



**COMUNE DI
CASTROCARO TERME E
TERRA DEL SOLE**

**REGOLAMENTO
URBANISTICO
EDILIZIO**

Attuazione articolo 29 della L.R. n.20/2000 e s.m.i

**OSSERVAZIONI
DI PRIVATI**





**COMUNE DI
CASTROCARO TERME
E
TERRA DEL SOLE**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
EDILIZIO**

Attuazione articolo 29 della L.R. n.20/2000 e s.m.i

**OSSERVAZIONI
DI PRIVATI**

ADOZIONE

Delibera C.C. n.056 del 21 settembre 2009

APPROVAZIONE

Delibera C.C. n. 039 del 29 giugno 2010

VERSIONE DEFINITIVA

Il Sindaco

L'Assessore all'Urbanistica

Il Segretario Comunale

Francesca Metri

Giuseppe Petetta

Maria Pia Baroni

Progettisti

*Arch. Tecla Mambelli
Arch. Fausto Saragoni
Arch. Daniele Babalini*

*Il Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia e
Ambiente del
Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole
Geom. Fabrizio Di Lorenzo*

GIUGNO 2010

La documentazione allegata alle osservazioni e le relative proposte non sono vincolanti per l'amministrazione e costituiscono atto separato che non può in alcun modo costituire documento della normativa e cartografia di RUE che rimangono gli unici atti ufficiali ed efficaci a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. N.056 DEL 21/09/2009
OSSERVAZIONI DI PRIVATI**

N°	N°Prot.	Data	Fuori Termine	Presentatore	Oggetto	localizzazione	proposta esito	motivazione / modifiche introdotte
1	14832	12/10/2009		Albertelli Roberto e Coleschi Dolores	Ampliamento edificio privato, per la realizzazione di locali ospitanti riproduzione di luoghi del vangelo e geografici della vita di Gesù		NON ACCOLTA	Le Norme prevedono, per il territorio agricolo, la destinazione U22 (Interesse comune di tipo religioso); i relativi interventi sono attuabili tramite il POC in quanto trattasi di dotazioni ai sensi del PSC e possono riguardare esclusivamente usi connessi alle attività svolte da religioni riconosciute dallo Stato Italiano
2	17485	03/12/2009		Co.Get. Lombardi Cinzia e Fauzia	Suddivisione comparto 39 con parametri Prg e mantenimento dell'indice territoriale del PRG di 3000 SUL/ha	via delle Sorgenti	ACCOLTA	Si modifica la cartografia riportando la situazione a quella di Prg rilevando che i parametri edilizi sono previsti nella scheda come inalterati rispetto al Prg; è obbligatorio che il PSU venga sottoscritto da almeno il 50% dei proprietari in rapporto alla superficie territoriale e che venga prodotto uno schema di assetto complessivo dei tre comparti 39/a, 39/b, 39/c al quale dovranno adeguarsi i soggetti che si attiveranno in fasi successive. Il comparto posto al centro potrà essere attuato in subordine all'attivazione di uno degli altri due nonché in concomitanza con uno degli altri due qualora superino il 50% della St.

