

R.U.E.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

VARIANTE AL R.U.E.

ELIMINAZIONE DAGLI STRUMENTI URBANISTICI DI AREE EDIFICABILI DI NUOVA URBANIZZAZIONE

ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017 e degli artt. 29 e 33 della LR 20/2000

Variante adottata con Del. C.C. n. 77 del 18/12/2019
Approvata con Del. C.C. n. __ del __/__/2021

Allegato alla Relazione Controdeduzioni: 6. Schede osservazioni

Sindaco:

Alice Parma

Assessore Pianificazione Urbanistica:

Dott. Filippo Sacchetti

Vicesegretario Generale:

Dott.ssa Ambra Eleonora Giudici

Dirigente del Settore Territorio:

Ing. Natascia Casadei

Responsabile del procedimento:

Arch. Silvia Battistini

Funzionari dei servizi urbanistici

Incaricato redazione Variante:

Arch. Marco Zaoli

Collaboratrice:

Arch. Laura Abbruzzese

Osservazione n°

1

Ditta proponente: VASILLAQ REVIZDHE

Osservazione prot. n. 993 del 14/01/2020

Frazione interessata: LA GIOLA

Indirizzo osservazione: VIA SANTARCANGELO-BELLARIA n. 1300

Particelle osservazione: Foglio 5 Part. 392

Tavola RUE: 1B

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
-------------------	------------------	------------------------------

AVN	modifica dell'ambito AVN in ambito AUC	regolarizzazione fabbricato esistente
-----	--	---------------------------------------

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: ACCOLTA

Motivazioni:

Vedi osservazione al PSC. Area nelle immediate vicinanze T.U. già urbanizzata ed edificata. Ricucitura urbana.

Osservazione n° 2

Ditta proponente: LINO RASCHI

Osservazione prot. n. 3894 del 12/02/2020

Frazione interessata: CAPOLUOGO

Indirizzo osservazione: VIA UGO LA MALFA

Particelle osservazione: Foglio 29 Part. 1019-1158-1157

Tavola RUE: 1D

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AUC.6B - COLL.C	modifica perimetri ambito AUC.6B e COLL.C (b) all'interno dell'IC.57	rendere più regolare la perimetrazione

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: ACCOLTA

Motivazioni:

Vedi osservazione al PSC. Modifica a parità di superfici per l'ambito AN.C.1 (oggetto di variante), senza riduzione delle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi.

Ditta proponente: GIORDANO CANGINI**Osservazione prot. n. 4399 del 17/02/2020****Frazione interessata: CAPOLUOGO****Indirizzo osservazione: VIA PASQIALE TOSI -VIA SAN MARINO****Particelle osservazione: Foglio 12 Part. 544****Tavola RUE: 1C**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AN.C.2 - APC.N2.1	trasformare le particelle di proprietà all'interno dell'ambito ANC.2 in ambito AUC (2 o 3A) e le particelle che ricadono nell'ambito APC.N.2.1 in AUC.6C o AUC.7C	uscire dai comparti per ridurre il pagamento dell'IMU

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA****Motivazioni:**

Vedi osservazione al PSC. Accolta la porzione compresa in AN.C.2, adiacente ad AUC, ambito accessibile e già servito da sottoservizi e con accesso alla viabilità esistente.

Ditta proponente: JANNINO CALICCHIO**Osservazione prot. n. 5081 del 21/02/2020****Frazione interessata: STRADONE****Indirizzo osservazione: VIA DELL'USO****Particelle osservazione: Foglio 0 Part.****Tavola RUE:**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AVN	modificare l'indice per gli ambiti AVN per la realizzazione di annessi rustici di imprenditori agricoli professionali (art. 47); modifica del paragrafo 1.2 dell'art. 47 in merito alla proroga della scadenza temporale; modifica dell'art. 73 che recepisca la possibilità di trasformare con il PRA anche i fabbricati residenziali degli imprenditori agricoli; modifica art. 43 in riferimento alla distanza delle piscine dal fabbricato pertinenziale.	Ampliamento dell'azienda agricola

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: ACCOLTA****Motivazioni:**

Osservazione riguardante le disposizioni normative relative agli ambiti rurali: si chiede di ripristinare la norma del RUE previgente relativa alla costruzione di serre (Art. 47).

Osservazione n°

5

Ditta proponente: FRANCESCO RINALDI

Osservazione prot. n. 5083 del 21/02/2020

Frazione interessata:

Indirizzo osservazione: VIA DELLA GINESTRA

Particelle osservazione: Foglio 17 Part. 141

Tavola RUE: 1D

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AUC.6B	Modificare l'ambito esistente AUC.6B in modo da aumentare l'indice edificatorio	trasformare il piano terra ad uso residenziale

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: NON ACCOLTA

Motivazioni:

L'accoglimento della richiesta, di classificare il lotto in un ambito AUC con indice più alto, la renderebbe disomogenea con i lotti confinanti. Il lotto edificabile è già stato oggetto di ampliamento con la variante al PSC, alla quale il RUE si conforma.

Ditta proponente: MARINO ROSTI**Osservazione prot. n. 5084 del 21/02/2020****Frazione interessata: SANTA GIUSTINA****Indirizzo osservazione: VIA VECCHIA EMILIA****Particelle osservazione: Foglio 12 Part. 129****Tavola RUE: 1C**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AUC,7A	modifica del perimetro dell'ambito AUC.7A, ampliandolo di 10 mt. a parità di SU come da indice esistente.	rendere più regolare la forma del lotto e poter costruire un fabbricato a distanza dai confini di proprietà

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: ACCOLTA****Motivazioni:**

Vedi osservazione al PSC. Da Ambito AN.C.6 vigente ad ambito AAP adottato ad AUC in ampliamento del lotto di proprietà già classificato come AUC per consentirne l'edificazione a parità di superficie edificabile.

