



# COMUNE DI CASTEL RITALDI

## Provincia di Perugia

### VARIANTE AL PRG PARTE OPERATIVA

Ai sensi dell'art. 8 co. 2 bis L.R. 1/2004 per realizzazione opere infrastrutturali integrative all'interno del CQ3 di Castel San Giovanni

## NTA - Norme Tecniche di Attuazione al PRG parte Operativa

#### PROGETTISTI

arch. Alessandro Bruni

arch. Gabriele Ghiglioni

#### RESPONSABILE AREA TECNICA

ing. Silvia Falconi

#### SETTORE LL. PP.

ing. Silvia Falconi

#### SETTORE URBANISTICA

ing. Serena Lucrezi



# INDICE

<b>TITOLO I QUADRO LEGISLATIVO E NORMATIVA DI RIFERIMENTO</b>	<b>2</b>
Art. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG PARTE OPERATIVA	
<b>TITOLO II PRINCIPI INFORMATIVI</b>	<b>3</b>
Art. 2 - VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PRG	
Art. 3 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	
<b>TITOLO III NORME DI ATTUAZIONE</b>	<b>4</b>
Art. 4 - STRUMENTI URBANISTICI INDIRETTI	
Art. 5 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO SEMPLICE O CONVENZIONATO	
<b>TITOLO IV DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>6</b>
Art. 6 - USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE RELATIVE	
Art. 7 - USI ASSIMILABILI PER ANALOGIA	
Art. 8 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO	
Art. 9 - INTERVENTI SULL'AMBIENTE	
Art. 10 - AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI	
Art. 11 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI PREESISTENTI	
Art. 12- INQUINAMENTI	
<b>TITOLO V ZONIZZAZIONI E NORME</b>	<b>14</b>
Art. 13 - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE	
Art. 14 - AREE PROGETTO - NUOVI INTERVENTI CONVENZIONATI	
Art. 15 - STRUMENTI ATTUATIVI PREGRESSI	
Art. 16 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	
Art. 17 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI	
Art. 18 - ZONE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E CIMITERIALI	
Art. 19 - ZONE PER ATTREZZATURE RICREATIVE E CULTURALI - PARCO ATTREZZATO	
Art. 20 - ZONE PER LA VIABILITA'	
<i>Art. 20 bis – ZONE PER SPAZI PUBBLICI DI RELAZIONE</i>	
<i>Art. 20 ter – AREA DELLA PEREQUAZIONE</i>	
<i>Art. 20 quater – AREA DELLA COMPENSAZIONE</i>	
<i>Art. 20 quinquies – ZONA PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE A CANONE SOCIALE</i>	
Art. 21 - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (Zone B)	
Art. 22 - TESSUTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI (Zone D)	
Art. 23 - CRITERI GENERALI PER LE AREE PROGETTO	
Art. 24 - ZONE A VERDE PRIVATO	
<i>Art. 24 bis – CONI VISUALI</i>	
<b>TITOLO VI NORME TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>24</b>
Art. 25 - CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PRG	
Art. 26 - ATTIVITÀ ESISTENTI ED IMMOBILI CONDONATI	
Art. 27 - FACOLTÀ DI DEROGA	
Art. 28 - P.U.C. fraz. BRUNA	
<i>Art. 29 – CQ3 Castel San Giovanni</i>	

## TITOLO I

### QUADRO LEGISLATIVO E NORMATIVA DI RIFERIMENTO

#### **Art. 1 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG PARTE OPERATIVA**

1. Sono elementi costitutivi del PRG parte operativa gli elaborati e la tavole indicate di seguito:

Tav. P unica PRG delle macroaree già perimetrata nel piano strutturale

1:2000

Tav. P 6/ter Aree Progetto – Schede 1:1000/2000

*N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione Piano Operativo – Variante parziale agosto 2014*

*Relazione – Variante parziale*

*Tav. 01 Variante al PRG parte operativa ai sensi dell'art. 8 co. 2 bis L.R. 1/2004 per realizzazione opere infrastrutturali integrative all'interno del CQ3 di Castel San Giovanni PRG parte operativa vigente*

*Tav. 02 Variante al PRG parte operativa ai sensi dell'art. 8 co. 2 bis L.R. 1/2004 per realizzazione opere infrastrutturali integrative all'interno del CQ3 di Castel San Giovanni Variante urbanistica al PRG parte operativa*

## TITOLO II

### PRINCIPI INFORMATORI

#### **Art. 2 - VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PRG**

1. Nel caso di una non corrispondenza tra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le tavole di progetto in scala maggiore.

#### **Art. 3 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

1. Le previsioni del PRG parte operativa acquisiscono efficacia attuativa qualora il comune accerti la esistenza delle opere di urbanizzazione primarie e ove queste manchino i richiedenti la trasformazione si impegnano con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali. Per opere di urbanizzazione primaria si intende insiemi di servizi, aree ed opere che costituiscono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree, di cui all'art. 31 della legge 1150/42.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle previste dal 2° comma dell'art. 44 della legge n. 865 del 22/10/1971 e indicate negli articoli 2, 4 e 5 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

2. Per gli impianti e gli edifici pubblici o di interesse pubblico sono ammesse concessioni in deroga nei limiti di cui al successivo art. 49. Il procedimento è quello disciplinato dalla legislazione sovraordinata vigente al momento dell'approvazione. Per gli edifici e gli interventi dell'Amministrazione Comunale trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 4 della legge n. 493/93 nonché dell'art. 1 della legge n. 1/78.

## TITOLO III

### NORME DI ATTUAZIONE

#### Art. 4 - STRUMENTI URBANISTICI INDIRECTI

1. Lo strumento urbanistico indiretto sarà assistito da convenzione ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni.
2. Nelle zone sottoposte a strumento urbanistico indiretto, allo scopo di evitare disparità di trattamento tra i proprietari e di assicurare la disponibilità delle aree necessarie a realizzare gli interventi pubblici, a ciascun proprietario interessato è riconosciuto, alle condizioni di cui al successivo comma, un diritto edificatorio pari all'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut) alla superficie di proprietà, a prescindere dalla specifica utilizzazione urbanistica definita dallo strumento urbanistico esecutivo.
3. Il diritto edificatorio matura per i proprietari qualora sottoscrivano lo strumento attuativo e la convenzione che prevedano:
  - 1- la cessione al Comune delle aree nelle quantità stabilite dalle schede;
  - 2- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
  - 3- la eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a scapito degli oneri concessori;
  - 4- la edificazione della quantità di edilizia privata stabilita dal PRG, nelle forme e nei modi previsti dallo strumento urbanistico esecutivo;
  - 5- la cessione al Comune di eventuali superfici fondiarie e diritti edificatori per l'edilizia residenziale pubblica.
4. Le aree di cui al punto 1 del precedente comma riguardano:
  - 1- gli standard territoriali (L.R. 27/2000) per un minimo di 14 mq/ab;
  - 2- gli standard per destinazioni non residenziali (art. 5 DIM n. 1444/68 e art. 61 della L.R. 27/2000);
  - 3- le superfici per opere di urbanizzazione primaria non comprese negli standard;
  - 4- le superfici per eventuali altre attrezzature pubbliche previste.
5. Nel caso in cui non ci sia l'adesione al progetto ed alla convenzione di tutti i proprietari delle aree comprese nelle Aree Progetto i proprietari di almeno il 51 per cento del valore catastale degli immobili e delle aree comprese in un comparto di quelli oggetto del presente articolo possono presentare una proposta di piano attuativo purché riferita all'intero comparto.
6. Nel caso in cui il Consorzio non si riesca a formare, l'Amministrazione comunale può intervenire per l'intera area dando al piano forma di PPE.
7. Gli impegni derivanti ai proprietari nei confronti dell'Amministrazione riguardanti i tempi e le modalità di cessioni di aree e la realizzazione delle previsioni di progetto, nonché delle specifiche destinazioni del suolo stabilite dallo strumento urbanistico esecutivo, sono oggetto di apposita convenzione tra Comune e proprietari.
8. La cessione delle aree di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 del co.3 sarà effettuata a titolo gratuito, in relazione alla capacità insediativa di ciascuno proprietario. La eventuale restante parte di cui al punto 4, del co. 5, sarà ceduta al Comune al prezzo agricolo dei suoli, secondo le modalità ed i tempi formalizzati in sede di convenzione tra Comune e proprietari. La cessione viene fissata al prezzo agricolo in quanto si tratta di suoli la cui capacità edificatoria, attribuita dall'Ut, viene utilizzata dai proprietari nelle superfici fondiarie della lottizzazione.

