



ALLEGATO

**B**

## VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

### PROGETTO

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA: Emanuele Piani

#### CONSULENTI:

PROGETTISTA Arch. Raimondo Gramigni

CONSULENZA GEOLOGICA Dott. Geol. Marco Bassani  
Ing. Giacomo Barcaioli

CONSULENTI Ing. Francesca Platia  
Arch. Tommaso Vecci

RESPONSABILE DI PROGETTO Arch. Raimondo Gramigni

#### UFFICIO TECNICO COMUNALE:

RESPONSABILE SERVIZIO ASSETTO  
DEL TERRITORIO Geom. Franco Pretolani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Geom. Franco Pretolani

#### Oggetto:

#### ESTRATTO NTA VIGENTI

VARIANTE AL RUC TRAMITE CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE  
AI SENSI DELL' Art. 25 DELLA L.R. 65/2014

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE DEL 19/07/2019

REVISIONE

1 Luglio 2019

2

3

4

FASI PROCEDURALI

Adozione: \_\_\_\_\_

Accoglimento delle osservazioni: \_\_\_\_\_

Approvazione: \_\_\_\_\_

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI

### Articolo 22. Aree di addizione e trasformazione per utilizzazioni residenziali, turistiche o miste

1. Nella tav. dalla **11.1 alla 11.5** del Regolamento Urbanistico sono indicate con apposita campitura le aree di addizione e trasformazione per utilizzazione residenziale, turistica o mista.
2. Gli interventi sono subordinati a piano attuativo e/o piano unitario esteso a tutto il comparto indicato nell'atavola del Regolamento Urbanistico e con le ulteriori indicazioni riportate nei successivi artt. 53 e 55.
3. Oltre alle funzioni residenziali, turistiche o miste sono sempre ammesse le seguenti utilizzazioni:
  - attività produttive a carattere diffuso (piccolo artigianato tradizionale e/o di servizio);
  - attività pubbliche o di interesse collettivo;
  - pubblici esercizi e ristorazione;
  - attività commerciali di vicinato;
  - Uffici;
  - attività di servizio alla residenza;
4. Eventuali utilizzazioni commerciali, direzionali e di piccolo artigianato non potranno superare il 20% della SUL prevista per la zona.
5. I piani attuativi previsti per le presenti zone dovranno preferibilmente tendere a costruire tessuti compatti evitando lotti isolati di edilizia diffusa e prendendo a modello le tipologie dei nuclei e degli aggregati storici presenti nel territorio di San Godenzo.
6. Per le zone residenziali è prescrittivo la realizzazione di idonee cisterne per la raccolta delle acque meteoriche per usi irrigui e la direttiva che favorisca l'installazione di impianti che utilizzino energie rinnovabili.
7. Gli interventi e le utilizzazioni ammesse sono qui di seguito disciplinati in modo specifico per ciascuna delle aree elencate con eventuali precisazioni, direttive e prescrizioni contenute nelle: Schede di orientamento normativo e di valutazione degli interventi unitari (Appendice B1), che costituiscono documento indicativo ai fini della progettazione urbanistica dell'area che, fermo restando i parametri dimensionali prescrittivi, potrà, a giudizio degli organi tecnici dell'Amministrazione comunale, essere meglio definita dal piano attuativo e/o progetto unitario per quanto attiene la localizzazione delle aree pubbliche previste al loro interno; le aree con Schede di orientamento normativo sono le seguenti:

#### a. Castagno d'Andrea:

##### - area P.A.1

##### **Piazza del Castagno**

SUL massima mq 500 per prevalenti utilizzazioni residenziali. Altezza massima non superiore a quella degli edifici presenti nell'area. E' prescrittivo per l'intervento l'ampliamento e la qualificazione della piazza e la realizzazione delle aree per la sosta pubblica ed il verde interni al comparto.

