



## DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO  
SUB-SETTORE PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

---

# PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RISANAMENTO DEL CENTRO STORICO

2014

## ALLEGATO “A”

### Controdeduzioni alle Osservazioni

1. **Orlandoni Carlo**, prot. 4478 del 12.02.2014;
2. **Sassaroli Angelo**, prot. 4833 del 15.02.2014;
3. **Fiorenzi Gianfranco e Lorenzo**, prot. 6970 del 06.03.2014;
4. **Badialetti Antonella e Francesco**, prot. 6983 del 06.03.2014;
5. **Cardinali Elisabetta**, prot. 8358 del 19.03.2014;
6. **Marzocchini Marcella ed altri**, prot. 8366 del 19.03.2014;
7. **Braconi Augusto**, prot. 10008 del 02.04.2014;
8. **Raggi Maria**, prot. 10887 del 10.04.2014;

ALLEGATO "A" ALLA DELIBERA N° ..... DEL ..... "RIADOZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO. ESAME OSSERVAZIONI-CONTRODEDUZIONI"

| OSSERV. N. | PROT. N. ....DEL..... | PROPONENTE                    | SINTESI OSSERVAZIONE                                                                                                                                                                                                                           | CONTRODEDUZIONI UFFICIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | DETERMINAZIONI GIUNTA COMUNALE |
|------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1          | 04478 – 12/02/2014    | Orlandoni Carlo               | L'osservazione propone il cambio d'uso – da studio professionale a residenza - di una piccola porzione di un immobile sito in Via Oppia.                                                                                                       | In linea generale, sotto il profilo urbanistico l'uso abitativo rispetto all'uso servizi, non sono tra loro contrastanti; in termini di carico insediativo teorico, esso non provoca aumenti del numero di abitanti e, quindi, neanche di standard urbanistici in quanto già verificati, negli atti di pianificazione generale ed attuativa. <b><u>Si propone l'accoglimento</u></b> e, pertanto, si modifica la dicitura entro parentesi di cui l'art.8.2, punto 1, delle N.T.A., nel seguente modo: sostituire la dicitura "con esclusione del piano terra" con ... <b><i>"con esclusione dei piani terra degli edifici giacenti lungo le vie e piazze principali quali ad es. C.so Mazzini, C.so Matteotti, via Giulia, via Cinque Torri, via Fonte Magna, via Costa del Borgo, Piazza Boccolino, Piazza Dante, ecc."</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |
| 2          | 04833 – 15/02/2014    | Sassaroli Angelo              | L'osservazione propone di modificare l'inclinazione delle falde del tetto della propria abitazione al fine di migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei servizi sottostanti che sono ricavati su di un "piano ammezzato" del vano scala. | Trattandosi di migliorare le condizioni igienico-sanitarie degli abitanti, <b><u>si propone l'accoglimento</u></b> di quanto proposto; tali modifiche si ritengono compatibili con gli aspetti architettonici ed ambientali del luogo e non costituiscono aumento di volumetria in quanto l'allineamento al colmo esistente, è di circa ml. 1,00. A tal fine, si propone di modificare le tavole "TIPI D'INTERVENTO (pianta e facciate)" Isolati 9 -10 dell'Ambito V, inserendo tra le prescrizioni particolari, la seguente dicitura: <b><i>"Per la parte di edificio con copertura piana è possibile adeguare la stessa mediante il prolungamento delle falde esistenti"</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                |
| 3          | 06970 – 06/03/2014    | Fiorenzi Gianfranco e Lorenzo | L'Osservazione propone di modificare gli usi consentiti all'interno di un'area libera private all'interno del centro Storico, al fine di poter avviare piccole attività di carattere ricreativo-ristorativo stagionale.                        | L'iniziativa merita attenzione anche in relazione al fatto che, implementare il sistema dei servizi e delle attrezzature, potrebbe dare modo di vivere con maggiore dinamicità e qualità partecipativa il centro storico. Ovviamente tali obiettivi sono raggiungibili previa salvaguardia di tutti gli aspetti ambientali, paesaggistici ed architettonici. Tali tipi di attività sono considerati, dal punto di vista urbanistico-edilizio, "complementari" rispetto al tessuto urbano, e pertanto non possono essere disciplinati con il presente Piano Particolareggiato, ma possono essere create le condizioni per una valutazione attraverso atti regolamentari comunali, quali ad es. quello sui Dehors. Ciò premesso, <b><u>si propone il parziale accoglimento</u></b> dell'Osservazione modificando l'art. 13 delle N.T.A. del P.P.C.S., come segue: aggiungere alla fine del terzo capoverso, il seguente capoverso:... <b><i>"Nelle aree qualificate come aree di pertinenza degli edifici privati, è possibile l'utilizzazione a scopo ricreativo-culturale purché finalizzate all'uso pubblico e/o associazionistico, previa stipula di apposita Convenzione con il Comune che disciplini l'uso e le modalità gestionali. Su tali aree inoltre, è consentita l'installazione di piccoli manufatti temporanei e amovibili secondo le vigenti norme Regolamentari di settore (Dehors)"</i></b> |                                |

