



COMUNE DI ORBETELLO

(Provincia di Grosseto)
Via Don Carlo Steeb, n.1 58015

tel. 0564/861111
fax. 0564/860648

C.F.82001470531
P.I.00105110530

e-mail. s.viviani@comune.orbetello.gr.it

IV°SETTORE- ASSETTO DEL TERRITORIO _ Pianificazione E Sviluppo Urbanistico

Oggetto: Indicazioni per il rispetto del Piano Strutturale Comunale vigente nell'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente – Circolare interna per la verifica di coerenza e compatibilità degli interventi di attuazione del PRGC vigente al PSC vigente

Visto che, ai sensi della LRT 1/2005, con Del.C.C. n. 16 in data 19 Marzo 2007 è stato approvato il Piano Strutturale, pubblicato sul BURT n. 18 del 02.05.2007,

Visti contenuti del suddetto Piano, e in particolare la Disciplina,

Dato atto che il Piano strutturale è strumento di pianificazione territoriale ai sensi della citata LRT 1/2005, e che non ha efficacia conformativa del diritto d'uso dei suoli se non per le parti immediatamente prescrittive o per gli effetti dei vincoli sovraordinati, bensì efficacia tramite salvaguardie per il rispetto dei limiti e delle condizioni statutarie in esso contenute finalizzate al corretto uso e alla tutela delle risorse territoriali;

Rilevato che, in applicazione delle suddette salvaguardie, immediate o indirette, l'Amministrazione può sospendere gli atti in contrasto con dette salvaguardie;

Considerato che l'attuazione del PRGC vigente deve essere non solo non in contrasto ma anche compatibile e coerente con i contenuti del Piano strutturale comunale, sì da rendere possibile l'attuazione degli obiettivi e delle strategie di governo territoriale comunale definiti da detto Piano, tramite i successivi atti di governo comunale e in particolare tramite il regolamento urbanistico comunale, al quale tale compito operativo è affidato dalla citata LRT 1/2005;

Ritenuto pertanto opportuno che i progetti pubblici e privati presentati all'Amministrazione fino all'adozione del regolamento urbanistico comunale debbano dimostrare la loro compatibilità e coerenza con il Piano strutturale;

Rilevato, dall'analisi della attuale tendenza delle attività edilizie nel territorio comunale, che le criticità maggiori siano relative agli interventi nelle zone di saturazione e in particolare in quelle a destinazione residenziale (zone B del PRGC vigente);

Letti i contenuti del Piano strutturale e rilevati quelli imprescindibili ai fini della verifica di compatibilità e coerenza come di seguito riportati in estratto dalla Disciplina del piano strutturale:

1)

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI - Capo II – Sistemi e sottosistemi – invarianti strutturali
Art. 11 Sistemi e sottosistemi funzionali

I sistemi e sottosistemi funzionali sono stati individuati in riferimento alle modalità d'uso delle risorse e alla distribuzione delle funzioni sul territorio e sono:

..... 1. Il sistema della città e dei servizi (SF- CS)

Sottosistemi:*La residenza e i servizi di supporto (SSF-CS-R)*

.....*Il presente Piano assume come componente statutaria del sistema e dei suoi sottosistemi il mantenimento e la riqualificazione del modello insediativo e infrastrutturale, definendo i seguenti obiettivi generali, tradotti in azioni strategiche nella propria componente strategica di cui al proseguo della presente Disciplina, che il Regolamento Urbanistico definirà in forma di regole urbanistico edilizie e interventi operativi:*