3	17836	14/12/2009		ARPA	<p>Riferimento DM 29/05/2008 all'art.2.33; modifica art.2.36 zonizzazione acustica; chiarire collegamento infrastrutturale sub ambiti TE2B; precisazione articolo 3.31; integrazione art.2.26 norme igieniche su requisiti acustici; integrazioni art.2.60 norme igieniche su serabtoi interrati; modifica art.2.62 norme igieniche su centri rottamazione; integrazione art.5.1 norme igieniche su acque meteoriche; integrazione art.5.6 norme igieniche su autorizzazioni allo scarico; integrazione art.5.7 norme igieniche su scarico liquami; integrazione art.5.9 norme igieniche su impianti trattamento; riformulazione requisiti 3.4, 3.1 e art.5 Requisiti. In cartografia, chiarimento su fasce fluviali e ambientali e perimetrazione comparto PE3-39, collegamento aree rispetto antenne con norma, perimetro rispetto allevamenti da</p>	Territorio comunale	PARZIALMENTE ACCOLTA	<p>Per la parte normativa si recepiscono totalmente le osservazioni con eccezione della prima in quanto il DM 29/05/2008 è più volte citato all'articolo 2.33; per la parte cartografica si rileva che per gli ambiti di progetto sono in parte afferenti al PSC e da questo regolati anche per la parte acustica ed in parte assoggettati a PUA e regolati dal Regolamento sulla classificazione acustica comunale, per il comparto 39 non si riscontrano differenze fra cartografie, per l'emittenza radio televisiva si rimanda al PLERT ed al Regolamento comunale S.R.B. mentre la cartografia di individuazione dell'area di rispetto è mutuata dal PSC/PTCP, il limite di rispetto degli allevamenti dagli abitati deriva dal PTCP e ad esso il Comune si è debitamente attenuto, per il Piano Integrato di via Ravaglioli trattasi di PUA e per essi le Norme Comunali (RUE e Piano classificazione acustica) prevedono già l'obbligo della valutazione di clima acustico mentre i flussi di traffico saranno valutati all'interno della VAS del PUA, il collegamento stradale fra la SS67 e via Savelli deriva dal PSC ed è da questo regolamentato con scheda dedicata, per i sub ambiti PE3 sono tutti assoggettati a PUA e regolati dal Regolamento sulla classificazione acustica comunale mentre i flussi di traffico e le mitigazioni saranno valutati all'interno delle VAS dei PUA.</p>
---	-------	------------	--	------	---	---------------------	-----------------------------	--

					verificare ed applicare alle frazioni, chiarimento su norme impianti radio-tv, previsione valutazione clima acustico per Piano Integrato via Ravaglioli, impatto e mitigazioni nuova viabilità fra SS67 e via Savelli, previsione valutazione clima acustico e flussi traffico per sub ambiti PE3			
--	--	--	--	--	---	--	--	--

4	18147	18/12/2009		Associazione Albergatori Castrocaresi	Cambio d'uso da U3 ad U1 previo parere UTC e senza POC, abolizione lettera e) comma 9 articolo 3.20	Ambito consolidato	PARZIALMENTE ACCOLTA	Si evidenzia che l'istruttoria della pratica edilizia è sempre di competenza dell'Ufficio Tecnico, che si potrà rapportare con gli altri uffici comunali; si accoglie la richiesta di eliminare il collegamento al POC prevedendo un bando ad evidenza pubblica a distanza minima di due anni mentre si mantiene il comma e) del comma 9 prima parte.
5	18149	21/12/2009		Lombardi Gianni	Modifica disciplina scheda n.301 da RC a RE	Colombarotto	ACCOLTA	Si modifica la scheda n.301 recependo le motivazioni del proponente
6	18374	28/12/2009		Laghi Lina	Univocità definizione azienda nuova formazione, possibilità interventi non al servizio della produzione agricola anche a non aventi titolo e possibilità di divisoria interna anche per tali interventi	Ambito rurale	PARZIALMENTE ACCOLTA	Si provvede alla modifica dell'articolo 3.34 comma 3 definendo la data nel 14 luglio 2005 come da PSC, essendo questo prevalente sul RUE; la possibilità di realizzare interventi non al servizio della produzione agricola anche da parte di non aventi titolo è già prevista nell'articolo 3.24; la possibilità di divisoria interna può essere consentita per la realizzazione di servizio igienico di dimensioni massime cm.150 x 150.
7	18394	28/12/2009		Hotel Eden	Modifica destinazione d'area da VP e VR ad A10-F	Via Samorì	ACCOLTA	L'area è effettivamente di proprietà privata e non verde pubblico e, pertanto, si modifica la cartografia portando la destinazione Vr e VP ad A10-F
8	18441	29/12/2009		Baccanelli Lia	Suddivisione comparto 39 con parametri Prg	via delle Sorgenti	ACCOLTA	Si modifica la cartografia riportando la situazione a quella di Prg rilevando che i parametri edilizi sono previsti nella scheda come inalterati rispetto al Prg; è obbligatorio che il PSU venga sottoscritto da almeno il 50% dei proprietari in rapporto alla superficie territoriale e che venga prodotto uno schema di assetto complessivo dei tre comparti 39/a, 39/b, 39/c al quale dovranno adeguarsi i soggetti che si attiveranno in fasi successive. Il

