

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO
IN LOCALITA' COLLE LARGO
DELLA ZONA C3 DI P.R.G.**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**CAPO I
DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Art. 1 – Norme generali

In conformità alle prescrizioni ed indicazioni del vigente P.R.G. ed in applicazione della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, le presenti norme disciplinano l'uso del suolo ed ogni altra iniziativa edificatoria relativa all'area oggetto del Piano di Lottizzazione della zona omogenea C3 in località "Colle Largo". Il piano è redatto d'ufficio ai sensi dell'art. 28 commi 10 e 11 della citata legge 1150/42.

Per quanto non esplicitato si applicano la normativa del P.R.G., del Regolamento Comunale, nonché le disposizioni di legge nazionali e regionali in materia.

Art. 2 – Documenti del Piano di lottizzazione

I documenti facenti parte del P.d.L. sono:

1- L'Elaborato grafico costituito dalle seguenti tavole:

Tav. 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE: Stralcio P.R.G., Stralcio di P.T.P., Aerofotogrammetria, Inquadramento urbano.

- Tav. 2 PLANIMETRIA CATASTALE con individuazione delle proprietà fondiarie e delle aree a destinazione pubblica.
- Tav. 3 RILIEVO planoaltimetrico e profili. Vincolo di inedificabilità ex art. 13 L. 64/74. Servitu di acquedotto.
- Tav. 4 ZONIZZAZIONE: Viabilità di P.d.L. – Aree pubbliche – Aree per l’edificazione privata. Vincoli e servitù.
- Tav. 5 LOTTIZZAZIONE. Comparti di attuazione. Sub comparti. Lotti edificabili. Tabella con parametri di utilizzazione fondiaria.
- Tav. 6 DISPOSIZIONI TECNICHE PER L’EDIFICAZIONE: planovolumetriche, tipologiche formali e costruttive.
- Tav. 7 PLANOVOLUMETRIA. - Progetto di massima di assetto dell’area.
- Tav. 8 RETE VIARIA E PARCHEGGI PUBBLICI. Profili e sezioni stradali tipo.
- Tav. 9 SERVIZI A RETE -Impianto idrico, pubblica illuminazione.
- Tav. 10 SERVIZI A RETE -Impianto fognario.Acque bianche e nere.

2- La Relazione, le Norme Tecniche e lo schema di convenzione.

Art. 3 – Validità del P.d.L.

La validità del P.d.L. è stabilita in un decennio a decorrere dalla data della sua approvazione; eventuali proroghe oltre detto termine dovranno essere deliberate dal Consiglio Comunale.

Hanno valore vincolante per la realizzazione di quanto previsto dal Piano di Lottizzazione:

- a) il perimetro del comprensorio, indicato nella tav.2 e successive entro il quale hanno validità le presenti norme;
- b) i perimetri dei comparti di attuazione convenzionata indicati nella tav. 5 "Lottizzazione" , entro cui vige l'obbligo della formazione dei consorzi;
- c) le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici di cui alla tav. 4 "Zonizzazione";
- d) le indicazioni di utilizzazione edilizia e planivolumetriche fornite nella tav. 5 "Lottizzazione" con la specificazione di cui agli articoli delle presenti norme;
- e) le presenti norme tecniche.

Hanno valore indicativo:

- a) le indicazioni fornite dalla tav. 8 "Planovolumetrico";
- b) le indicazioni fornite dalle tavv. 9, 10 "Servizi a rete".

Art. 4 – Titoli abilitativi all'edificazione

L'esecuzione di opere, esclusa la ordinaria manutenzione, che comportano trasformazione edilizia e urbanistica del territorio oggetto del P.d.L., , è subordinata all'esistenza di idoneo titolo abilitativo.

Ai sensi e per gli effetti del T.U. approvato con D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 il titolo abilitativo è costituito dal Permesso di Costruire rilasciato con le modalità previste nello stesso T.U..

In alternativa al permesso di costruire, qualora ricorrano le condizioni stabilite negli artt. 22 e 23 del citato T.U., può farsi ricorso alla Denuncia di Inizio Attività.

Il ricorso alla Denuncia di inizio attività ai sensi del comma 3 capo b) del sopra richiamato art. 22 è consentito esclusivamente per il lotti a destinazione residenziale. A tal fine alla tav. sono indicate le disposizioni planovolumetriche, tipologiche formali e costruttive da osservarsi con valore prescrittivo qualora si voglia procedere all'edificazione mediante detta procedura.

