



UTOE 18

Art. 75 - utoe 18, Case di Sciano

1. La frazione consiste in una edilizia a carattere estensivo, di modeste dimensioni, presente lungo la viabilità. Manca di un centro di relazioni.
2. Oltre alla saturazione dei lotti interclusi, si prevedono incrementi insediativi di tipologia conforme all'esistente, in aree di limitato pregio agricolo e la formazione del centro dell'abitato.
3. La soglia dimensionale di nuova edilizia residenziale è indicata in mc. 12.000, con tipologia edilizia a villini isolati e a schiera.

Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione

17. *Utoe 18, Case di Sciano*: gli indirizzi gestionali per questa piccola frazione, consistente in una nebulosa di residenze diffuse, con ampie aree libere intermedie, attestate alla viabilità di crinale, sono conseguenti alle azioni definite nell'art. 75: entro la soglia dimensionale di mc. 12.000, compattamento dell'abitato mediante la saturazione delle aree intermedie, limitate addizioni alla struttura insediativa, formazione di un centro di aggregazione sociale. A garanzia della fattibilità dell'incremento dimensionale della frazione, devono essere prioritariamente soddisfatte le condizioni di intervento di cui all'art. 24 e, se reputato opportuno, verrà verificato il bilancio ambientale locale di cui all'art. 25. Si salvaguarderanno alcune fra le suggestive visuali dalla frazione verso le colline circostanti e verso le formazioni calanchive.

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	CONTENUTO OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	NECESSITA' DI RIADOZIONE
11	GHIZZANI MANOLA	Proposta di ampliamento della sottozona B2 – correzione di errore materiale in quanto la sottozona agricola si interseca fra le varie zone di regolamento.	PARZIALMENTE ACCOLTA - è stata modificata la cartografia lasciando fuori dalla zona B2 la strada di accesso al VT.up.	PARZIAL MENTE ACCOLTA	NO
12	GALGANI VALTER E BURRESI LILIA	Proposta di eliminazione della previsione di parcheggio pubblico PP.PR nella frazione di Sciano per le seguenti motivazioni: <ul style="list-style-type: none"> • La viabilità podereale attuale non ha le caratteristiche di una strada che possa rispettare le dimensioni minime di una strada pubblica ed è difficilmente adeguabile perché racchiusa fra due muri a retta di contenimento; • L'ubicazione del parcheggio è dietro ad alcuni fabbricati, poco visibile e quindi andrebbe a servizio dei clienti della pizzeria e non del pubblico; nelle vicinanze c'è già un ampio parcheggio pubblico. 	ACCOLTA – è stata stralciata la previsione finalizzata alla realizzazione del parcheggio pubblico.	ACCOLTA	NO
16	OCCHIPINTI GIUSEPPE	Chiedono di ripristinare il perimetro della zona B2 come è nel PRG vigente, trasformando in ambito B2, una parte di terreno, che con il R.U. è stato inserito in zona agricola.	ACCOLTA	ACCOLTA	NO
74	MARONI MARCO ED ALTRI	Proposta di variazione di ambito da <B3> a <Bsat> oppure B2.	ACCOLTA – si è ritenuto possibile la trasformazione in B2 per le caratteristiche di impianto dell'ambito in oggetto.	ACCOLTA	NO