Osservazione n°

7

Ditta proponente: GIUSEPPE MAZZOTTI

Osservazione prot. n. 5271 del 24/02/2020

Frazione interessata:

Indirizzo osservazione: VIA VECCHIA EMILIA

Particelle osservazione: Foglio 12 Part. 134-190

Tavola RUE:

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AN.C.6 (d)	declassare l'ambito esistente AN.C.6 (d) in ambito agricolo	non intende dare attuazione all'intervento

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: ACCOLTA

Motivazioni:

Già accolta in sede di adozione. Vedi anche osservazione al PSC.

Osservazione n°

8

Ditta proponente: WALTER MUSSONI

Osservazione prot. n. 5272 del 24/02/2020

Frazione interessata: SAN MICHELE

Indirizzo osservazione: VIA SANTARCANGELESE

Particelle osservazione: Foglio 40 Part. 213

Tavola RUE:

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AUC.7	ammettere la funzione b17 nell'ambito AUC.7	poter realizzare una sala giochi o attività di svago nei locali adiacenti al bar esistente

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: NON ACCOLTA

Motivazioni:

La modifica richiesta interesserebbe le disposizioni sugli usi consentiti all'interno degli AUC.7A, consentendo in tali ambiti usi non compatibili con il contesto residenziale.

Ditta proponente: S.U.E. COMUNE DI SANTARCANGELO

Osservazione prot. n. 5392 **del** 25/02/2020

Frazione interessata: VARIE

Indirizzo osservazione:

Particelle osservazione: Foglio 0 **Part.**

Tavola RUE: VARIE

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
	1) interviene con modifiche puntuali e specifiche del testo normativo; 2) correzione errori materiali, sia nei testi normativi, sia nelle tavole; 3) recepimento di disposizioni normative di POC.	una migliore specifica del testo normativo, correzione degli errori materiali e recepimento di disposizioni normative

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni:

Al fine di perseguire la massima chiarezza delle norme e la più corretta applicazione della stessa in conformità alle disposizioni di legge vigenti e in coerenza con la pianificazione sovraordinata. Recepimento della disciplina del POC al fine di allineare gli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Osservazione n°

10

Ditta proponente: LAURA PRUCCOLI

Osservazione prot. n. 5724 del 27/02/2020

Frazione interessata: LA GIOLA

Indirizzo osservazione: VIA DEL CILIEGIO - VIA MARIOLO

Particelle osservazione: Foglio 5 Part. 1063

Tavola RUE:

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AVP	trasformare l'ambito agricolo in ambito AUC	migliorare i servizi e la viabilità della frazione "La Giola"

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: NON ACCOLTA

Motivazioni:

Vedi osservazione al PSC. Difficile realizzazione viabilità interna di servizio al comparto.

Osservazione n°	11
------------------------	-----------

Ditta proponente: NELLO VINCENZI

Osservazione prot. n. 5820 **del** 28/02/2020

Frazione interessata: SAN VITO

Indirizzo osservazione: VIA MASSA

Particelle osservazione: Foglio 2 **Part.** 1052

Tavola RUE: 1A

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AVN	Trasformare l'attuale ambito agricolo in ambito AUC.7A	completamento dell'ambito AUC esistente con la possibilità di realizzare un fabbricato residenziale

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: NON ACCOLTA

Motivazioni:

In contrasto con l' art. A-16 L.R. 20/2000 e con la suddivisione in ambiti del PSC.

Osservazione n°

12

Ditta proponente: ROBERTO BARONI

Osservazione prot. n. 5828 del 29/02/2020

Frazione interessata: CAPOLUOGO

Indirizzo osservazione: VIA DANTE DI NANNI

Particelle osservazione: Foglio 20 Part. 921

Tavola RUE: 1R

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
-------------------	------------------	------------------------------

AUC.2*	trasformare l'ambito AUC.2* esistente in ambito AUC.2	uniformare le destinazioni e gli indici
--------	---	---

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: ACCOLTA

Motivazioni:

Si assimila l'area classificandola come le confinanti.

Osservazione n°	13
------------------------	-----------

Ditta proponente: MAURO BENVENUTI

Osservazione prot. n. 6080 del 03/03/2020

Frazione interessata: SAN MARTINO

Indirizzo osservazione: VIA TOMBA

Particelle osservazione: Foglio 47 Part. 14-15-569-570

Tavola RUE: 1M

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
-------------------	------------------	------------------------------

IS	trasformare l'ambito IS esistente in ambito AUC.7B	vedi motivazioni PSC
----	--	----------------------

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: NON ACCOLTA

Motivazioni:

Vedi osservazione al PSC. Modifiche rilevanti alla individuazione di insediamento storico sono da demandare a specifica indagine storica.

Osservazione n°	14
------------------------	-----------

Ditta proponente: MANLIO MAGGIOLI AMM. INIZIATIVE ROMAGNA SRL

Osservazione prot. n. 6228 **del** 04/03/2020

Frazione interessata: CAPOLUOGO

Indirizzo osservazione: VIA EMILIA

Particelle osservazione: Foglio 21 **Part.** 106-165-351-605

Tavola RUE: 1E

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AR.7	trasformare l'ambito AR.7 in ambito APC.E con l'inserimento della funzione b23	l'area non risulta dismessa

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: NON ACCOLTA

Motivazioni:

Respinta perché di competenza PSC.

