



COMUNE DI LAINO CASTELLO (CS)

PIANO REGOLATORE GENERALE

legge 17.8.1942 n.1150 e succ. modifiche

TAV. n. 18		NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
	novembre '84	

PROGETTISTA:

ing. Antonio Sangineto

ALIEVI E RICERCHE

geom. Giuseppe Caterini



Walter

INDICE

CAPO I: PARTE GENERALE

- Art. 1 - Finalita' delle norme
- Art. 2 - Norme generali
- Art. 3 - Vincolo della concessione
- Art. 4 - Modalita' di attuazione del PRG
- Art. 5 - Piani particolareggiati
- Art. 6 - Elaborati dei piani particolareggiati
- Art. 7 - Piani di recupero
- Art. 8 - Elaborati tecnici del piano di recupero
- Art. 9 - Piani di lottizzazione
- Art. 10 - Presentazione e contenuto dei PL
- Art. 11 - Convenzioni per i PL
- Art. 12 - Piani di insediamenti produttivi
- Art. 13 - Intervento edilizio diretto
- Art. 14 - Destinazione d'uso
- Art. 15 - Allineamenti
- Art. 16 - Decoro dell'ambiente urbano

CAPO II: AZZONAMENTO E INDICI EDILIZI

- Art. 17 - Descrizione e computo degli indici edilizi
- Art. 18 - Norme generali per le zone residenziali
- Art. 19 - Norme per la zona del centro storico
- Art. 20 - Norme per zone di completamento
- Art. 21 - Norme per le zone di espansione
- Art. 22 - Norme per le zone artigianali
- Art. 23 - Norme per le zone agricole
- Art. 24 - Aree di insediamenti agricoli intensivi
- Art. 25 - Verde pubblico attrezzato
- Art. 26 - Aree di rispetto

CAPO I

PARTE GENERALE

Art. 1 - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme costituiscono lo strumento che disciplina l'uso del suolo e le attivita' edilizie secondo le linee e gli orientamenti del Piano Regolatore Generale e, nell'ambito di queste finalita', forniscono indicazioni e prescrizioni per la sua attuazione.

Art. 2 - NORME GENERALI

In base all'art. 34 della legge urbanistica del 17/8/1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni il Piano Regolatore Generale interessa l'intero territorio comunale.

Le attivita' edilizie e le trasformazioni d'uso del territorio sono soggette alla disciplina delle presenti norme, nonche' alle disposizioni del Regolamento Edilizio e di altri regolamenti vigenti in materia in quanto non siano incompatibili con le presenti norme, nonche' alle norme edilizie ed urbanistiche nazionali e regionali.

La sola destinazione a zona edificabile, secondo le previsioni del P.R.G., non conferisce il titolo di edificabilita' al terreno che manchi delle opere di urbanizzazione primaria.

Ogni attivita' che comporta trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere e' subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della legge 28/1.1977 n.10 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 3 - VINCOLO DELLA CONCESSIONE

Il rilascio della concessione vincola l'area computata ai fini della volumetria da edificare; ogni eventuale trasferimento dell'area non coperta deve indicare in modo esplicito che l'area stessa e' vincolata e non puo' essere computata per altre costruzioni. Il committente titolare della concessione e l'eventuale nuovo proprietario sono entrambi responsabili di ogni inosservanza della presente norma, ai sensi dell'art.31 della legge urbanistica vigente.

Art. 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

L'attuazione del Piano Regolatore Generale avverra':

- a) - mediante l'esecuzione di Piani Particolareggiati di iniziativa comunale per come previsto dall'art. 13 della Legge Urbanistica;
- b) - mediante l'esecuzione di Piani di Recupero per come previsto dall'art. 28 della legge 5 agosto 1978 n. 457;
- c) - mediante l'esecuzione di Piani di Lottizzazione di iniziativa privata, autorizzati dal Comune nelle forme e nei modi previsti dall'art. 28 della Legge Urbanistica;
- d) - mediante l'esecuzione di Piani di Insediamenti Produttivi, di cui alla legge 22/10/1971 n. 865;
- e) - mediante la realizzazione diretta di opere edilizie regolarmente autorizzate dal Comune con specifica concessione.

Le singole opere edilizie e di urbanizzazione primaria e secondaria, di iniziativa privata, contenute nei Piani di Lottizzazione dovranno comunque ottenere la relativa concessione, o autorizzazione alternativa, prima di essere eseguite.