**(Scheda orientativa n. Re 1)**

##### - area P.A.2

##### **Piazza della Vittoria**

SUL massima mq 1.000 per prevalenti utilizzazioni residenziali. Le altezze che saranno definite dal piano attuativo dovranno essere preferibilmente articolate ed avere come riferimento massimo gli edifici di piazza della Vittoria e quelli interni al comparto inclusi in area saturata. E' prescrittivo l'allargamento e la qualificazione della piazza e la costruzione di un giardino pubblico per contribuire a creare un luogo di centralità urbana dove possono convivere una pluralità di funzioni pubbliche e private. L'intervento per la sua complessità è sottoposto a valutazione integrata.

**(Scheda orientativa n. Re 2)**

- area P.A.3

I Sodi

Modificare limite del comparto, tavola e Scheda(oss. UT n. 19 e n. 14)

SUL massima mq 700 per prevalenti utilizzazioni residenziali. L'altezza massima non potrà superare i due piani fuori terra con possibilità di realizzare piccole mansarde in analogia alle tipologie correnti. L'intervento deve tendere a completare e qualificare il processo di edificazione nelle zone nuove di Castagno con la realizzazione di una ampia zona di verde che la colleghi attraverso il percorso lungo la gora al parco Annigoni e a quello di nuova istituzione del Mulino. E' prescrittivo la cessione delle aree verdi e di soste delle aree interessate dalla gora del vecchio mulino comprese fra la zona di intervento e la strada comunale interna. **(Scheda orientativa n. Re 3)**

- area P.A.4

Il Mulino

SUL massima mq. 700,00 per prevalenti utilizzazioni residenziali. L'altezza massima non potrà superare i due piani fuori terra con la possibilità di piccole mansarde. Il piano attuativo potrà, per comprovate ragioni connesse alla morfologia dei terreni prevedere sui fronti di valle tre piani. E' prescrittivo per l'intervento la cessione in accordo con l'A.C., del vecchio mulino, delle aree per attrezzature pubbliche e quelle connesse al parco del Mulino.

**(Scheda orientativa n. Re 4)**

- area P.A.5

Strada per Casale

SUL massima mq 1.500 per prevalenti utilizzazioni residenziali. il comparto è diviso in due sottocomparti **(A e B)** ai quali vengono assegnate rispettivamente le seguenti superfici:

**Sottocomparto A mq. 1.000,00;**

**Sottocomparto B mq. 500,00.**

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i due piani fuori terra. L'intervento nel suo insieme non dovrà dare luogo ad una edilizia diffusa e separata tipo villette ma ricondursi ai nuclei dell'edilizia storica di Le Prata.

I due interventi sono sottoposti a progetto unitario preliminare con relazione di valutazione integrata e, successivamente, a piani attuativi specifici da realizzare in modo autonomo nei quali dovranno essere precisate:

- le modalità di allargamento della strada per Casale in quota parte alle superfici utili e edificabili concesse;
- la cessione e realizzazione del parcheggio pubblico indicato con lettera a e del verde da parte del sottocomparto A.

**(Scheda orientativa n. Re 5)**

**b. San Bavello – Pruneta - Gugena:**  
**- area P.A.1**

San Bavello – SUL massima mq 800 per prevalenti utilizzazioni residenziali escluso l'edificio esistente per il quale sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume all'interno del comparto (oss. n. 39). L'altezza non può superare i due piani fuori terra.

L'intervento si propone di completare l'edificato di residenza di San Bavello con la prescrizione di realizzare una sostanziale riqualificazione della strada per il cimitero e del suo accesso sulla SS 67 oltre ad adeguate aree per la sosta nelle misure minime previste dal RUC. Il Piano Attuativo, viste le caratteristiche dell'area, può prevedere la monetizzazione delle aree di verde pubblico che potranno essere realizzate in aree ritenute più idonee dal Comune.

**-area P.A.2 - Pruneta**  
**CORREGGERE SCHEDA**  
**ORIENTATIVA DA 800 A 500 DI SUL**  
**(oss. UT n. 19 e n. 23)**

SUL massima mq 500 per prevalenti utilizzazioni residenziali. L'altezza non può superare i due piani fuori terra.

L'intervento si propone di riorganizzare l'abitato di Pruneta con la creazione di adeguate aree per la sosta, di verde pubblico e di aggregazione previste all'interno del comparto. L'intervento nel suo insieme non dovrà dare luogo ad una edilizia diffusa e separata tipo villette ma ricondursi ai nuclei dell'edilizia storica di Pruneta. Il progetto oltre a rispettare le prescrizioni di carattere idrogeomorfologico, dovrà predisporre soluzioni progettuali adeguate per consentire all'A.C. l'attivazione della viabilità storica fra Pruneta-la Pieve-San Bavello finalizzata in futuro a mettere in comunicazione i due abitati anche con modifica del tracciato pedo-ciclabile indicato all'interno del comparto.

**(Scheda orientativa n. Re 6)**

**- area P.A.3 - Gugena**

SUL massima mq 600 per prevalenti funzioni residenziali. L'altezza non può superare i due piani fuori terra.

Per l'intervento, che si propone di rafforzare l'abitato di Gugena con un impianto tipologico analogo a quello previsto per la precedente zona P.A.2. di Pruneta; è prescrittiva la realizzazione ecessione delle aree di verde pubblico e parcheggi previsti all'interno del comparto.

**c. Casale:**  
**- area P.A.1**  
**Fonte dell'Ortale**

SUL massima mq 1.900 per prevalenti funzioni residenziali oltre il volume dell'edificio con sigla "a" da demolire e trasferire all'interno del comparto edil volume dell'edificio "b" che può essere demolito e ricostruito all'interno del progetto generale.

L'altezza non può superare i due piani fuori terra.

L'intervento si propone la riqualificazione di un'importante zona di Casale dotando il paese di ampie zone di verde per la sosta e di una migliore viabilità interna. Per l'attuazione dell'intervento previsto è prescrittivo, oltre alla realizzazione della viabilità di accesso alle aree e delle zone per la sosta pubblica, la cessione dell'area destinata a verde pubblico e sottoposta a tutela integrale per la presenza della fonte dell'Ortale; nell'area di verde

devono essere eliminate tutte le volumetrie emanate presenti con la possibile ricostruzione dei volumi riconosciuti urbanisticamente legittimi.

La zona è sottoposta a valutazione integrata.

**(Scheda orientativa n. Re 7)**

**d. Castagneto:**  
**- area P.A.1**  
**Capanne**

SUL massima mq 700 per prevalenti funzioni residenziali. L'intervento deve interessare la zona con lettera "c".

L'altezza non può superare i due piani fuori terra.

Per l'intervento, che si propone di rafforzare l'abitato di Castagneto, è prescrittivo la realizzazione e cessione delle aree di verde

pubblico e parcheggi previsti all'interno dei comparti dalle presenti norme. Il piano attuativo non dovrà dare luogo ad una edilizia diffusa e separata, tipo villette, ma ricondursi ai nuclei dell'edilizia storica di San Godenzo ricollegando funzionalmente la nuova espansione ai contesti urbani presenti ed ai percorsi pedonali che collegano il paese alle zone del territorio aperto.

**(Scheda orientativa n. Re 8)**

.....