								comparto posto al centro potrà essere attuato in subordine all'attivazione di uno degli altri due nonché in concomitanza con uno degli altri due qualora superino il 50% della St.
9	18432	29/12/2009		Coop. San Giuseppe	Aumento Sul da mq.2300 a 2315 e precisazione sull'altezza massima	Sadurano	ACCOLTA	Si modifica la scheda n.38 in appendice alle norme portando la Sul massima a mq.2315 e precisando che l'altezza massima di mt.6,50 è relativa al prospetto verso monte
10	18750	29/12/2009		Frassinetti Imelde	Stralcio area da centro storico	Via della Fratta	NON ACCOLTA	La richiesta non è pertinente al RUE ma al PSC
11	18751	29/12/2009		Valentini Danilo	Modifica classificazione area da agricola a produttivo residenziale	Via Mengozzi	NON ACCOLTA	La richiesta non è pertinente al RUE ma al PSC
12	18453	29/12/2009		Cantoni Vittorio & C.	Adeguamento perimetro area Hotel Pierina	via Donizetti	ACCOLTA	La cartografia del RUE prevedeva già le modifiche cartografiche richieste
13	18541	30/12/2009		Santolini Roberto	Modifica parametri articolo 3.33 comma 4	Ambito rurale	NON ACCOLTA	In quanto l'eventuale quota può essere richiesta all'interno del POC se non già utilizzata nel RUE
14	18547	30/12/2009		Laghi Silverio	Chiarimento piscine in ambito consolidato, modifica articolo 3.24 eliminando la parola residenza ai commi 3 e 4 a consentendo piani interrati e partizioni interne, indice edificabilità PUA esistenti	Ambito rurale e PUA	ACCOLTA	Si aggiunge precisazione all'articolo 3.28 in merito alle attrezzature sportive e si prevedono anche all'art.3.12 per gli ambiti consolidati; all'articolo 3.24 si consente la realizzazione di piano terra ed interrato ma senza aumento della sul prevista e si consente partizione interna solo per la realizzazione di servizio igienico di dimensioni massime cm.150 x 150; i commi 6 e 7 dello stesso articolo non risultano ripetitivi; i PUA in fase di completamento conservano già i parametri di Prg