Art. 4 – Attuazione del Piano Particolareggiato

In considerazione della proprietà pubblica e privata delle aree costituenti il Piano di lottizzazione, questo viene attuato per comparti o comprensori urbanistici. A tal fine il piano individua due comparti: il comparto "A" costituito dalle aree fondiarie di proprietà privata e il comparto "B" costituito dalle aree fondiarie di proprietà pubblica comunale.

Il comparto individua le utilizzazioni edilizie delle aree nonché le opere e le infrastrutture primarie necessarie alla sua urbanizzazione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese entro i perimetri dei comparti saranno realizzate a cura e spese di un consorzio, così costituito:

- per il comparto "A", dai proprietari delle aree edificabili e con le modalità stabilite nel successivo art. 3;

- per il comparto "B", dagli assegnatari dei lotti edificabili, singoli o cooperative edilizie, quali risulteranno a seguito del bando pubblico che l'Amministrazione Comunale indirà dopo la formale approvazione del P.d.L. . Ai fini della costituzione del consorzio, nell'atto di assegnazione dovrà essere espressamente previsto, a pena di nullità, l'obbligo dell'adesione al consorzio stesso.

I consorzi realizzeranno le opere a totale o parziale scomputo del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 16 comma 2 del T.U., D.P.R. 380/2001. Le opere così realizzate con le relative aree di pertinenza dovranno essere cedute gratuitamente al comune secondo quanto stabilito nelle rispettive convenzioni urbanistiche, i cui schemi sono allegati alle presenti norme: sotto la lettera "A" – Schema di convenzione urbanistica per l'attuazione del Comparto A-; e sotto la lettera "B" – Schema di convenzione urbanistica per l'attuazione del Comparto B-.

Art. 5 - Formazione del consorzio di comparto, costituito dalle aree di proprietà privata.

Il Sindaco notifica, mediante Messo comunale, ai proprietari interessati, la formazione del comparto ed il termine entro cui debbono dichiarare se intendono provvedere, da soli se proprietari dell'intero comparto o riuniti in consorzio, alla edificazione dell'area ed alle trasformazioni degli edifici compresi nel comparto.

I proprietari interessati devono, nei termini stabiliti dalla notifica suddetta, comunicare al Sindaco la propria adesione al consorzio di comparto, documentando altresì le capacità edificatorie dei lotti di loro proprietà. L'adesione al consorzio avverrà, infatti, secondo quote di partecipazione commisurate alla potenzialità edificatoria delle aree così come stabilita dal piano. Il Sindaco, verificate le adesioni al consorzio, invita nei successivi 60 gg i proprietari aderenti, i quali:

- se rappresentanti la totalità del comparto, possono sottoscrivere, riuniti in associazione legale, la convenzione relativa agli impegni di cui al precedente punto; ovvero, quando non sussistano difficoltà tecniche all'attuazione del piano, possono sottoscrivere singoli atti d'obbligo in alternativa alla convenzione per il consorzio obbligatorio, mediante i quali ogni proprietario si impegna in quota parte agli adempimenti previsti dal piano stesso;
- se rappresentanti la maggioranza del 75% del valore edificatorio dell'intero comparto, devono, entro un termine stabilito dal Sindaco, formare il consorzio di comparto ed acquisire la piena disponibilità delle aree compresa nel comparto mediante l'esproprio dei non aderenti con indennizzo calcolato ai sensi della legislazione vigente.

Decorso il termine di cui al precedente comma, nei casi in cui gli aderenti non raggiungano il 75% del valore catastale dell'intero comparto o nel caso in cui il consorzio di comparto non abbia acquisito la piena disponibilità dell'area, il Comune espropria i terreni e gli immobili dei non aderenti.

La cessione delle aree espropriate deve essere effettuata al prezzo base costituito dall'indennizzo per l'esproprio più le spese.

La formazione del consorzio di comparto è obbligatoria nei casi in cui gli adempimenti prescritti nelle finalità del comparto stesso richiedano la collegialità dell'impegno dei proprietari inseriti nel comparto.