### **Articolo 30. Aree destinate ad attrezzature ed attività pubbliche o di interesse comune e collettivo**

1. Nelle tavole dalla 11.1 alla 11.5 sono indicati con un apposito simbolo e rappresentazione grafica le aree con destinazione specifica e vincolante ad attrezzature e attività pubbliche o di interesse comune esistente di progetto.
2. Ai fini del rispetto degli standard stabiliti dall'articolo 3 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, tali aree sono articolate nelle categorie di seguito elencate:
  - Aree per l'istruzione:
    - asili nido pubblici e scuole materne;
    - scuole dell'obbligo, pubbliche o private parificate;
  - Aree per attrezzature di interesse comune:
    - uffici comunali (sedi della pubblica amministrazione);
    - chiese, oratori, altri edifici per servizi religiosi e previsti dalle diverse comunità religiose;
    - palestre, piscine e altri impianti sportivi coperti pubblici;
    - centri sociali;
    - attrezzature culturali, ivi comprese le sedi associative e i circoli ricreativi;
    - musei;
    - centri di assistenza, ambulatori, poliambulatori, ambulatori veterinari, pubblici o privati e afferenti al SSN;
  - aree destinate al verde ed al gioco:
    - verde pubblico/verde attrezzato;
    - giardini e parchi pubblici di quartiere;
    - attrezzature pubbliche per attività sportive e del tempo libero all'aperto;
  - Parcheggi pubblici e piazze.
3. È attribuita destinazione specifica e vincolante alle ulteriori seguenti aree:
  - parchi pubblici e impianti sportivi scoperti e coperti al servizio dell'intero territorio, ivi comprese le aree per spettacoli e manifestazioni, pubblici o privati di uso pubblico, purché convenzionati con il comune;
  - attrezzature socio-sanitarie e assistenziali;
  - caserme e sedi della pubblica sicurezza;
  - cimiteri con relative fasce di rispetto;
  - reti tecnologiche di cui al precedente art. 29 e impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas; impianti per il trattamento dei rifiuti e la depurazione delle acque con relative fasce di rispetto previste dalle norme vigenti; per le telecomunicazioni; discariche e isole ecologiche;
4. Per motivi ecologici e culturali l'Amministrazione Comunale tramite delibera del C.C. può, lungo i corsi d'acqua, istituire aree destinate a parchi fluviali e piccole centrali idroelettriche (successivo art. 59) senza che questo costituisca variante del Regolamento Urbanistico Comunale.
5. Le aree destinate alle attrezzature elencate al comma precedente concorrono al rispetto degli standard per l'intero territorio comunale ai sensi del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e successive modifiche che rimane norma di riferimento per quanto non disciplinato in modo specifico dal Regolamento Urbanistico. Le regole sotto elencate integrano, ove non in contrasto, il D.M. 1444/68 e disciplinano gli interventi all'interno delle aree per insediamenti residenziali e produttivi fatte salve

eventuali regole stabilite dal regolamento urbanistico per particolari zone e riportate nelle Schede orientative dell' **Appendice B1**:

**a) Insediamenti residenziali**

- la dotazione minima per gli insediamenti residenziali per l'intero territorio comunale è stabilita in 18,00 mq/abitante ai sensi dell'art. 3 D.M. n. 1444/68 e s.m.i.;
- ai fini dell'osservanza del rapporto sopra indicato per il calcolo della superficie da destinare a standard, per ogni abitante insediato o da insediare, si considera una superficie utile lorda di mq. 25;
- nelle aree di addizione e trasformazione di nuova previsione deve essere garantita una superficie minima di:
  - mq 4,00 ad abitante destinata alla sosta pubblica escluse le sedi viarie e in aggiunta alla superficie a parcheggio richieste dalla L. 122/89 e dal successivo art. 57;
  - mq 4,50 ad abitante destinata ad aree di verde attrezzato ad esclusione delle fasce verdi di arredo lungo le strade.