15	18553	30/12/2009		C.N.A.	Modifica destinazione e parametri comparto 39	via delle Sorgenti	PARZIALMENTE ACCOLTA	Il comparto 39 (ex 42) è ricompreso fra sub ambiti residenziali ed il suo mantenimento a produttivo comporterebbe seri problemi di compatibilità, sia acustica che di impatto veicolare. Relativamente alle norme sul risparmio energetico, l'articolo 2.38 viene completamente rivisto, anche al fine dell'incentivazione degli interventi, secondo un testo in accordo con la Regione in un lavoro congiunto che dovrebbe portare al superamento dei requisiti cogenti la cui presenza all'interno del RUE è semplicemente dovuta ad obbligo di LR 20/2000; si rappresenta che il Titolo IV non vieta alcun intervento ma rimanda il suo mancato rispetto alla CQAP che, in tal modo, viene rafforzata nel suo ruolo, come richiesto nell'osservazione.
16	18561	30/12/2009		Palagi Alvaro	Realizzazione ulteriori alloggi in ambito produttivo	via Sacco e Vanzetti	NON ACCOLTA	L'ambito produttivo è destinato essenzialmente a tale attività e non possono essere ammessi ulteriori alloggi oltre a quello del titolare/custode
17	18562	30/12/2009		Bonavita Franco	Consentire la realizzazione di porticati negli edifici abitativi in ambito rurale senza costituire Sul	Ambito rurale	PARZIALMENTE ACCOLTA	Viene modificato il comma 2 dell'articolo 2.1 delle Definizioni prevedendo che logge, porticati e ballatoi costituiscano Sul al 50%
18	18576	31/12/2009		Amadori Alberto	Modifica destinazione area da rurale ad edificabile	via Cicognani	NON ACCOLTA	La richiesta non è pertinente al RUE ma al PSC
19	18604	31/12/2009		Foschi Giulia	Integrazione scheda edifici ambito rurale	via del Capannino	ACCOLTA	Si aggiungono gli edifici segnalati alla scheda dell'edificio
20	18605	31/12/2009		Confesercenti	Modifica articoli 4.5 e 4.6 dell'Allegato Norme igieniche	Territorio comunale	ACCOLTA	Si modifica l'art.4,5 in merito al numero di servizi in analogia a quello del Comune di Forlì, per quanto riguarda il punto 4.6 si modifica prevedendo la notifica alimentare

								in luogo dell'autorizzazione sanitaria.
21	12	04/01/2010		Ghetti Enea e Marino	Modifica disciplina area ad intervento diretto	via Sacco e Vanzetti	PARZIALMENTE ACCOLTA	E' stata modificata la perimetrazione del comparto 32, escludendo l'edificio dal perimetro di PUA ma mantenendone la destinazione a produttivo
22	13	04/01/2010		Spedir Spa	Aumento indice edificabilità	Via Mengozzi	NON ACCOLTA	La richiesta non è pertinente al RUE ma al POC
23	14	04/01/2010		Zoli Franco, Valbonesi Ivalda, Focacci Maria Augusta e Morganti Ivanna	Modifica scheda RUE 019 per parametri, oneri e mappali	via Marconi/via La Malfa	PARZIALMENTE ACCOLTA	La scheda RUE 019 viene mantenuta con una capacità edificatoria di mq.1200 con i parametri dei sub ambiti A10-B; si elimina la prescrizione di pagamento degli oneri di U1 in considerazione della cessione di terreno e realizzazione opere; si modificano i mappali
24	15	04/01/2010		Croci Leandro, Vittorio e Graziella	Proposta di sistemazione e chiarimento Sul	viale Marconi/Lega	PARZIALMENTE ACCOLTA	La scheda RUE 027 viene portata ad una capacità edificatoria di mq.1100 con i parametri dei sub ambiti A10-B; si elimina la prescrizione di pagamento degli oneri di U1 in considerazione della cessione di terreno e realizzazione opere; si modificano i mappali
25	16	04/01/2010		Mengozzi Giuseppe	Richiesta modifica scheda Rue 009	via Matteotti	NON ACCOLTA	Il RUE debitamente recepisce le destinazioni di PSC e, d'altronde, il proponente ha presentato ricorso proprio contro tale ultimo strumento urbanistico
26	17	04/01/2010		Hotel Ariston	Modifica destinazione da AC a D3	via Dante	NON ACCOLTA	La richiesta non è pertinente al RUE ma al POC
27	18	04/01/2010		Minzoni Srl	Modifica UF	via don Minzoni	PARZIALMENTE ACCOLTA	E' stato modificato l'indice dei sub ambiti A10-C parametrandolo al valore 0,45 mq/mq
28	19	04/01/2010		Croci Sauro	Proposta di sistemazione e chiarimento Sul	viale Marconi/Lega	PARZIALMENTE ACCOLTA	La scheda RUE 027 viene portata ad una capacità edificatoria di mq.1100 con i parametri dei sub ambiti A10-B; si elimina la prescrizione di pagamento degli oneri di U1 in considerazione della cessione di terreno e realizzazione opere; si modificano i mappali
29	21	04/01/2010		Assirelli Carlotta	Modifica articolo 3.2 per spazi ad uso ricettivo	Centro storico	NON ACCOLTA	La richiesta non è pertinente al RUE ma al PSC la cui norma di centro storico è