Gli strumenti attuativi, indicati nel presente articolo, dovranno essere in tutto e per tutto conformi alle previsioni del Piano Regolatore Generale ed alla disciplina delle presenti norme.

Art. 5 - PIANI PARTICOLAREGGIATI

I Piani Particolareggiati hanno la funzione di normale strumento di attuazione del P.R.G., precisano cioe' l'assetto definitivo delle singole zone prescelte e determinano i limiti ed i vincoli che gli operatori sono tenuti ad osservare per le costruzioni e le trasformazioni edilizie.

Art. 6 - ELABORATI DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI

I piani particolareggiati devono essere redatti da tecnici legalmente abilitati. Gli elaborati richiesti per la redazione di un Piano Particolareggiato sono:

- a) - Stralcio del P.R.G. in scala 1:1.000;
- b) - Stralcio delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.
- c) - Planimetria dello stato di fatto urbanistico-edilizio eventualmente corredata da adeguata documentazione fotografica;
- d) - Piano di sistemazione dell'area su mappa catastale;
- e) - Planimetria generale con tutte le indicazioni planovolumetriche in scala 1:500;
- f) - Profili regolatori in scala non inferiore a 1:500, tendenti a precisare la sistemazione edilizia voluta lungo le principali vie o piazze comprese nell'ambito del P.P. con le necessarie connessioni con i comprensori contigui.;

- g) - Rappresentazione dei tipi architettonici degli edifici di maggiore interesse in scala 1:200;
- h) - Planimetria dell'area interessata dal P.P. con le indicazioni delle strade e degli impianti pubblici;
- i) - Elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- l) - Relazione sommaria di spesa che il Comune dovrà affrontare per l'acquisizione delle aree che si rendono necessarie per l'attuazione del P.P.;
- m) - Relazione tecnica illustrativa.

Art. 7 - PIANI DI RECUPERO

I piani di recupero disciplinano il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati o aree urbane mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico.

I piani di recupero sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, oppure dal Comune secondo le norme fissate dalla legge 5/8/1978 n.457.

Art.8 - ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI RECUPERO

Un progetto di piano di recupero deve avere almeno i seguenti elaborati tecnici:

- a) Stralcio del P.R.G., dal quale risultino le zone da recuperare con il P.R.;
- b) Documentazione grafica dello stato di fatto;
- c) Tavola degli interventi edilizi consentiti o prescritti, con l'eventuale delimitazione delle unità minime d'intervento;
- d) Norme di attuazione che definiscono i singoli interventi e le modalità per attuarli;
- e) Rappresentazione dei tipi architettonici degli edifici di maggiore interesse in scala non inferiore a 1:200;
- f) Relazione tecnica illustrativa.

Art. 9 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE

I piani di lottizzazione, obbligatori per le zone di espansione, hanno lo scopo di predisporre in modo organico lo sviluppo e la ristrutturazione urbanistica dell'abitato e dotare le aree di servizi e opere di urbanizzazione necessari e previsti dalla Legge Urbanistica.

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è subordinata anche alla stipulazione fra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione, di cui all'art. 11, riguardante i modi e i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'assunzione dei relativi oneri.

Art. 10 - PRESENTAZIONE E CONTENUTO DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

I piani di lottizzazione dovranno interessare una superficie minima non inferiore a un ettaro.

Gli elaborati dovranno comprendere:

- a) - Planimetria dell'area in scala non inferiore a 1:2000, contenente i dati di misurazione, riferimento, intestazione catastale, nonché i dati di verifica della misurazione del terreno con tutti gli elementi atti al controllo delle dimensioni (capi-saldi, quote, ecc.) ed il calcolo della volumetria edificabile in base alle norme di zona;
- b) - Planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:500 contenente la suddivisione in lotti con le singole dimensioni e, per ogni lotto, la tipologia edilizia, il volume edificabile, il rapporto di copertura, l'altezza massima. La sommatoria dei volumi edificabili dovrà essere contenuta entro i limiti di densità territoriale, prescritta per la zona, e l'edificazione sui singoli lotti non potrà superare le densità fondiarie previste.

I volumi relativi agli edifici pubblici sono esclusi dal computo delle quantità volumetriche territoriali.