- *il consolidamento della forma urbana risultante dal processo di crescita della struttura insediativa articolata in centri differenti per origine, immagine e offerta di abitazioni e servizi;*
- *la migliore utilizzazione del sistema insediativo, compreso l'adeguamento funzionale e tecnologico degli alloggi e degli spazi di commercio e produttivi;*
- *la tutela delle parti di insediamento aventi interesse storico;*
- *il potenziamento delle parti insediative sottoutilizzate;*
- *la sostituzione delle aree dismesse, o degradate o non più adeguate agli attuali standard di qualità;*
- *il completamento e le espansioni di margine degli abitati;*
- *l'incremento della dotazione residenziale per le diverse categorie sociali, con particolare soddisfacimento della domanda da parte di strati a basso reddito, anziani e giovani coppie;*
- *il soddisfacimento della domanda di abitazioni di qualità per tipologie edilizie, morfologie insediative e localizzative, caratteristiche tecniche;*
- *la riqualificazione e lo sviluppo della struttura produttiva;*
- *l'adeguamento dei servizi e delle attrezzature al fine di assicurare ottimali condizioni di vivibilità e di qualità urbana;*
- *il miglioramento dell'immagine urbana, compreso l'arredo urbano;*
- *la realizzazione di condizioni di diffuse condizioni di fruibilità, accessibilità e sicurezza;*
- *la formazione di isole di traffico limitato e pedonale;.....*

Prescrizioni per la residenza

Il Regolamento urbanistico dovrà prevedere per ogni intervento di nuova edificazione residenziale i minimi di superficie abitativa, parametrati secondo le tipologie edilizie e regole di luogo e in funzione delle diverse categorie a cui si rivolgono, contrastando la realizzazione di monocalci e stabilendo per ogni intervento quote massime per tali tipi di alloggio; adeguati standard di qualità abitativa; quote di residenza sociale, accorpabili fra i diversi interventi secondo criteri perequativi.

2)

“Art. 13 – Criteri per l'utilizzo delle risorse del territorio”, ed in particolar modo:

- *il riferimento alla superficie permeabile nella realizzazione di nuovi edifici:*

“Nel rispetto delle norme sulla riduzione dell'impermeabilizzazione delle aree contenute nel PIT, approvato con Del. C.R. n. 12/2000, le modifiche del coefficiente di deflusso, conseguenti alla realizzazione di nuovi edifici, devono essere compensate mantenendo una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria o con opere di autocontenimento quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrogeologiche”...

- *il riferimento alla tutela dell'aspetto vegetazionale:*

“Nei complessi vegetazionali naturali e artificiali, di consolidato interesse paesaggistico, gli interventi devono assicurarne la conservazione e la tutela tendendo alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente e favorendo la diffusione delle specie tipiche locali.

I complessi vegetazionali sono da assoggettare ai seguenti vincoli:

-
- *conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare;*
- *conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo: filari di alberi, cespugli, canneti ecc., anche al fine di garantire “corridoi ecologici”;*
- *divieto di taglio di alberi, isolati o a gruppi, in buone condizioni vegetative che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio;*
- *mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo, stradali e le piante di cui all'art. 4 della L.R. 82/82 o a carattere monumentale;*
- *mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;*

- la riduzione di formazioni lineari arboree e arbustive dovrà essere compensata attraverso il reimpianto di nuove di pari lunghezza di quelle eliminate. Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con specie autoctone o naturalizzate, mentre l'eliminazione o la riduzione dovrà avvenire preferibilmente a carico delle formazioni composte da specie non indigene;
- tutto il verde non agricolo, nelle sue varie forme, merita comunque di essere tutelato e rinnovato con specie arboree locali, sia per la evidente funzione estetica, sia per il ruolo che la vegetazione in genere esercita sulla solidità del terreno e la salubrità dell'aria e la depurazione delle acque sotterranee;
- divieto di essenze estranee e infestanti;
- introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna. Le essenze arboree da utilizzare sono quelle autoctone e storicizzate.”

- il riferimento al sistema insediativo:

“Indirizzi e prescrizioni

Ansedonia è ritenuto un episodio di antropizzazione concluso, soggetto a interventi di miglioramento delle dotazioni urbane, di servizio alla residenza e infrastrutturali.