|   |                       |                                                                  |                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|---|-----------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 4 | 06983 –<br>06/03/2014 | Badialetti Antonella e<br>Francesco                              | L'Osservazione propone di modificare la categoria degli interventi edilizi all'interno dell'immobile di cui si tratta, passando da "restauro e risanamento conservativo" a "ristrutturazione edilizia". | I pochi elementi descrittivi e grafici a corredo dell'osservazione non consentono un esame approfondito del contesto edilizio, ed architettonico, tuttavia, attraverso la lettura delle immagini fotografiche allegate all'osservazione, si legge che in epoche recenti sono state apportate modifiche che hanno contribuito a mutare gli aspetti formali ed architettonici originari. Un diverso e più articolato taglio degli alloggi, attraverso la categoria della ristrutturazione edilizia, potrebbe conferire una maggiore fruibilità dell'edificio e, quindi, soddisfare il fabbisogno abitativo a prezzi più contenuti, soprattutto per giovani coppie. Ciò premesso, <b><u>si propone il parziale accoglimento</u></b> dell'Osservazione limitatamente alla modifica di carattere normativo, concernente la riclassificazione della categoria edilizia che passa da "restauro e risanamento conservativo" a " <b><i>ristrutturazione edilizia interna</i></b> "; in tal senso va modificata la tavola "TIPI D'INTERVENTO (pianta)" Isolati 8-9 dell'Ambito III |  |
| 5 | 08358 –<br>19/03/2014 | Cardinali Elisabetta                                             | L'Osservazione propone di modificare la categoria degli interventi edilizi interni all'edificio, che dovrebbero passare da "restauro e risanamento conservativo" a "ristrutturazione edilizia".         | Anche in questo caso, il problema è quello di un riutilizzo di immobili obsoleti e malsani; per i quali sono necessari, tra gli altri, anche interventi di consolidamento statico-strutturale. Dalla documentazione presentata (rilievo fotografico) si rilevano evidenti segni di degrado fisico, ma soprattutto la mancanza di elementi tipologici e formali che possano conferire allo stesso qualità e pregio architettonico. <b><u>Si propone l'accoglimento</u></b> dell'Osservazione modificando la categoria di intervento edilizio interno che passa "restauro e risanamento conservativo" a " <b><i>ristrutturazione edilizia interna</i></b> ". In tal senso va modificata la tavola "TIPI D'INTERVENTO (pianta)" Isolati 3-4 dell'Ambito III                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 6 | 8366 –<br>19/03/2014  | Marzocchini Marcella,<br>Antonelli Gianfranco,<br>Fagioli Sergio | L'Osservazione, come in quasi tutti gli altri casi, propone di modificare le tipologie degli interventi edilizi interni al fine di favorire una maggiore e più adeguata fruibilità degli alloggi.       | Dalla documentazione fotografica si evince che, sia gli aspetti tipologici che architettonici, hanno perso la loro originaria connotazione; gli interventi successivi alla sua originaria realizzazione, hanno conferito un nuovo aspetto formale e funzionale, anche con la presenza di attività professionali compatibili con l'uso residenziale, come nel caso di specie. <b><u>Si propone l'accoglimento</u></b> e pertanto va modificata la tavola "TIPI D'INTERVENTO (pianta)" Isolati 2-5 dell'Ambito V, modificando le categorie di intervento interno che passano da "restauro e risanamento conservativo" a " <b><i>ristrutturazione edilizia interna</i></b> "                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 7 | 10008 –<br>02/04/2014 | Braconi Augusto,<br>Lattanzi Franca                              | L'Osservazione non è pertinente al contenuto della presente approvazione in quanto, per accogliere quanto richiesto, è necessaria una variante urbanistica al P.R.G..                                   | La proposta potrà essere tenuta in debita considerazione in una successiva fase di revisione del vigente P.R.G.; per quanto detto, <b><u>si propone il non accoglimento</u></b> dell'osservazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 8 | 10887 –<br>10/04/2014 | Raggi Maria                                                      | L'Osservazione propone di modificare la categoria degli interventi edilizi esterni all'edificio, che dovrebbero passare da "restauro e risanamento conservativo" a "ristrutturazione edilizia".         | <b><u>Si propone il non accoglimento</u></b> in quanto la richiesta comporta la modifica degli aspetti esteriori dell'immobile, che presuppone uno studio specifico di contesto al fine di non peggiorare l'attuale stato di compromissione architettonico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |