



COMUNE DI SAN POSSIDONIO

VARIANTE SPECIFICA NUMERO 19/2018

ai sensi dell'articolo 4, comma 4, lettera a) della Legge Regionale 24/2017

ADOZIONE

Modifica alle norme tecniche di piano regolatore

Redatta da
architetto Ezio Righi
architetto Emiliano Righi

Nota per la lettura del presente elaborato: in blu sono riportate le parti inserite, in rosso quelle eliminate.

Nell'articolo 3 quater (*Interventi pertinenziali che costituiscono nuova costruzione*) viene modificata la definizione di nuova costruzione per gli interventi pertinenziali coerentemente con quanto previsto all'articolo 3 ter, punto 3)

Art. 3 quater) – Interventi pertinenziali che costituiscono nuova costruzione

Gli interventi pertinenziali per la realizzazione di costruzioni accessorie degli edifici, quali rimesse, depositi attrezzi, legnaie, forni, lavanderie, serre e similari, sono da classificarsi nuova costruzione qualora ~~la superficie di sedime ecceda mq 8,00 e l'altezza superi ml 2,40~~ **eccedano i limiti previsti all'articolo 3 ter, punto 3.** In ogni caso devono essere realizzate in modo da non compromettere la funzionalità delle aree di pertinenza e del verde e da non creare effetti di disordine compositivo e confusione visiva.

Si vedano le disposizioni di legge correlate al presente articolo, comprese nel fascicolo *Disposizioni da normative non comunali*.

Le strutture abitative provvisorie –SAP- e strutture produttive provvisorie – sono regolate dagli specifici provvedimenti del sindaco a disposizione presso l'ufficio tecnico comunale.

Nell'articolo 28 (*Attività commerciali e distributive*) viene eliminata la disposizione al comma 8, lettera b), punto 3 in quanto la zona di espansione D.3A è stata convertita in zona omogenea D.1 con disciplina direttamente eseguibile e nella quale non si prevede la possibilità di realizzare strutture di vendita non alimentare

Art. 28) - Attività commerciali e distributive

[...]

b) - Vendita al dettaglio:

è ammessa nelle zone sottoelencate, secondo le specifiche disposizioni di seguito indicate per le diverse tipologie definite al precedente 3° comma:

- zone a prevalente destinazione residenziale, secondo le disposizioni e le limitazioni di cui al precedente art. 27;
- zone artigianali-industriali D.1, D.2, D.3, D.4, fino ad un massimo del 30% della SU ammessa: b.1) esercizi del commercio al dettaglio di vicinato del settore non alimentare, b.2) medio-piccole strutture di vendita di prodotti non alimentari;
- ~~— zona artigianale industriale D.3A, fino ad un massimo del 30% della SU ammessa: b.3) medio-grande struttura di vendita del settore non alimentare;~~
- zone per attività terziarie e direzionali D.5, ricadenti all'interno del "Perimetro dell'ambito entro cui è ammesso l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e di strutture commerciali medio-piccole": b.1) esercizi del commercio al dettaglio di vicinato, b.2) medio-piccole strutture di vendita, fino ad un massimo del 40% della SU ammessa;

[...]

Viene inserito il nuovo articolo 40 bis (*Aree destinate a verde privato*) che disciplina le aree VP destinate a verde privato

Art.40 bis) - Aree destinate a verde privato.

Le aree destinate a verde privato sono individuate nella cartografia di piano regolatore quali dotazioni ecologiche e ambientali e concorrono al mantenimento e al miglioramento della qualità dell'ambiente e del paesaggio del territorio urbanizzato, rimanendo di proprietà e utilizzazione privata.

Sulle aree così classificate non è ammessa edificazione, altresì è consentita la sola installazione di arredi per la loro utilizzazione come giardini di pertinenza privata.

Tali aree, se ubicate all'intorno di insediamenti produttivi, devono essere sistemate in funzione di una idonea mitigazione paesaggistica nei confronti del territorio circostante, da ottenersi con la messa a dimora di piante ad alto fusto di specie autoctona.