Le aree urbanizzate in Giannella sono assoggettate a politiche di riqualificazione.

Il Regolamento urbanistico censirà gli stati di fatto, individuerà tali aree come ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa ai sensi della lettera i) del comma 2 dell'art. 55 della Lr 1/2005, stabilendo regole di demolizione, ricostruzione, accorpamento, realizzazione e cessione di spazi pubblici o di uso pubblico, secondo criteri di adeguata dotazione paesaggistica e ambientale.

I centri storici e di Talamone e Orbetello sono soggetti a politiche di tutela e vitalizzazione.

Sistema insediativo non urbanizzato:

Fuori dall'organizzazione per centri abitati il sistema insediativo è caratterizzato da due diverse tipologie: una caratterizzata ed appartenente ad un tipo di sviluppo edilizio legato al mondo agricolo, come quello della piana e dei territori di bonifica e l'altra legata alla rete infrastrutturale principale, quale la S.S.Aurelia, che ha visto l'insediarsi di agglomerati edilizi legati ad uno sviluppo economico di più recente impianto, come aree ed insediamenti di tipo artigianale, commerciale, turistico ed abitativo quali: Case Breschi, Saline Varoli, comparto il Pino, Le Topaie, Campolungo, la Provincia, ecc..

.....

Lungo la S.S. Aurelia, che fino ad oggi ha assunto un ruolo di principale collegamento viario tra Nord e Sud all'interno del territorio comunale di Orbetello, si rileva una massiccia presenza di concentrazioni monofunzionali di tipo artigianale, industriale e commerciale, come la zona delle Topaie e di Campolungo. Nello stesso tempo, si assiste, lungo tale infrastruttura, ad un progressivo sviluppo turistico legato ad un'offerta ricettiva di tipo più strettamente alberghiero (oltre alla presenza di numerosi campeggi nella fascia litoranea Osa-Albegna) teso ad accogliere un numero sempre maggiore di persone.

Indirizzi e prescrizioni

Al territorio non urbanizzato è affidata una valenza identitaria.

Sia per gli ambiti ove prevale la valenza ambientale, sia per quelli ove prevale l'utilizzo a fini agricolo produttivi, il Regolamento urbanistico stabilirà regole e interventi di mantenimento dell'efficienza ambientale e del paesaggio consolidato, anche laddove siano ammesse nuove edificazioni.

E' vietato introdurre nel territorio prevalentemente non urbanizzato forme insediative di tipo urbano.

I nuclei (quali S. Donato, Polverosa) sono soggetti a politiche di consolidamento residenziale e dei servizi, per una migliore efficienza funzionale, l'innalzamento della qualità abitativa e il mantenimento del ruolo di presidio del territorio rurale.

Gli ambiti soggetti a degrado, dovuto principalmente all'ingressione nel territorio rurale di fenomeni urbani impropri, sono oggetto di politiche di riqualificazione e non vi saranno ammesse ulteriori trasformazioni.

- il riferimento ai Sistemi tecnologici:

.....Prescrizioni

I fabbisogni idropotabili, di smaltimento liquami, di raccolta rifiuti solidi, di erogazione energetica devono risultare compatibili con le reti tecnologiche e gli impianti esistenti o di cui è programmata la realizzazione. A tal fine dovrà essere richiesta attestazione ai soggetti competenti della disponibilità e adeguatezza delle risorse.

In particolare, per ogni intervento idroesigente con conseguente necessità depurativa occorre richiedere all'AATO 6 un parere circa la possibilità di vedere soddisfatte le richieste derivanti dall'insediamento con le attuali strutture, indicando l'area gestionale di competenza in cui ricade l'intervento. A tal fine occorrerà indicare la tipologia di intervento prevista e la richiesta idrica connessa o in alternativa l'indicazione di parametri che consentano la determinazione dei fabbisogni idrici (numero di alloggi per edilizia residenziale, n°. posti letto per attività ricettive..).

