

AII.2 ESTRATTO P.R.G.

Estratto foto aerea con catastale



Estratto PRG P.O.



INSEDIAMENTI ESISTENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (art. 55)



Insedimenti esistenti prevalentemente residenziali



Aree a disciplina particolareggiata pregressa

C

Comparti già collaudati e ancora non acquisiti



Verde privato (comma 9)



Ambiti di applicazione del Programma Urbanistico ai sensi dell'art. 72 della L.R. 1/2015 (comma 10)

Estratto legenda PRG P.O.



AII.2 ESTRATTO P.R.G.

Comune di Castiglione del Lago
Ufficio di Piano

PRG – Parte Operativa – Norme Tecniche di Attuazione

comma 1 si consentono i seguenti interventi edilizi, anche per effetto della disapplicazione del D.M. 1444/1968 contenuta nel comma 1 dell'articolo 243 della L.R. n. 1/2015:

- nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica con cambio di sagoma degli annessi alla residenza, delle superfetazioni e degli edifici paesaggisticamente incongrui con S.U.C. interessata minore di 100 mq, la procedura è quella diretta condizionata
 - è consentita la realizzazione di spazi sussidiari straordinari alla residenza nel rispetto delle distanze dai confini stabilite dal R.R. n. 2/2015 per un massimo di 30 mq. ad unità immobiliare, ai fini del perseguimento della riqualificazione definita dai criteri di cui all'elaborato P.O.G. n. 2
4. *Componente Ville e giardini.* Per quanto concerne tale componente si rimanda all'articolo 156 delle n.t.a. del PRG-PS2012 e relativa Tabella, con la seguente disposizione aggiuntiva: l'eventuale ampliamento sarà possibile esclusivamente nella forma di organismo edilizio autonomo.

ART. 55 – Insediamenti esistenti recenti prevalentemente residenziali

1. Gli insediamenti esistenti prevalentemente residenziali sono quelli individuati nell'elaborato P.O.C. 2. In essi è consentito il consolidamento del tessuto edilizio esistente attraverso le manutenzioni, i risanamenti, le ristrutturazioni, gli ampliamenti degli immobili esistenti e le nuove costruzioni nei lotti liberi non interclusi. Con riferimento all'articolo 27 delle presenti norme nel caso di trasformazioni potenzialmente interferenti con elementi strategici individuati dalla SUM, dovranno sempre essere rispettate le prescrizioni/indicazioni degli elaborati P.O.G. 3 del PRG-PO.
2. Le finalità sono quelle elencate al precedente articolo 52.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle definite al precedente art. 9.
4. Gli interventi edilizi consentiti sono quelli elencati nel precedente articolo 10.
5. Gli edifici esistenti possono essere ampliati, anche con organismo edilizio autonomo, mantenendo l'altezza esistente o sopraelevati fino ad un'altezza massima complessiva di 7 ml (salvo quanto previsto al comma 3 dell'articolo 157 della L.R. n. 1/2015), nel rispetto delle distanze dalle strade e dai confini di cui al R.R. n. 2/2015. E' consentito un incremento di S.U.C. fino al 15% di quella esistente, qualora si adotti la procedura autorizzativa diretta. Mentre è consentito un incremento fino al 50% qualora si adotti la procedura autorizzativa diretta condizionata, ovvero nel caso in cui all'intervento privato venga agganciata la cessione di suoli gratuita al Comune, la realizzazione di opere e/o sistemazioni pubbliche e di interesse pubblico di cui al menù prestazionale riportato al precedente articolo 12 e quindi sia sottoscritta la relativa convenzione prima del rilascio del titolo autorizzativo. Nel caso della procedura diretta condizionata il costo delle opere convenzionate o il valore delle cessioni dovrà essere almeno pari al 5% dei costi di costruzione asseverati dal tecnico progettista nel computo metrico estimativo redatto ai sensi del Prezzario Regionale Ufficiale vigente. Le disposizioni dell'art. 76 della L.R. n. 1/2015 possono essere applicate solo dopo avere esaurito tutte le disponibilità di ampliamento

AII.2 ESTRATTO P.R.G.

Comune di Castiglione del Lago
Ufficio di Piano

PRG – Parte Operativa – Norme Tecniche di Attuazione

concesse dal presente comma. Qualora il rapporto fra S.U.C. dell'edificio esistente e superficie della corte del medesimo sia minore al 10%, per l'ampliamento potrà essere utilizzato l'indice fondiario di cui al seguente comma 6.

