

Comune di Sestola
RELAZIONE
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)
N.3/2023
Controdeduzioni e approvazione

APPROVAZIONE CON DELIBERA C.C. N. 55 DEL 29/11/2023

-Relazione illustrativa
-Estratto degli articoli di RUE modificati

Progettista

Arch. Riccardo De Blasi
Responsabile del Servizio Urbanistica Edilizia Privata Ambiente

Collaboratore
Geom. Augusto Pancani
Servizio Urbanistica Edilizia Privata Ambiente

Relazione illustrativa

- Finalità della variante

Il Comune di Sestola è dotato di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di C.C. n. 4 del 27/02/2008 e successive varianti approvate con Del. di C.C. n. 5 del 15/04/2010 e con Del. di C.C. n. 32 del 08/11/2012.

La prima fase di applicazione, che ha seguito la contemporanea approvazione del PSC, ha richiesto la stesura di una prima variante nel corso del 2009 e successivamente di una seconda variante;

La prima variante trattava di modifiche normative che si erano rese necessarie nel confronto con la gestione e controllo dell'attività edilizia privata, le problematiche emerse nelle fasi istruttorie delle circa 600 pratiche edilizie presentate nel corso del tempo, a seguito dell'approvazione dei due strumenti urbanistici comunali.

La seconda variante al RUE si era resa necessaria al fine di meglio supportare la gestione delle trasformazioni edilizie nell'ambito rurale, ambiti in cui nel corso del tempo si era concentrata la richiesta prevalente di interventi residenziali in singole unità edilizie, frequentemente unifamiliari, derivanti dal recupero del patrimonio immobiliare dismesso dall'agricoltura, come previsto dagli strumenti urbanistici; inoltre era stata predisposta la codificazione delle attrezzature da giardino per esterno prive di entità edilizia, attrezzature che supportano sempre più frequentemente la manutenzione e utilizzo delle ampie aree verdi pertinenziali; ed infine in secondo luogo sono state definite le modalità di delocalizzazione del patrimonio edilizio rurale non tutelato posto entro i rispetti stradali che nelle fasi di recupero abitativo possa essere allontanato da fonti di pericolo per la sicurezza stradale, inquinamento acustico ecc., nonché per il possibile adeguamento delle sezioni stradali.

Con la presente variante si intende procedere:

- all'adeguamento, in riferimento agli Artt. 2 bis e 12 della LR 15/2013, Allegato II - "DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU)" dell'Atto Regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, delle definizioni e della modalità di calcolo per la Superficie complessiva SC: $SC = SU + 60\% SA$; le precedenti definizioni di Sac (Superficie accessoria) e di Sp (Superficie pertinenziale) si conformano all'unica definizione di Superficie accessoria - SA prevista al punto 19. delle DTU.

Nelle Norme tecniche di Attuazione (NTA) approvate con la variante al PSC del 2023 si è stabilito che la SA realizzabile è \leq al 60% della SU.

Nel RUE si mantiene la definizione di Superficie pertinenziale (Sp) in quanto ancora presente in alcuni articoli successivi.

- all'adeguamento, in riferimento alla variante al PSC del 2023, alle norme relative agli ambiti di impianto storico (AS1, AS2 e AS3) e agli ambiti urbani consolidati (AC1, AC2, AC3, AC4, AC5 e AC6);

- aggiungere un capoverso all'articolo relativo alla realizzazione delle recinzioni in territorio rurale con cui si approvano le recinzioni con altezza \leq 2,00 mt a difesa delle produzioni vegetali tipiche del nostro Appennino (castagneti, querce tartufo, coltivazioni speciali, ecc.) dai grandi ungulati presenti.

- Caratteristiche e procedure della variante

Le esigenze espresse richiedono l'adozione di una variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), come previsto dalla LR 20/2000 e s.m., art. 29 e 33 comma 1, secondo le procedure di norma ai sensi dell'art. 4 c.4 L.R. 24/2017 e dell'art. 3 L.R. 15/2001.

Le modifiche e integrazioni al RUE introdotte nella presente variante comportano una minima incidenza sul quadro previsionale e normativo del vigente RUE e non rientrano fra le modifiche che

comportano la necessità di valutazione di sostenibilità ambientale integrativa ai sensi dell'art. 5 della LR 20/2000.

Si specifica che questa variante viene adottata con minimi adeguamenti necessari nel confronto con la gestione e controllo dell'attività edilizia privata a seguito delle nuove definizioni tecniche uniformi, della variante alle NTA del PSC vigente e delle problematiche emerse nelle fasi istruttorie delle recinzioni in territorio rurale.

Con l'adozione del P.U.G., ai sensi della L.R. 24/2017 e s.m.i., si procederà anche con la revisione completa del R.U.E. vigente del Comune di Sestola, ai sensi dell'art. 2bis comma 1 della L.R. 15/2013.

Osservazioni relative Controdeduzioni e Approvazione

La 3° Variante al RUE è stata adottata con Delibera C.C. n° 30 del 28/06/2023; è stata pubblicata dal 19/07/2023 al 18/09/2023 e sono pervenute n. 3 osservazioni, di seguito contro dedotte:

OSSERVAZIONE N. 1

Acquisita con prot. N. 6.895 del 16.09.2023

Presentata a nome di BASTAI SABRINA

Con la quale viene richiesta:

1. Come dall'entrata in vigore della Legge Regionale 15/2013 nessun provvedimento è stato mai adottato dal Comune di Sestola e che in questi anni molti lotti sono stati acquistati a prezzi proporzionali alla potenzialità edificatoria, così come il Comune di Sestola ha applicato i valori ai fini IMU con gli attuali criteri
2. Come la delibera di approvazione, così come adottata, non chiarisca in modo inequivocabile che non vi siano ripercussioni sull'indice di edificabilità dei suoli, in conformità alle indicazioni espressamente fornite a suo tempo dalla Regione Emilia Romagna

PARERE TECNICO:

L'applicazione delle nuove definizioni, non viene recepita solo oggi, ma è divenuta obbligatoria dalla fine di dicembre 2017, ai sensi della L.R. 15/2017 e della Delibera G.R. n. 922 del 28/06/2017 (vedi art.3 dell'allegato all'Atto di Coordinamento per la semplificazione e l'uniformazione in materia di edilizia); precisando che l'Ufficio tecnico di Sestola, come tutti gli altri Comuni che non hanno recepito immediatamente sul RUE del suddette definizioni, ha dovuto applicare le nuove definizioni nei progetti edilizi presentati dalla fine del 2017 come previsto dalla Legge Regionale, tutto ciò premesso si specifica che con la presente variante viene adeguato ufficialmente il RUE vigente del Comune di Sestola.