3)

“Art. 14 – *Disciplina per la tutela e la valorizzazione del paesaggio*” e le seguenti prescrizioni:

Non sono ammessi:

- *interventi che distruggano le caratteristiche e le qualità, le funzioni e i valori che hanno determinato l'inclusione nella disciplina di protezione dei beni e delle aree qui vi elencati;*
- *nuove infrastrutture semprechè non sia evidente una motivazione di utilità collettiva e che non siano ammodernabili e adattabili infrastrutture esistenti,*
- *sistemazioni esterne impermeabili,*
- *manufatti che alterino la morfologia dei luoghi,*
- *arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale,*
- *alterazione di crinali, di elementi tipici delle sistemazioni agrarie, di viabilità e tracciati storici, di emergenze geomorfologiche e florofaunistiche,*
- *frazionamenti poderali che riducano e alterino le unità paesaggistiche,*
- *riduzione o trasformazione di vegetazione, di zone umide e degli acquiferi, di minerali e fossili, di formazioni arboree di argine, ripa e golena, di alberature segnaletiche, monumentali, di arredo e stradali,*
- *attività di scarico materiali di riporto e di risulta da scavi, raccolta in superficie di ghiaia, sabbie e sassi, sbarramenti in alveo.*

4)

“Art. 15 *Disposizioni per la tutela dell'ambiente*”,

5)

TITOLO III –STRATEGIA Capo I - La strategia comunale di governo del territorio -

Art.16 “Obiettivi strategici” ed in particolar modo:

I principali obiettivi strategici sono così sintetizzati:

- *innalzare la qualità abitativa, attraverso interventi di riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani, integrativi di servizi e attrezzature a completamento della trama urbana, garantendo il contenimento del consumo di suolo, il controllo degli inquinamenti, l'accessibilità ai servizi, il benessere e la sicurezza dei cittadini;*
- *promuovere la qualità dell'abitare e la salute dei cittadini;*
- *tutelare il paesaggio e valorizzare l'ambiente con il recupero del corretto equilibrio fra la città e l'acqua, la città e il bosco, la costa e la collina.*

6)

TITOLO IV – DISPOSIZIONI INTEGRATIVE

Capo I - Criteri gestionali

Art. 18 Criterio di continuità della gestione urbanistica

Al fine di assicurare la continuità di gestione del territorio, il Regolamento urbanistico recepirà di norma la disciplina urbanistica della previgente pianificazione comunale per quanto coerente con il presente piano strutturale.

Art. 19 Criterio di compatibilità

Il Piano strutturale non contiene localizzazioni, bensì definizioni di compatibilità degli usi e di ammissibilità degli interventi riferite alla sostenibilità della strategia generale del Piano strutturale.

Gli usi e le azioni compatibili che conservano le risorse esistenti, attuando nel contempo il loro ripristino e recupero in caso di degrado, sono ammessi in ogni tempo e per intervento diretto.

Gli interventi che non comportano trasformazioni delle risorse ma sono ritenuti evoluzione temperata delle medesime nel loro stato di consolidamento non concorrono al dimensionamento.

Gli interventi che corrispondono a quanto definito nei due precedenti commi sono ritenuti compatibili e possono essere descritti in via esemplificativa come le ristrutturazioni edilizie, i cambi di destinazione d'uso con o senza opere entro le ammissibilità definite dal presente Piano, gli ampliamenti edilizi, i completamenti urbani che comportino limitata nuova edificazione ad esclusione di ambiti unitari di intervento che intacchino suolo non urbanizzato e necessitino di strumento urbanistico operativo preventivo. L'insieme di detti interventi in aree urbane e quelli discendenti dall'applicazione della LR. 64/95 in aree agricole, (fino all'applicazione delle norme contenute nella Lr 1/2005 a seguito di apposito regolamento regionale), con le limitazioni e le regole stabilite dal presente Piano strutturale, costituiscono la disciplina del patrimonio esistente di cui al 1° comma lettera a) dell'art. 55 della Lr 1/2005 (contenuti del regolamento urbanistico).