75	MARONI ANTONIO ED ALTRI	<p>L'osservazione è articolata su più punti :</p> <p>Punto 1): Viene osservato che il Regolamento Urbanistico non ha ammesso l'inserimento di un'area destinata all'espansione residenziale secondo la proposta presentata, nell'ambito dell'Avviso pubblico, dai proprietari delle aree, rilevando che la motivazione "ufficiale", volta a giustificare la non approvazione di tale proposta, sia da rinvenire nella "carenza dimensionale della viabilità esistente</p> <p>Punto 2): Viene osservato che la Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) allegata al regolamento urbanistico descrive e qualifica del caratteristiche del costruendo parcheggio pubblico specificando che la sua realizzazione determinerà un positiva ricaduta sulla quiete pubblica.</p> <p>Punto 3): Viene osservato che l'esigua dimensione della viabilità di accesso alle aree oggetto di esproprio non consentirà la corretta realizzazione di un'area a parcheggio pubblico.</p> <p>Punti 4) e 5): Viene osservato che la realizzazione del parcheggio pubblico è a completo carico dell'Amministrazione Comunale, viene riscontrato inoltre che tale intervento, su altre aree contermini a quelle individuate dal R.U., potrebbe essere realizzato direttamente dai privati, integrando la realizzazione del parcheggio con la costruzione di una fognatura e di un parapetto a contenimento del parcheggio pubblico esistente oltre alla realizzazione di un campo di calcetto pubblico.</p>	<p>Punto 1): NON PERTINENTE – negli elaborati e nella normativa di regolamento urbanistico non viene ufficializzata alcuna determinazione in merito alla carenza dimensionale della viabilità esistente.</p> <p>Punto 2) NON PERTINENTE – il processo di adozione del regolamento urbanistico non deve essere accompagnato nel caso specifico da una puntuale Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.), è stata per contro attivata la necessaria procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).</p> <p>Punto 3): ACCOLTA – viene pertanto stralciata la previsione finalizzata alla realizzazione del parcheggi pubblico</p> <p>Punto 4) e 5): NON ACCOLTA – si rileva che la posizione prevista per la realizzazione dell'area sportiva e a parcheggio pubblico risulta ad una quota troppo bassa rispetto al livello della viabilità principale determinando problemi relativi alla fruizione pedonale dell'area stessa.</p> <p>Dall'esame della documentazione fotografica allegata all'osservazione è inoltre possibile rilevare che l'area per la quale viene proposta la nuova previsione urbanistica è contraddistinta da terreni a forte pendenza dotati di gradonature con tratti orizzontali di ridotta profondità.</p> <p>Tali spazi mal si adattano alla creazione di parcheggi e attrezzature sportive in quanto tali urbanizzazioni necessitano il reperimento di grandi superfici pianeggianti, l'accoglimento della presente osservazione determinerebbe pertanto l'attuazione di interventi accompagnati da consistenti trasformazioni morfologiche dell'attuale andamento del terreno.</p>	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO
79	VEGNI FIORENZA	Richiesta di rivalutazione della soluzione proposta in seguito all' avviso di partecipazione al Regolamento Urbanistico che prevedeva la realizzazione di un edificio per civile abitazione di mc. 950 nel terreno di proprietà identificato catastalmente alla part.IIa 426 del Foglio di mappa 56	PARZIALMENTE ACCOLTA – è previsto l'inserimento di uno specifico ambito edificatorio in accorpamento (a quanto accolto per l'osservazione n° 107) alla proprietà confinante al fine di limitare l'espansione residenziale in prossimità dell'intersezione con la strada di S. Maria a Sciano prevedendo un'edificazione compatta fra le due proprietà; a tal fine è stata redatta una scheda progetto con assegnazione di 200 mq di SUL. per ciascuna proprietà.	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI
106	TONI GINO	Richiesta di assegnazione capacità edificatoria pari a mq 800 di Sul suddivisa in due edifici, oltre a spazi per parcheggio e/o verde pubblico.	PARZIALMENTE ACCOLTA – sui terreni oggetto della presente osservazione è stato inserito un ambito <C.at> di atterraggio che il RUC ha previsto in contesti ambientali di pregio, al fine di stimolare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dei comparti denominati <RU>. L'assegnazione di capacità edificatoria nella frazione di Sciano, è stata fatta prevedendo un'espansione compatta a centri concentrici partendo dal centro dell'edificato dando pertanto la priorità ai terreni più prossimi all'abitato esistente.	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI
107	VEGNI RITA	Richiesta di assegnazione capacità edificatoria pari a mq 600 di Sul suddivisa in due edifici, oltre a spazi per parcheggio e/o verde pubblico.	PARZIALMENTE ACCOLTA – è stato inserito un ambito con assegnazione di capacità edificatoria esclusivamente per i terreni ubicati prima dell'incrocio, tenendo conto delle seguenti indicazioni: inserimento di uno specifico ambito edificatorio in accorpamento (a quanto accolto per l'osservazione n° 79) alla proprietà confinante al fine di limitare l'espansione residenziale in prossimità dell'intersezione con la strada di S. Maria a Sciano prevedendo un'edificazione compatta fra le due proprietà Non accolta la proposta di edificazione dei terreni in loc. Creato in quanto, raccordandosi alle indicazioni del Piano del Pubblico, ciò comporterebbe la chiusura di una visuale panoramica.	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI

126	VEGNI VANDA	Richiesta di assegnazione capacità edificatoria pari a mq 200 di Sul per realizzare un edificio residenziale, oltre a spazi per parcheggio e/o verde pubblico.	NON ACCOLTA - Si ritiene necessaria una limitazione dell'espansione residenziale in prossimità dell'intersezione con la strada di S. Maria a Sciano, considerato che l'area si pone quale "porta" di accesso verso il territorio aperto, l'area ricade inoltre in classe di pericolosità geologica di Piano strutturale <3A> medio alta.	NON ACCOLTA	NO
156	MARONI GIULIO	Richiesta di assegnazione lotti edificabili a saturazione delle aree libere in fregio alla viabilità principale.	PARZIALMENTE ACCOLTA – sono stati inseriti due ambiti C con assegnazione di capacità edificatoria per i due lotti posti sul lato degli ambiti C2 e C3. Sono state pertanto redatte le schede progetto relative ai terreni oggetto della presente osservazione con assegnazione di 200 mq di sul per ciascun lotto. Non accolta la proposta di edificazione dei terreni sul lato opposto della strada in quanto, raccordandosi alle indicazioni del Piano del Pubblico, ciò comporterebbe la chiusura di una visuale panoramica.	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI
159	CITTADINANZA DELLA FRAZIONE DI SCIANO	I proponenti chiedono chiarimenti circa le scelte progettuali che hanno portato all'ubicazione dei lotti edificabili C2 e C3. Propongono l'aggiunta di altri lotti edificabili al fine di raggiungere l'obiettivo del piano strutturale in merito al compattamento dell'abitato mediante la saturazione delle aree intermedie.	PARZIALMENTE ACCOLTA - in considerazione dell'accoglimento delle osservazioni precedenti. La valutazione sulla scelta delle ubicazioni degli ambiti edificabili ha tenuto conto delle indicazioni del Piano del Pubblico in merito al sistema delle visuali, alla necessità di limitare l'espansione residenziale in prossimità dell'intersezione con la strada di S. Maria a Sciano, e al dimensionamento previsto dal Piano Strutturale.	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO
160	CINELLI FRANCESCO ED ALTRI	I proponenti chiedono chiarimenti circa le scelte progettuali che hanno portato all'ubicazione dei lotti edificabili C2 e C3, alla redazione della scheda progetto C.URB.2 in merito la viabilità di accesso all'area che risulta inadeguata e la previsione di attività commerciali in quella zona non è appropriata in quanto non visibile. Inoltre l'ubicazione del verde pubblico di progetto non sembrerebbe confacente all'andamento delle curve di livello.	La valutazione sulla scelta delle ubicazioni degli ambiti edificabili ha tenuto conto delle indicazioni del Piano del Pubblico in merito al sistema delle visuali, alla necessità di limitare l'espansione residenziale in prossimità dell'intersezione con la strada di S. Maria a Sciano, e al dimensionamento previsto dal Piano Strutturale prescindendo di fatto dal titolo di proprietà delle aree. NON ACCOLTA - Relativamente alla scheda progetto denominata C.URB.2 siamo con la presente a riconfermare sia l'ubicazione che la destinazione disposta dal R.U. in quanto: <ul style="list-style-type: none"> • dati gli indirizzi dettati dal Piano strutturale, i quali evidenziavano la necessità di costituire un vero e proprio centro di relazioni; • e valutata la struttura morfologia dell'abitato e del contesto orografico dell'insediamento di Sciano; sono stati riconosciuti nell'area in esame specifici requisiti di carattere morfologico (quale appunto la presenza di un'area prevalentemente pianeggiante) collegabile al sistema delle aree a verde di progetto, con alto valore visuale (tanto da poter costituire un vero e proprio belvedere verso le visuali lunghe del territorio circostante che si spinge ben oltre i confini comunali). Vista anche la sua posizione baricentrica tra l'edificato esistente e le future aree di espansione. Relativamente alle aree a verde saranno valutate in sede di redazione degli specifici progetti l'individuazione di spazi per la sosta tendendo principalmente a conservare le caratteristiche ambientali dell'area essendo di fatto caratterizzata da una intensa copertura vegetazionale.	NON ACCOLTA	NO



UTOE 18

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	NECESSITA' DI RIADOZIONE
11	GHIZZANI MANOLA	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO
12	GALGANI VALTER E BURRESI LILIA	ACCOLTA	NO
16	OCCHIPINTI GIUSEPPE	ACCOLTA	NO
74	MARONI MARCO ED ALTRI	ACCOLTA	NO
75	MARONI ANTONIO ED ALTRI	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO
79	VEGNI FIORENZA	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI
106	TONI GINO	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI
107	VEGNI RITA	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI
126	VEGNI VANDA	NON ACCOLTA	NO
156	MARONI GIULIO	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI
159	CITTADINANZA DELLA FRAZIONE DI SCIANO	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO
160	CINELLI FRANCESCO ED ALTRI	NON ACCOLTA	NO

UTOE 18

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE
11	GHIZZANI MANOLA	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
12	GALGANI VALTER E BURRESI LILIA	ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
16	OCCHIPINTI GIUSEPPE	ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
74	MARONI MARCO ED ALTRI	ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
75	MARONI ANTONIO ED ALTRI	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
79	VEGNI FIORENZA	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
106	TONI GINO	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
107	VEGNI RITA	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
126	VEGNI VANDA	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°

156	MARONI GIULIO	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
159	CITTADINANZA DELLA FRAZIONE DI SCIANO	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
160	CINELLI FRANCESCO ED ALTRI	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°