Si specifica che con l'entrata in vigore delle nuove definizioni l'Amministrazione comunale, a seguito di confronto con l'ufficio tecnico comunale e di una ricerca in altri regolamenti comunali aggiornati, ha dovuto inoltre stabilire la quota da calcolare per la realizzazione della Superficie Accessoria (Sa) (che non viene stabilita dalle Leggi vigenti) e quindi definendola al 60% della SU realizzabile. Non si ha un dimezzamento della capacità edificatoria, ma una minore SA realizzabile (si passa dal 90% di SU al 60% di SU); L'obiettivo di questa riduzione è creare un'edilizia di qualità, ovviamente minore come superficie realizzabile, ma con meno sfruttamento del suolo e senza la creazione di superfici accessorie poi dedicate ad ambienti abitabili.

Si precisa inoltre che il vigente PSC non è decaduto il 31/12/2022, ma che da tale data non è più possibile l'attuazione delle grandi aree di espansione (NIS) e dei Piani urbanistici attuativi (APUA) non convenzionati, pertanto il resto degli ambiti del PSC rimane in vigore ufficialmente fino all'assunzione del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) ai sensi della L.R. 24/2017.

Tutto ciò premesso, si specifica che verranno applicate le definizioni proposte come già previsto nell'atto di adozione e si conferma che verranno mantenuti i parametri per le sole lottizzazioni già convenzionate e per i lotti edificabili con titolo abilitativo rilasciato, fino all'entrata in vigore delle

nuove disposizioni delle NTA del PSC approvate con Delibera C.C. n. 2 del 24/01/2023, al fine di non modificare la potenzialità edificatoria dei comparti già convenzionati.

Tutto quanto sopra evidenziato si ritiene di esprimere parere

FAVOREVOLE

all'accoglimento dell'Osservazione n.1

presentata da **BASTAI SABRINA**

acquisita con prot. N. **6.895 del 16/09/2023**

OSSERVAZIONE N. 2

Acquisita con prot. N. **6.926 del 18.09.2023**

Presentata a nome di **FERRARI PAOLO**

Con la quale viene richiesta la seguente modifica:

In sede di approvazione della presente variante al RUE venga espressamente indicato che l'APUA 42 "DUCALE" è escluso dal campo di applicazione delle nuove DTU restando in vigore i parametri oggetto della propria convenzione urbanistica.

PARERE TECNICO:

Si accoglie la proposta di mantenere in vigore i parametri oggetto della convenzione urbanistica relativa all'APUA 42 "DUCALE", al fine di non modificare la potenzialità edificatoria del comparto interessato aggiornando l'allegato 1 del RUE vigente.

Tutto quanto sopra evidenziato si ritiene di esprimere parere

FAVOREVOLE

all'accoglimento dell'Osservazione n. 2

presentata da **FERRARI PAOLO**

acquisita con prot. N. **6.926 del 18.09.2023**

OSSERVAZIONE N. 3

Acquisita con prot. N. **6.929 del 18.09.2023**

Presentata a nome di **BASTAI GIULIO**

Con la quale viene richiesta la seguente modifica relativamente alla norma sulle recinzioni:

1-All'interno del territorio rurale la recinzione dei fabbricati esistenti non connessi con l'attività agricola potrà essere eseguita su tutti i lati con ringhiera metallica verniciata, con divieto della sola zincatura, dell'altezza massima di cm 150 poste anche su basamento in muratura in pietra a vista, dell'altezza massima media di cm. 100. Nel suo complesso la recinzione non potrà superare la misura di cm. 150.

2-In territorio rurale è ammessa la realizzazione di una recinzione dell'altezza massima di cm. 200 con estensione massima dell'area recintata di Ha 3,00 a difesa delle produzioni vegetali tipiche del nostro Appennino (castagneti, querce tartufige, impianti ortofrutticoli, coltivazioni speciali, ecc.) dai grandi ungulati.

PARERE TECNICO:

La proposta n. 1 della presente osservazione è accoglibile in quanto già parte delle recinzioni in zona rurale dei fabbricati esistenti non connessi con l'attività agricola possono essere realizzate con ringhiera metallica verniciata, con divieto della sola zincatura, dell'altezza massima di cm

150 poste anche su basamento in muratura in pietra a vista di altezza massima di cm 80, a seguito della Delibera di Giunta Comunale n. 41 del 30/11/2015, pertanto estendere tale possibilità su tutto il confine dell'area pertinenziale catastale dell'immobile aggiungendo inoltre la fattibilità di realizzarla su tutti i lati con ringhiera metallica verniciata, con divieto della sola zincatura, dell'altezza massima di cm 150,00 poste su eventuale basamento in muratura in pietra a vista, dell'altezza massima media di cm 100,00 e nel suo complesso la recinzione non potrà superare la misura di cm. 150,00.

La proposta n. 2 della presente osservazione è accoglibile, in quanto l'ampliamento dell'estensione di difesa delle produzioni vegetali tipiche del nostro Appennino (castagneti, querce tartufige, impianti ortofrutticoli, coltivazioni speciali, ecc.) può essere utile alle aziende agricole, purchè si eviti l'istituzione di fondi chiusi a termini di Legge e che dette recinzioni risultino varcabili per fini venatori attraverso anche cancelli pedonali.

Tutto quanto sopra evidenziato si ritiene di esprimere parere

FAVOREVOLE

all'accoglimento dell'Osservazione n. 3

presentata da **BASTAI GIULIO**

acquisita con prot. N. **6.929 del 18.09.2023**

Per conformarsi alle suddette controdeduzioni vengono aggiornati l'ALLEGATO 1 del RUE riportando i parametri urbanistici del precedente RUE per i PUA approvati prima della presente variante e l'articolo relativo alle recinzioni, come di seguito riportati;

Estratto degli articoli di RUE modificati in accoglimento delle osservazioni

Nel presente testo, redatto in forma comparata, le modifiche proposte in controdeduzione sono indicate nelle seguenti modalità:

Testo rosso

Testo aggiunto all'adozione;

~~Testo barrato~~

~~Testo eliminato all'adozione;~~

Testo rosso evidenziato in grigio

Testo aggiunto controdedotto che modifica il testo adottato;

~~Testo barrato evidenziato in grigio~~

~~Testo eliminato controdedotto che modifica il testo adottato;~~

Art. 2.A.12 - Parametri edilizi per le funzioni abitative

- Su Superficie utile

~~E' la superficie abitabile realizzabile per l'attuazione del Piano nei diversi ambiti. Essa è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori/servizi, comunque denominati, posti allo stesso livello dei vani abitabili ed accessibili direttamente dalla unità immobiliare, con esclusione~~

della autorimessa (che verrà inclusa in Superficie pertinenziale (Sp, vedi di seguito)) e degli eventuali vani accessori completamente interrati ed aventi superficie aerante non superiore ad 1/16 della superficie netta del vano (che verranno inclusi in superficie accessoria (Sac, vedi di seguito). Vengono incluse nel calcolo della Su le superfici dei vani costituenti superficie accessoria (Sac) e Superficie pertinenziale (Sp) aventi altezza media superiore a m 2,40.