Ditta proponente: MANLIO MAGIOLI AMM. INIZIATIVE ROMAGNA SRL

Osservazione prot. n. 6236 **del** 04/03/2020

Frazione interessata: VIA EMILIA

Indirizzo osservazione: VIA EMILIA

Particelle osservazione: Foglio 21 **Part.** 105-272-373-692-698-701

Tavola RUE: 1E

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
IC. 14 - AUC.6A	Inserire nell'ambito IC.14 (AUC.6A) le funzioni b23, b16, b17, b3, b4, a2	realizzazre spazi per migliorare il walfer aziendale (spazi dedicati allo sport, ad attività ricreative, culturali, alla conciliazione famiglia-lavoro), e per realizzare un "hub" dedicato alla ricerca e sviluppo in campo informatico.

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni:

Accolta per i soli usi b3 e b4.

Ditta proponente: MARISTELLA GHINELLI**Osservazione prot. n. 6240 del 04/03/2020****Frazione interessata: CASALE S.VITO****Indirizzo osservazione: VIA VECCHIA EMILIA****Particelle osservazione: Foglio 12 Part. 332-358****Tavola RUE: 1C**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
-------------------	------------------	------------------------------

APS.N2.3	trasformare le particelle di proprietà ricadenti nell'ambito APS.N2.3 © in ambito agricolo	
----------	--	--

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA****Motivazioni:**

L'osservazione è già in parte di fatto accolta dalla variante al PSC cui il RUE si deve conformare. Parte dell'area oggetto di richiesta ricade all'interno dell'ambito APS.N2.3 per cui per tale porzione l'osservazione non è accoglibile.

Ditta proponente: MASSIMO BONVENTO

Osservazione prot. n. 6263 **del** 04/03/2020

Frazione interessata: SAN MARTINO

Indirizzo osservazione: VIA TRASV. MARECCHIA

Particelle osservazione: Foglio 39 **Part.** 2-101-71

Tavola RUE: 1S

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
APC.R.5 - AVN	modifica di ambito APC.R.5 in ambito AUC.6A (o UC.7A) e modifica dell'ambito AVN ad ambito AUC.6A (o AUC.7A)	al fine di poter intervenire sui fabbricati esistenti con possibilità di demolizione e ricostruzione con modifica del sedime

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: NON ACCOLTA

Motivazioni:

Vedi osservazione al PSC. In contrasto con le norme di tutela di cui agli artt. 9.1, 9.2, 9.3 del PTCP nei pressi dell'ambito APC.R.5 lontano dal perimetro del T.U..

Ditta proponente: CHRISTIAN SORANGELO**Osservazione prot. n. 6264 del 04/03/2020****Frazione interessata: CANONICA****Indirizzo osservazione: VIA CANONICA****Particelle osservazione: Foglio 0 Part.****Tavola RUE:**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AVP	modifica dell'art. 38bis inserendo un comma specifico per leattività commerciali	ampliamento dell'attività di ristorazione

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: NON ACCOLTA****Motivazioni:**

Possibilità di insediamento di opere temporanee consentibile unicamente in applicazione dell'art. 7, comma f, L.R. 15/2013 e dall'art. 6, comma 1, lettera e-bis) del D.P.R. 380/2001.

Ditta proponente: DANILO GUIDI**Osservazione prot. n. 6265 del 04/03/2020****Frazione interessata:****Indirizzo osservazione:****Particelle osservazione: Foglio 0 Part.****Tavola RUE:**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
NORME ART.8	modifica del comma 6 dell'art. 8, nello specifico ridurre la superficie SF minima dei lotti inedificati	possibilità di creare dei nuovi lotti inedificati

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: NON ACCOLTA****Motivazioni:**

Si ritiene che la superficie minima del lotto edificabile di 500 mq sia congrua, considerata la distanza minima dai confini prescritta.

Ditta proponente: GLORIANA SACCHINI**Osservazione prot. n. 6266 del 04/03/2020****Frazione interessata: CAPOLUOGO****Indirizzo osservazione: VIA DELLE MAGNOLIE****Particelle osservazione: Foglio 17 Part. 126-192-869****Tavola RUE: 1B**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AVP	Trasformare l'ambito AVP in ambito AUC.6A in cambio della realizzazione di un parcheggio pubblico e verde privato	aumentare il numero dei posti auto per evitare le automobili parcheggiate lungo Via delle Magnolie

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: NON ACCOLTA****Motivazioni:**

Vedi osservazione al PSC. Non accoglibile in quanto l'area non è collegata ad alcuna cessione e realizzazione di aree da destinare a dotazioni territoriali.

Ditta proponente: GERARDO SACCHINI**Osservazione prot. n. 6268 del 04/03/2020****Frazione interessata: CAPOLUOGO****Indirizzo osservazione: VIA ANDREA COSTA****Particelle osservazione: Foglio 17 Part. 872****Tavola RUE: 1B**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AVP	Trasformare l'ambito AVP in ambito AUC.6A	allineamento con gli ambiti adiacenti

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: ACCOLTA****Motivazioni:**

Vedi osservazione al PSC. Accoglibile per annessione di frustolo di terreno ad ambito già destinato ad AUC per conformità lotto e adiacenza T.U.. Ricucitura urbana.