9. Gli elaborati che compongono lo strumento attuativo sono quelli riportati negli articoli 19 e 20 della L. R. n. 31/97.

10. Il procedimento di approvazione è disciplinato dalla Legge Regionale n. 31/97.

#### **Art. 5 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO SEMPLICE O CONVENZIONATO**

1. L'intervento diretto, semplice o condizionato, fermo restando quanto stabilito al precedente articolo 4, è subordinato al rilascio del titolo abitativo.

2. L'intervento diretto semplice si ha quando i soggetti legittimati, in base alla legislazione vigente, possono attivare il procedimento abilitativo direttamente sulla base della disciplina del PRG e delle presenti NTA.

3. L'intervento diretto condizionato si ha quando, oltre alle condizioni previste dal precedente comma il procedimento abilitativo è subordinato alla stipula di atto d'obbligo:

- per vincolare l'inedificabilità dei terreni e la destinazione d'uso dei fabbricati (tessuti agricoli);
- per il reperimento degli standard di parcheggio e verde (uso dei fabbricati – successivo articolo 6);
- per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria previste all'interno della Sf (successivo articolo 6, comma 5).

4. L'intervento diretto si considera condizionato anche nei casi in cui il rilascio del provvedimento abilitativo è subordinato:

- alla redazione di un Piano Aziendale per consentire l'asservimento di terreni non contigui ma ricadenti nel tessuto agricolo ancorché soggetti a vincolo;
- all'avvenuta approvazione del Piano di Sviluppo Aziendale da parte della Giunta Regionale per le fattispecie previste. Nel caso di asservimento di terreni non contigui tale Piano è assorbente del Piano Aziendale.

5. L'intervento diretto potrà essere integrato da un progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500, allegato ad una convenzione o ad un atto d'obbligo stipulato tra il richiedente la concessione e l'Amministrazione comunale per l'attuazione di interventi di particolare interesse pubblico.

## TITOLO IV

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 6 - USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE RELATIVE

Di seguito si riporta l'articolazione e la descrizione specifica dei singoli usi degli edifici:

##### U1 Uso residenziale

###### U1/1 Abitazioni.

Per abitazioni si intendono, oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio quali androni, cantine, sottotetti, scale, locali comuni e autorimesse private. Per i nuovi insediamenti su lotti aventi Sf superiore a 1000 mq deve essere reperito uno spazio da destinare a verde privato pari al 25% della Sf stessa.<sup>75</sup>

###### U1/2 Affittacamere

Sono strutture gestite da privati che utilizzano la propria abitazione per dare ospitalità per un periodo minimo di sei giorni e per un massimo di sei camere. Sono attuabili in via diretta e l'attività economica è soggetta al rispetto della L. R. n. 8/94 e successive modificazioni.

##### U2 Uso primario

###### U2/1 Abitazioni agricole.

Sono abitazioni agricole gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione aziendale. Per abitazione agricola si intende, oltre il singolo alloggio, anche l'insieme degli spazi accessori al servizio della residenza quali cantinole, scale, androni, autorimesse.

###### U2/2 Fabbricati di servizio.

Si intendono con questa voce gli usi connessi alle:

- attività di autoconsumo per nuclei residenti in fabbricati adibiti all'uso U2/1;
- attività necessarie allo sfruttamento del suolo aziendale.

Si tratta prevalentemente di:

1. depositi di prodotti aziendali;
2. depositi di materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie);
3. ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo;
4. locali per la conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali di autoconsumo;
5. locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature agricole.

###### U2/3 Allevamenti aziendali.

Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale e dei suoi prodotti, e collegati alla necessità di arricchimento del suolo oltre che alla possibilità di smaltimento.

###### U2/4 Colture aziendali in serra.

Questo uso comprende serre permanenti e serre stagionali destinate alla intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato. Ai fini dell'incidenza urbanistica e del regime abilitativo vengono così individuate:

- a) serre realizzate con strutture leggere di materiale metallico o legno, facilmente smontabili e semplicemente appoggiate al terreno senza strutture fondali fisse, destinate ad uso precario per la coltivazione temporanea o stagionale tamponate

o rivestite con tendaggi plastici trasparenti, semitrasparenti o oscuranti di facile avvolgimento;

b) serre realizzate con struttura metallica anche a rete o in legno ancorata al suolo anche mediante strutture fondali fisse, pavimentate internamente, destinate alla coltivazione sia stagionale/temporanea che permanente, tamponate o rivestite con tendaggi o pannellature semirigide di materiale plastico o vetro, purché trasparenti, semitrasparenti od oscuranti e di facile smontaggio anche con muretto perimetrale di base per il contenimento del terreno coltivabile di altezza non superiore a cm. 50;

c) serre permanenti sono quelle con caratteristiche tipologiche e di uso diverse da quelle indicate ai precedenti punti a) e b) realizzate con elementi strutturali e pannellature di tamponamento di varia natura, con collegamento a reti tecnologiche ed impianti.

Per le serre di cui alla lettera a) l'altezza massima è fissata in ml. 2,50 al colmo della copertura e non si rende necessario titolo abilitativo salvo eventuale autorizzazione ambientale.

Per le serre di tipo b) l'altezza massima è fissata in ml. 3,50 al colmo della copertura; sono soggette ad autorizzazione edilizia come pertinenze e non costituiscono volume urbanistico.

Per le serre di tipo c) si applicano le disposizioni previste dalla normativa di zona per gli annessi rurali.

Per quanto non espressamente previsto si rinvia ai contenuti della DGR n. 7304 del 12/11/97.

#### U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali.

Questo uso prevede lo stoccaggio, la prima trasformazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali o interaziendali (cantine, frigoriferi, caseifici, mangimifici, ecc.)

#### U2/6 Rimesse.

Questo uso si riferisce a rimesse per macchine agricole che operino per commessa o per noleggio.

L'esercizio dell'attività sopra descritta, pur non essendo legata a una singola azienda o consorzio di aziende, deve risultare connesso con la produzione agricola della zona circostante.

Sono compresi nell'uso anche la riparazione delle macchine, i locali di servizio, nonché l'eventuale abitazione del custode.

#### U2/7 Agriturismo

Sono ricomprese le attività individuate dall'articolo 2 della legge n. 730/85 e precisate nella legislazione regionale. L'inserimento di tale attività non costituisce distrazione dalla destinazione d'uso agricola degli immobili; possono essere destinati a tale uso solo gli immobili esistenti alla data del 20/8/97 (pubblicazione della L. R. n. 28/97) che non siano più necessari alla conduzione del fondo. Per limiti e procedure si applica il disposto della L. R. n. 28/97.