- **Sac Superficie accessoria**

La somma delle superfici degli elementi e dei vani solitamente a servizio di un alloggio; quali:

- logge/porticati, qualunque sia la loro larghezza, esclusi quelli di uso pubblico, (fino alla profondità massima di m 2,00, quando anche in un solo punto la profondità è maggiore divengono un accessorio interno), balconi e terrazze;
- porzioni di superficie dei vani sottotetto stabilmente collegati con l'Ul di pertinenza e soppalco, aventi altezza > di 1,50 m;
- vani sottotetto/soppalco aventi altezza media > 1,70 m;
- vani sottotetto/soppalco aventi superficie illuminante > di 1/16 della superficie di pavimento del vano;
- altri vani/accessori, siano essi a servizio di una singola Ul o condominiali; quali: androni/corridoi di accesso/pianerottoli, lavanderie, centrali termiche, altri servizi, comunque denominati; ecc. ecc.; quando non inclusi in superficie utile.
- aree coperte da pensiline/sporti aventi larghezza massima > 1,50 m;
- corpi/rampe scala scoperti, calcolati una sola volta in proiezione orizzontale. I pianerottoli di accesso alle unità immobiliari sono compresi nel vano/corpo/rampa scale se di larghezza inferiore a 2 m.

Sono escluse dal calcolo e quindi non computabili nella Sac:

- le corsie coperte di accesso e manovra delle automobili, quando esclusivamente a servizio delle autorimesse, interrate o seminterrate;
- i vani scala/ascensore coperti.
- i locali tecnologici per l'utilizzo e la produzione di fonti energetiche alternative e/o rinnovabili ed i locali tecnologici nei quali siano installati dispositivi atti a garantire un reale abbattimento dei consumi energetici dei fabbricati, quali: caldaie a gas ad alto rendimento e caldaie a condensazione, singole o centralizzate, od ogni altro dispositivo certificato che riduca il fabbisogno energetico dell'edificio;
- i lastrici solari e le terrazze condominiali e accessibili solo da spazi comuni e le terrazze soprastanti le autorimesse interrate e seminterrate per parcheggi privati obbligatori;
- le terrazze private soprastanti le autorimesse interrate e seminterrate per parcheggi privati obbligatori.

Per le definizioni, in riferimento agli Artt. 2 bis e 12 della LR 15/2013, si utilizza l'Allegato II - "DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU)" dell'Atto Regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia.

- **Sp Superficie pertinenziale**

la somma delle superfici dei vani ad uso autorimessa realizzate ai sensi del successivo art. 2.B.19.

- **SC Superficie complessiva**

Ai fini del calcolo della superficie realizzabile in attuazione del piano la "superficie complessiva" è calcolata nel modo seguente:

$$S_c = S_u + D(Sac) + D(Sp)$$

Con:

$$D(Sac) = Sac - 40\% S_u \quad \text{se } Sac > 40\% S_u$$

$$D(Sac) = 0 \quad \text{se } Sac \leq 40\% S_u$$

e

$$D(Sp) = Sp - 50\% S_u \quad \text{se } Sp > 50\% S_u$$

$$D(Sp) = 0 \quad \text{se } Sp \leq 50\% S_u$$

$$SC = SU + 60\% SA$$

Di cui SA realizzabile è \leq al 60% della SU

Nei fabbricati in cui $D(Sac) = 0$ SA \leq 60% della SU è ammissibile per ogni unità immobiliare la realizzazione di un vano ripostiglio privo di possibilità di finestrate e di accessibilità esterna di superficie \leq 3,00 mq (non possono essere considerati tali locali antibagno o disimpegno).

Art. 4.A.111 - Interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici (Ambito AS1)

Costituiscono i 'Centri Storici' i tessuti urbani di antica formazione, ricompresi in specifici ambiti come individuati dal PSC, che *hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione.*

Ai sensi di quanto previsto dalla LR 20/2000 e s.m.i., in particolare dal comma 2, lettera b) dell'art.29, ed in coerenza con la definizione, articolazione e individuazione cartografica del Sistema Insediativo Storico contenute nel PSC, il presente regolamento disciplina gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici, nel rispetto di quanto previsto dalle NTA del PSC, nel Titolo "Norme relative al sistema insediativo storico" e specificatamente all'art. 49, di cui si riportano i contenuti conformativi:

Entro gli ambiti dei centri storici (AS1):

sono vietate modifiche dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, dei manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale,

~~sono vietate, attraverso intervento diretto, le modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato esistenti;~~

è consentito ~~con intervento diretto~~ il recupero per fini residenziali dei fabbricati ex rurali e di tipologia rurale; ~~quando non sottoposti al criterio del restauro scientifico;~~

all'interno dell'ambito AS1 di Sestola non è consentita la trasformazione per gli usi autorimessa e residenziale dei locali posti al piano terra con affaccio su strada, lungo i tratti viari di Corso Umberto I° e Corso Libertà;

sono vietate le modificazioni d'uso in atto per le destinazioni artigianali e di commercio di vicinato;

nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra, sono consentite le modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, per la realizzazione di recuperi con le categorie funzionali a) residenziale, b) turistico ricettiva, d) direzionale, e) commerciale;

non è ammesso l'aumento del volume totale preesistente,

non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi nonchè quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

Sono considerati sottoposti a tutela per il loro valore ambientale e paesaggistico i giardini ed in generale le aree verdi di pertinenza dei fabbricati esistenti, secondo le indicazioni di cui all'art. 52 delle presenti norme.

PRESCRIZIONI GENERALI

USI AMMESSI:

Salvo diverse indicazioni contenute nel PSC, sono sempre ammessi i seguenti usi urbani:

Piani terra:

Ai Piani terra non è ammesso l'uso U.1; è ammessa tuttavia per le singole unità immobiliari la permanenza degli usi esistenti o il cambio d'uso per residenza U1 in caso di presentazione di documentazione catastale o titolo abilitativi attestante tale precedente destinazione, le trasformazioni edilizie o dell'uso volte alla realizzazione di nuove unità immobiliari abitative U1 devono essere accompagnate dal reperimento di un posto auto privato obbligatorio, come da Art. 2B.19.

Nuovi interventi sono ammessi per i seguenti usi urbani: U.2, U.4, U.6, U.10, U.22, U.23.

Altri piani:

è ammessa per le singole unità immobiliari, la permanenza degli usi esistenti;

Nuovi interventi sono ammessi per i seguenti usi: U.1, U.2, U.3, U4, U.6, U.10, U.22, U.23.

INTERVENTI AMMESSI:

In generale sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

MO, MS, RE, RS, RRC, RT (relativamente ai solo edifici per i quali l'intervento è stato specificatamente previsto o autorizzato), D (relativamente alle sole superfetazioni);

L'intervento edilizio consentito per ciascun edificio è indicato nelle apposite Tavole del PSC (Quadro delle invarianti Tav 5/6/7/8)

Quando l'edificio non sia classificato specificatamente ad esso si applica la categoria della Ristrutturazione Edilizia.

PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI:

Le unità immobiliari abitative U1, i fabbricati aventi ancora destinazione rurale alla data di adozione del PSC, oggetto d'intervento, di frazionamento di unità esistenti o cambio d'uso devono avere superficie utile \geq a mq 38.