All'interno delle aree destinate a verde privato è consentita la collocazione di parcheggi di pertinenza, qualora eccedenti la dotazione minima obbligatoria, in subordine all'efficacia della mitigazione di cui al comma precedente.

L'articolo 41 (*Zone per insediamenti artigianali ed industriali di completamento D.1 e D.2*) viene modificato come riportato a seguito della differente disciplina apportata dalla presente variante al PRG, che integra la norma in riferimento alla nuova zona D.1 che sostituisce la zona D.3A del comparto produttivo di via Mazza

Art.41) - Zone per insediamenti artigianali ed industriali di completamento D.1 e D.2.

[...]

Almeno il 30% della SF dovrà essere libero da qualsiasi tipo di copertura o pavimentazione e risultare pertanto completamente permeabile (è consentito considerare permeabile il 70% delle aree pavimentate con elementi "grigliati").

Nei casi in cui si rendano necessarie integrazioni o ripristini di opere di urbanizzazione le nuove costruzioni su lotti non edificati sono da abilitarsi mediante permesso di costruire convenzionato.

[...]

L'articolo 46 bis (*Zone per attrezzature turistico-alberghiere D.9 – comparto urbanistico di via Mazza*) viene modificato come riportato a seguito della differente disciplina apportata dalla presente variante al PRG, che modifica i termini dell'accordo stipulato nel 2010 tra Amministrazione Comunale e privato

Art. 46 bis) - Zone per attrezzature turistico-alberghiere D.9 – comparto urbanistico di via Mazza.

~~Sono zone destinate alla realizzazione di nuove attrezzature quali alberghi, motels, pensioni, nonché servizi ed attrezzature direttamente funzionali all'esercizio delle attività ricettive.~~

Tali zone sono destinate alla conferma, alla ristrutturazione o alla realizzazione ex novo di alberghi, motel, pensioni, nonché servizi ed attrezzature direttamente funzionali all'esercizio delle attività ricettive nell'ambito di zone urbanizzate e prevalentemente edificate.

- Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature complementari e di servizio quali:
- funzioni ricreative: sale da ballo, sale per spettacolo e proiezioni cinematografiche;
 - funzioni di ristoro: ristoranti, pizzerie, trattorie, tavole calde e pubblici esercizi, nel rispetto delle prescrizioni del Piano comunale per i pubblici esercizi;
 - sale per riunioni, convegni, seminari e relative attrezzature di servizio logistico e tecnologico;
 - attività di carattere direzionale, limitatamente ad uffici postali, agenzie assicurative e bancarie, bancomat, casse continue;
 - impianti di distribuzione carburanti e relativi accessori e di servizio, in conformità alla normativa vigente;

Tali attrezzature complementari sono ammesse fino ad un massimo pari al 70% della S.u. complessiva e a condizione che sia garantita la disponibilità della dotazione minima di parcheggi di pertinenza prescritta dalle presenti Norme per le singole destinazioni.

Nelle zone per attrezzature turistico-alberghiere il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata) esteso all'intera superficie dei singoli comparti individuati sulle tavole di piano, applicando i seguenti parametri:

- Ut utilizzazione territoriale = 5000 mq/ha;
- Parcheggi di pertinenza = 1 mq/3 mq di Su per le destinazioni alberghiere, per altre destinazioni ammesse: secondo le quantità prescritte dalle presenti Norme per le singole destinazioni;
- aree per urbanizzazioni secondarie = mq. 100/100 mq di Su, ad uso pubblico, di cui almeno mq. 40 destinati a parcheggi pubblici ed i rimanenti a servizi pubblici, attrezzature e spazi collettivi.

Successivamente all'approvazione del piano particolareggiato la zona rimane soggetta a tempo indeterminato alla disciplina urbanistica da questo disposta. Tale disciplina potrà essere innovata mediante la formazione di un nuovo piano urbanistico attuativo, la modificazione di quello vigente, ovvero mediante la sua sostituzione con prescrizioni dello strumento urbanistico generale direttamente efficaci sulle trasformazioni edilizie.