Ditta proponente: FRATTI SERGIO**Osservazione prot. n. 6356 del 05/03/2020****Frazione interessata: CIOLA****Indirizzo osservazione: VIA DELL'USO****Particelle osservazione: Foglio 34 Part. 63-1202****Tavola RUE: 1H**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AUC.8	trasformare l'ambito AUC.8 in ambito AUC.7A	avere continuità e omogeneità con gli ambiti limitrofi

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: ACCOLTA****Motivazioni:**

PUA non attuato e oggetto di risoluzione consensuale. Trasformazione in AUC.7B. Già inserito all'interno del T.U..

Osservazione n°

23

Ditta proponente: SILVIA FABBRI

Osservazione prot. n. 6478 del 06/03/2020

Frazione interessata: CENTRO STORICO

Indirizzo osservazione: VIA BELLAERE 4/6

Particelle osservazione: Foglio 19 Part. 188

Tavola RUE: 2

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AS	modifica classificazione di una unita' immobiliare ad uso residenziale nel centro storico (AS) classe 3A con classe 3C	aumentare le categorie di intervento consentendo di attuare anche la ristrutturazione edilizia

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: ACCOLTA

Motivazioni:

Edificio in Centro Storico, modifica da classe 3A a classe 3C.

Ditta proponente: MASSIMO BROCCOLI**Osservazione prot. n. 6483 del 06/03/2020****Frazione interessata: CENTRO STORICO****Indirizzo osservazione: VICOLO CAMPANONE****Particelle osservazione: Foglio 19 Part. 152****Tavola RUE: 2**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AS	modifica classificazione di una unita' immobiliare ad uso commerciale nel centro storico (AS) classe 5B con classe 3C	sulla particella interessata insiste una porzione di fabbricato esistente

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA****Motivazioni:**

Si tratta di un'errore materiale in quanto l'area è già edificata. Si propone la classificazione come 3A in quanto non si tratta di edificio di interesse storico-architettonico.

Ditta proponente: PIERINO CORSINI**Osservazione prot. n. 6541 del 06/03/2020****Frazione interessata: SAN VITO****Indirizzo osservazione: VIA VECCHIA EMILIA****Particelle osservazione: Foglio 2 Part. 4-1009****Tavola RUE: 1R**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AVP	Ampliamento ambito AUC,7A a discapito dell'ambito AVP	demolizione e ricostruzione con modifica del sedime al fine di allontanarlo dall'incrocio tra Via Vecchia Emilia e Via Massa, al fine di evitare limitazione alla viabilità e visibilità

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: NON ACCOLTA****Motivazioni:**

In contrasto con l'art. A-16 L.R. 20/2000. Vedi osservazione al PSC.

Ditta proponente: STEFANO GRECO**Osservazione prot. n. 6542 del 06/03/2020****Frazione interessata: SAN MARTINO****Indirizzo osservazione: VIA PALLADA****Particelle osservazione: Foglio 44 Part. 19****Tavola RUE: 1S**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AVN	modifica della fascia i rispetto cimiteriale	liberare la proprietà dal vincolo lafine di poter realizzare delle serre per ampliare l'attività dell'azienda agricola

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: NON ACCOLTA****Motivazioni:**

Vedi osservazione al PSC. Necessario parere AUSL/ARPAE ai sensi dell'art. 338 c omma 5 R.D. 1265/1934 (perimetro fascia rispetto cimiteriale).

Ditta proponente: GIUSEPPE BERARDI**Osservazione prot. n. 6543 del 06/03/2020****Frazione interessata: SANT'ERMETE****Indirizzo osservazione: VIA CASALE SANT'ERMETE****Particelle osservazione: Foglio 50 Part. 2284-503-496-487-141-272-176-177-175-178-401-400-398-143-295-491-145-511-514-513-512-281-147****Tavola RUE: 1S****Ambito RUE Richiesta Motivazioni richiesta**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
ARP	trasformazione dell'ambito ARP in COLL-C (sp)	realizzazione di impianto sportivo: circuito del ciclismo all'aperto

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: NON ACCOLTA****Motivazioni:**

Vedi osservazione al PSC. Previsione di interesse pubblico, che per impatto e complessità, non è ora accoglibile per motivi procedurali.

Ditta proponente: GIUSEPPE BERARDI

Osservazione prot. n. 6544 **del** 06/03/2020

Frazione interessata: SANT'ERMETE

Indirizzo osservazione: VIA MARTELLA

Particelle osservazione: Foglio 50 **Part.** 443-451

Tavola RUE: 1S

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
ARP	modifica dell'ambito ARP in ambito AUC.7A	omogeneità con altri ambiti presenti in zona

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: NON ACCOLTA

Motivazioni:

In contrasto con l'art. A-16 L.R. 20/2000. Vedi osservazione al PSC.

Ditta proponente: DANILO RASCHI

Osservazione prot. n. 6545 del 06/03/2020

Frazione interessata: CAPOLUOGO

Indirizzo osservazione: VIA NOVE FEBBRAIO

Particelle osservazione: Foglio 19 Part. 812

Tavola RUE: 1R

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
COLL.L (p)	modifica ambito da COLL.L (p) ad area di pertinenza privata	modifica dell'area come da D.G. n. 39 del 23/04/2008

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: ACCOLTA

Motivazioni:

Si tratta di un errore materiale. Da classificare quale AUC.1.