Le trasformazioni edilizie o dell'uso che interessano l'unità edilizia completa per la parte a destinazione U1 e quelle volte alla realizzazione di nuove unità immobiliari abitative U1 devono essere accompagnate dal reperimento di un posto auto privato obbligatorio, come da Art. 2B.19

DOTAZIONI

il recupero con cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti e l'aumento del numero di unità immobiliari deve essere accompagnato dalla realizzazione di una dotazione di parcheggi pubblici pari ad almeno un posto auto (mq 25) per ogni nuova unità immobiliare con un minimo di 1mq/10mc di Volume netto di ogni singola unità immobiliare; nei casi in cui gli spazi di parcheggio pubblico non siano realmente fruibili per gli scopi cui sono destinati, le aree possono essere monetizzate.

Art. 4.A.112 - Interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente negli "ambiti ed elementi urbani di impianto storico (Ambito AS2),

Costituiscono "ambiti ed elementi urbani di impianto storico (Ambito AS2, Art. 50 NTA PSC);

quelle porzioni di tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione, generalmente occupate da edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza.

Ai sensi di quanto previsto dalla LR 20/2000 e s.m.i., in particolare dal comma 2, lettera b) dell'art.29, ed in coerenza con la definizione, articolazione e individuazione cartografica del Sistema Insediativo Storico contenute nel PSC, il presente regolamento disciplina gli interventi

diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici, nel rispetto di quanto previsto dalle NTA del PSC, nel Titolo "Norme relative al sistema insediativo storico" e specificatamente all'art. 50, di cui si riportano i contenuti conformativi:

Entro gli "Ambiti ed elementi urbani di impianto storico" (AS2)

sono vietate modifiche dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, dei manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale,

sono consentite le modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, per la realizzazione di recuperi ad uso residenziale U1, ricettivo U2, commerciali U4, pubblici esercizi U6, piccoli uffici e studi professionali U10, delle categorie funzionali a) residenziale, b) turistico ricettiva, d) direzionale, e) commerciale, purché compatibili con le categorie di intervento prescritte;

non è ammesso l'aumento del volume totale preesistente per la sola quota costituita dai piani fuori terra, non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi nonché di quelli di pertinenza dei fabbricati esistenti.

il recupero con cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti e l'aumento del numero di unità immobiliari deve essere accompagnato dalla realizzazione di una dotazione di parcheggi pubblici pari ad almeno un posto auto (mq 25) per ogni nuova unità immobiliare con un minimo di 1mq/10mc di Volume netto di ogni singola unità immobiliare; nei casi in cui gli spazi di parcheggio non siano realmente fruibili per gli scopi cui sono destinati, le aree possono essere monetizzate

PRESCRIZIONI GENERALI

USI AMMESSI:

Salvo diverse indicazioni contenute nel PSC o nel POC, sono sempre ammessi i seguenti usi urbani:

è ammessa per le singole unità immobiliari la permanenza degli usi esistenti;

Nuovi interventi sono ammessi per i seguenti usi urbani: U.1, U.2, U.4, U.6, U.10, U.22, U.23.

INTERVENTI AMMESSI:

In generale sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

MO, MS, RE, RS, RRC, RT (relativamente ai solo edifici per i quali l'intervento è stato specificatamente previsto o autorizzato), D (relativamente alle sole superfetazioni).

L'intervento edilizio consentito per ciascun edificio è indicato nelle apposite Tavole del PSC (Quadro delle Invarianti Tav 5/6/7/8).

Quando l'edificio non sia classificato specificatamente ad esso si applica la categoria della Ristrutturazione Edilizia.

PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI:

Le unità immobiliari abitative U1, i fabbricati aventi ancora destinazione rurale alla data di adozione del PSC, oggetto d'intervento, di frazionamento di unità esistenti o cambio d'uso devono avere superficie utile \geq a mq 38.

Le trasformazioni edilizie o dell'uso che interessano l'unità edilizia completa per la parte a destinazione U1 e quelle volte alla realizzazione di nuove unità immobiliari abitative U1 devono essere accompagnate dal reperimento di un posto auto privato obbligatorio, come da Art. 2B.19

Art. 4.A.113 - Interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente negli "Ambiti ed elementi di impianto storico del territorio rurale" (Ambito AS3)

il PSC individua come tali, nel territorio rurale, gli agglomerati ed i nuclei non urbani di rilevante interesse storico nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica.

Ai sensi di quanto previsto dalla LR 20/2000 e s.m.i., in particolare dal comma 2, lettera b) dell'art.29, ed in coerenza con la definizione, articolazione e individuazione cartografica del Sistema Insediativo Storico contenute nel PSC, il presente regolamento disciplina gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici, nel rispetto di quanto previsto dalle NTA del PSC, nel Titolo "Norme relative al sistema insediativo storico" e specificatamente all'art. 50, di cui si riportano i contenuti conformativi:

Entro gli "Ambiti ed elementi di impianto storico del territorio rurale" AS3:

sono vietate modifiche dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, dei manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale,

sono consentite le modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, per la realizzazione di recuperi ad uso ~~residenziale U1, ricettivo U2, commerciali U4, pubblici esercizi U6, piccoli uffici e studi professionali U10~~, delle categorie funzionali a) residenziale, b) turistico ricettiva, d) direzionale, purchè compatibili con le categorie di intervento prescritte;

non è ammesso l'aumento del volume totale preesistente,

non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi, quelli di pertinenza dei fabbricati esistenti, nonché quelle aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica;

il recupero con cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti e all'aumento del numero di unità immobiliari deve essere accompagnato dalla realizzazione di una dotazione di parcheggi pubblici pari ad almeno un posto auto (mq 25) per ogni nuova unità immobiliare con un minimo di 1mq/10mc di Volume netto di ogni singola unità immobiliare; nei casi in cui gli spazi di parcheggio non siano realmente fruibili per gli scopi cui sono destinati, le aree possono essere monetizzate.

PRESCRIZIONI GENERALI

USI AMMESSI:

Salvo diverse indicazioni contenute nel PSC sono sempre ammessi i seguenti usi urbani:

è ammessa per le singole unità immobiliari la permanenza degli usi esistenti;

Nuovi interventi sono ammessi per i seguenti usi urbani: U.1, U.2, U.4, U.6, U.10, U.22, U.23.

INTERVENTI AMMESSI:

In generale sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

MO, MS, RE, RS, RRC, RT (relativamente ai solo edifici per i quali l'intervento è stato specificatamente previsto o autorizzato), D (relativamente alle sole superfetazioni).

L'intervento edilizio consentito per ciascun edificio è indicato nelle apposite Tavole del PSC (Quadro delle Invarianti Tav 5/6/7/8).

Quando l'edificio non sia classificato specificatamente ad esso si applica la categoria della Ristrutturazione Edilizia.

PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI:

Le unità immobiliari abitative U1, i fabbricati aventi ancora destinazione rurale alla data di adozione del PSC, oggetto d'intervento, di frazionamento di unità esistenti o cambio d'uso devono avere superficie utile \geq a mq 38.

