

COMUNE DI SASSO MARCONI  
8° VARIANTE RUE

---

## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

---

- Osservazione prot. n. 19225 del 07/12/2020

a firma di:

**Ing. Antonio Iascone**

L'osservazione riguarda la possibilità di inserire gli usi C4 - "pubblico esercizio" e T2 "residenze turistiche alberghiere" nella tabella 1.6 dell'articolo 7.23.1 "Disciplina degli interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole" del RUE.

L'osservazione è **NON ACCOGLIBILE IN QUANTO NON PERTINENTE**

**Controdeduzione:**

Si ritiene di non accogliere la proposta dell'osservante in quanto l'articolo 7.23.1 "Disciplina degli interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole" non è oggetto della presente variante e comunque riguarda le possibili trasformazioni edilizie consentibili ai soggetti dediti all'attività produttiva agricola.

- Osservazione prot. n. 19363 presentata in data 09/12/2020

a firma di:

**Geom. Barbara Brini**

L'osservazione riguarda la richiesta di inserire nel RUE le nuove definizioni degli interventi edilizi apportate dalla Legge n. 120 dell'11/09/2020.

L'osservazione è **NON ACCOGLIBILE IN QUANTO NON PERTINENTE**

**Controdeduzione:**

Si ritiene di non accogliere la proposta dell'osservante in quanto le modifiche normative operate dalla Legge n. 120 dell'11/09/2020 sono già vigenti per le parti che non sono di stretta competenza comunale, ancorchè non recepite nel RUE.

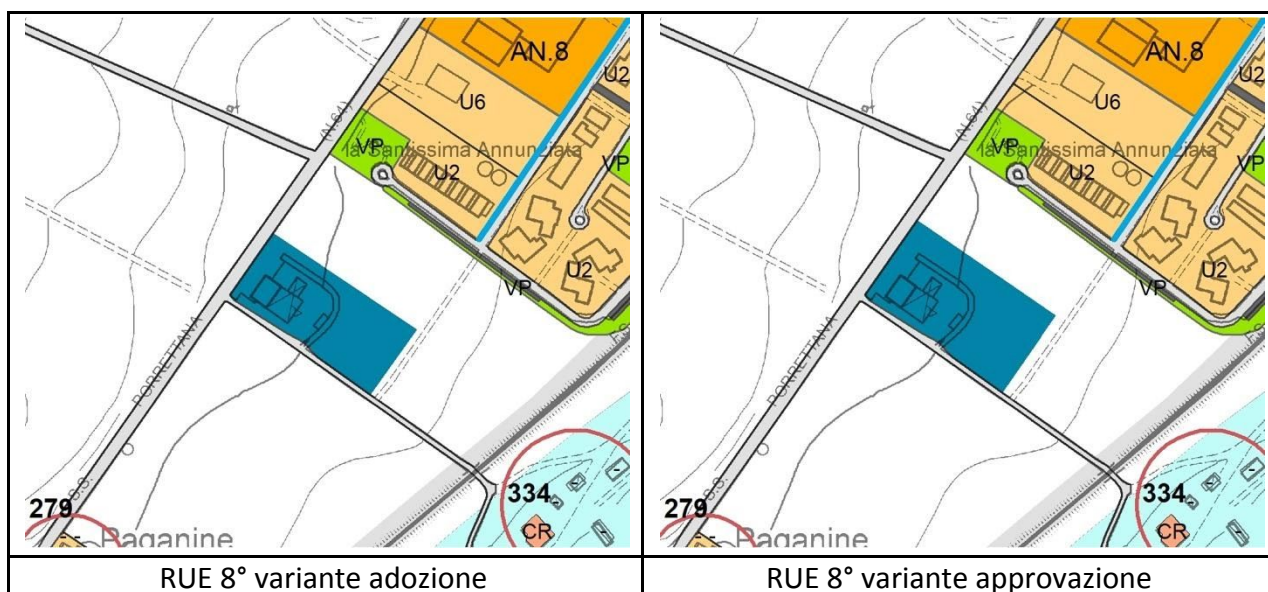


## CONTRODEDUZIONI ALL'AUTOSSERVAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO

- 1) L'osservazione riguarda la correzione del perimetro dell'area destinata a distributore di carburante in località Fontana che per errore materiale non è stato modificato a seguito dell'approvazione della 7<sup>a</sup> Variante al RUE.