Dovrà essere chiaramente rappresentata la destinazione degli edifici e del suolo coperto e scoperto (rete stradale di accesso ai lotti e collegamenti con la rete esistente, percorsi pedonali, marciapiedi, portici, aree di parcheggio, aree verdi, giardini, piazzali, spazi destinati ad attrezzature ed edifici pubblici, ecc.) con la distinzione degli spazi pubblici o aperti all'uso pubblico e di quelli privati.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici, dovranno essere comunque rispettati i seguenti standards:

- per ogni 100 mc. di costruzione adibita a residenza, si dovrà prevedere la seguente dotazione di aree:
 - 1) mq. 7,00 per viabilità e spazi accessori, di cui almeno mq. 2,00 per parcheggi pubblici;
 - 2) mq. 6,50 per attrezzature pubbliche;
 - 3) mq. 9,00 per verde sportivo e gioco bambini;
 - 4) mq. 2,50 per parcheggi al servizio delle abitazioni.
- c) - Tutti gli elaborati necessari per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria con la rappresentazione generale e particolareggiata degli impianti di acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica, nonché delle opere stradali e aree a verde al servizio delle abitazioni;
- d) - Relazione tecnica generale.

Art. 11 - CONVENZIONI P.L.

La esecuzione dei piani di lottizzazione è subordinata alla stipulazione fra il Comune e la proprietà interessata di una convenzione, riguardante modi e tempi di attuazione del piano medesimo. Tale convenzione dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale secondo le prescrizioni di legge e farà parte integrante del Piano stesso.

Essa in particolare dovrà prevedere:

- 1) - l'esecuzione, in tempi prestabiliti, a cura e spese della proprietà, delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime e delle aree di competenza; ovvero la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione da versare al Comune all'atto del rilascio della concessione;
- 2) - la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- 3) - i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento, previste dal programma di attuazione allegato al progetto e comunque non superiore ai dieci anni.

Art. 12 - PIANI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Nei piani di cui al titolo sono consentite costruzioni per le seguenti destinazioni: industriali, artigiane, commerciali e turistiche.

Gli elaborati richiesti in linea di massima sono:

- a) - Stralcio del P.R.G. per la zona oggetto del PIP;
- b) - Planimetria dello stato di fatto;
- c) - Elaborati di progetto del PIP in scala 1:1000 o 1:500 con tutte le indicazioni necessarie per dare un assetto organico alla zona del PIP;
- d) - Norme attuative specifiche del PIP;
- e) - Elenco catastale delle proprietà da espropriare;
- f) - Relazione sommaria di spesa;
- g) - Relazione tecnica illustrativa.

Art. 13 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'attuazione del P.R.G. mediante intervento edilizio diretto, consiste nella edificazione su singoli lotti dietro rilascio di "concessione" ad edificare.

L'edificazione è consentita a condizione che siano esistenti le opere di urbanizzazione primaria, che siano osservati gli indici edilizi indicati dalle norme e rispettate le prescrizioni del regolamento edilizio e di igiene e che sia dimostrato da parte del richiedente il godimento dei diritti di proprietà o di disponibilità del lotto. Nel caso che l'area interessata dalla richiesta di concessione non sia servita dalla totalità delle opere di urbanizzazione primaria, il richiedente se ne dovrà assumere tutti gli oneri per la loro realizzazione nei modi, nei tempi e nelle forme che di volta in volta l'Amministrazione comunale stabilirà in base alle condizioni di infrastrutturazione esistente nella zona. I vari edifici devono essere armonizzati col tessuto urbano esistente e possono essere richiesti nuovi allineamenti stradali per ragioni estetiche e urbanistiche.

È ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente costruzione del vicino sulle linee di confine e nel caso di presentazione di progetto unitario, comprendente più lotti contigui.

Art. 14 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti d'intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo, cui è subordinato il rilascio della concessione, dell'abitabilità e di esercizio dei locali.

Qualunque cambiamento della destinazione d'uso è subordinata all'autorizzazione della variante da parte del Comune. In caso di abusivo mutamento di destinazione saranno revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali.

Art. 15 - ALLINEAMENTI

In caso di costruzione, ricostruzione e di notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà imporre la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a ml. 5,00 dalla linea di fabbrica o della recinzione già esistente sulla linea stessa.

Art. 16 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Quando per effetto dell'esecuzione del P.R.G. anche una sola parte di edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi, ad insindacabile giudizio della Commissione Edilizia Comunale, un deturpamento dell'ambiente urbano, sarà facoltà del Comune di imporre ai proprietari di variare le facciate esposte alla pubblica vista, secondo progetto da approvare dal Comune medesimo, che potrà, ingiungendo l'esecuzione del rifacimento, fissare i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

In caso di rifiuto o di mancato inizio, o di mancata esecuzione nei termini stabiliti, il Comune avrà la facoltà di procedere all'esproprio dell'intero edificio, corrispondendo un'indennità determinata secondo le norme di legge.