Le trasformazioni edilizie o dell'uso che interessano l'unità edilizia completa per la parte a destinazione U1 e quelle volte alla realizzazione di nuove unità immobiliari abitative U1 devono essere accompagnate dal reperimento di un posto auto privato obbligatorio, come da Art. 2B.19.

Art. 6.A.125 - “Ambiti urbani consolidati ad evoluzione pianificata con morfologia definita - AC1” destinazioni d’uso e interventi ammessi

Gli “Ambiti urbani consolidati ad evoluzione pianificata con morfologia definita - AC1” sono definiti e specificatamente normati dall’art. 58 delle NTA del PSC, di cui si riportano i contenuti conformativi:

Destinazioni d’uso. Negli ambiti consolidati AC1 sono ammesse i le seguenti usi urbani: U1, U4, U5, U6, U9, U10, U17, U20, U21, U23, U24, U25 categorie funzionali: a) residenziale, b) turistico ricettiva, c) produttiva, d) direzionale, e) commerciale

Gli usi urbani U2, U3 relativi alla categoria b) sono ammessi esclusivamente all’interno delle aree perimetrate nella cartografia del PSC Tavola Piano Strutturale – Quadro di assetto territoriale” come “Aree di attrezzature turistico alberghiere” (ATA)

Mix funzionale ammissibile: fino a max 30% uso abitativo/altri usi OMISSIS

Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali:

A) Indice di ~~utilizzo territoriale Ut~~ edificabilità territoriale IT = 0,30 mq/mq;

B) Hmax edificio = 9,00 m

C) Rapporto ~~Indice~~ di copertura IC = 40%

D) Percentuale minima dell’area mantenuta a verde e non pavimentata = 20%

E) Numero massimo di alloggi realizzabile: $n = \frac{Sc}{SU/58}$ (calcolato entro l’indice ~~Ut~~ IT ammesso e approssimato sempre all’intero inferiore)

Nei lotti già edificati prima della data di approvazione del presente PSC il numero massimo di alloggi viene così calcolato: $n = \frac{SU}{45}$ (calcolato entro l’indice IT ammesso e approssimato sempre all’intero inferiore)

Dotazioni territoriali

Parcheggi di urbanizzazione, da realizzarsi all’interno del lotto o, su convenzione di PUA, nelle aree appositamente individuate:

un posto auto (mq 25) per ogni nuova unità immobiliare all’interno di ASIE o APUA con un minimo di 1mq/10mc di Volume netto di ogni singola unità immobiliare;

1 mq/ 2 mq di SC nel caso di ampliamento.

Il numero massimo di alloggi monostanza realizzabili per ogni intervento è determinato nella quota del 25% del numero degli alloggi, approssimato all’intero inferiore, con il minimo di uno.

In generale è consentita la permanenza degli usi esistenti SOLTANTO se compatibili con la residenza.

Per “Mix funzionale ammissibile: fino a max 30% uso abitativo/altri usi” deve intendersi che la quota massima ammissibile per usi diversi dal residenziale deve essere minore o uguale al 30% della Sc residenziale.

Lo specifico intervento di recupero di fabbricati aventi ancora destinazione rurale alla data di adozione del PSC o che conservano le caratteristiche tipologiche e costruttive di stalla-fienile, aventi una superficie complessiva SC => 70 mq, consente il cambio di destinazione d’uso per la realizzazione di una unità abitativa U1.

Art. 6.A.126 - “Ambiti urbani consolidati ad evoluzione non pianificata con morfologia definita – AC2” destinazioni d’uso e interventi ammessi

Gli "Ambiti urbani consolidati ad evoluzione non pianificata con morfologia definita – AC2" sono definiti e specificatamente normati dall'art. 59 delle NTA del PSC, di cui si riportano i contenuti conformativi:

Destinazioni d'uso. Negli ambiti consolidati AC2 sono ammesse **le seguenti usi urbani: U1, U4, U5, U6, U9, U10, U17, U20, U21, U23, U24, U25** **categorie funzionali: a) residenziale, b) turistico ricettiva, c) produttiva, d) direzionale, e) commerciale**

Gli usi **urbani U2, U3 relativi alla categoria b)** sono ammessi esclusivamente all'interno delle aree perimetrate nella cartografia del PSC Tavola Piano Strutturale – Quadro di assetto territoriale" come "Aree di attrezzature turistico alberghiere" (ATA)

Mix funzionale ammissibile: fino a max 30% uso abitativo/altri usi OMISSIS

Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali:

A) **Indice di utilizzazione territoriale Ut edificabilità territoriale IT = 0,30** mq/mq;

B) **Hmax edificio = 9,00 m**

C) **Rapporto Indice di copertura IC = 40%**

D) **Percentuale minima dell'area mantenuta a verde e non pavimentata = 20%**

E) **Numero massimo di alloggi realizzabile: n = Se SU/58 (calcolato entro l'indice Ut-IT ammesso e approssimato sempre all'intero inferiore)**

Nei lotti già edificati prima della data di approvazione del presente PSC il numero massimo di alloggi viene così calcolato: n = SU/45 (calcolato entro l'indice IT ammesso e approssimato sempre all'intero inferiore)

Dotazioni territoriali

Parcheggi di urbanizzazione, da realizzarsi all'interno del lotto o, su convenzione di PUA, nelle aree appositamente individuate:

un posto auto (mq 25) per ogni nuova unità immobiliare all'interno di ASIE o APUA con un minimo di 1mq/10mc di Volume netto di ogni singola unità immobiliare;

1 mq/ 2 mq di Sc nel caso di ampliamento.

E' fatta salva la possibilità per l'Amministrazione comunale di consentire la monetizzazione delle aree derivanti da ampliamenti quando queste non consentano la realizzazione di parcheggi realmente utilizzabili allo scopo. I fondi derivanti dalle monetizzazioni dovranno essere utilizzati esclusivamente per la costruzione dei parcheggi pubblici previsti dal PSC/POC.

Il numero massimo di alloggi monostanza realizzabili per ogni intervento è determinato nella quota del 25% del numero degli alloggi, approssimato all'intero inferiore, con il minimo di uno.

In generale è consentita la permanenza degli usi esistenti SOLTANTO se compatibili con la residenza.

Per "Mix funzionale ammissibile: fino a max 30% uso abitativo/altri usi" deve intendersi che la quota massima ammissibile per usi diversi dal residenziale deve essere minore o uguale al 30% della Sc residenziale.

Lo specifico intervento di recupero di fabbricati aventi ancora destinazione rurale alla data di adozione del PSC o che conservano le caratteristiche tipologiche e costruttive di stalla-fienile, aventi una superficie complessiva SC => 70 mq, consente il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di una unità abitativa U1.