Osservazione n°

30

Ditta proponente: LUCIANO GRASSI

Osservazione prot. n. 6619 **del** 09/03/2020

Frazione interessata: SAN MARTINO

Indirizzo osservazione: VIA BUSCA

Particelle osservazione: Foglio 48 **Part.** 387-103parte-169parte-1485parte-1581

Tavola RUE: 1S

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
IC.54 - AUC.7B - COLL.L (b) - AAP	modifica IC.54	maggior privacy per i fabbricati esistenti, senza dover sruvolgere le previsioni urbanistiche

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni:

Vedi osservazione al PSC. Area già oggetto di modifiche con variante adottata, accolta con ridefinizione non sostanziale del perimetro ambiti. Disciplina attuativa regolamentata come IC.

Osservazione n°

31

Ditta proponente: LUCIANO GRASSI

Osservazione prot. n. 6620 del 09/03/2020

Frazione interessata: SAN MARTINO

Indirizzo osservazione: VIA BUSCA

Particelle osservazione: Foglio 46 Part. 435parte-490parte

Tavola RUE: 1S

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
IC.56 - AUC.7B	modifica perimetrazione IC.56	creare un ambito IC con i soli terreni in proprietà, in modo da poter intervenire in maniera autonoma secondo le previsioni urbanistiche

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni:

Vedi osservazione al PSC. Area già oggetto di modifiche con variante adottata, accolta con ridefinizione non sostanziale del perimetro ambiti. Disciplina attuativa regolamentata come IC.

Ditta proponente: MAURO BENVENUTI**Osservazione prot. n. 6621 del 09/03/2020****Frazione interessata: STRADONE****Indirizzo osservazione: VIA SOGLIANO****Particelle osservazione: Foglio 24 Part. 28-640-667-660parte****Tavola RUE:**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
COLL.C	1) eliminare l'indicazione (par) dall'ambito COLL.C; 2) eliminare il vincolo di tipo storico (ES 3B) dal fabbricato esistente	i fabbricati di epoca prebellica sono stati ristrutturati e rimaneggiati negli anni '90, interventi che ne hanno ridimensionato gli aspetti architettonici e storici.

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: ACCOLTA****Motivazioni:**

Vedi osservazione al PSC. Modifiche utili a precisare che si tratta di area destinata a dotazioni di realizzazione da parte di privato.

Osservazione n°	33
------------------------	-----------

Ditta proponente: LINA LUCARINI

Osservazione prot. n. 6623 **del** 09/03/2020

Frazione interessata: SAN MARTINO

Indirizzo osservazione: VIA TRASV. MARECCHIA - VIA BUSCA

Particelle osservazione: Foglio 48 **Part.** 303-50parte-1602parte-1604parte

Tavola RUE: 1S

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
IC.55 - AUC.7B - ECO.L	modifica ambito IC.55	diversa distribuzione più funzionale rispetto a quella prevista dalla variante

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni:

Vedi osservazione al PSC. Area già oggetto di modifiche con variante adottata, accolta con ridefinizione non sostanziale del perimetro ambiti. Disciplina attuativa regolamentata come IC.

Ditta proponente: GIUSEPPINA GRASSI**Osservazione prot. n. 6624 del 09/03/2020****Frazione interessata: SAN MARTINO****Indirizzo osservazione: VIA BUSCA****Particelle osservazione: Foglio 48 Part. 1607-1606-1574-95****Tavola RUE: 1S**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
IC.53 - AUC.7B - COLL.L (b)	modifica ambito IC.53 e ambito IC.56	diversa distribuzione più funzionale rispetto a quella prevista dalla variante

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA****Motivazioni:**

Vedi osservazione al PSC. Area già oggetto di modifiche con variante adottata, accolta con ridefinizione non sostanziale del perimetro ambiti. Disciplina attuativa regolamentata come IC.

Osservazione n°

35

Ditta proponente: DONATELLA FABBRI

Osservazione prot. n. 6639 del 09/03/2020

Frazione interessata: CASALE S.VITO

Indirizzo osservazione: VIA GAIOFANA

Particelle osservazione: Foglio 12 Part. 118-2717

Tavola RUE: 1R

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
-------------------	------------------	------------------------------

APS.N2.3	inserire l'intervento edilizio di ristrutturazione edilizia per il fabbricato esistente posto sulla particella 118 del foglio 12	fabbricato con necessità di essere ristrutturato per esigenze abitative
----------	--	---

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni:

Vedi osservazione al PSC. Parzialmente accolta per adeguamento disposizioni art. 8 L.R. 15/2013 che consentono di intervenire sui fabbricati esistenti con la ristrutturazione edilizia.

Ditta proponente: RUGGERO CANTELLI**Osservazione prot. n. 6640 del 09/03/2020****Frazione interessata: CASALE S.VITO****Indirizzo osservazione: VIA PASQUALE TOSI****Particelle osservazione: Foglio 7 / 12 Part. 216-217-46-47 / 1-3-4-5****Tavola RUE: 1R**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
APS.N2.3	stralciare le aree di proprietà dall'ambito APS.N2.3	venga attribuito un ambito specifico per le attività produttive esistenti

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: NON ACCOLTA****Motivazioni:**

Non accoglibile in quanto in contrasto con PSC.