CAPO II

AZZONAMENTO E INDICI EDILIZI

Art. 17 - DESCRIZIONE E COMPUTO DEGLI INDICI EDILIZI

L'edificazione sulle aree ricadenti nelle zone edificabili e' regolata dai seguenti indici:

It - Indice di utilizzazione territoriale = volume massimo costruibile su un ettaro di territorio, compreso nei Piani di Lottizzazione. Deve determinarsi considerando la cubatura complessiva degli edifici esistenti da conservare e di quelli di progetto. Nel calcolo del volume vanno compresi tutti i corpi chiusi e gli accessori, anche se distaccati dalla costruzione; vanno invece esclusi i volumi tecnici emergenti.

La superficie da considerare per il calcolo di tale indice comprende anche le strade e le altre aree pubbliche e quelle soggette a vincolo speciale, se si trovassero incluse nel P.L.

If - Indice di fabbricabilita' fondiaria = volume in mc. massimo costruibile su un mq. del lotto edificabile. Vanno escluse dalla determinazione della superficie le aree destinate a strade, piazze ed altri spazi di uso pubblico. Nel rilasciare le concessioni, la superficie utilizzata per il computo dell'indice If deve essere esattamente definita. Tale superficie deve ritenersi vincolata in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprieta', non possa essere piu' considerata nel computo degli indici edilizi, per eventuali costruzioni adiacenti.

H - Altezza massima della costruzione: si misura dal livello stabilito per il marciapiede o, dove il marciapiede non sia previsto, dalla quota media di intersezione dell'edificio col terreno allo stato naturale fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Eventuali coperture a falda e volumi tecnici emergenti non possono superare tale altezza per piu' di m. 5,00.

Nel caso di copertura a falde inclinate con pendenza superiore al 35%, l'altezza si misura ai 2/3 della quota dalla linea d'imposta del tetto stesso. L'altezza cosi' valutata servira' per il calcolo dei volumi.

Sl - Superficie del lotto edificatorio al netto delle strade.

Rs - Rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza stradale.

Ri - Rapporto tra altezza del fabbricato e distanza tra gli edifici in proprieta' private: si determina misurando la distanza media tra le fronti aperte dei due edifici, al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi, e

l'altezza dell'edificio piu' alto (misurata come per l'indice H).

Rc - Rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto edificatorio.

Ds - Distanza minima di ogni opera edilizia dal ciglio (limite di proprieta' pubblica) delle strade esistenti o previste dal P.R.G. o dai piani urbanistici attuativi.

Art. 18 - NORME GENERALI PER LE ZONE A EDILIZIA RESIDENZIALE

Nelle zone di cui al titolo saranno ammessi edifici destinati ad abitazione ed ai servizi interessanti l'insediamento residenziale, quali negozi e magazzini, autorimesse, laboratori artigianali (purche' di superficie coperta non superiore a mq. 500 e non producano polverio, esalazioni, rumori, molesti), sale da spettacolo e di ritrovo, uffici, studi professionali e commerciali, alberghi e pensioni.

Art. 19 - NORME PER LE ZONE NEL PERIMETRO DEL CENTRO STORICO

E' compreso nel centro storico l'intero vecchio abitato in via di abbandono definitivo. In questa zona sono consentite opere di consolidamento o di restauro, senza alterazione di volume. I piani particolareggiati di recupero dovranno tendere alla conservazione del patrimonio urbanistico e culturale assegnando a quest'area nuove funzioni.

Art. 20 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE DI COMPLETAMENTO

La zona di completamento comprende le aree gia' parzialmente edificate, che costituiscono l'agglomerato edilizio del "nuovo centro". In questa zona l'edificazione avverra' mediante intervento diretto su rialscio di concessione e nel rispetto di quanto appresso indicato.

Di tale zona fanno parte due sottozone:

Sottozona B1 - Area in via di saturazione:

Ricadono in tale sottozona i lotti di terreno a suo tempo assegnati con il programma prefettizio per il trasferimento del vecchio abitato.

In tale sottozona e' consentito solo il completamento del programma suddetto, con la costruzione dei rimanenti fabbricati previsti.

Sottozona B2 - Area di completamento:

Questa sottozona comprende le aree parzialmente edificate, dotate almeno in parte delle relative infrastrutture.