Art. 6.A.127 - "Ambiti urbani consolidati a carattere residuale – AC3" destinazioni d'uso e interventi ammessi

Gli "Ambiti urbani consolidati a carattere residuale – AC3" sono definiti e specificatamente normati dall'art. 60 delle NTA del PSC, di cui si riportano i contenuti conformativi:

Destinazioni d'uso. Negli ambiti consolidati AC3 sono ~~sono ammesse i le seguenti usi urbani: U1, U4, U5, U6, U9, U10, U17, U20, U21, U23, U24, U25~~ **categorie funzionali: a) residenziale, b) turistico ricettiva, c) produttiva, d) direzionale, e) commerciale**

Gli usi **urbani U2, U3 relativi alla categoria b)** sono ammessi esclusivamente all'interno delle aree perimetrata nella cartografia del PSC Tavola Piano Strutturale – Quadro di assetto territoriale” come “Aree di attrezzature turistico alberghiere” (ATA)

~~Mix funzionale ammissibile: fino a max 30% uso abitativo/altri usi~~ **OMISSIS**

Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali:

A) ~~Indice di utilizzazione territoriale Ut~~ **edificabilità territoriale IT = 0,30 mq/mq;**

B) Hmax **edificio = 9,00 m**

C) ~~Rapporto~~ **Indice di copertura IC = 40%**

D) Percentuale minima dell'area mantenuta a verde e non pavimentata = 20%

E) Numero massimo di alloggi realizzabile: $n = \text{Se } SU/58$ (approssimato sempre all'intero inferiore)

Nei lotti già edificati prima della data di approvazione del presente PSC il numero massimo di alloggi viene così calcolato: $n = SU/45$ (approssimato sempre all'intero inferiore)

Dotazioni territoriali

Parcheggi di urbanizzazione, da realizzarsi all'interno del lotto o, su convenzione di PUA, nelle aree appositamente individuate:

un posto auto (mq 25) per ogni nuova unità immobiliare all'interno di ASIE o APUA con un minimo di 1mq/10mc di Volume netto di ogni singola unità immobiliare;

1 mq/ 2 mq di SC nel caso di ampliamento.

E' fatta salva la possibilità per l'Amministrazione comunale di consentire la monetizzazione delle aree derivanti da ampliamenti quando queste non consentano la realizzazione di parcheggi realmente utilizzabili allo scopo. I fondi derivanti dalle monetizzazioni dovranno essere utilizzati esclusivamente per la costruzione dei parcheggi pubblici previsti dal PSC/POC.

Il numero massimo di alloggi monostanza realizzabili per ogni intervento è determinato nella quota del 25% del numero degli alloggi, approssimato all'intero inferiore, con il minimo di uno.

In generale è consentita la permanenza degli usi esistenti SOLTANTO se compatibili con la residenza.

Per “Mix funzionale ammissibile: fino a max 30% uso abitativo/altri usi” deve intendersi che la quota massima ammissibile per usi diversi dal residenziale deve essere minore o uguale al 30% della Sc residenziale.

Art. 6.A.128 - “Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione– AC4” destinazioni d'uso e interventi ammessi

Gli “Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione – AC4” sono definiti e specificatamente normati dall'art. 61 delle NTA del PSC, cui si rimanda, e di cui si riportano i contenuti conformativi:

Destinazioni d'uso. Negli ambiti consolidati AC4 sono ~~ammesse i le seguenti usi urbani: U1, U4, U6, U10, U17, U19, U20, U21, U23~~ **categorie funzionali: a) residenziale, d) direzionale, e) commerciale**

~~Mix funzionale ammissibile: fino a max 30% uso abitativo/altri usi~~ **OMISSIS**

Il numero massimo di alloggi monostanza realizzabili per ogni intervento è determinato nella quota del 25% del numero degli alloggi, approssimato all'intero inferiore, con il minimo di uno.

In generale è consentita la permanenza degli usi esistenti SOLTANTO se compatibili con la residenza.

Per "Mix funzionale ammissibile: fino a max 30% uso abitativo/altri usi" deve intendersi che la quota massima ammissibile per usi diversi dal residenziale deve essere minore o uguale al 30% della Sc residenziale.

I parametri urbanistici definiti dalle NTA del PRG previgente alla approvazione del PSC, sono riportati nell' Allegato uno al presente RUE

Art. 6.A.129 - "Ambiti urbani consolidati delle frazioni- AC5" destinazioni d'uso e interventi ammessi

Gli "Ambiti urbani consolidati delle frazioni- AC5" sono definiti e specificatamente normati dall'art. 62 delle NTA del PSC, cui si rimanda, e di cui si riportano i contenuti conformativi:

Destinazioni d'uso. Negli ambiti consolidati AC5 sono ammesse i le seguenti usi urbani: U1, U4, U6, U10, U17, U19, U20, U21, U23 categorie funzionali: a) residenziale, b) turistico ricettiva, c) produttiva, d) direzionale, e) commerciale, -Attrezzature e spazi collettivi.

Gli usi urbani U2, U3 relativi alla categoria b) sono ammessi esclusivamente all'interno delle aree perimetrare nella cartografia del PSC Tavola Piano Strutturale - Quadro di assetto territoriale" come "Aree di attrezzature turistico alberghiere" (ATA)

Mix funzionale ammissibile: fino a max 30% uso abitativo/altri usi

Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali:

A) Indice di utilizzazione territoriale-Ut edificabilità territoriale IT = 0,25 mq/mq;

B) Hmax edificio = 9,00 m

C) Rapporto Indice di copertura IC = 40%

D) Percentuale minima dell'area mantenuta a verde e non pavimentata = 20%

E) Numero massimo di alloggi realizzabile: $n = Sc \text{ SU} / 70$ (approssimato sempre all'intero inferiore)

Dotazioni territoriali

Parcheggi di urbanizzazione, da realizzarsi all'interno del lotto o, su convenzione di PUA, nelle aree appositamente individuate:

un posto auto (mq 25) per ogni nuova unità immobiliare all'interno di ASIE o APUA con un minimo di 1mq/10mc di Volume netto di ogni singola unità immobiliare;

1 mq/ 2 mq di SC nel caso di ampliamento.

E' fatta salva la possibilità per l'Amministrazione comunale di consentire la monetizzazione delle aree derivanti da ampliamenti quando queste non consentano la realizzazione di parcheggi realmente utilizzabili allo scopo. I fondi derivanti dalle monetizzazioni dovranno essere utilizzati esclusivamente per la costruzione dei parcheggi pubblici previsti dal PSC/POC.

Il numero massimo di alloggi monostanza realizzabili per ogni intervento è determinato nella quota del 25% del numero degli alloggi, approssimato all'intero inferiore, con il minimo di uno.

In generale è consentita la permanenza degli usi esistenti SOLTANTO se compatibili con la residenza.

Per "Mix funzionale ammissibile: fino a max 30% uso abitativo/altri usi" deve intendersi che la quota massima ammissibile per usi diversi dal residenziale deve essere minore o uguale al 30% della Sc residenziale.

Lo specifico intervento di recupero di fabbricati aventi ancora destinazione rurale alla data di adozione del PSC o che conservano le caratteristiche tipologiche e costruttive di stalla-fienile, aventi una superficie complessiva SC => 70 mq, consente il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di una unità abitativa U1.