Nei casi in cui gli impegni prescritti nelle finalità del comparto possono essere assunti individualmente e senza pregiudizio per le finalità stesse, al consorzio si sostituisce la semplice adesione dei singoli proprietari inclusi nel comparto.

Il consorzio, prima della sottoscrizione della convenzione con il Comune, dovrà predisporre una tabella millesimale degli oneri spettanti ad ogni singolo partecipante il comparto.

CAPO II

DISPOSIZIONI PER LE AREE

Art. 6 – Zonizzazione

Le aree, in funzione della loro destinazione, si suddividono come segue:

- a) aree pubbliche per la viabilità ed il parcheggio destinate al traffico ed alla sosta dei veicoli, nonché al movimento pedonale, dimensionate secondo le indicazioni degli elaborati del piano, tav. 8 "Rete Viaria" ; i parcheggi pubblici sono stati dimensionati soddisfacendo lo standard minimo di 2,50 mq/ab. Di cui al D.M. 1444/68;
- b) aree a verde pubblico destinate ad accogliere zone attrezzate a parco pubblico e a verde per il gioco; ed identificate nella tav.4 "Zonizzazione" e nella tav. 5 "Lottizzazione" dai lotti contraddistinti con la sigla VA;
- c) aree pubbliche destinate all'istruzione e/o alle attrezzature collettive, identificate anch'esse alla tavv. 4 e 5 ;
- d) aree per l'edificazione privata identificate e suddivise in lotti contraddistinti con la sigla numerica di cui alla tav. 5 e 6. Per ogni lotto la cubatura edificabile, la relativa destinazione d'uso e i profili altimetrici e planimetrici sono indicati nella medesime tavv. 5 e 6.

Le tipologie edilizie indicate nella tavola 6 assumono valore indicativo, qualora nell'edificazione si faccia ricorso esclusivo alla procedura costituita dal Permesso di Costruzione.

Art. 7 - Aree pubbliche

Le aree pubbliche in funzione della loro destinazione di dividono in:

a) Aree per la viabilità e parcheggio

Le aree destinate alla rete stradale, carrabile e pedonale e quelle destinate a parcheggio così come indicate nella tav. 8.

In sede di progettazione esecutiva saranno determinati i tracciati definitivi che potranno subire lievi rettifiche, invece le quote ed i profili altimetrici potranno essere variati in funzione della ottimizzazione della percorribilità.

b) Aree destinate a verde pubblico

Nella tavv. 4 e 5 sono indicate le aree destinate alla realizzazione di giardini pubblici.

In tali aree è consentita l'edificazione, in ragione di uno ogni per ogni ettaro di superficie a verde pubblico, di chioschi con una cubatura massima di mc 100 ed un' altezza che non superiore a mt 3.50, da destinare a piccole attrezzature di ristoro.

c) Aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature collettive

In dette aree, l'Amministrazione comunale, potrà insediare, a suo insindacabile giudizio e secondo le effettive necessità del più generale ambito urbano di riferimento, attrezzature per l'istruzione e/o di interesse collettivo.

A tali zone è attribuito l'indice fondiario di 2 mc/mq.

Le costruzioni dovranno avere altezza massima non superiore a mt 7,50 e dovranno essere disposte ad una distanza dai confini di lotto non inferiore a mt 5.

Resta l'obbligo dei distacchi tra edifici non inferiore a mt 10.00.

d) Aree destinate ai servizi tecnologici

In dette aree, l'Amministrazione comunale, potrà insediare, a suo insindacabile giudizio e secondo le effettive necessità del più generale ambito urbano di riferimento, attrezzature ed impianti tecnologici quali: cabine elettriche e telefoniche, stazioni ecologiche eventuali impianti di pompaggio ecc. I relativi manufatti dovranno essere di volumetria strettamente contenuta alle reali esigenze dell'impianto.

Art. 8 – Zone per l'edificazione privata

Nella tav. 5 "Lottizzazione" sono indicati i lotti destinati alla costruzione di edifici, nonché i parametri urbanistici per la loro edificazione.

Gli edifici, che possono essere unifamiliari singoli o aggregati, dovranno essere realizzati secondo un progetto

planovolumetrico esteso all'intera sagoma di inviluppo, con indicazione delle sistemazioni esterne riferite all'intero lotto edificabile. Il progetto del planovolumetrico deve essere sottoscritto per accettazione da tutti i titolari dei diritti edificatori del lotto. Il permesso di costruzione può, invece, essere limitato a parte di tale progetto planovolumetrico.