### U3 Uso produttivo

#### U3/1 Artigianato produttivo e industria.

L'artigianato produttivo e l'industria comprendono tutti i tipi di attività artigianali e industriali per la produzione di beni che risultino, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano. Oltre agli spazi per l'attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), sono compresi gli spazi:

1. per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, ecc.);
2. per attività volte a produrre e/o fornire l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software, ecc.);
3. per il soddisfacimento delle esigenze del personale (preparazione e consumo del cibo, attività sociali, igienico sanitarie, assistenza medica, ecc.).

Pp = 15% della Sf

Vp = 5% della Sf

#### **U4 Uso terziario**

##### **U4/1 Commercio al dettaglio.**

Per attività commerciali al dettaglio si intende l'insieme di diversi esercizi commerciali di tipo alimentare ed extra alimentare al minuto, comprendenti le superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici.

Fino a 600 mq di Su

Pp = 80 mq/100 mq di Su

Vp = 20 mq/100 mq di Su

Tra 600 mq e 4.500 mq di Su

Pp = 120 mq/100 mq di Su

Vp = 30 mq/100 mq di Su

Per il reperimento degli spazi suddetti possono essere computate oltre alle aree pubbliche anche quelle sottoposte ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo.

##### **U4/2 Commercio complementare.**

Le attività commerciali complementari comprendono attività come quelle per la vendita, la rappresentanza e i servizi per l'auto, la vendita e le mostre di prodotti per la casa, di elettrodomestici, di macchine utensili, ecc.

Per gli spazi di Pp e Vp si applicano le disposizioni dell'uso U4/1.

##### **U4/3 Commercio all'ingrosso.**

Per commercio all'ingrosso si intendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extra alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici e altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari.

Per gli spazi di Pp e Vp si applicano le disposizioni dell'uso U4/1.

##### **U4/4 Pubblici esercizi.**

Per pubblici esercizi si intendono ristoranti, trattorie, bar e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

Pp = 60 mq/100 mq di Su

Vp = 50 mq/100 mq di Su

Almeno il 50% degli spazi deve essere pubblica.

##### **U4/5 Uffici e studi professionali.**

Si intendono compresi, oltre agli uffici, agli studi professionali e agli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni di carattere eminentemente privato, che non provochino grande afflusso di pubblico. Sono compresi in tale uso anche gli spazi di servizio e di supporto.

Per tali usi non vengono definite specifiche soglie dimensionali, comunque gli stessi non possono essere insediati in modo autonomo, ma in modo integrato ad altri usi, come quello residenziale e ricettivo.

Pp = 60 mq/100 mq di Su

Vp = 50 mq/100 mq di Su

Almeno il 50% degli spazi deve essere pubblico.

#### U4/7 Magazzini.

Per magazzini si intendono depositi, stoccaggi, centri merce. Tali usi possono essere finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci. Essi comprendono, oltre agli spazi destinati all'attività specifica, gli spazi di supporto e di servizio, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici.

Pp = 15% della Sf

Vp = 5% della Sf

#### U 4/8 Artigianato di servizio.

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicino funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere, compreso l'artigianato di servizio all'auto (gommisti, elettrauto, meccanici, carrozzieri, ecc.).

Comprende, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di supporto e di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici. Sono assimilate all'artigianato di servizio anche quelle attività di piccola produzione tradizionalmente localizzate in aree residenziali per i rapporti che hanno con l'utenza residenziale.

Pp = 15% della Sf

Vp = 5% della Sf

### **U5 Uso servizi**

#### U5/1 Attrezzature per lo spettacolo.

In questo uso si intendono compresi, oltre ai cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo. Oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.

Gli spazi da destinare a Pp e Vp saranno definiti in sede progettuale commisurandoli alla dimensione, all'ubicazione ed alla funzione della specifica attrezzatura nonché alla presunta utenza.

#### U5/2 Sedi istituzionali e amministrative.

Esse comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello Stato, gli uffici finanziari e giudiziari di rappresentanza istituzionale.

Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio e di supporto, nonché gli spazi tecnici.

Gli spazi da destinare a Pp e Vp saranno definiti in sede progettuale commisurandoli alla dimensione, all'ubicazione ed alla funzione della specifica attrezzatura.

#### U5/3 Attrezzature di interesse comune civili, religiose, ricreative e culturali.

Esse comprendono i servizi sociali di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi e ricreativi di gestione pubblica, edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi e assistenziali, nonché le attrezzature complementari, quali spazi per attività culturali, ricreative e sportive.

Gli spazi da destinare a Pp e Vp saranno definiti in sede progettuale commisurandoli alla dimensione, all'ubicazione ed alla funzione della specifica attrezzatura nonché alla presunta utenza.

#### U5/4 Scuole dell'obbligo.

Esse comprendono asili nido, scuole materne e cicli di istruzione fino all'obbligo quali scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree scoperte destinate al gioco, al verde e allo sport.

Gli spazi da destinare a Pp e Vp saranno definiti in sede progettuale commisurandoli alla dimensione, all'ubicazione ed alla funzione della specifica attrezzatura nonché alla presunta utenza.

#### U5/5 Attrezzature per il verde.

Comprendono aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto, ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate. Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco (non recintati), elementi edilizi di arredo urbano e servizi (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici, ecc.).

Pp = da definire in funzione della dimensione e dell'ubicazione di ogni specifica zona.

Gli interventi di sistemazione delle aree esterne, dovranno attuarsi con le specie arboree e arbustive richiamate negli Abachi delle specie vegetali di cui all'allegato C del PTCP.

#### U5/6 Attrezzature per lo sport.

Esse comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e per lo sport nonché le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata. Possono comprendere attrezzature coperte quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, piscine coperte e attrezzature scoperte, come campi, vasche, pedane e piste per la pratica sportiva all'aperto. Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.

Pp = da definire in funzione della dimensione e dell'ubicazione di ogni specifica zona.

Sulle superfici esterne, non interessate dall'attuazione degli impianti sopra richiamati, dovranno essere poste a dimora in misura sufficiente le specie arboree e arbustive richiamate negli Abachi delle specie vegetali di cui all'allegato C del PTCP.

#### U5/7 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani.

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, le stazioni per l'autotrasporto, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

Per quanto riguarda i parcheggi ed il verde, essi dovranno essere commisurati alle specifiche esigenze.

#### U5/8 Attrezzature sociali e assistenziali.

Le attrezzature sociali e assistenziali comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per i disabili, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

Gli spazi da destinare a Pp e Vp saranno definiti in sede progettuale commisurandoli alla dimensione, all'ubicazione ed alla funzione della specifica attrezzatura tenendo conto della presunta utenza .

Sulle superfici esterne, non interessate dall'attuazione degli impianti sopra richiamati, dovranno essere poste a dimora in misura sufficiente le specie arboree e arbustive richiamate negli Abachi delle specie vegetali di cui all'allegato C del PTCP.

### **U6 Uso turistico-alberghiero**

#### U6/1 Attrezzature ricettive.

Esse comprendono: alberghi, pensioni, locande, residence, tutti costituiti dalle parti ricettive vere e proprie, dalle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo, nonché dai locali tecnici.

Pp = 1 posto macchina ogni due posti letto previsti

Vp = mq 4,00 per ogni 100 mc. di volume destinato all'attività

Almeno il 50% degli spazi suddetti deve essere pubblico ed il relativo uso sarà disciplinato nella convenzione per l'attuazione del P. di R..