Art. 6.A.130 - “Ambiti urbani specialistici per la ricreazione, lo sport e il tempo libero– AC6” destinazioni d’uso e interventi ammessi

Gli “Ambiti urbani specialistici per la ricreazione, lo sport e il tempo libero– AC6 sono definiti e specificatamente normati dall’art. 63 delle NTA del PSC, che prevede la suddivisione nei sub ambiti:

Sub ambito A) Polo sportivo – Centro tennis CONI - piscina

Sub ambito B) Polo scolastico

Sub ambito C) Campeggio

Cui nel seguito si fa specifico riferimento:

Sub ambito A) Polo sportivo – Centro tennis CONI – ~~p~~Piscina – Centro ippico – Campo da golf

In tale sub ambito è consentita esclusivamente la realizzazione di strutture sportive/ricreative pubbliche, in ampliamento o ad adeguamento delle esistenti, inclusi gli spazi di servizio e complementari dell’attività principale (pubblici esercizi, ecc.: ~~usi ammessi: U6, U18, U19, U20, U21, U23~~ categorie funzionali: b) turistico ricettiva, d) direzionale, e) commerciale, - Attrezzature e spazi collettivi.

Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali:

A) Indice di ~~utilizzo territoriale Ut~~ **edificabilità territoriale IT** = 0,5 mq/mq;

B) Hmax **edificio** = 12,00 m

C) ~~Rapporto~~ **Indice** di copertura **IC** = 20%

D) Percentuale minima dell’area mantenuta a verde e non pavimentata = 60%

Dotazioni territoriali

Parcheggi di urbanizzazione, da realizzarsi all’interno del lotto o, su convenzione di PUA, nelle aree appositamente individuate:

1 mq/ 2 mq di SC.

Sub ambito B) Polo scolastico

In tale sub ambito è consentita esclusivamente la realizzazione di strutture pubbliche, in ampliamento o ad adeguamento delle esistenti, inclusi gli spazi di servizio e complementari dell’attività principale:

~~usi ammessi: U17, U18, U19, U20, U23;~~ categorie funzionali: - Attrezzature e spazi collettivi.

Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali:

Ampliamento <= 30% SC esistente

Hmax **edificio** = 12,00 m

Dotazioni territoriali

Parcheggi di urbanizzazione, da realizzarsi all’interno del lotto o, su convenzione di PUA, nelle aree appositamente individuate:

1 mq/ 2 mq di SC.

Sub ambito C) Campeggio: usi ammessi: U26 categorie funzionali: b) turistico ricettiva, e) commerciale, - Attrezzature e spazi collettivi.

Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali:

Sono definiti **dal PUA approvato con DGC n.76 del 11/80/2011 e relativa Convenzione urbanistica Rep. 1160 del 01/10/2011; nel rispetto delle seguenti modalità e prescrizioni:**

~~L’ampliamento della struttura esistente dovrà essere preceduto dalla approvazione di apposito PUA o Permesso di costruire convenzionato che preveda l’adeguamento della struttura complessiva alle~~

~~caratteristiche previste dalla Delibera della G.R. Emilia Romagna 02/11/2004 n. 2150 per le strutture ricettive all’aria aperta aventi classificazione a tre stelle.~~

~~Dovrà inoltre essere previsto l’allestimento, all’interno del sub ambito, di una Area di sosta (ex art. 15 LR 16/2004) per almeno n. 15 posti, direttamente accessibile dalle esistenti aree pubbliche e destinata esclusivamente alla sosta temporanea (massimo giorni 3)~~

~~Per la realizzazione di immobili destinati ad ospitare le dotazioni di servizio (limitatamente a: servizi igienici, market, bar, ristorante, uffici, alloggio custode)~~

~~Se massima = 20% della superficie complessiva delle piazzole NON occupate da unità abitative fisse (UAF)~~

~~Hmax edificio = 9,00 m~~

~~Numero massimo di UAF realizzabile: 25% del numero complessivo delle piazzole, da verificarsi sull'intera struttura.~~

~~Parcheggi pubblici: un posto auto (25mq) ogni unità immobiliare con un minimo di 1mq/10mc di Volume netto di ogni singola unità immobiliare, calcolato sugli immobili destinati ad ospitare le dotazioni di servizio.~~

CAPO 14.A. - ALLEGATO 1: Definizione dei parametri urbanistici del PRG previgente da utilizzarsi per il completamento delle previsioni nell'ambito AC4 ex art. 61 delle NTA del PSC e dei parametri urbanistici del PSC vigenti fino al 31/12/2022, utili per il mantenimento e il completamento delle previsioni dei PUA e dei titoli abilitativi approvati fino a quella data.

P.R.G. previgente

- omissis-

P.S.C. previgente al 31/12/2022

Art. 2.A.12 - Parametri edilizi per le funzioni abitative

- Su Superficie utile

E' la superficie abitabile realizzabile per l'attuazione del Piano nei diversi ambiti. Essa è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori/servizi, comunque denominati, posti allo stesso livello dei vani abitabili ed accessibili direttamente dalla unità immobiliare, con esclusione della autorimessa (che verrà inclusa in Superficie pertinenziale (Sp, vedi di seguito)) e degli eventuali vani accessori completamente interrati ed aventi superficie aerante non superiore ad 1/16 della superficie netta del vano (che verranno inclusi in superficie accessoria (Sac, vedi di seguito)).

Vengono incluse nel calcolo della Su le superfici dei vani costituenti superficie accessoria (Sac) e Superficie pertinenziale (Sp) aventi altezza media superiore a m 2,40.

Vengono escluse dal calcolo della Su le superfici dei vani costituenti superficie autorimesse (Sp) aventi altezza media superiore a m 2,40 quando realizzate in vani interrati (ex art. 2.B.20 del presente RUE) e privi di aperture finestrate.

- Sac Superficie accessoria

La somma delle superfici degli elementi e dei vani solitamente a servizio di un alloggio; quali:

- logge/porticati, qualunque sia la loro larghezza, esclusi quelli di uso pubblico, (fino alla profondità massima di m 2,00, quando anche in un solo punto la profondità è maggiore divengono un accessorio interno), balconi e terrazze;
- porzioni di superficie dei vani sottotetto stabilmente collegati con l'UI di pertinenza e soppalco, aventi altezza > di 1,50 m;
- vani sottotetto/soppalco aventi altezza media > 1,70 m,
- vani sottotetto/soppalco aventi superficie illuminante > di 1/16 della superficie di pavimento del vano;

- altri vani/accessori, siano essi a servizio di una singola UI o condominiali; quali: androni/corridoi di accesso/pianerottoli, lavanderie, centrali termiche, altri servizi, comunque denominati; ecc. ecc.; quando non inclusi in superficie utile.
- aree coperte da pensiline/sporti aventi larghezza massima > 1,50 m;
- corpi/rampe scala scoperti, calcolati una sola volta in proiezione orizzontale. I pianerottoli di accesso alle unità immobiliari sono compresi nel vano/corpo/rampa scale se di larghezza inferiore a 2 m.