Tali interventi sono soggetti alle seguenti regole, che il Regolamento Urbanistico dovrà far proprie e rendere operative, anche specificando regole di dettaglio per unità territoriale organica elementare e per ambiti interni alle stesse:

- la nuova edilizia di saturazione, a qualunque destinazione d'uso (residenziale, turistico - ricettiva, produttiva, commerciale e per attrezzature e servizi), deve interessare esclusivamente suolo entro i perimetri dei centri abitati, dotato di urbanizzazioni primarie la cui efficienza risulti tale da poter soddisfare i nuovi fabbisogni e deve risultare accessibile direttamente dalla viabilità esistente;
- i miglioramenti prestazionali, consistenti in adeguamenti funzionali e tecnologici, non devono alterare gli elementi tipologici e morfologici essenziali;
- sono sempre ammessi i miglioramenti prestazionali e gli interventi di recupero, ammodernamento, ristrutturazione e limitati incrementi degli spazi pubblici e di uso pubblico, impianti, servizi e attrezzature esistenti;
- è sempre ammessa la realizzazione di spazi, servizi, attrezzature e impianti, pubblici e di uso pubblico, necessari per la funzionalità di esistenti insediamenti residenziali e produttivi;
- nuovi edifici, o il mutamento d'uso di quelle esistenti nella misura maggiore del 25% dell'uso in atto, non sono ammessi nel caso che comportino aumento della domanda di parcheggio autoveicoli in aree dove i parcheggi risultino insufficienti, a meno che con la realizzazione del nuovo edificio o del nuovo uso dell'edificio esistente sia assicurata la formazione di area pubblica di sosta, in aggiunta a quella privata prescritta dalla L.122/89;
- i nuovi edifici devono conformarsi alle tipologie e ai tessuti urbani degli abitati di cui costituiscono saturazione, in conformità alle regole di luogo;
- il fabbisogno idropotabile conseguente agli interventi deve risultare compatibile con l'erogazione in atto o migliorata preventivamente;
- il fabbisogno di smaltimento liquami conseguente agli interventi deve risultare soddisfatto dalla rete fognaria e dagli impianti esistenti o migliorati preventivamente;
- il fabbisogno di raccolta e trattamento dei rifiuti solidi conseguente agli usi e alle azioni deve risultare soddisfatto dal servizio in atto;
- non sono ammesse nuove costruzioni in tutte le aree nelle quali le condizioni statutarie di cui al precedente Titolo II portino all'esplicito divieto di costruzione, o senza che siano rimosse le condizioni di rischio idrogeologico e idraulico, o laddove vi sia contrasto con le condizioni di protezione paesaggistica;
- gli usi e le azioni non debbono dar luogo a inquinamenti atmosferici e acustici superiori ai limiti stabiliti dalle disposizioni vigenti.

In adempimento dei presenti indirizzi e in attuazione del criterio di continuità gestionale, si ritengono altresì compatibili gli interventi sul patrimonio edilizio stabiliti dalla vigente pianificazione comunale, recepiti dal Regolamento Urbanistico che stabilirà per ciascun immobile, complesso edilizio o area di patrimonio edilizio, la regola urbanistica di conservazione e di trasformazione, costituita da una o più categorie di intervento.

A seguito di approfondimenti delle conoscenze, il Regolamento Urbanistico potrà apportare modifiche e integrazioni di lieve entità alla disciplina degli interventi contenuta nella pianificazione vigente.

Mediante interventi diretti saranno ammessi sui singoli immobili, complessi edilizi, isolati e aree, esclusivamente le opere facenti parte delle regole urbanistiche generali di cui ai precedenti comma.