### Controdeduzione:

Si ritiene di accogliere l'osservazione apportando la modifica grafica proposta come di seguito specificato.



- 2) L'osservazione riguarda una specifica da apportare al fine di una migliore lettura della normativa vigente del RUE riguardante la possibilità di realizzare in territorio rurale gli ampliamenti di superficie accessoria al piano interrato in assenza di vincoli ambientali.

### Controdeduzione:

Si ritiene di accogliere l'osservazione come di seguito specificato:

- a) Modificando il punto 3 dell'art. 7.25.2 "Edificio con tipologia a funzione abitativa" nel seguente modo:

#### Art. 7.25.2 - Edificio con tipologia a funzione abitativa

.....omissis

3. L'aumento della Superficie Utile e/o la formazione di nuove unità abitative, secondo quanto previsto alle lettere b) e c) del comma 2 precedente, è consentita a condizione che venga riservata, per l'insieme delle preesistenti unità abitative e di quelle nuove, una Su media non inferiore a 75 mq ed una superficie accessoria alla residenza che per ogni alloggio non dovrà essere inferiore al 30% della superficie utile tra cui una superficie per autorimessa pari ad almeno 1 posto auto per ogni alloggio. Nel caso di edifici con SA preesistente al piano terra ovvero al piano seminterrato/interrato, questa dovrà essere utilizzata per dotare

PAG. 4

ogni nuovo alloggio di almeno un'autorimessa chiusa. Eccezioni particolari potranno essere considerate nel caso di immobili di valore storico (Art. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3) ove tale imposizione potrebbe determinarne, a giudizio della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, lo stravolgimento (dato ad esempio dalla realizzazione di forature incongruenti con la tipologia). Per il reperimento di tale superficie accessoria possono essere utilizzati tutti i fabbricati esistenti compresi nell'insediamento rurale per i quali tale uso sia consentito dalle presenti norme, *ovvero può essere realizzata in interrato sotto l'area di sedime del fabbricato fino al raggiungimento del limite del 60% della Superficie Utile, fermo restando i vincoli ambientali*. Sono ammessi, oltre a quanto previsto ai commi precedenti, i seguenti tipi di intervento, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati:

- interventi conservativi;
- interventi manutentori;
- interventi adeguativi;
- interventi trasformativi nei casi previsti dagli art. 4.13.1 e 9.175b.

.....omissis

- b) Modificando il punto 5 dell'art. 7.25.3 "Edificio con tipologia produttiva agricola di interesse storico" nel seguente modo:

**Art. 7.25.3 - Edificio con tipologia produttiva agricola di interesse storico**

.....omissis

5. Dovrà essere riservata una superficie accessoria alla residenza, realizzabile anche al piano interrato o seminterrato, non inferiore al 30% della superficie utile tra cui una superficie per autorimessa pari ad almeno 1 posto auto per ogni alloggio. Per il reperimento di tale superficie accessoria possono essere utilizzati tutti i fabbricati esistenti compresi nell'insediamento rurale per i quali è consentito dalle presenti norme tale uso, *ovvero può essere realizzata in interrato sotto l'area di sedime del fabbricato fino al raggiungimento del limite del 60% della Superficie Utile, fermo restando i vincoli ambientali*.

- 3) L'osservazione riguarda una specifica da apportare al fine di una migliore lettura della normativa vigente del RUE riguardante la qualificazione del patrimonio edilizio esistente, in cui è necessario chiarire che vi è la possibilità di realizzare la quantità di superficie accessoria collegata alla trasformazione di Superficie Utile in Accessoria.

**Controdeduzione:**

Si ritiene di accogliere l'osservazione modificando il punto 2 dell'art. 4.13.1 "Incentivi per la qualificazione del patrimonio edilizio esistente" nel seguente modo:

**Art. 4.13.1- Incentivi per la qualificazione del patrimonio edilizio esistente**

.....omissis

2. Con tale finalità, agli edifici residenziali esistenti alla data del 15/12/1992 e che da tale data non abbiano subito aumenti di SU, è consentito il recupero di SA in SU o di doppi volumi all'interno dell'involucro esistente, l'ampliamento o la demolizione con ricostruzione e ampliamento sul medesimo sedime derogando ai limiti di SU e di SA stabiliti dai seguenti Titoli VI e VII. L'intervento è ammesso sino ad un massimo di 20 mq. di Superficie Utile ad unità abitativa esistente alla data di adozione delle presenti norme oltre al 60% della Superficie Accessoria. L'intervento dovrà essere realizzato con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano:

- nel caso di recupero di SA in SU o di doppi volumi all'interno dell'involucro esistente o di ampliamento l'applicazione dei requisiti di prestazione energetica e degli impianti energetici dell'unità in oggetto, equivalenti a quelli previsti; dalla delibera dell'Assemblea Legislativa Regionale n. 156 del 2008;
- nel caso di demolizione con ricostruzione e ampliamento l'applicazione dei requisiti di prestazione energetica dell'intero edificio e degli impianti energetici, di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008, assicurando il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica incrementati di almeno il 25% rispetto a quelli ivi previsti;
- l'applicazione delle disposizioni di cui alle norme per la riduzione del rischio sismico.

.....omissis

- 4) L'osservazione riguarda una specifica da apportare al fine di una migliore lettura della normativa vigente del RUE riguardante la possibilità di demolizione e ricostruzione di porzioni di edifici classificati di valore storico ove sia accertata in tali porzioni l'assenza di valore storico.

**Controdeduzione:**

Si ritiene di accogliere l'osservazione apportando le seguenti modifiche al punto 4 del comma 2 dell'art. 9.67 "Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale" nel seguente modo:

**Art. 9.67 – Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (RV)**

.....omissis

2. L'intervento prevede, oltre alle opere di cui all'art. 9.64, limitatamente alla parte attinente agli edifici di interesse storico:

- il restauro e ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di valore stilistico, mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- le opere necessarie per il riadeguamento degli ambienti interni, dei collegamenti verticali e orizzontali e per l'inserimento di impianti e servizi;
- il riordino dei prospetti per l'adeguamento e la trasformazione funzionale della unità edilizia;
- la demolizione delle parti incongrue, mentre non è ammessa la demolizione e ricostruzione, **se non nelle porzioni dell'edificio di cui è stata dimostrato l'assenza di valore storico;**
- l'inserimento di elementi decorativi ed architettonici conformati secondo gli stili propri dell'edilizia storica presente nel contesto urbano (cornici, marcapiani, altri elementi in stile di modesta dimensione);
- sulle parti prive di interesse storico testimoniale l'intervento può prevedere la modifica o lo spostamento delle strutture portanti e dei solai il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonchè la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.

.....omissis

- 5) L'osservazione riguarda una specifica da apportare al fine di una migliore lettura della normativa vigente del RUE riguardante la possibilità dell'Amministrazione Comunale di individuare con apposito atto gli edifici o complessi di impianto produttivo moderno di rilevante dimensione con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso a fini agricoli che abbiano un rilevante impatto paesaggistico, da sottoporre alle prescrizioni dell'art. 7.25.14, sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

**Controdeduzione:**

Si ritiene di accogliere l'osservazione modificando il punto 1 dell'art. 7.25.14 - "Insediamenti dismessi o con attività incompatibili con le condizioni ambientali e paesaggistiche, tali da costituire forte elemento di degrado" nel seguente modo:

**Art. 7.25.14 – Insediamenti dismessi o con attività incompatibili con le condizioni ambientali e paesaggistiche, tali da costituire forte elemento di degrado**

*1. Il presente articolo definisce, ai sensi dell'art. 7.25, comma 1, punto 3b), del PSC, le caratteristiche proprie degli edifici o complessi di impianto produttivo agricolo moderno di rilevante dimensione, con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso a fini agricoli, che abbiano un rilevante impatto paesaggistico e che per tale motivo debbano essere demoliti operando il ripristino e la riqualificazione ambientale dei luoghi. L'identificazione dei singoli insediamenti è operata dalle tavole di RUE **ovvero con apposito provvedimento emesso da parte dell'Amministrazione Comunale e Dirigente dell'Ufficio Tecnico sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio** nel rispetto delle seguenti disposizioni.*

.....omissis