Sono escluse dal calcolo e quindi non computabili nella Sac:

- le corsie coperte di accesso e manovra delle automobili, quando esclusivamente a servizio delle autorimesse, interrate o seminterrate;
- i vani scala/ascensore coperti.
- i locali tecnologici per l'utilizzo e la produzione di fonti energetiche alternative e/o rinnovabili ed i locali tecnologici nei quali siano installati dispositivi atti a garantire un reale abbattimento dei consumi energetici dei fabbricati, quali: caldaie a gas ad alto rendimento e caldaie a condensazione, singole o centralizzate, od ogni altro dispositivo certificato che riduca il fabbisogno energetico dell'edificio;
- i lastrici solari e le terrazze condominiali e accessibili solo da spazi comuni e le terrazze soprastanti le autorimesse interrate e seminterrate per parcheggi privati obbligatori;
- le terrazze private soprastanti le autorimesse interrate e seminterrate per parcheggi privati obbligatori.

- Sp Superficie pertinenziale

la somma delle superfici dei vani ad uso autorimessa realizzate ai sensi del successivo art. 2.B.19.

- SC Superficie complessiva

Ai fini del calcolo della superficie realizzabile in attuazione del piano la "superficie complessiva" è calcolata nel modo seguente:

$$S_c = S_u + D(S_{ac}) + D(S_p)$$

Con:

$$D(S_{ac}) = S_{ac} - 40\% S_u \quad \text{se } S_{ac} > 40\% S_u$$

$$D(S_{ac}) = 0 \quad \text{se } S_{ac} \leq 40\% S_u$$

e

$$D(S_p) = S_p - 50\% S_u \quad \text{se } S_p > 50\% S_u$$

$$D(S_p) = 0 \quad \text{se } S_p \leq 50\% S_u$$

Nei fabbricati in cui $D(S_{ac}) = 0$ è ammissibile per ogni unità immobiliare la realizzazione di un vano ripostiglio privo di possibilità di finestrate e di accessibilità esterna di superficie $\leq 3,00$ mq (non possono essere considerati tali locali antibagno o disimpegno)

Art. 14.D.192 - Recinzioni

Le recinzioni dei fabbricati e delle aree non edificate devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, prescritte dal RUE.

In mancanza di marciapiede esse devono rispettare una distanza minima di ml. 1,50 dal nastro stradale carrabile per consentire la spalatura della neve e la manutenzione di eventuali fossi, cunette, scarpate e banchine.

La distanza minima dal nastro stradale carrabile è riducibile fino alla distanza minima di ml 1,00 previo parere favorevole del Servizio Lavori Pubblici – Patrimonio – Viabilità del Comune di Sestola ed escludendo il Comune dal rimborso danni provocati dallo sfalcio erba, dalla manutenzione stradale e dalla spalatura neve.

In prossimità degli incroci il raggio minimo di raccordo delle recinzioni non deve essere inferiore a ml 5.00.

In corrispondenza di curve stradali e tornanti con asse della carreggiata che formi un angolo inferiore a 90° la recinzione dovrà risultare sufficientemente arretrata dal nastro carrabile in modo da assicurare adeguate condizioni di visibilità e sicurezza alla circolazione.

Le recinzioni non devono mai superare l'altezza di ml. 1.50, comprensivi di eventuali ringhiere. Le parti in muratura, sempre in pietra a vista, non possono avere altezza superiore a m. 0.80. Non è ammesso l'uso di parti sporgenti, acuminata, in filo spinato o comunque potenzialmente pericolose per l'incolumità pubblica.

Ogni recinzione è dotata di un solo accesso carrabile da strade di uso pubblico. Gli accessi carrabili dotati di chiusura devono assicurare una opportuna area di sosta del mezzo al di fuori della sede stradale. Manufatti di copertura dell'accesso pedonale e carrabile sono considerati a tutti gli effetti come costruzioni.

All'interno del territorio urbanizzato le recinzioni dovranno essere mitigate dalla contemporanea piantumazioni di siepi vive. È fatto esplicito divieto di utilizzare elementi artificiali di qualsiasi natura per la realizzazione simulata di siepi. Del pari è vietata l'installazione di teli di qualsiasi natura su reti di recinzione, al fine di impedire la vista verso le aree recintate.

Con l'esclusione dei soli fabbricati non connessi con l'attività agricola ed in aree di valorizzazione degli elementi antropici a prevalente carattere residenziale a destinazione d'uso U.1 posti a margine della viabilità, negli ambiti rurali e lungo i confini fra ambiti di nuovo insediamento residenziale o produttivo e ambiti agricoli, sono ammesse esclusivamente recinzioni in siepe viva, con eventuale rete metallica interposta mentre sono vietati muri, muretti o recinzioni di qualsiasi altra natura. (Adeguamento alla Delibera di Giunta Comunale n. 41 del 30/11/2015);

Si specifica che in ambito rurale, per i soli fabbricati non connessi con l'attività agricola ed in aree di valorizzazione degli elementi antropici a prevalente carattere residenziale a destinazione d'uso U.1 posti a margine della viabilità, è ammessa la realizzazione di una recinzione su tutti i lati del lotto pertinenziale catastale, con ringhiera metallica verniciata, con divieto della sola zincatura, dell'altezza massima di cm 150,00, posta su eventuale basamento in muratura in pietra a vista, dell'altezza massima media di cm 100,00 e nel suo complesso la recinzione non potrà superare la misura di cm 150,00.

Per la realizzazione delle siepi vive, anche con eventuale rete metallica interposta, vanno privilegiati impianti plurispecifici ed è comunque vietato l'uso di tutte le conifere (eccetto il tasso, *Taxus baccata*), del *Prunus luco-cerasus* ("lauro"), della *Photinia* sp.p. ("fotinia) e di tutti i ligustri esotici (eccetto, quindi, il *Ligustrum vulgare*).

All'interno del territorio urbanizzato e dei nuclei abitati le aree private non edificate dovranno sempre essere tenute sgombre e pulite, in modo da rispettare il pubblico decoro e da non provocare ristagni d'acqua, nè ruscellamenti incontrollati verso il pubblico passaggio. Dovranno pertanto essere sottoposte a regolare manutenzione e pulizia, tenute sgombre da vegetazione infestante e da depositi di materiali alla rinfusa o disordinatamente accatastati.

Non è consentito installare ribalte, cancelli o portoni che si aprono verso luoghi di pubblico passaggio.

In territorio rurale è ammessa la realizzazione di una recinzione di altezza massima di ml 2,00, con estensione massima dell'area recintata di Ha ~~1,50~~ 3,00, a difesa delle produzioni vegetali tipiche del nostro Appennino (castagneti, querce tartufige, coltivazioni speciali gestite da IA e IAP, ecc.) dai grandi ungulati.

Al fine di evitare l'istituzione di un "fondo chiuso" a termini di Legge, le recinzioni suddette in territorio rurale devono essere varcabili per fini venatori attraverso cancelli o scale adeguate. Le recinzioni devono essere installate in modo tale da seguire la conformazione del terreno e poste in modo che eventuali terrapieni o altre asperità del terreno non vanifichino la loro efficacia.