Ditta proponente: PIETRO FOSCHI L.R. SOC. IMMOBILIARE
FIORDALISO SRL

Osservazione prot. n. 6650 del 09/03/2020

Frazione interessata: SAN MICHELE

Indirizzo osservazione: VIA SANTARCANGELESE

Particelle osservazione: Foglio 40 Part. 5-29-1150-1167-1168-216-
217-218

Tavola RUE: 1R

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
IC.51	aumentare la superficie fondiaria di mq 983 all'interno dell'ambito IC.51	realizzare infrastrutture e servizi privati comuni ai fabbricati da realizzare

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: ACCOLTA

Motivazioni:

L'ambito IC.51 San Michele è stato oggetto di variante, fra le modifiche da apportare alla relativa scheda nelle Norme del RUE trova posto l'accoglimento della richiesta.

Ditta proponente: GUERRINO PAGANELLI**Osservazione prot. n. 6659 del 09/03/2020****Frazione interessata: CAPOLUOGO****Indirizzo osservazione: VIA EMILIA - VIA MONTALE****Particelle osservazione: Foglio Part.****Tavola RUE: 1R**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AN.C.3	modifica dell'ambito AN.C.3 "Parco dell'Uso" con trasformazione urbanistica in ambito IC.59 (AUC.2)	contenere il consumo del suolo e contenere la dispersione insediativa

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: NON ACCOLTA****Motivazioni:**

Si conferma IC previsto in adozione. Vedi osservazione al PSC. Area di dimensioni e complessità e con ricadute tali da non poter essere considerata in accoglimento.

Osservazione n°

39

Ditta proponente: GUERRINO PAGANELLI

Osservazione prot. n. 6660 del 09/03/2020

Frazione interessata: CENTRO STORICO

Indirizzo osservazione: VIA DELLA COSTA 22-24

Particelle osservazione: Foglio 19 Part. 3012-103-263-3084-3098

Tavola RUE: 1D

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AS	modifica alla classificazione dei fabbricati con categoria 3C	poter attuare l'intervento di ristrutturazione edilizia per il recupero delle grotte ipogee

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: NON ACCOLTA

Motivazioni:

In contrasto con la norma vigente dell' abitato da consolidare, che non consente l'intervento richiesto.

Ditta proponente: MIRCO BRIGLIADORI**Osservazione prot. n. 6702 del 10/03/2020****Frazione interessata: SANT'AGATA****Indirizzo osservazione: VIA DELL'USO****Particelle osservazione: Foglio 17 Part. 885****Tavola RUE: 1Q**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AVP	trasformare l'ambito AVP in ambito AUC	ampliare la corte di pertinenza del distributore carburanti e dell'attività commerciale

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: ACCOLTA****Motivazioni:**

Vedi osservazione al PSC. Porzione di area da anettere al lotto già all'interno del T.U. in AUC e MOB, finalizzato all'ampliamento della corte pertinenziale senza capacità edificatoria aggiuntiva, la cui disciplina attuativa è regolamentata dal RUE. Da classificare come AUC.6C.

Osservazione n°

41

Ditta proponente: VITTORIO BONINI

Osservazione prot. n. 6703 del 10/03/2020

Frazione interessata: CANONICA

Indirizzo osservazione: VIA RASTELLINO

Particelle osservazione: Foglio 15 Part. 97

Tavola RUE: 1B

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
-------------------	------------------	------------------------------

VINCOLO: FASCIA DI RISPETTO STRADALE	eliminare la fascia di rispetto stradale sulla part. 97 del f. 15	strada privata
---	--	----------------

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: ACCOLTA

Motivazioni:

Si tratta di un errore materiale. Togliere rispetto stradale.

Ditta proponente: LEONARDO RICCI**Osservazione prot. n. 6706 del 10/03/2020****Frazione interessata: SAN VITO****Indirizzo osservazione: VIA ROMAGNOLI****Particelle osservazione: Foglio 7 Part. 178-179-180-****Tavola RUE: 1A**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
ES	togliere il fabbricato e i mappali di pertinenza dall'ambito ES e trasformarli in ambito AUC.7A	fabbricato di recente ristrutturazione e non meritevole di conservazione

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: NON ACCOLTA****Motivazioni:**

Dalle verifiche effettuate, risultano lotti già frazionati alla data del 1990, che se inseriti in AUC comporterebbero un rilevante aumento del carico urbanistico a fronte di una riduzione del giardino di pregio del fabbricato con l'abbattimento di alberi. A fronte delle finalità della variante "in riduzione" si ritiene non pertinente e non accolta. Da rinviare comunque ad una valutazione complessiva sugli ES sparsi.

Ditta proponente: ANTONELLA ZAMMARCHI**Osservazione prot. n. 6709 del 10/03/2020****Frazione interessata: SAN MICHELE****Indirizzo osservazione: VIA CELLETTA DELL'OLIO****Particelle osservazione: Foglio 35 Part. 1169****Tavola RUE: 1I**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AVP	estendere l'adiacente ambito AUC.7B alla propria proprietà	realizzare un edificio privato unifamiliare

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA****Motivazioni:**

Vedi osservazione al PSC. Area libera ma ricompresa tra ambito AUC, all'interno del T.U. da un lato e lotto edificato seppure in zona rurale, dall'altro. Ricucitura urbana.

Ditta proponente: MANUEL BALZANI**Osservazione prot. n. 6710 del 10/03/2020****Frazione interessata: STRADONE****Indirizzo osservazione: VIA TANA****Particelle osservazione: Foglio 34 Part. 190-1034-1035-1036-1037****Tavola RUE: 1Q**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AVN	modifica del vincolo "corridoio infrastrutturale per la definizione del tracciato della variante alla S.P. n. 13 - località stradone"	ampliamento dell'azienda agricola esistente

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA****Motivazioni:**

Vedi osservazione al PSC. Il progetto della nuova viabilità della SP n. 13 in località Stradone non è definitivamente approvato. Si ridefinisce il "Corridoio infrastrutturale" prescritto dall'art. 11.9 del PTCP.

