglimento della proposta avanzata comporterebbe la contestuale variante al P.S.</p> <p><b>Non accolta</b></p> <p>-La proposta di prevedere due fabbricati separati con destinazioni diverse (commerciale e residenziale), non appare convincente in relazione all'esiguità dell'estensione dell'area. Riteniamo opportuna la soluzione compatta prevista in adozione.</p> <p><b>Non accolta</b></p> <p>-Le modalità d'intervento previste dal punto 11) della scheda normativa RQ02, assegna tre possibilità distinte per la definizione urbanistica dell'area al fine di superare l'attuale stato di degrado</p>

	<p>dell'area. La modalità prevista al punto C) è relativa alla mancata attuazione delle trasformazione urbanistica dell'area. Qualora non si provveda alle opzioni A) e B), i proprietari degli immobili possono eseguire lavori fino alla manutenzione straordinaria al fine anche della messa in sicurezza dell'immobile. In tal caso la destinazione d'uso dell'immobile rimarrà invariata.</p> <p>Non si ravvisa la necessità di variare le modalità d'intervento.</p> <p><b>Non accolta</b></p>
<b>Modifiche apportate alla scheda: AT_01 IL FONTINO</b>	

OSSERVAZIONE N.-2	
Richiedente/Prot.	Individuazione
BARTOLETTI FATTICCIONI /prot. del	AREA AT_01 Il Fontino; Area RQ_02 Ex Pastificio Mocaio
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Richiesta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riattribuire ai legittimi proprietari la potenzialità edificatoria nell'AREA AT_01 Il Fontino;</li> <li>- possibilità di edificare con soluzioni indicate alla lettera B;</li> <li>- ripristinare il comparto 4 zona CR 3;</li> <li>- Eliminazione del numero massimo dei fabbricati e riduzione della superficie dell'unità immobiliare minima.</li> </ul>	<p><b>Controdeduzioni:</b></p> <p>Gli osservanti ripropongono nella sostanza le stesse osservazioni proposte nella fase di prima adozione ad eccezione del riferimento all'entità delle opere pubbliche da realizzare, in quanto modificate in accoglimento parziale.</p> <p>Per le considerazioni generali si intende confermare quanto contro dedotto con controdeduzione n.24, come approvata dal Consiglio Comunale con propria Deliberazione n.6 del 31.03.2014.</p> <p>Si specifica quanto segue:</p> <p><u>Punto 1 dell'osservazione-</u> Il residuo di PRG inglobato nel dimensionamento del Piano Strutturale, rappresenta una dotazione in termini dimensionali che il pianificatore può assegnare nelle aree ritenute idonee, in termini di corretto accrescimento urbanistico e nell'interesse generale. Nel primo Regolamento Urbanistico è stata utilizzata solo una parte del dimensionamento disponibile nel P.S., in modo che i successivi R.U., potranno disporre di ulteriore quote di capacità insediative da utilizzare con le modalità previste dal P.S.. Si ritiene la quota di capacità insediativa assegnata alla scheda AT01 idonea per le caratteristiche dell'area in oggetto.</p> <p><b>Non accolta</b></p> <p><u>Punto 2 dell'osservazione-</u> Nel ribadire quanto controdedotto al punto precedente in riferimento alla capacità insediativa attribuita alla scheda normativa, si rileva che la soluzione progettuale proposta non appare convincente anche se opportunamente valutata come opzione progettuale in via preliminare.</p> <p><b>Non accolta</b></p> <p><u>Punto 3 dell'osservazione-</u> L'assetto urbanistico della scheda AT01, è stato predisposto nell'ottica di un attento sviluppo e completamento del tessuto edilizio esistente. Tale impostazione si contrappone a quanto era stato previsto dal precedente strumento urbanistico (PRGC) per quanto riguarda la porzione di territorio in oggetto. Si rileva che il tracciato della linea elettrica ad alta tensione è parallelo alla via del Poggetto, quindi non si condivide la proposta di spostamento ed ampliamento dell'area di trasformazione verso sud, in quanto non risolutiva del problema esposto.</p> <p><b>Non accolta</b></p>

Punto 4 dell'osservazione- Come evidenziato nella relazione di progetto e nella relazione programmatica di Avvio del Procedimento, le nuove previsioni sono rivolte a interventi di buona qualità insediativa. Con questi presupposti appare convincente puntare a unità abitative con superfici abitabili ragguardevoli. Con questa ottica e con la volontà di accogliere parzialmente quanto osservato, si propone, rimanendo ferma la SUL massima assegnata (2000 mq), una maggiore libertà progettuale generale, portando il numero massimo dei fabbricati realizzabili a 12. Si ammette un numero massimo di 12 unità abitative con superficie utile lorda minima di 65 mq. Le unità abitative con superficie utile lorda minore di 100 mq dovranno necessariamente essere realizzate con classe energetica A (consumo energetico <30 Kwh//mq annuo).

**Parzialmente accolta**

**Modifiche apportate alla scheda AT\_01**