								fedelmente riportata nel RUE
30	22	04/01/2010		Mercatali Beatrice	Cambio di destinazione da servizio rurale ad abitazione previa cessione di terreni ed esecuzione di opere pubbliche	strada Bagnolo	NON ACCOLTA	La richiesta non è pertinente al RUE ma al POC
31	23	04/01/2010		Bertini Elisa e Fabio, Bertaccini Maria Antonietta	Modifica parametri articolo 3.33 comma 4	Ambito rurale	NON ACCOLTA	In quanto l'eventuale quota può essere richiesta all'interno del POC se non già utilizzata nel RUE
32	31	04/01/2010		Sassi Ortensio, Albertelli Roberto e Coleschi Dolores	Modifica articolo 2.29 relativo a strade private in territorio rurale	Ambito rurale	NON ACCOLTA	La norma è mutuata dal PSC e non può essere modificata dal RUE; si rileva l'esistenza di tecnologie di intervento su fondi stradali che possono porre rimedio ai problemi segnalati
33	93	04/01/2010		Rio del Piano Sas	Modifica schede 005PSC14 e 005RUE143	via Rio Cozzi	NON ACCOLTA	La scheda 005PSC14 non è di pertinenza del RUE ma del PSC, al quale si riporta, mentre per la scheda 005RUE143 si conferma la destinazione a servizio la cui pertinenza o meno ad edificio principale non rileva ai fini urbanistici

34	94	04/01/2010		Gervasi Fabio	Eliminazione obbligo PIAA per fienili ex articolo 3.38, consentire piano interrato e divisorie per annessi rustici art.3.24, eliminazione dicitura "od a residenza" art.3.24, modificare il dimensionamento minimo per le aziende di nuove formazione da 15 ha. a 10 ha., prevedere aumento altezza massima art.3.12 comma 10, aumento UF sub ambiti residenziali	Territorio comunale	PARZIALMENTE ACCOLTA	Il principio della LR 20/2000 consiste nel consentire nuova edificazione solo in funzione della conduzione del fondo che, nel territorio comunale, dovrà avere costituito un centro aziendale funzionalmente connesso con il nuovo fienile; per gli annessi rustici ex art.3.24 si prevede la possibilità di realizzare divisoria ma solo per un servizio igienico di dimensioni massime cm.150 x 150, la previsione di non realizzabilità degli stessi laddove esista una residenza viene eliminata e si prevede la possibilità di piano interrato ma computato nella Sul massima ammissibile; il dimensionamento minimo di SAU di cui al Capo 3D discende da PSC e, pertanto, non modificabile nel RUE; il comma 10 dell'articolo 3.12 prevede un incremento una tantum di Sul ma per adeguamento normativo e servizi i quali ultimi da prevedersi ai piani esistenti, tanto meglio ad autorimesse al piano terra, l'adeguamento normativo comporterebbe limitati aumenti di altezza che sono già consentiti nel RUE; i parametri di Uf indicati nel RUE, sulla base dei conteggi prodotti, raffrontati con le comparazioni e parametrizzazioni eseguite dall'UTC, vengono modificati in 0,45 per gli A10-C e 0,60 per gli A10-B.
35	95	04/01/2010		Fregnani Gualtiero e Alba	Modifica perimetro ambito consolidato	via don Minzoni	NON ACCOLTA	La richiesta non è pertinente al RUE ma al POC
36	96	04/01/2010		Euro 3000 Snc	Modifica classificazione da PE ad A13-CE	via Sacco e Vanzetti	NON ACCOLTA	Le norme già prevedono, per gli ambiti A13-PE la destinazione a commerciale di vicinato mentre la media struttura inferiore è pertinente al POC
37	97	04/01/2010		Cacciatore Gerlando	Precisazione cartografia calanchi	Ambito rurale	NON ACCOLTA	Calanchi ed aree calanchive sono individuati nella cartografia B3 del PSC e sono regolati dalle Norme dello stesso PSC riportate nell'articolo 2.5 delle norme di RUE