Ditta proponente: BRUNO CASTELLANI**Osservazione prot. n. 6712 del 10/03/2020****Frazione interessata: CASALE S.VITO****Indirizzo osservazione: VIA TALAMELLO****Particelle osservazione: Foglio 12 Part. 20-21****Tavola RUE: 1R**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
-------------------	------------------	------------------------------

APS.N2.3	trasformare, per le particelle di proprietà, l'ambito APS.N2.3 in ambito AUC.7B	poter realizzare un edificio abitativo bifamiliare
----------	---	--

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: NON ACCOLTA****Motivazioni:**

Vedi osservazione al PSC. Non accoglibile in quanto porzione centrale dell'ambito APS.N2.3.

Ditta proponente: VITTORIO FABBRI**Osservazione prot. n. 6715 del 10/03/2020****Frazione interessata: CANONICA****Indirizzo osservazione: VIA VECCHIA CANONICA****Particelle osservazione: Foglio 27 Part. 602****Tavola RUE: 1Q**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AVP	modificare una parte del mappale n. 602 da ambito AVP in ambito AUC.6B, quale ampliamento dell'ambito esistente	realizzarei un edificio unifamiliare

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: NON ACCOLTA****Motivazioni:**

Vedi osservazione al PSC. Ampliamento del T.U. non assentibile, in contrasto con L.R. 20/2000.

Ditta proponente: SAVERIO GUIDI**Osservazione prot. n. 6720 del 10/03/2020****Frazione interessata: SANT'AGATA****Indirizzo osservazione: VIA SAN BARTOLO****Particelle osservazione: Foglio 17 Part. 188****Tavola RUE: 1B**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AUC.6C	la particella n. 188 del f. 17 venga ripristinata ad ambito AUC.6A	annullamento della richiesta di declassamento del terreno

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: ACCOLTA****Motivazioni:**

Si ripristina la previsione pre-vigente.

Osservazione n°

48

Ditta proponente: PAOLA SAVINI

Osservazione prot. n. 6736 del 10/03/2020

Frazione interessata: SAN VITO

Indirizzo osservazione: VIA SAN VITO

Particelle osservazione: Foglio 6 Part. 206-1328

Tavola RUE:

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AVN	trasformare l'ambito AVN in ambito IC	ricucitura urbanistica degli ambiti AUC adiacenti (AUC.7A e AUC.7C)

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni:

Vedi osservazione al PSC. Parzialmente accolta per la sola particella catastale n. 206 già edificata ad usi urbani, con classificazione dell'ambito da AVN in AUC.7C.

Ditta proponente: RAGGINI ROBERTO**Osservazione prot. n. 6737 del 10/03/2020****Frazione interessata:****Indirizzo osservazione:****Particelle osservazione: Foglio Part.****Tavola RUE:**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
norme RUE	modificadelle norme di RUE per l' applicazione del PRA ai sensi della L.R. 24/2017, DGR 623/2019 e atti di indirizzo	aggiornamento delle norme di RUE con il recepimento delle ultime disposizioni

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: NON ACCOLTA****Motivazioni:**

Vedi osservazione al PSC. Modifiche all'art. 30 delle norme di PSC assentibili per adeguamento pianificazione sovraordinata PTCP. Il RUE già contiene una disciplina di dettaglio a riguardo che si ritiene adeguata alle necessità.

Ditta proponente: SILVIA FABBRI**Osservazione prot. n.** 10845 **del** 13/05/2020**Frazione interessata:** CENTRO STORICO**Indirizzo osservazione:** VIA DEL PLATANO 2**Particelle osservazione:** Foglio 19 **Part.** 56**Tavola RUE:** 2

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
AS	modificare la classificazione del fabbricato da classe 1 a classe 2	poter effettuare un intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere:** PARZIALMENTE ACCOLTA**Motivazioni:**

Si accoglie parzialmente classificando il fabbricato 2B in quanto la ristrutturazione edilizia risulta in contrasto con l'art. 41 comma 3 del PSC.. Infatti si ritiene che per il corretto recupero e riuso del fabbricato la ristrutturazione edilizia richiesta non costituisca modalità di attuazione consentibile (si veda a tal proposito le sentenze di Corte Costituzionale n. 309 del 2011 e n. 259 del 2014, che unificano a livello nazionale le modalità di attuazione degli interventi edilizi alle casistiche contenute nel D.P.R. 380/2001, cui anche il RUE di Santarcangelo è tenuto a uniformarsi).

Osservazione n°

51

Ditta proponente: SILVIA FABBRI

Osservazione prot. n. 12131 del 30/05/2020

Frazione interessata: SANT'ERMETE

Indirizzo osservazione: VIA MARECCHIESE 1260

Particelle osservazione: Foglio Part.

Tavola RUE: 1s

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
-------------------	------------------	------------------------------

APC.N1,2(B)	trasformare la proprietà da ambito APC.N1,2 in ambito AUC.7A	il lotto in oggetto risulta tra due lotti su cui insistono unita' edilizie residenziali classificate AUC.7A
-------------	--	---

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: NON ACCOLTA

Motivazioni:

Non conforme al PSC.

