

COMUNE DI SASSO MARCONI

9° VARIANTE RUE

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

- **Osservazione prot. n. 606 del 14/01/2022**

a firma di:

Sig. Achille Chillari - Lista civica DIMMI

L'osservazione riguarda l'introduzione della limitazione alla possibilità di frazionamento delle unità immobiliari.

L'osservazione è respinta

Controdeduzione:

I componenti del consiglio comunale non possono presentare osservazioni perché dovranno poi decidere in merito; c'è quindi un evidente conflitto di interessi. Nè possono farlo come semplici cittadini, proprio per la carica che rivestono. Il gruppo può quindi formulare le proprie richieste e proposte riguardo alla variante come documento "politico" (mozione, ordine del giorno).

- **Osservazione prot. n. 5190 presentata in data 23/03/2022**

a firma di:

Arch. Lisa Roveri

L'osservazione è articolata in diversi punti:

1. art. 10.58.1 possibilità di avere due cucine nella stessa unità immobiliare.

Il punto 1. dell'osservazione non è accolto

Controdeduzione:

Si ritiene di non accogliere la proposta dell'osservante in quanto la realizzazione di due spazi adibiti a cucina in una sola unità immobiliare rende evidente la presenza o la creazione di due unità funzionalmente autonome, anche in assenza di un frazionamento (leggasi sentenza Cons. di Stato n. 4150/2020).

2. art. 10.58.2 si chiede di eliminare la precisazione relativa al calcolo della superficie illuminante "pari all'area netta delle parti vetrate".

L'osservazione non è accolta

Controdeduzione:

La dicitura area netta delle parti vetrate per il calcolo della superficie illuminante, anche se non prevista dal DM del 75, è comunque un riferimento chiaro per tale calcolo ed è riportata anche nei Rue di altri comuni contermini e facenti parte della Unione Reno Lavino e Samoggia.

3. art. 10.58.4 si chiede di portare la superficie minima dello spazio pranzo/soggiorno da 14.00 mq almeno a 15.20 mq .

L'osservazione è respinta

Controdeduzione:

Il DM 05/07/1975 citato specifica che ogni unità abitativa deve essere dotata di un soggiorno di superficie paria d almeno 14 mq senza indicare o meno la presenza di angolo cottura. I 15,20 mq proposti sono opinabili e pertanto si rimanda ad una definizione del minimo indispensabile per le misure dell'ambiente soggiorno con angolo cottura frutto di appropriato studio comparativo.

4. sostituzione della parola impermeabilizzazione con pavimentazione

L'osservazione non è accolta

Controdeduzione:

Questi uffici ritengono che, essendo la problematica dell'impermeabilizzazione dei suoli ben chiara, la scelta di sostituire la parola "impermeabilizzazione" con "pavimentazione" e quindi evitare comunque interventi che riducano il ricorso di pavimentazioni con percentuali variabili di drenaggio sia opportuna. Rimane dunque il termine "pavimentazione" in luogo della attuale "impermeabilizzazione".

5. art. 6.2.2 U1 - Art. 6.2.3 U2 - Art. 6.2.4 U3 divieto di frazionamento di u.i. residenziali ecc.

L'osservazione è **accolta**

Controdeduzione:

Si ritiene di accogliere la proposta dell'osservante in quanto l'introduzione di tale norma è stata oggetto di più osservazioni oltre ad esser stata riconsiderata alla luce del particolare momento economico nell'ottica di non porre eccessivi limiti agli interventi dei privati cittadini.

6. art. 6.2.6 U5 si chiede di modificare la norma che prevede l'altezza massima di interpiano 3.20 mt nel caso di fabbricati realizzati con solo il piano terra.

L'osservazione è **accolta**

Controdeduzione:

La norma citata è stata espressamente introdotta per considerare i pacchetti strutturali di solaio di interpiano accresciuti per i mutati criteri costruttivi e di isolamento termico e acustico. Nel caso di fabbricato mono piano con falda inclinata non risulta possibile mantenere una quota media di interpiano tra intradosso ed estradosso di 3,20 mt altrimenti la falda di copertura dovrebbe avere quota inferiore nel punto più basso troppo limitata e quindi compromettere dimensioni di aperture e di altezza da terra dei bancali delle finestrate. Poiché tale norma è valida esclusivamente per solai piani e non inclinati si introducono le parole ..."ad esclusione dei fabbricati realizzati con solo piano terra".

7. per la pavimentazione a corredo delle piscine private si suggerisce di ammettere una maggiorazione dell'area pertinenziale del fabbricato

L'osservazione è **respinta**

Controdeduzione:

Non si ritiene corretto aumentare la superficie impermeabilizzata/pavimentata ulteriormente rispetto quanto previsto.

8. problemi di impaginatura titolo TAB. 2.3

L'osservazione è **accolta**

Controdeduzione:

Si apporta la relativa correzione.

- Osservazione prot. n. 5952 presentata in data 05/04/2022

a firma di:

Per. Ind. Valerio Bignami

L'osservazione è articolata in diversi punti:

1. art. 6.2.2. U1 zone residenziali sature , art. 6.2.3. U2 , art. 6.2.4. U3 divieto di frazionamento di u.i. residenziali ecc.

L'osservazione è **accolta**

Controdeduzione:

Si ritiene di accogliere la proposta dell'osservante in quanto l'introduzione di tale norma è stata oggetto di più osservazioni oltre ad esser stata riconsiderata alla luce del particolare momento economico nell'ottica di non porre eccessivi limiti agli interventi dei privati cittadini.

2. art.5.3.5. Pertinenze degli insediamenti isolati art. 7.2.3 bis Disposizioni in materia di pavimentazione nel territorio Rurale e Fluviale

L'osservazione è **parzialmente accolta**

Controdeduzione:

La problematica dell'impermeabilizzazione dei suoli è ben chiara, tuttavia si può considerare una deroga prevedendo la possibilità di un semplice marciapiede perimetrale agli edifici che abbia dimensione massima pari a mt 1.20.

Redigere un ABACO, pur ritenendolo strumento utile, non è realizzabile in tempi brevi e richiede studio approfondito che può essere programmato.

3. interventi edilizi nei comparti realizzati con piani urbanistici preventivi completati da anni , tipo "Sub Ambito produttivo di rilievo sovracomunale esistente" - art. 6.8

L'osservazione è **accolta**

Controdeduzione:

Si ritiene opportuno date le mutate condizioni previste negli anni '70, relativamente alla zona produttiva di Via I Maggio a Pontecchio, per interventi edilizi di ampliamento della attività produttiva, far riferimento alla singola superficie interna ed esterna ad oggi disponibile.

CONTRODEDUZIONI ALL'AUTOSSERVAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO

- 1) L'osservazione propone la correzione del perimetro dell'area destinata a distributore di carburante in località Cinque Cerri, modifica resa necessaria a seguito della verifica dei confini di proprietà catastali a seguito di acquisto da parte dell'attuale proprietà al Comune di Sasso Marconi, area che per errore materiale non è stato modificato a seguito dell'approvazione della 7^a Variante al RUE.

Controdeduzione:

Si ritiene di accogliere l'osservazione apportando la modifica grafica proposta come di seguito specificato. Si prescrive che l'eventuale pavimentazione dell'area verso l'autostrada venga utilizzata per percorsi e sosta di automezzi e si realizzi con tecnologia tale da garantire la massima permeabilità.

RUE attuale



RUE 9^a variante approvazione