38	98	04/01/2010		EI Srl	Modifica scheda n.352	Case Fanelli	ACCOLTA	Si modifica la scheda n.352 prevedendone l'intervento massimo nel RESTAURO E RISANAMENTO in analogia al fabbricato di cui alla scheda n.366 avente caratteristiche tipologiche di maggior pregio
39	99	04/01/2010		Menna Antonio	Modifica norme proservizi agricoli	Ambito rurale	PARZIALMENTE ACCOLTA	La norma relativa alle aziende di nuova formazione discende dal PSC ed a tale strumento urbanistico è pertinente; l'equiparazione dei parametri del comma 6 a quelli del comma 5 dell'articolo 3.38 tiene conto del possesso del titolo di connessione all'agricoltura o meno che in ambito rurale assume particolare importanza; la realizzazione di proservizi agricoli viene consentita anche agli affittuari.
40	112	04/01/2010		Edilim Sas	Eliminazione comparto 32, relativi verde privato e parcheggi	via Sacco e Vanzetti	PARZIALMENTE ACCOLTA	La cartografia di RUE già ha rimosso le previsioni di verde e parcheggi mentre la scheda di comparto viene modificata riducendolo all'area ex galotti e lotto limitrofo in quanto l'area necessita di dotazioni pubbliche indispensabili.
41	114	04/01/2010		Menna Antonio	Modifica scheda n.6 di PSC	via Ciola	NON ACCOLTA	La richiesta non è pertinente al RUE ma al PSC
42	301	11/01/2010	FT	Azienda agricola Montecchio	Modifica articolo 3.33 per aumento di Sul di conversione di allevamenti in residenza	via Monari	NON ACCOLTA	La richiesta non è pertinente al RUE ma al POC ai sensi dell'articolo 3.33 comma 1; il richiamo all'ambito di Pianello non è pertinente in quanto tale ultimo è oggetto di previsione nel PSC
43	1515	29/01/2010	FT	Lombini Giuseppe	Modifica disciplina scheda n.83 di Rue	via Ciola	ACCOLTA	Si modifica la scheda n.83 per quanto evidenziato e verificato prevedendo la disciplina RESTAURO E RISANAMENTO
44	3997	19/03/2010	FT	Servadei Marco e Conficoni Rosetta	Inserimento scheda edificio	Virano	NON ACCOLTA	Il manufatto segnalato è privo di una destinazione ufficiale precisa come indicato all'articolo 9 delle Definizioni del RUE
45	4573	31/03/2010	FT	Rossi Patrizia	Modifica altezza massim sub ambiti A13(te2)	Ambito produttivo	ACCOLTA	Si modifica l'hmax degli ambiti produttivi portandola a mt.14,00
46	5601	22/04/2010	FT	Agnoletti Maria	Modifica disciplina scheda 325 di Rue	Casa Monacchia Pieve Salutare	ACCOLTA	Si modifica la scheda n.325 per quanto evidenziato e verificato prevedendo la

								disciplina RESTAURO E RISANAMENTO
47	7324	27/05/2010	FT	Val di Sole Srl	Ampliamento pubblici esercizi zona agricola	Ambito rurale	ACCOLTA	Si integrano gli articolo 3.18 e 3.22
48	7367	28/05/2010	FT	Ordine Geologi	Sorgenti acque minerali	Ambito rurale	ACCOLTA	Si integra l'articolo 2.11