#### U6/2 Attrezzature ricettive extra alberghiere.

Sono destinate all'insediamento degli esercizi extra alberghieri individuati dalla L. R. n. 8/94 e successive modificazioni fatta eccezione per quello di affittacamere che è stato inserito tra gli usi residenziali in quanto a questo assimilabile e con esso compatibile. L'insediamento di tali esercizi è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero nonché al reperimento dei seguenti spazi:

Pp = 1 posto macchina ogni due posti letto previsti

Vp = mq 4,00/ per ogni 100 mc. di volume destinato all'attività

Almeno il 50% degli spazi suddetti deve essere pubblico ed il relativo uso sarà disciplinato nella convenzione per l'attuazione del P. di R..

#### U6/3 Attività collaterali al turismo anche extra alberghiero.

Sono quelle attività di supporto a quella turistica legate anche alla formazione sempre in campo turistico ricettivo. Non possono in nessun caso costituire attività ricettiva laddove questa non sia espressamente prevista negli usi ammessi.

La consistenza degli spazi destinati a tale attività non può essere superiore al 50% della superficie residenziale.

### **Art. 7 - USI ASSIMILABILI PER ANALOGIA**

1. Ove si presenti la necessità di costruire edifici ed organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nella precedente elencazione, si procede per analogia, assimilando tali nuovi usi a quelli previsti al precedente articolo, aventi analoghi effetti sulla quantificazione degli spazi Pp e Vp ove previsti; l'analogia trova applicazione anche nelle eventuali limitazioni all'introduzione dell'uso.

2. La determinazione degli usi assimilabili per analogia spetta all'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio.

4. La possibilità di ricorrere agli usi assimilabili per analogia vale per tutti i tessuti edilizi esistenti .

### **Art. 8 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO**

1. Fermo restando quanto previsto all'art. 33 della L.R.1/2004, per variazione della destinazione d'uso si intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi degli edifici, anche se tale variazione non comporti interventi edilizi.

2. La variazione d'uso deve rispettare gli usi ammessi, nonché le percentuali ove previste, secondo le presenti NTA anche quando avvenga senza opere; in tale caso l'intervento è soggetto al relativo titolo abilitativo.

3. In ogni caso per la variazione d'uso debbono essere reperiti gli spazi Pp e Vp previsti nell'articolo 6.

### **Art. 9 - INTERVENTI SULL'AMBIENTE**

1. Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino (corredata dalle relative indicazioni delle specie) e a coltivo, nonché il progetto esecutivo delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.

L'Amministrazione comunale potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico competente.

#### Criteri generali per l'assetto ambientale ed ecologico

2. Le presenti indicazioni normative sono relative ai principali interventi territoriali volti alla riqualificazione e alla tutela del paesaggio. Tali indicazioni sono da considerarsi integrative alla disciplina delle zone del territorio comunale individuata nelle presenti NTA.

3. Le indicazioni di seguito specificate si suddividono in criteri indicativi (cui aderire di massima nell'attuazione delle scelte di piano) e criteri prescrittivi (che rappresentano condizioni irrinunciabili per l'assetto territoriale, da perseguire in ogni intervento relativo agli ambiti interessati da tali criteri).

a) Criteri indicativi

a.1 Rimboschimento e rinaturalizzazione: tale criterio indica il rimboschimento, attraverso idonee tecniche forestali, degli ambiti del sistema ambientale, tutelando tali ambiti e potenziandoli sotto il profilo vegetale.

a.2 Inarbustimento con prevalenza di essenze arbustive: tale criterio viene indicato di massima per la sistemazione del verde stradale e delle aree intercluse nei principali svincoli, per le quali si prevede l'inarbustimento, con l'utilizzo di specie autoctone.

a.3 Formazione di alberature a gruppi: tale criterio è finalizzato alla conservazione e alla formazione di alberature a gruppi nelle aree agricole, da svilupparsi lungo i tracciati e le strade poderali.

b) Criteri prescrittivi

b.1 Sistema principale dei percorsi pedonali e ciclabili: i percorsi pedonali dovranno essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole; quelli ciclabili dovranno aver larghezza minima di ml. 1,50 per ogni senso di marcia. Tali percorsi dovranno essere separati dalla carreggiata per autoveicoli da un elemento fisico chiaramente individuabile (cordolo, aiuola, ecc.)

b.2 Formazione di alberature a filari: tale criterio viene prescritto lungo alcuni assi urbani e strade di grande traffico, come individuati nell'elaborato progettuale. Tali alberature dovranno essere poste a dimora con distanza di ml. 7,00 tra i fusti, utilizzando prevalentemente specie autoctone.

### **Art. 10 - AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

1. Nelle zone parzialmente o totalmente edificate, le aree costituenti singoli lotti alla data di adozione del presente PRG (7 agosto 1998), in base all'edificazione già realizzata, sono di pertinenza degli edifici esistenti, come risulta da precedenti licenze/concessioni edilizie.

2. Tali aree possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti solo se ricorrono i presupposti di cui al precedente articolo 10, comma 2. delle N.T.A. Parte Strutturale.

### **Art. 11 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI PREESISTENTI**

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG (7 agosto 1998), non rispondenti alle prescrizioni delle presenti NTA non potranno subire modifiche, fatta eccezione per quanto disposto all'art. 37 delle N.T.A. Parte Strutturale.

### **Art. 12 - INQUINAMENTI**

1. Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti, da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e per lo smaltimento dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

2. In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni della L. 10/5/76 n. 319, con speciale riferimento a quelle previste ai Titolo IV e dalle Tabelle A e C della legge stessa, fatte salve le facoltà del Sindaco ai sensi dell'art. 216 del T. U. Leggi Sanitarie (R.D. 27/7/37 n. 1265).

3. Gli impianti di depurazione possono essere collocati in qualsiasi zona, salvo verificarne la compatibilità con gli usi in atto, previa approvazione del progetto ai sensi del D.P.R. 327/2001, con particolare riferimento ad idonea fascia di rispetto di almeno ml. 100.

## TITOLO V

### ZONIZZAZIONI E NORME

#### **Art. 13 - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE**

1. Tali zone comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà privata ma di uso pubblico ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico.
2. Nei successivi articoli del presente Titolo verranno specificate:
  - a. le zone per attrezzature e servizi (art. 17), per attrezzature tecnologiche e cimiteriali (art. 18)
  - b. le zone per attrezzature ricreative e culturali e per parco attrezzato (art. 19) la cui attuazione può essere demandata dalla Pubblica Amministrazione ai privati tramite convenzione;
  - c. le zone per la viabilità (art. 20);
  - d. le zone per spazi pubblici di relazione (art. 20 bis).
  - e. parcheggio pubblico di progetto interno al CQ3 di Castel San Giovanni (art.20 co. 5 lett. a)
  - e. viabilità carrabile e pedonale e spazi pubblici di progetto interni al CQ3 (art.20 co. 5 lett. b)

#### **Art. 14 - AREE PROGETTO - NUOVI INTERVENTI CONVENZIONATI**

1. Per "Aree Progetto" si intendono specifici ambienti urbani, individuati negli elaborati grafici di progetto parte operativa. Tali ambiti possono riguardare aree già costruite totalmente o parzialmente, e aree prevalentemente o totalmente libere da edifici. La disciplina di tali aree è contenuta nel successivo art. 23.
2. All'interno delle "Aree Progetto" il PRG parte operativa prevede trasformazioni urbanistiche relative a nuovi insediamenti, a nuovi servizi e ad interventi di riuso urbano, disciplinati in generale dalle NTA ed in particolare dai parametri prescritti nelle schede allegatae al *PRG vigente precedente alla presente variante parziale*.