Il Comune si riserva la facoltà di limitare l'ammissibilità degli interventi di cui al precedente comma 1 alle sole aree di saturazione, equiparabili alle zone omogenee B di cui al D.I. 1444/1968, che il Comune intenda indicare con apposite perimetrazioni nel Regolamento Urbanistico.

In questo caso il Comune prescriverà per i lotti interclusi limiti tipologici e dimensionali; in assenza di tali prescrizioni, sui lotti singoli sono ammissibili solo gli interventi rispondenti alle regole di compatibilità.

Capo II - Regole di gestione e indirizzi

Art. 21 Regole generali per gli interventi di completamento e addizione e di sostituzione

Costituiscono interventi di completamento le addizioni alla struttura urbana consolidata che portano a compimento o integrano i tessuti urbani, i nuclei e i complessi edilizi, mantenendone, di norma, le caratteristiche tipologiche e morfologiche.

Costituiscono interventi di sostituzione le ristrutturazioni urbanistiche di aree, isolati e complessi edilizi di norma occupati da usi dismessi, da usi impropri e/o in grave stato di degrado.

Le addizioni urbanistico - edilizie dovranno mantenere il carattere degli insediamenti esistenti, rispettandone la configurazione, con eventuali addensamenti nelle zone di frangia e prolungamenti lungo le direttrici infrastrutturali purché non si determinino saldature tra insediamenti diversi, conservando la rarefazione e i tratti di discontinuità (compenetrazione tra città e campagna) e delineando i margini urbani.

Gli interventi di completamento e di sostituzione, pur avvalendosi di norma delle urbanizzazioni esistenti, in quanto ricadenti su suolo impegnato, debbono soddisfare le seguenti condizioni che il Regolamento Urbanistico preciserà:

- aria, verifica dei livelli di qualità stabiliti da leggi e norme vigenti e valutazione delle emissioni inquinanti e acustiche dovute al traffico veicolare conseguente agli interventi e determinazione della loro mitigazione;

- acqua, verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria, dei provvedimenti di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche;
- consumi energetici, verifica dei sistemi e dei metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;
- rifiuti solidi, verifica dei provvedimenti per la riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata;
- campi elettromagnetici, verifica dei limiti alla esposizione;
- rischio di esondazione, valutazione dell'ammissibilità di piani interrati e seminterrati e della collocazione di vani abitabili a piano terreno.

Il progetto di intervento deve comunque contenere la verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti alle previsioni di progetto. In caso contrario, l'intervento deve assicurare l'adeguamento delle urbanizzazioni ai nuovi carichi urbanistici.

In ogni area di completamento o di sostituzione, se non altrimenti prescritto dal Regolamento Urbanistico, debbono essere soddisfatti gli standard di cui al D.I. 1444/1968.

In considerazione dell'obiettivo del presente Piano di affidare agli interventi di completamento e di sostituzione la riqualificazione degli ambiti urbani o comunque antropizzati, la formazione di nuove relazioni e opportunità sociali e il potenziamento dei servizi e dell'attrattiva urbana della risorsa insediativa, in ciascuna area di completamento o di sostituzione il Comune, in sede di esame della proposta progettuale, anche in via preliminare, può richiedere particolari quantità e destinazioni d'uso di attrezzature, servizi, spazi e impianti pubblici o di uso pubblico, in aggiunta e integrazione di quelli dovuti al D.I. 1444/1968, e prescrivere standard ambientali, applicando forme perequative e compensative.

E' altresì compito degli operatori pubblici e privati che propongono l'intervento applicare il criterio della perequazione per quanto riguarda quantità dell'edificazione e delle attrezzature e degli spazi pubblici o di uso pubblico.