Ditta proponente: SAPIGNOLI SAURO**Osservazione prot. n. 12183 del 03/06/2020****Frazione interessata: CAPOLUOGO****Indirizzo osservazione: VIA GUTEMBERG****Particelle osservazione: Foglio 21 Part. 1136-1137-677****Tavola RUE: 1e - 1r**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
ECO.A	venga estesa la destinazione urbanistica COLL.L(p) a tutta la particella 677	ampliamento del parcheggio esistente

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: ACCOLTA****Motivazioni:**

Vedi osservazione al PSC. Accoglibile in quanto ampliamento limitato dell' ambito COLL.L (p) esistente.

Ditta proponente: PALMIRO BENVENUTI**Osservazione prot. n. 12191 del 03/06/2020****Frazione interessata: CAPOLUOGO****Indirizzo osservazione: VIA GIULIO FAINI****Particelle osservazione: Foglio 11 Part. 614****Tavola RUE: 1r**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
IC.31	dall'ambito IC.31 eliminare la prescrizione di realizzare un parcheggio pubblico da parte della proprietà privata e sostituirla con il versamento di un contributo economico	impossibilità a realizzare il parcheggio pubblico sulla particella n. 598 del F. 11 di proprietà dell'Amministrazione Comunale

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: ACCOLTA****Motivazioni:**

Si modificano le norme di RUE, art. 21 comma 5, IC.31.

Ditta proponente: BENEDETTINI GIORGIO**Osservazione prot. n. 20572 del 28/08/2020****Frazione interessata: CENTRO STORICO****Indirizzo osservazione: PIAZZA GANGANELLI****Particelle osservazione: Foglio Part.****Tavola RUE: TAV. 2 CENTRO STORICO**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
	Modifica alle Norme del RUE	Consentire intervento diretto sull'edificio

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA****Motivazioni:**

Si propone di modificare il comma 4 dell'art. 13 delle norme del RUE assoggettando l'area perimetrata a titolo abilitativo convenzionato, subordinato ad Accordo con i privati ai sensi art. 18 L.R. 20/2000 o art. 61 L.R. 24/2017.

Ditta proponente: BENVENUTI MAURO**Osservazione prot. n. 8694 del 29/03/2021****Frazione interessata: CIOLA****Indirizzo osservazione:****Particelle osservazione: Foglio 32 Part. 310****Tavola RUE:**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
	Eliminazione vincolo di tipo storico (ES 3B) sul fabbricato.	La proprietà vuole ristrutturare il fabbricato valutandone la demolizione con il conseguente spostamento.

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: NON ACCOLTA****Motivazioni:**

Edificio vincolato dal solo RUE. Si tratta in ogni caso di un pregevole esempio di edilizia rurale storica. Non si ritiene quindi di modificare la modalità di intervento prescritta.

Osservazione n°

56

Ditta proponente: CASADEI SERGIO

Osservazione prot. n. 10417 del 15/04/2021

Frazione interessata: CANONICA

Indirizzo osservazione: VIA POGGETTO 351/1

Particelle osservazione: Foglio 14 Part. 70

Tavola RUE:

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
ES.3A	Eliminare la classificazione ES.3A al fabbricato e inserire la classificazione ES.3B.	Permettere la categoria di intervento della Ristrutturazione Edilizia.

Note:

CONTRODEDUZIONI

Parere: NON ACCOLTA

Motivazioni:

L'edificio è censito nella Tav. C.1 del PTCP come componente del Sistema Insediativo Rurale art. 5.9 comma 7.

Ditta proponente: SPADA ELIO - IMMOBILIARE SPADA S.n.c.**Osservazione prot. n. 12440 del 05/05/2021****Frazione interessata:****Indirizzo osservazione: VIA PROVINCIALE USO 611****Particelle osservazione: Foglio 18 Part. 7****Tavola RUE:**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
ES	Richiesta di modifica art. 15 RUE in merito a edificio non soggetto a tutela D. Lgs. 45/2004.	Non viene precisato nulla in merito al mantenimento del sedime.

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: NON ACCOLTA****Motivazioni:**

Edificio vincolato dal solo RUE fra i "Complessi edilizi ed edifici di interesse culturale e testimoniale e manufatti di interesse storico-testimoniale (ES)". Ai sensi del combinato disposto dell' Allegato alla L.R. 15/2013, lettera f) e sub-lettera b) e dell'art. A-9 della L.R. 20/2000, in tale fattispecie non sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e modifica del sedime.

Ditta proponente: FERRINI ROBERTO**Osservazione prot. n. 14945 del 29/05/2021****Frazione interessata:****Indirizzo osservazione:****Particelle osservazione: Foglio Part.****Tavola RUE:**

Ambito RUE	Richiesta	Motivazioni richiesta
	Modifiche all'art. 44 comma 7 del RUE riguardante le modalità di intervento sugli edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o interesse storico-testimoniale.	Manca specifica per gli interventi su immobili attualmente non destinati a residenza.

Note:**CONTRODEDUZIONI****Parere: NON ACCOLTA****Motivazioni:**

L'osservazione non è accoglibile, in quanto in contrasto con uno dei principi della L.R. 20/2000, attuato dal PTCP e dal PSC. Gli interventi sugli edifici del sistema insediativo storico, con particolare riferimento ai Complessi edilizi ed edifici di interesse culturale e testimoniale e manufatti di interesse storico-testimoniale (ES) all'interno degli ambiti rurali sono compiutamente normati dal combinato disposto del Capo 2.A. e del Capo 2.C. delle norme del RUE.