#### **Art. 15 - STRUMENTI ATTUATIVI PREGRESSI**

1. Nel PRG parte operativa sono evidenziati, fatta eccezione per gli immobili interessati da Piano di Recupero, gli strumenti attuativi (Aree R e PPA) per i quali è già stata stipulata la relativa convenzione.
2. Alle aree ed immobili interessati dalle convenzioni stipulate, indipendentemente dalla perimetrazione riportata nella tavola "**P unica**", si applicano le norme e le disposizioni stabilite nella relativa convenzione che prevalgono, quindi, su quelle del tessuto esistente all'interno del quale ricadono.
3. Da tale perimetrazione a conferma della normativa pregressa resta escluso il Piano Particolareggiato della frazione Bruna in quanto densità edilizia ed altezze sono state ritenute incompatibili con le nuove previsioni; in conseguenza le aree edificate sono state inserite nel tessuto esistente di completamento del quale seguono la normativa così come restano soggette alle nuove previsioni quelle inedificate.

#### **Art. 16 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

1. Ai fini delle disposizioni di cui all'art. 2 del D. L. n. 1444/68 il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, come risulta dal PRG parte operativa.

2. Nell'ambito di tale suddivisione le Aree Progetto di cui al successivo articolo 23 sono classificate come zona "C" quelle a prevalente destinazione residenziale (APrn), come zona "D" quelle a prevalente destinazione produttiva (APan) e come zona "B" di completamento quella classificata AP1 (frazione Bruna) nella quale si è individuata anche la perimetrazione di un P.U.C. (Piano Urbano Complesso) da attuarsi mediante uno specifico Accordo di Programma in base alle vigenti normative.

3. Nella frazione di Castel San Giovanni è prevista una scheda "Area Progetto" riguardante parte dell'area oggetto di Contratto di Quartiere 3, da adesso in poi CQ3 di Castel San Giovanni, da attuarsi mediante Accordo di programma in base alle vigenti normative. La classificazione delle zone omogenee ai sensi del DIM 1444/68 e alla L.r. 27/2000 è specificata al successivo art. 23

### **Art. 17 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**

1. Il PRG parte operativa classifica con F1 le aree e gli eventuali relativi edifici destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico o collettivo.

2. Sono suddivise in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature civiche e religiose, zone a verde pubblico, zone a verde sportivo, zone per parcheggi. Rientrano inoltre nella zona F1 le attrezzature tecnologiche e cimiteriali di cui al successivo articolo 18 nonché le attrezzature ricreative e culturali di cui al successivo articolo 19.

3. Tale suddivisione può essere modificata in sede di attuazione del PRG con l'approvazione degli specifici progetti delle opere pubbliche.

4. Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde nei modi e nelle misure previste dalle presenti NTA.

5. In queste zone il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto per gli insediamenti esistenti e mediante strumento attuativo di iniziativa pubblica per i nuovi insediamenti.

#### **6. Zone per l'istruzione ( MA - EL - ME)**

Usi previsti: U5/1 (limitatamente alle attrezzature per la cultura), U5/4, U5/6 Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a)  $U_f = 0,50$  mq/mq

b) H = max ml. 7,00

#### **7. Zone per attrezzature civiche (CI) e religiose (RE)**

Usi previsti: U5/3

a)  $U_f = 0,60$  mq/mq

a) H = max ml. 7,00 fatta eccezione per i campanili e torri civiche.

8. Nelle aree per le attrezzature religiose e le relative pertinenze gli interventi non competono alla Pubblica Amministrazione.

#### **9. Zone a verde pubblico V1 ( VP – PQ)**

Usi previsti U4/4, U5/5

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a)  $U_f = 0,005$  mq/mq

b) H = max ml. 3,00

#### **10. Zone a verde sportivo (– AS)**

Usi previsti U4/4, U5/6

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ )

- per gli impianti coperti  $U_f = 0,25$  mq/mq; H = ml. 6,50

- per gli impianti scoperti  $U_f = 0,25$  mq/mq

11. E' ammesso l'intervento di cooperative, enti o privati che, costruendo gli impianti a proprie spese e con progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del

servizio rispettandone, sulla base di una specifica convenzione, i fini sociali, garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso delle attrezzature da parte del Comune.

12. L'eventuale edificato nelle zone di cui ai commi 10 e 11 dovrà essere realizzato con materiali tradizionali (quali mattoni, pietrame, legno, ecc.) e con coperture a falde.

### 13. Zone per parcheggi (P)

Sono consentiti anche interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà pubblica, in regime di concessione del diritto di superficie, o del semplice permesso di costruire e di gestione pluriennale di suolo o di sottosuolo. In tal caso tra l'Amministrazione comunale e l'operatore privato sarà stipulata una convenzione per l'utilizzazione delle attrezzature. I parcheggi pubblici saranno realizzati a livello stradale, piantumando l'area con un albero ad alto fusto ogni 100 mq della stessa.

Oltre che in queste zone gli spazi di sosta e di parcheggi pubblici sono ricavati:

- nelle zone per la viabilità, anche se non indicati espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;

- in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti NTA. In questo caso la realizzazione di parcheggi o autorimesse, anche interrato, non potrà occupare oltre il 50% del lotto relativo.

## **Art. 18- ZONE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E CIMITERIALI**

### 1. Zone per attrezzature tecnologiche (DEP)

Sono destinate agli impianti di produzione e di conservazione di energia, agli impianti di disinquinamento e di depurazione, agli impianti tecnici e amministrativi della rete telefonica, agli altri impianti e alle attrezzature tecnologiche gestiti dal Comune e dagli Enti competenti.

Usi previsti: U5/7

E' previsto l'intervento edilizio diretto secondo i seguenti indici e parametri:

a)  $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$

La zona di rispetto intorno al depuratore dovrà essere al minimo di ml. 100 (vedi tav. P2) ed alla stessa si applicano le disposizioni di cui all'art. 44, comma 1, punto 1.

### 2. Zone cimiteriali (CM)

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, pari a ml. 50

La relazione allegata al progetto di ampliamento dovrà contenere la descrizione delle vie di accesso, delle zone a parcheggio, degli spazi destinati al traffico interno, di eventuali costruzioni accessorie e degli impianti tecnici.

## **Art. 19 - ZONE PER ATTREZZATURE RICREATIVE E CULTURALI - PARCO ATTREZZATO**

1. In queste zone sono comprese anche aree finalizzate ad un tempo alla riqualificazione ambientale del territorio comunale e allo sviluppo turistico come risorsa economica fondamentale. Sono individuate in cartografia, nell'ambito delle zone F1, come attrezzature ricreative (RI) e culturali (CU).

2. In tali zone il PRG si attua per intervento indiretto, secondo i seguenti indici e parametri, da dettagliare e specificare nella convenzione dello strumento attuativo:

a)  $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$  (ad esclusione delle volumetrie esistenti, da recuperare e riqualificare)

b)  $H_{\text{max}} = \text{ml. } 7,00$ .

3. L'attuazione di tali zone può essere affidata anche in concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area già pubblica o da acquisire e con progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio

rispettandone i fini collettivi e/o sociali, per un numero di anni non superiore a 35, garantendo, durante questo periodo, il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune; scaduto il termine non rinnovabile della concessione il Comune può entrare in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso. In questo caso sono consentiti anche gli usi U4/1, U4/4, U5/1.