~~I parcheggi di urbanizzazione secondaria, PU2, dovranno essere realizzati al di fuori del perimetro del comparto, in adiacenza dello stesso sul lato "est", su un'area di circa mq. 4.200, come da indicazione grafica riportata nelle tavole PRG, messa a disposizione dall'amministrazione comunale. Il comparto dovrà garantire l'accessibilità dei realizzati parcheggi di U2 realizzati sul confine est dello stesso, mediante costituzione di idonea servitù di passaggio a favore dell'amministrazione comunale.~~

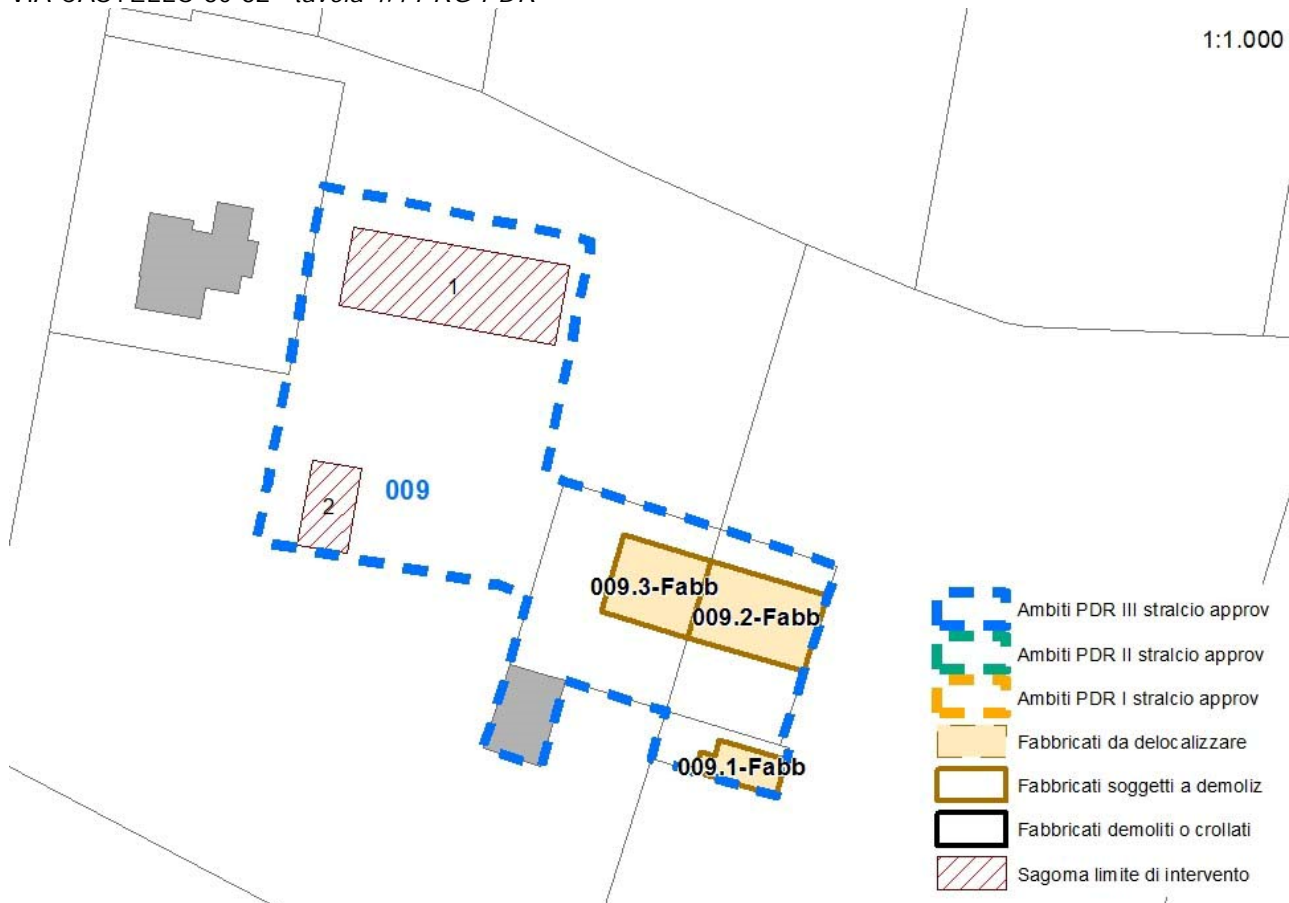
~~Gli spazi ad uso pubblico dovranno essere destinati alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi (struttura polivalente), in base a quanto previsto nell'accordo stipulato fra i soggetti attrattori del comparto e l'amministrazione comunale in data 18.05.2010, che stabilisce anche le caratteristiche dell'opera ed i tempi di esecuzione della stessa. Al fine di facilitare l'inserimento e la realizzazione dei previsti spazi ad uso pubblico all'interno di una struttura organizzata del comparto già consolidata, è acconsentita la edificazione di attrezzature e spazi collettivi, in quanto aree pubbliche di futura cessione, quindi senza rispettare la distanza dal confine, anche sul confine est del comparto.~~