Gli edifici dovranno essere contenuti entro le sagome di massimo ingombro così come indicate negli elaborati grafici. Le costruzioni dovranno, in ogni caso, rispettare la distanza dalle strade e dai confini pari a mt. 5,00. Ove previsto, dovranno altresì, essere rispettati i punti e i fili fissi sui quali attestare i fronti degli edifici.

Tra edifici fronteggianti dovrà comunque essere garantito un distacco almeno pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di mt. 10,00.

Le aree libere da costruzioni dovranno essere vincolate a giardini, spazi pedonali, parcheggi privati e a viabilità secondo le indicazioni del piano.

I lotti edificabili sono distinti in lotti a prevalente destinazione residenziale e lotto a destinazione non residenziale.

Per ogni lotto a prevalente destinazione residenziale è riportata la volumetria massima realizzabile, distinta tra volumetria residenziale e volumetria non residenziale. La volumetria non residenziale può non essere realizzata ma non può essere sostituita dalla volumetria residenziale. Viceversa la volumetria residenziale può essere sostituita dalla volumetria non residenziale.

La volumetria non residenziale, prevista in applicazione del D. M. 1444 /68, art. 3 comma 3, potrà essere utilizzata per tutte quelle destinazioni strettamente connesse con la residenza, quali: uffici e studi professionali, piccoli laboratori artigiani non molesti, magazzini e simili.

Per il lotto a destinazione non residenziale, sono consentite le seguenti utilizzazioni: negozi di prima necessità, uffici e studi professionali, agenzie di credito e assicurazione, laboratori artigianali non molesti, ambulatori e studi medici, attrezzature per lo sport e lo svago, supermarket con superficie di vendita non superiore a mq. 250.

Oltre quanto stabilito negli elaborati grafici, per il lotto a destinazione non residenziale dovranno inoltre essere rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni:

- la superficie coperta del fabbricato, da collocarsi entro la sagoma di massimo ingombro e nel rispetto dei punti e fili fissi, dovrà essere contenuta entro il 20% della superficie del lotto;
- dovranno essere previsti parcheggi di uso pubblico, in aggiunta alle quantità previste all'art. 41 sexies della L. 1150/42 così come modificato dall'art. 2 L. 122/89, in misura di mq. 0,50 per ogni metro quadro di superficie utile insediata. Una quota non eccedente il 50% di detti parcheggi potrà essere collocata in eventuali piani interrati o seminterrati.
- dovranno essere previste aree pedonali di uso pubblico, organizzate a piazza, in misura non inferiore a mq. 0,50 per ogni metro quadro di superficie insediata;

- le restanti aree dovranno essere sistemate a verde e aperte al pubblico per almeno il 50%. Nelle aree sistemate a verde possono essere previste attrezzature per lo sport e il tempo libero.

Art. 9 – Vincoli e servitù.

Nelle tavv. 3 e 4 con diversa campitura sono indicate le aree soggette a speciali prescrizioni. In tali aree è vietata ogni attività edificatoria. Sono consentite, oltre le opere di pubblica viabilità prevista dal piano, esclusivamente recinzioni e opere di sistemazione del verde con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

Art. 10 – Prescrizioni edilizie

Le volumetrie consentite in ogni singolo edificio verranno calcolate secondo quanto previsto nelle vigenti Norme di Regolamento Edilizio e successive disposizioni, con l'esclusione dei volumi porticati che, per essere considerati tali, dovranno risultare aperti per almeno il 50% del perimetro e contenuti entro il 20% della superficie abitabile.

I piani seminterrati potranno emergere per un massimo di mt 0.80 rispetto alla sistemazione del terreno post- operam per consentire l'illuminazione e la ventilazione dei locali medesimi. Tale porzione di fabbricato è esclusa dal calcolo della volumetria a condizione che venga contenuta entro la proiezione a terra dell'edificio nel suo complesso, ivi comprese le superfici porticate, e che venga adibita ad autorimessa ai sensi della Legge n° 122/89.

I piani sottotetto potranno essere destinati alla residenza purché calcolati in volumetria e conformi a norme e regolamenti vigenti (altezza media non inferiore a mt 2.70 netta).