4. Le disposizioni precedenti trovano applicazione anche per le zone individuate in cartografia come Parco Attrezzato (PA) utilizzando i parametri che seguono:

- a)  $U_f = 1$  mq/mq (ad esclusione delle volumetrie esistenti, da recuperare e riqualificare)
- b)  $H_{max} = ml. 6,00$

## **Art. 20 - ZONE PER LA VIABILITÀ**

1. Queste zone comprendono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione, allo stazionamento dei pedoni e veicoli in genere, le aree di rispetto, la rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

2. In tali spazi è prevista la realizzazione di elementi di arredo stradale e urbano, di sistemi di protezione dai rumori e dall'inquinamento, di eventuali servizi accessori.

3. In tali zone si applicano le norme generali di seguito specificate:

- l'indicazione grafica del tracciato delle strade veicolari e pedonali, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze di progetto, ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera. Le aree di rispetto delle zone per la viabilità esistente sono determinate in base alle disposizioni del Nuovo Codice della Strada e Regolamento di Attuazione e non sono quindi cartografate; la disciplina di tali zone è riportata nell'art. 34, co. 1, punto 4. delle N.T.A. Parte Strutturale - Il tracciato di massima della trama dei percorsi pedonali e ciclabili, che si sviluppano impianto, i principali servizi pubblici e i nuclei agricoli da salvaguardare sparsi sul territorio. Tali percorsi possono essere realizzati sia sulle carreggiate e marciapiedi esistenti, sia in sede propria.

4. Le stazioni di servizio e/o gli impianti distribuzione carburanti potranno essere realizzati solo nelle aree appositamente previste dal PRG parte operativa ed individuate nelle zone F1 con la sigla IC (Impianti di carburante). I fabbricati dovranno rispettare un rapporto di copertura  $R_c$  pari a 0,2 mq/mq con altezza massima di ml. 4,50 (ad eccezione delle pensiline); per i distacchi si applicano le disposizioni di cui all'articolo 21 per le zone B. In tali aree sono consentite le destinazioni d'uso connesse con lo svolgimento dell'attività.

*5. Nella macroarea di Castel San Giovanni, all'interno dell'ambito urbano relativo al CQ3 sono individuati, in sovrapposizione alle relative destinazioni urbanistiche, due destinazioni d'uso funzionali alla viabilità e alla sosta, ovvero:*

- a) parcheggio pubblico di progetto interno al CQ3*
- b) viabilità carrabile e pedonale e spazi pubblici di progetto interni al CQ3*

*6. Le destinazioni d'uso di cui al comma precedente non costituiscono una destinazione urbanistica, bensì usi specifici che assumono il valore di attrezzature pubbliche di interesse generale, pertanto per la loro attuazione, a carico del Comune, si dovrà procedere mediante procedura di esproprio.*

## **Art. 20 bis - ZONE PER SPAZI PUBBLICI DI RELAZIONE**

1. Questa zona è compresa all'interno del CQ3 di Castel San Giovanni ed è destinata alla realizzazione di spazi pubblici finalizzati ad una maggiore fruibilità dell'ambito urbano che con esso si relaziona.

2. *Gli usi e gli interventi consentiti in tale zona sono:*

- a) *piazza;*
- b) *parcheggi;*
- c) *giardini pubblici;*
- d) *slarghi per la sosta pedonale e ciclabile;*
- e) *interventi di qualificazione e arredo urbano.*

3. *Gli interventi di cui al comma precedente devono essere realizzati in coerenza con quanto previsto dall'art. 24 bis "Coni Visuali" delle presenti NTA.*

### **Art. 20 ter – AREA DELLA PEREQUAZIONE**

1. *L'area della perequazione è definita all'interno del CQ3 di Castel San Giovanni ed è rappresentata nell'elaborato di PRG parte Operativa Tav. 02 Variante Parziale al PRG – frazione Castel San Giovanni 1:5000*

2. *L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) per tale zona è fissato in 0,1 mq/mq.*

3. *Gli usi consentiti per tale zona sono:*

- a) *U1/1 Abitazioni*
- b) *U4/1 Commercio al dettaglio*
- c) *U4/2 Commercio complementare*
- d) *U4/4 Pubblici esercizi*
- e) *U4/5 Uffici e studi professionali*
- f) *U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura*
- g) *U5/2 Sedi istituzionali e amministrative*
- h) *U5/3 Attrezzature di interesse comune civili e religiose*
- i) *U5/4 Scuole dell'obbligo*
- j) *U5/5 Attrezzature per il verde*
- k) *U5/6 Attrezzature per lo sport*
- l) *U5/8 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali*

*La descrizione specifica dei singoli usi degli edifici è quella riportata al TITOLO IV DISPOSIZIONI GENERALI, art. 6 – Uso degli edifici e delle aree relative.*

4. *Fermo restando quanto stabilito dal comma precedente si rimanda alla scheda Apm<sub>1</sub> per la determinazione delle rispettive quote percentuali ammissibili per ciascun uso.*

5. *La modalità di attuazione degli interventi in tale zona è indiretta mediante la predisposizione di un Piano attuativo di iniziativa mista pubblico-privato.*

6. *Nell'area della perequazione sono identificate le aree di concentrazione dei diritti edificatori (superfici fondiarie), le aree per standard dovute per legge (l.r. 27/2000) e le aree per extra-standard.*

7. *Per la identificazione delle aree richiamate al comma precedente si rimanda alla scheda Apm<sub>1</sub>, che costituisce un elaborato non prescrittivo a tali fini e che dovrà essere perfezionato in seno alla predisposizione del relativo piano attuativo di iniziativa pubblica o mista pubblica-privata.*

8. *L'area di sedime dei nuovi fabbricati previsti per tale zona non deve occupare la superficie territoriale ricompresa all'interno dei coni visuali previsti dal CQ3 di Castel San Giovanni come indicato nell'elaborato di variante TAV 02*

9. *L'attuazione degli interventi privati consentiti in tale zona è vincolata alla cessione delle aree per la realizzazione degli standard e degli extra-standard, cessione regolata da apposita convenzione, parte integrante del Piano attuativo di cui al comma 5.*

10. *Le aree di cui al comma precedente dovranno essere dettagliate e quantificate tramite Piano economico-finanziario, parte integrante del Piano attuativo di cui al comma 5, e nella relativa convenzione, per garantire l'equità e i relativi costi-benefici del soggetto pubblico e privato.*

### **Art. 20 quater – AREA DELLA COMPENSAZIONE**

1. L'area della compensazione, ai sensi dell'art. 30 L.R. 11/2005, è riferita alle zone "Spazi pubblici di relazione" di cui all'art. 20 bis delle presenti NTA.
2. In tali aree il PRG parte operativa consente la demolizione e la acquisizione, da parte pubblica, di immobili, detrattori ambientali e paesaggistici, senza ricostruzione in loco, per finalità urbanistiche ed in particolare per la realizzazione di spazi pubblici di relazione, che consentano il miglioramento quantitativo e qualitativo dell'ambiente urbano.
3. I diritti edificatori derivanti dalla demolizione di cui al precedente comma, dovranno essere localizzati in aree idonee individuate attraverso un Piano attuativo di iniziativa mista pubblico-privato.
4. Le compensazioni vengono definite sulla base di perizie tecnico-estimative, che sono deliberate dal Comune (art. 30 comma 2, L.R. 11/2005).