Preventivamente sentito anche l'AATO 6, competente per la gestione delle risorse idriche, circa l'opportunità di valutare preventivamente l'esigenza idrica degli interventi e la possibilità del loro soddisfacimento;

Si ritiene che le pratiche inerenti interventi di **nuova costruzione, completamento, addizione o cambio d'uso** presentati al Comune di Orbetello siano corredate da una relazione di verifica del rispetto dell'intervento ai criteri del Piano Strutturale e specificatamente ed esplicitamente alle disposizioni indicate all'art. 19 "*criterio di compatibilità*" e art. 21 "*regole generali per gli interventi di completamento e addizione e sostituzione*" della disciplina del P.S. , e in particolare che:

- per quanto riguarda la verifica dei fabbisogni idrici e depurativi, alla relazione di verifica di cui sopra dovrà essere allegato PARERE dell'AATO 6 circa la possibilità di veder soddisfatte le richieste derivanti dal nuovo insediamento (intervento idroesigente e conseguente necessità depurativa) con le attuali strutture.

(L'ente o privato che vuole realizzare un intervento idroesigente con conseguente necessità depurativa invierà quindi all'-AATO 6 "**OMBRONE**" **VIA DE BARBERI 108 - 58100 GROSSETO - AREA GESTIONALE DI COMPETENZA "AREA ALBEGNA"**- "richiesta di verifica per nuovo allaccio alle infrastrutture SII (Servizio Idrico Integrato)", allegando planimetria con indicazione dell'intervento e relazione tecnico-esplicativa che specifichi il numero di nuove utenze. Inserire in relazione qualora l'intervento preveda metodi di depurazione autonomi)

- ai fini della valutazione dell'inserimento dell'intervento nel contesto, nel rispetto della realizzazione di "*abitazioni di qualità per tipologie edilizie, morfologie insediative e localizzative, caratteristiche tecniche*" si rende utile allegare al progetto anche una tavola di "fotoinserimento" e un planivolumetrico in scala 1:1000 ;

- ai fini dell'istruttoria relativa ai progetti presentati e in relazione a quanto sopra definito per la presentazione dei progetti, sono di seguito precisati "requisiti di qualità" da verificare da parte degli

Uffici competenti per la verifica di coerenza con i criteri e le condizioni statutarie del P.S. espresse dalla Disciplina e in particolar modo dagli articoli precedentemente riportati:

1. rispetto dei criteri espressi agli artt. 19 e 21 della disciplina del P.S., valutazione del reale incremento del carico urbanistico derivante dall'intervento, con particolare riferimento alla verifica idroesigente e depurativa attestata dal parere dell'AATO 6 e alla disponibilità di parcheggi pubblici, verde e quanto altro indispensabile ai fini di un innalzamento della qualità abitativa;
 2. qualità architettonica, morfologica e tipologica dell'intervento:
 - valutazione della qualità del progetto nel rispetto di quanto espresso all'art. 11 della disciplina sopra citato *“abitazioni di qualità per tipologie edilizie, morfologie insediative e localizzative, caratteristiche tecniche”*,
 - valutazione del corretto inserimento dell'intervento nel contesto pertinenziale (lotto) e urbano (isolato – viabilità...) di riferimento – [fotoinserimento];
 - riconoscimento della tipologia edilizia:
 - estensiva (unifamiliare/bifamiliare/quadrifamiliare)
 - intensiva (linea/schiera/torri)
- tenendo presente che il piano strutturale contrasta la *“realizzazione di monocalci”* e si pone quale obiettivo il rispetto di *“adeguati standard di qualità abitativa”*

Il Dirigente del IV Settore
Arch. Silvia Viviani

Il responsabile del Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico U.O.1
Arch. Francesca Olivi

Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica
Arch. Elena Lupi

Il responsabile del Servizio Gestione del territorio U.O.2
Arch. Massimo Sabatino

Il Responsabile Ufficio SUAP Sportello unico attività produttiva
Arch. Riccardo Cherubini

Il Responsabile Ufficio Edilizia privata
Arch. Alessandra Cappelletti

Il responsabile del Servizio Controllo Attività Edilizia U.O.3
Arch. Luca Cherubini