[...]

All' articolo 56 ter (*Specificazione della disciplina urbanistica della zona omogenea E*) viene modificata la scheda di ambito numero 9 in quanto alla data del 20 maggio 2012 il fabbricato individuato con la sigla 009.3-Fabb. non era più destinato ad abitazione, ma un locale di servizio rustico

AMBITO N.9 (*sagome limite modificate con il piano della ricostruzione III stralcio/2016*)

VIA CASTELLO 80-82 - tavola 4.4 PRG-PDR



Identificativi catastali	Foglio 10 – mappali 73 e 177
Classificazione di PRG	Zona E
Trasformazioni ammesse	Demolizione e nuova costruzione
Destinazioni d'uso	F1 e F2 (articolo 23 delle presenti norme).
Capacità insediativa massima	2 abitazioni e 2 locali di servizio rustici.
Altezza massima	2 piani fuori terra
Prescrizioni	Le nuove costruzioni e la sistemazione dell'area saranno conformi alle norme di PRG, e in particolare ai requisiti disposti dall'articolo 56 bis. Le abitazioni sono da realizzarsi nella sagoma limite 1, mentre i locali di servizio rustici nella sagoma limite 2 , mentre i locali di servizio rustici possono essere collocati sia nella sagoma limite 1 che nella sagoma limite 2.

L'articolo 60 (*Limite di rispetto alle infrastrutture viarie*) viene modificato andando ad eliminare la parte di seguito riportata

Art. 60) - Limite di rispetto alle infrastrutture viarie.

Le tavole di PRG identificano con apposita grafia i limiti di rispetto alle infrastrutture viarie di cui al precedente articolo 16 bis.

~~Qualora le indicazioni grafiche riportate sulle tavole di PRG individuino limiti a distanza maggiore di quelli prescritti dalle norme di altra origine, tali indicazioni debbono considerarsi prevalenti a tutti gli effetti.~~

In caso di eventuale assenza di apposita identificazione grafica, si applicano comunque le disposizioni in materia di rispetto alla viabilità, con riferimento alle caratteristiche funzionali delle strade esistenti e di progetto all'esterno dei centri abitati, mentre all'interno dei centri abitati si applicano i distacchi dal ciglio della strada di cui al precedente art.10 delle presenti Norme.

[...]

Viene inserito il nuovo articolo 60 quater (*Adeguamento strutturale delle infrastrutture per la mobilità*)

Art. 60 quater) – Adeguamento strutturale delle infrastrutture per la mobilità

La cartografia di piano regolatore individua con apposita simbologia gli interventi di adeguamento della viabilità locale da realizzare o migliorare nel caso di modifica strutturale della mobilità. Nello specifico tali interventi possono riguardare incroci a raso di strade locali, rotatorie di collegamento o piazzole di ritorno per strade a fondo cieco.

Nel caso tali interventi siano individuati in prossimità di lotti di completamento soggetti a permesso di costruire convenzionato, la realizzazione delle opere infrastrutturali in previsione dovrà essere oggetto dell'accordo o della convenzione necessaria per il rilascio del titolo abilitativo.