### **Art. 20 quinquies – ZONA PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE A CANONE SOCIALE**

1. Questa zona è compresa all'interno del CQ3 di Castel San Giovanni ed è destinata alla realizzazione di edilizia residenziale a canone sostenibile.
2. L'intervento in tale zona è regolato secondo la seguente modalità:
  - a) Normativa funzionale  
Usi previsti: U1/1
  - b) Parametri edilizi e urbanistici  
 $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$   
 $H \text{ max} = \text{ml } 6,5$
  - c) Modalità di attuazione  
È previsto l'intervento edilizio diretto
  - d) Prescrizioni specifiche
    1. L'intervento previsto in tale zona ad uso U1/1 deve essere destinato a canone sostenibile come definito dalla L.R. 23/2003, come previsto dal CQ3 di Castel San Giovanni.
    2. All'indice previsto per tale zona va aggiunta la volumetria premiale da calcolare con la modalità prevista all'art. 20 ter comma 2 delle presenti NTA.
    3. L'area di sedime dei nuovi fabbricati previsti per tale zona non deve occupare la superficie fondiaria ricompresa all'interno dei coni visuali previsti dal CQ3 di Castel San Giovanni come indicato nella scheda  $APm_1$

**3. Tali zone contrassegnate con la sigla ERS\* sono state attuate**

### **Art. 21 - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (Zone B)**

1. Tessuti esistenti di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da edifici multipiano e con tipologie prevalentemente unifamiliari o bifamiliari; sono classificati come zone B, B1 e B2.
  - a) Normativa funzionale  
Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U5/1, U5/2, U5/3, U5/5, U5/8, U6/1.  
Usi regolati: U4/1, U4/4, U4/5 = max 40% Su U4/7 = max 10% Su  
L'uso U4/7 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza in base alle normative igienico sanitarie vigenti.

b) Parametri urbanistici ed edilizi

Uf = 0,50 mq/mq e H max = ml. 6,50 nella zona **B**

Uf = 0,30 mq/mq e H max = ml. 6,50 nella zona **B1**

Uf = 0,50 mq/mq e H max = ml. 10,50 nella zona **B2**

Nel caso di ampliamenti è consentito raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente ancorché questa risulti superiore a quella massima consentita.

c) Modalità di attuazione

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni specifiche

Per gli edifici ricadenti in tale zona è comunque sempre consentita la modalità di intervento M5.

E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato subordinando la concessione e/o autorizzazione, anche se relativa a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e all'attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza secondo le prescrizioni di cui al precedente art. 6 anche ai fini del reperimento degli spazi di parcheggio ove necessari in base alle destinazioni d'uso ammesse.

## **Art. 22 -TESSUTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI (Zone D)**

1. Sono i tessuti con prevalenza di funzioni artigianali, industriali e commerciali, di recente insediamento, con ricorrenti tipologie produttive; sono classificati nelle seguenti zone:

**D1** Insediamenti produttivi esistenti

**D2** Insediamenti artigianali

**D3** Insediamenti commerciali artigianali.

a) Normativa funzionale

Usi previsti: U3/1, U3/2, U4/6, U5/7. Nelle zone D1 e D3 sono inoltre ammessi gli U4/1, U4/2, U4/3, U4/4. Gli usi di tipo U4 nella zona D3 sono consentiti limitatamente alle attività connesse all'agricoltura e coltivazione dei terreni (macchinari, sementi, coltivazioni speciali etc.). Nelle zone D1 è altresì consentito il mantenimento degli usi legittimamente esistenti. È consentita la realizzazione di uffici connessi all'attività insediata o da insediare. È ammesso anche l'uso U5/6 limitatamente alle palestre. È consentita la realizzazione di un alloggio, per ciascun lotto, ad esclusivo servizio dell'attività produttiva esistente con un limite massimo di 120 mq. di superficie utile nel rispetto dell'Uf ammesso. La residenza dovrà essere inserita nel fabbricato produttivo; è fatto inoltre divieto di realizzare edifici tipologicamente caratterizzati per tale destinazione.

b) Parametri urbanistici ed edilizi

Uf = 0,60 mq/mq per la D1 e 0,70 mq/mq per le D2 e D3

H max = ml. 7,50 ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario.

c) Modalità di attuazione

E' previsto l'intervento edilizio diretto in quanto si tratta di aree già infrastrutturate e per quelle in espansione è espressamente disposto l'intervento preventivo in quanto interessate da Area Progetto.

d) Prescrizioni specifiche

E' previsto il riordino delle aree di pertinenza degli edifici destinati agli usi U3/1 e U3/2, sia per quanto concerne lo stoccaggio delle merci all'aperto, che dovrà avvenire in appositi spazi opportunamente localizzati e attrezzati per ridurre l'impatto visivo, sia per quanto concerne la sistemazione a parcheggio che dovrà prevedere un adeguato utilizzo di alberature e aiuole.

Ogni titolo abilitativo sia in caso di nuova costruzione, che di riorganizzazione dell'esistente, è subordinata alla contestuale approvazione, da assoggettare ad Atto

d'obbligo, di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza e al reperimento degli standard connessi agli usi previsti; nel caso di ampliamento tali standard saranno calcolati in base alla consistenza in aumento.

### **Art. 23 - CRITERI GENERALI PER LE AREE PROGETTO**

1. Le aree progetto sono suddivise in:

- Apr<sub>n</sub> : Aree Progetto prevalentemente residenziali (zona omogenea C);
- APa<sub>n</sub> : Aree Progetto prevalentemente artigianali e industriali (zona omogenea D).
- APm<sub>n</sub> : *Aree Progetto miste residenziali-servizi*

2. Per tali aree, oltre alle prescrizioni contenute nei successivi commi del presente articolo, si applicano le disposizioni specifiche di cui alle schede allegata alla tavola **P6 ter e P6 quater**, in cui vengono evidenziate e prescritte le condizioni fondamentali dell'assetto urbanistico, la tessitura stradale, le tipologie edilizie, la sistemazione delle aree libere e l'individuazione delle aree per standard urbanistici, insieme alle aree di intervento.

3. Ogni Area Progetto è normata da una scheda (che definisce la modalità di attuazione, gli usi insediabili e le caratteristiche quantitative) e da schemi grafici rappresentanti la possibile soluzione progettuale proposta, che risulta indicativa per le successive elaborazioni progettuali.

4. In ogni scheda vengono pertanto definite:

- la Superficie territoriale (St) dell'intervento;
- gli usi previsti e regolati (con quantità minime e massime di Su per le quali l'eventuale strumento urbanistico attuativo indicherà la precisa localizzazione degli stessi);
- i parametri urbanistici ed edilizi;
- l'indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) che determina Superficie utile lorda massima (Su) realizzabile;
- gli standard interni all'AP da cedere;
- prescrizioni specifiche.

5. La misura della St indicata nelle Schede risulta approssimata (misurazione grafica sulla base aerofotogrammetrica) e dovrà quindi essere verificata in base alle misure catastali o attraverso specifico rilievo topografico del terreno.

6. Nelle Aree Progetto prevalentemente residenziali gli standard urbanistici da cedere obbligatoriamente ammontano a 18 mq/ab e sono localizzati secondo le indicazioni contenute negli schemi grafici. La dotazione di standard da cedere all'interno dell'Area Progetto è quantificata attraverso una misurazione grafica; si tratta di un dato approssimato da verificare in base alle effettive dimensioni delle aree da cedere. In tali aree trova applicazione il disposto dell'art. 44, co. 2, della L. R. n. 31/97.

7. Qualora nell'Area Progetto sia prevista una dotazione di standard urbanistici maggiore di 18 mq/ab, la quota eccedente potrà essere monetizzata, sempre con riferimento ai valori espropriativi, e scomputata dagli oneri di urbanizzazione che l'intervento comporta, ovvero la stessa potrà essere ceduta al Comune al valore determinato dalla relativa convenzione.