I sottotetti destinati ad accessori (soffitte e locali lavatoi), saranno contenuti entro l'altezza netta interna di mt 2.20 e dovranno avere caratteristiche conformi alle norme del vigente Regolamento Edilizio e successive integrazioni.

Le altezze massime degli edifici saranno pari a mt 7.50, calcolate con il metodo dell'altezza ponderale (sommatoria dei prodotti delle altezze di ogni fronte per la relativa lunghezza diviso per il perimetro del fabbricato). Le altezze dovranno essere riferite alla quota d'imposta del terreno a sistemazione avvenuta.

All'interno dei lotti edificabili gli sterri e i riporti a sistemazione avvenuta dovranno essere contenuti entro la quota massima di mt. 1,50 rispetto all'originario piano di campagna.

Salvo quanto più restrittivamente disposto dalle presenti norme, i distacchi fra edifici sono quelli individuati negli elaborati grafici di progetto.

Le coperture degli edifici dovranno essere obbligatoriamente a tetto e le falde dovranno avere una pendenza massima pari al

35%. L'altezza del sottotetto misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'intradosso del colmo, non potrà superare i mt. 2,20.

Al fine di consentire l'areazione dei locali sottotetti, oltre la falda del tetto, saranno consentiti gli abbaini strettamente necessari a contenere le aperture dimensionate in misura non superiore ad 1/15 della superficie del locale da areare.

Art. 11 – Finiture esterne e decoro urbano

Al fine di armonizzare le costruzioni edilizie con l'ambiente circostante i materiali di finitura dovranno essere studiati in maniera omogenea relativamente a ciascun comparto.

Le murature potranno essere realizzate in pietrame a facciavista, mattoni o finiture ad intonaco, purché con colorazioni tali da risultare perfettamente adeguate alla qualità dell'ambiente circostante.

Gli infissi esterni dovranno essere in legno od altri materiali comunque armonizzabili al tipo di costruzioni con l'esclusione dell'alluminio di tipo anodizzato naturale.

Art. 12 – Recinzioni

Le recinzioni dei lotti sono facoltative e, se realizzate, dovranno essere omogenee per dimensioni, materiali e lavorazioni lungo l'intero perimetro su strada del comparto o lotto; saranno costituite da muratura dell'altezza di circa mt 0.80 comprensiva dello spessore della copertina, con

sovrastante schermatura metallica in grigliato e retrostante siepe vegetale.

Elementi murari di altezza maggiore sono ammessi esclusivamente in prossimità di ingressi, passaggi, etc., e comunque, non dovranno superare mt 2.50.

E' fatto divieto di utilizzare nelle recinzioni elementi di cemento stampato.

Art. 13 – Piantumazioni

Al fine di migliorare la qualità dell'ambiente naturale preesistente, è fatto obbligo di procedere alla messa a dimora di alberature in numero adeguato o proporzionale alla disponibilità di terreno.

E' consigliato procedere alla piantumazione di essenze arboree tipiche della zona.

Dovranno in particolare essere messi a dimora n°1 albero di h mt 3.50/4.00 od in alternativa n°4 arbusti di h mt 1.50 ogni mq 150 di terreno a disposizione, esclusa l'area di sedime del fabbricato, ed il progetto del verde dovrà essere allegato agli elaborati progettuali finalizzati al rilascio della singola concessione.

L'osservanza di tutte le disposizioni contenute nei presenti articoli verrà ritenuta indispensabile ai fini del rilascio del certificato di abitabilità.

INDICE

- Art. 1 Norme generali
 - Art. 2 Documenti del Piano di Lottizzazione
 - Art. 3 Validità del Piano di Lottizzazione Comparto edificatorio
 - Art. 4 Attuazione del Piano Particolareggiato
 - Art. 5 Formazione del consorzio di comparto
 - Art. 6 Zonizzazione
 - Art. 7 Aree pubbliche
 - Art. 8 Zone per l'edificazione privata
 - Art. 9 Vincoli e servitù
 - Art. 10 Prescrizioni edilizie
 - Art. 11 Finiture esterne e decoro urbano
 - Art. 12 Recinzioni
 - Art. 13 Piantumazioni
- Allegato: Convenzione Urbanistica