6. Nei lotti liberi con superficie fondiaria superiore a 700 mq non interclusi, ovvero con dimostrato accesso da strada pubblica o dalle corsie di parcheggio pubblico, possono essere realizzate nuove costruzioni con altezza massima 7 ml. E' consentito un indice fondiario di 0.15 mq/mq di S.U.C., qualora si adotti la procedura autorizzativa diretta. Mentre è consentito un indice fondiario fino a 0,4 mq/mq di S.U.C. qualora si adotti la procedura autorizzativa diretta condizionata, ovvero nel caso in cui all'intervento privato venga agganciata la cessione gratuita di suoli al Comune, la realizzazione di opere e/o sistemazioni pubbliche e di interesse pubblico e quindi sia sottoscritta la relativa convenzione prima del rilascio del titolo autorizzativo. Nel caso della procedura diretta condizionata il costo delle opere convenzionate o il valore delle cessioni dovrà essere almeno pari al 5% dei costi di costruzione asseverati dal tecnico progettista nel computo metrico estimativo redatto ai sensi del Prezzario Regionale Ufficiale vigente. Qualora la superficie del lotto/lotti libera risulti superiore a 2500 mq è sempre obbligatoria la procedura del permesso a costruire convenzionato.
7. Gli interventi di ampliamento di cui al precedente comma 5 e di nuova costruzione su lotto libero di cui al precedente comma 6, debbono comunque sempre rispettare le disposizioni dell'art. 33 del R.R. n. 2/2015.
8. I diritti edificatori espressi dalle strade private d'uso pubblico, possono essere utilizzati solo con procedura diretta condizionata alla sottoscrizione di convenzione relativa alla cessione gratuita dei medesimi suoli a favore del Comune di Castiglione del Lago. Tali diritti edificatori possono essere utilizzati nei lotti contigui.
9. Nell'elaborato P.O.C. 2 sono individuati gli areali destinati al mero uso di verde privato, in essi non è consentita la realizzazione di alcuna opera che costituisca consumo di S.U.C.. I diritti edificatori delle aree riconvertite a verde privato (estese per circa 79.000 mq) pari circa mq 11.860 di S.U.C. tornano nella piena disponibilità del Comune; tali diritti edificatori possono essere oggetto di nuova assegnazione tramite variante parziale al PRG-PO, alienazione a seguito di Bando di evidenza pubblica, oppure utilizzati a fini compensativi nelle operazioni già previste dalle presenti norme.
10. Con idonea perimetrazione nell'elaborato P.O.C. 2 sono individuati gli areali urbani che debbono essere soggetti ad una coerente riqualificazione funzionale, l'attuazione degli interventi qualificanti è consentita solo a seguito del Programma Urbanistico previsto dall'articolo 72 della L.R. n.1/2015. Le eventuali misure premiali in applicazione delle norme contenute nel Titolo II, Capo V della L.R. n. 1/2015 dovranno comunque rispettare gli indici perequati di cui alla Tabella n. 1 dell'articolo 27 delle n.t.a. del PRG-PS 2012.
11. Con riferimento ai diritti edificatori di incremento di cui ai precedenti comma 5 e 6, ai soli fini tributari si stabilisce che l'attribuzione del valore IMU è indiretta rispetto alla data di approvazione del PRG-

PO, ovvero attribuita per la sola quota di diritti edificatori attivata su espressa richiesta del proponente privato. Tale attribuzione dovrà essere applicata dalla data della richiesta a costruire alla data della dichiarazione di agibilità.

ART. 56 – Insedimenti esistenti recenti produttivi, direzionali e per servizi

1. Gli insediamenti esistenti recenti produttivi, direzionali e per servizi sono quelli individuati nell'elaborato P.O.C. 2. In essi è consentito il consolidamento del tessuto produttivo esistente.
2. Le finalità sono quelle elencate al precedente art. 52.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle definite al precedente art. 9 limitate alla produzione di beni e servizi, quest'ultimi come definiti dall'articolo 7, comma 1, lettera f) della L.R. n.1/2015. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti è esclusa ogni forma di residenza.
4. Gli interventi edilizi consentiti sono quelli elencati all'articolo 7, comma 1, lettere a),b),c), d),e), f), g) della L.R. n. 1/2015 e dall'articolo 15 delle n.t.a del PRG-PS2012.
5. L'indice fondiario per gli ampliamenti e le nuove costruzioni è espresso come rapporto di copertura fra la S.U.C. e la superficie fondiaria del lotto e deve essere inferiore a 0,4 mq/mq. L'altezza massima consentita è 10 ml, salvo esigenze tecnologiche di cui all'articolo 158 della L.R. n. 1/2015.
6. Le distanze dalle strade e dai confini debbono rispettare le disposizioni del R.R. n.2/2015.
7. Gli involucri edilizi degli edifici dovranno rispondere alle esigenze prestazionali energetiche rese obbligatorie dal R.R. n.2/2015 e ad una immagine architettonica contemporanea.
8. Almeno il 70 % degli stalli di parcheggio interni al lotto dovranno essere ombreggiati con vegetazione arborea autoctona.
9. Prima della dichiarazione di agibilità totale o parziale è obbligatorio il completamento delle opere di sistemazione a verde e parcheggio all'interno del lotto.
10. Dovranno essere rispettati i criteri della “guida all'inserimento paesaggistico degli interventi”, ovvero elaborato P.O.G. 2.

ART. 57 – Insedimenti esistenti recenti da riqualificare

1. Per insediamenti esistenti recenti da riqualificare si intendono quelli individuati nell'elaborato P.S. 2 del PRG-PS 2012 e declinati nell'elaborato P.O.C. 2 del PRG-PO, ovvero le porzioni di Spazio Rurale