8. Gli standard urbanistici da cedere nelle AP prevalentemente artigianali e industriali, se non prescritti e localizzati negli schemi grafici, dovranno essere esattamente quantificate, in dipendenza delle destinazioni d'uso ammesse da precisare nello strumento attuativo, in base a quanto disposto dagli articoli 26, 43 e 44 della L. R. n. 31/97.

9. Le prescrizioni specifiche, contenute nelle schede allegata alla tavola **P6 ter**, si articolano nei seguenti tipi di intervento che saranno dal piano attuativo specificatamente individuati:

- Ambiti di organizzazione urbanistica di dettaglio: sono gli spazi riservati all'edificazione e/o all'ulteriore disegno di dettaglio della partitura del suolo e dell'organizzazione dell'edificato.
- Tipologie edilizie: sono le tipologie edilizie utilizzabili nei vari interventi; esse comprendono edifici singoli, a schiera, in linea ed hanno valore indicativo.
- Spazi pubblici e collettivi: comprendono gli spazi riservati alla realizzazione di piazze pubbliche lastricate e attrezzate con verde ed elementi di arredo urbano, nonché gli spazi privati di uso pubblico (sportivi, ricreativi, ecc.)
- Viabilità: comprende sia gli assi stradali funzionali alla definizione di una corretta circolazione, sia quelli funzionali all'organizzazione dell'insediamento.
- Parcheggi pubblici o di uso pubblico: sono gli ambiti in cui è vincolata la localizzazione delle aree riservate allo stazionamento degli autoveicoli.
- Allineamenti: l'allineamento indica il posizionamento planimetrico vincolante dei fronti dei corpi edilizi principali.
- Direzione prevalente della tessitura: viene indicata la direzione orientativa vincolante della disposizione dei corpi edilizi principali e/o della partizione del suolo.
- Altezza: viene indicata per ogni manufatto, o parte di esso, l'altezza massima sviluppabile fuori terra, fermo restando l'altezza massima consentita nella classificazione di zona.
- Verde pubblico: sono gli spazi destinati al verde pubblico.
- Filari di alberi: sono gli ambiti in cui sono previste le alberature disposte a filari, che coincidono con i confini delle aree di intervento e lungo le nuove strade di accesso, secondo quanto indicato al comma 3, punto 4, dell'art. 20.
- Percorsi pedonali: sono i tratti dei percorsi pedonali che vengono indicati in modo vincolante e articolati con maggior dettaglio.
- *Coni visuali come regolamentati dal successivo art. 24 delle presenti NTA.*

#### **Art. 24 - ZONE A VERDE PRIVATO**

1. Sono le zone destinate al mantenimento e alla formazione del verde per giardini e parchi privati (zona V2) o alla realizzazione di complessi di interesse ecologico e ricreativo aperti al pubblico, quali parchi naturali, parchi attrezzati, orto botanico, ecc. (zona V3).

2. Gli eventuali edifici presenti in queste zone possono essere oggetto degli interventi di tipo M1, M2, M3, M4 e M5.

3. La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata, secondo le indicazioni di cui al precedente articolo 9.

4. a) Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1 (zona V2); U4/4, U5/5 (zona V3)

b) Parametri urbanistici ed edilizi

zona V2

Uf = esistente con un incremento del 10% della Su esistente, una tantum, nel caso di intervento M5;

H = esistente

zona V3

Uf = esistente

H = ml. 6,50 fatta eccezione per gli impianti tecnologici.

c) Modalità di attuazione

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

#### **Art. 24 bis – CONI VISUALI**

1. *I coni visuali sono introdotti e individuati dal CQ3 di Castel San Giovanni con la finalità di tutelare la godibilità e la percezione visiva del nucleo storico principale della frazione, quale il castello medioevale omonimo, in seguito alle trasformazioni edilizie e urbanistiche di cui agli art.li 20 bis, 20 ter, 20 quater, 20 quinquies delle presenti NTA.*
2. *I coni visuali sono indicati nell'elaborato di PRG parte operativa "TAV\_01\_VAR Variante Parziale Frazione Castel San Giovanni" e maggiormente specificati nella tavola P6\_quater Area Progetto Castel San Giovanni dove è descritta la scheda Apm<sub>1</sub>*
3. *I coni visuali sono composti da un punto di osservazione e dal relativo bacino visivo. I punti di osservazione, determinati nell'ambito del CQ3 di Castel San Giovanni, sono stati scelti tra quelli giudicati più rappresentativi e tra quelli maggiormente fruibili anche in considerazione delle trasformazioni previste.*
4. *Il cono visuale determina una area all'interno della quale non è consentito elevare barriere visive di alcun genere (fabbricati o porzioni di essi, alberature, siepi, recinzioni, cartellonistica di ogni genere, elementi di arredo urbano, infrastrutture aeree o quanto altro costituisce ostacolo alla percezione visiva) di altezza superiore a ml 1.70; fanno eccezione le opere pubbliche quali i pali della rete elettrica, per i quali non si può prevedere diversamente. In ogni caso, la realizzazione o meno di qualsiasi oggetto fisico all'interno del cono visuale, dovrà essere assoggettata al parere di una apposita commissione.*
5. *La superficie territoriale e fondiaria coinvolta dal cono visuale produce essa stessa fabbricabilità territoriale e fondiaria, pur non potendo essere occupata dalla relativa edificazione come stabilito dal comma precedente.*

## TITOLO VI

### NORME TRANSITORIE E FINALI

#### **Art. 25 - CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PRG**

1. Le concessioni e le autorizzazioni edilizie concesse e rilasciate in data antecedente l'adozione del PRG rimangono valide fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.
2. Decorsi i termini di cui sopra, non è possibile richiedere nuove concessioni o autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa, se la stessa risulta in contrasto con le presenti NTA.

#### **Art. 26 - ATTIVITÀ ESISTENTI ED IMMOBILI CONDONATI**

1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti dall'art. 31 della legge n. 457/78 possono essere posti in essere con il mantenimento delle superfici e delle destinazioni d'uso, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG, anche quando queste risultino in contrasto o non coincidenti con le presenti norme.
2. Per tali immobili, come per quelli oggetto di condono edilizio, con destinazioni diverse dalla residenza è consentito, per comprovate esigenze di carattere produttivo, un incremento una tantum del 50% della Su legittimamente esistente nel caso di interventi di ristrutturazione finalizzati sia al recupero che alla rifunzionalizzazione dell'esistente. Tale disposizione non trova applicazione nelle zone ove sia esclusa l'edificazione in base a normative sovraordinate.

#### **Art. 27 - FACOLTA' DI DEROGA**

1. Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle presenti NTA nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente fatta eccezione per quelle relative agli indici ed alle distanze.
2. Il procedimento per il permesso di costruire in deroga è quello disciplinato dalla vigente legislazione in materia.

#### **Art. 28 – P.U.C. Fraz. BRUNA**

Nella frazione Bruna è stato riportato il Piano Attuativo di Recupero adottato con atto del Consiglio Comunale n°18 del 29.03.2004 concernente il Piano Urbano Complesso ammesso a finanziamento con deliberazione della Giunta Regionale 22.12.2004 n. 2053.

#### **Art. 29 – C.Q.3. Castel San Giovanni**

*Nella frazione di Castel San Giovanni è stato riportato il perimetro, approvato con deliberazione di C.C. n.2 del 19/02/2009 del Contratto di Quartiere (CQ3), adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 17 del 27/02/2009, ammesso a finanziamento con D.G.R. 23 dicembre 2010 n. 1977.*