**b) insediamenti produttivi**

- nelle aree di addizione e trasformazione devono essere garantite le seguenti superfici minime:
    - per gli insediamenti produttivi artigianali e industriali almeno il 10% dell'intera superficie territoriale deve essere destinato a spazi pubblici a verde, escluse le fasce verdi di arredo lungo le strade, e parcheggi escluse le sedi viarie e in aggiunta alle aree richieste dalla L.122/89 e dal successivo art. 57; almeno il 70% di tale quantità deve essere destinato a parcheggi;
    - per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale almeno l'80% dell'intera superficie lorda deve essere destinato a spazi pubblici a verde e parcheggi escluse le sedi viarie e le fasce verdi di arredo lungo le strade e in aggiunta alle aree richieste dalla L.122/89 e dal successivo art. 57; almeno il 70% di tale quantità deve essere destinato a parcheggi.
6. Nelle aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo è ammesso lo svolgimento, di attività complementari e funzionali alle utilizzazioni principali, purché strettamente connesse a queste ultime, quali: somministrazione di cibi e bevande, commercio al dettaglio, e simili.
  7. La realizzazione delle attrezzature che costituiscono opere di urbanizzazione secondaria può essere effettuata:
    - dal comune o da altri enti pubblici;
    - da parte di soggetti privati che, con le modalità di esecuzione stabilite dalle norme vigenti sugli appalti e dalle direttive europee e loro s.m.i., si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal comune nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte dell'intera collettività a condizioni equivalenti a quelle praticate dai soggetti pubblici gestori diretti.
  8. Al fine del rispetto degli standard stabiliti dall'articolo 3 del Decreto Ministeriale 1444/1968 sono conteggiate le superfici dei parcheggi e degli spazi verdi esistenti correlati alla specifica utilizzazione, nonché di ogni altro eventuale spazio scoperto di pertinenza.
  9. Ove sia stato apposto un vincolo preordinato all'esproprio, nel corso dei cinque anni della sua durata, il Consiglio Comunale può motivatamente disporre o autorizzare che le aree di cui al presente articolo siano destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo diverse da quelle puntualmente previste dal RU, purché siano assicurate le dotazioni minime stabilite dal DM 1444/1968.
  10. I progetti riguardanti la sistemazione degli spazi pubblici che concorrono alla definizione degli standard ed il sistema del verde devono essere finalizzati a rendere tali spazi attrattivi, sicuri e utilizzabili da tutti, con particolare attenzione per i cittadini più deboli come i bambini, gli anziani, i disabili, nel rispetto delle norme vigenti.
  11. Gli interventi riguardanti gli spazi scoperti nel territorio aperto devono tener conto delle caratteristiche del paesaggio, con particolare riferimento alle preesistenze (viabilità vicinale e podereale, trama della vegetazione, corsi d'acqua, manufatti costruiti, ecc.) e nel rispetto del successivo Titolo V.
  12. Nelle sistemazioni degli spazi scoperti è obbligatorio l'impiego di essenze arboree ed arbustive autoctone in uso nella tradizione locale.

- 13.** Nelle aree comprese nelle fasce di rispetto previste per le attrezzature, di cui ai precedenti commi, per ogni intervento di modifica dei luoghi valgono le norme vigenti in materia stabilite per ogni attrezzatura, ove più restrittive di quanto disciplinato dal presente Regolamento Urbanistico.
- 14.** Le strutture private con laghetti per la pesca sportiva ed il tempo libero indicate come aree private destinate ad attività sportive e del tempo libero localizzate a **Imo Casale** e a **Spalena (ora Lago Lucilla)** valgono le seguenti disposizioni:
- E' possibile la realizzazione di strutture precarie in legno o altri materiali con caratteristiche analoghe a quelle degli annessi previsti dal Regolamento R5 della L.R. 1/05, di dimensione massima **mq 100 di SUL** e **altezza interna non superiore a mt. 2,40**, da destinare a deposito e somministrazione di bevande e alimenti. La realizzazione del manufatto è subordinata alla stipula di un atto d'obbligo unilaterale nel quale venga disciplinato l'uso e la destinazione. L'atto d'obbligo deve contenere adeguate garanzie finanziarie per il ripristino dei luoghi.
- 15.** Parchi storici. Nelle aree classificate come parchi storici sono ammessi solo interventi di mantenimento e valorizzazione dei luoghi con possibilità di sostituzione delle essenze per motivi fito-patologici o sulla base di progetti generali che valorizzino il parco stesso. E' ammessa solo la realizzazione di serre stagionali. Interventi diversi potranno essere sottoposti al parere della Commissione Comunale per il paesaggio e discrezionalmente approvati dall'Amministrazione Comunale.  
I parchi storici privati, identificati con apposita simbologia nelle tavole del RUC, non rientrano fra le aree di cui al D.M. 1444/68 relativamente alle aree pubbliche e/o di pubblico interesse.
- 16.** Nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato e/o parcheggi è possibile la realizzazione di aree per la sosta di cui all'art. 31 della L.R. 23 marzo 2000 n° 42 e s.m.i.;
- 17.** Nella area indicata nella tavola 11.4 di Casale con sigla **C.d.C.(Comunello di Casale)** è possibile un ampliamento dell'edificio esistente nella misura massima di mq 50 di SUL da destinare ad esclusivo servizio dell'attività svolte dal Comunello di Casale. **(Oss. n.35)**