L'edificazione e' consentita nel rispetto dei

seguenti indici:

$I_f = 1,50 \text{ mc/mq.}$

$H = 10,00 \text{ ml.}$

$R_c = 1/3$

$R_s = 1/1$

$R_i = 1/1$

$D_s = 3,00 \text{ ml.}$

Art. 21 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE DI ESPANSIONE

S' intendono aree di espansione quelle circoscritte dall'apposito segno grafico e individuate nelle tavole di azionamento del P.R.G.

L'edificazione potrà avvenire dietro rilascio di "concessione, ad edificare" per ogni singolo fabbricato solo dopo l'espletamento dell'intera pratica di intervento urbanistico preventivo mediante Piano di Lottizzazione o Piano particolareggiato, secondo le modalità di legge e delle presenti norme.

I piani urbanistici attuativi dovranno rispettare gli standards previsti dalle presenti norme ed i seguenti indici:

$I_t = 8,000 \text{ mc/Ha}$

$I_f = 1,30 \text{ mc/mq.}$

$H = 15 \text{ ml.}$

$R_s = 1/1$

$R_i = 1/1$

$R_c = 1/3$

$D_s = 5,00 \text{ ml.}$

Art. 22 - NORME PER LE ZONE ARTIGIANALI

Nelle zone di cui al titolo sono consentiti insediamenti di imprese produttive a carattere artigianale, le quali saranno tenute al rispetto, oltre che delle norme urbanistiche contenute nel PRG, anche del regolamento d'igiene comunale e della legge n.650/79.

Sono ammesse costruzioni per abitazioni per il personale di custodia o per il proprietario artigiano, secondo i seguenti indici:

$I_t = 0,25 \text{ mc/mq.}$

$I_f = 0,40 \text{ mc/mq.}$

$R_c = 1/7$

Per gli edifici produttivi valgono i seguenti indici:

$H = 11 \text{ ml.}$

$R_s = 1/1$

$R_i = 1/1$

$R_c = 3/5$

$D_s = 5,00 \text{ m}.$

Sono esenti da limite di altezza le strutture tecnologiche.

All'interno dei singoli lotti dovranno essere previsti gli spazi necessari alle operazioni di movimento, carico e scarico dei materiali, parcheggi ecc.

Art. 23 - NORME PER LE ZONE AGRICOLE

Nelle costruzioni di cui al titolo sono ammesse costruzioni, rifacimenti o trasformazioni che interessano la produzione agricola e l'insediamento di edilizia residenziale sparsa, nonché laboratori ed industrie interessanti direttamente o indirettamente il trattamento e la trasformazione dei prodotti agricoli.

Per le distanze dalle strade le costruzioni dovranno rispettare i seguenti limiti: ml. 10 per le strade comunali, ml. 20 per quelle provinciali, ml. 30 per le strade statali, ml. 60 per l'autostrada. La distanza delle costruzioni dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a 5,00 ml.

L'area coperta delle costruzioni di qualsiasi tipo non potrà superare 1/10 dell'area totale.

Limitatamente agli edifici di abitazione, il rapporto planivolumetrico non potrà essere superiore a 0,03 mc/mq. e l'altezza massima consentita è di ml. 10,00. Al fine della determinazione della volumetria ammissibile, è consentito l'accorpamento di più aree non contigue, purché condotte da un unico soggetto e non distinte tra loro oltre i tremila metri.

L'Amministrazione comunale potrà anche autorizzare con parere favorevole del Consiglio Comunale l'edificazione e l'installazione in questa zona di impianti ed attrezzature di interesse turistico, sia pubblici che privati, purché si provveda a stipulare regolare lottizzazione convenzionata sulla base di una densità territoriale non superiore a 0,5 mc/mq. e superficie coperta non superiore a 1/10 della superficie dell'intero lotto.

Il 50% delle aree convenzionate dovrà essere piantumato con alberi d'alto fusto e sistemato a parco o a bosco.

Art. 24 - AREE DI INSEDIAMENTI AGRICOLI INTENSIVI

Sono comprese in tali zone le aree di S. Liguori e di Aria della Valle, in buona parte già edificate, per le quali è previsto un incremento di edificazione che possa soddisfare il nucleo di popolazione rurale che vi risiede. In queste zone è consentita l'edificazione diretta dietro rilascio di concessione ad edificare.

In queste aree si applicheranno i seguenti indici e vincoli urbanistici:

It = 0,3 mc/mq.

Hmax = 10,00 ml.

Ds = 5,00 ml.

Art. 25 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E ZONE D'INTERESSE GENERALE

Nelle aree di cui al titolo sono ammesse solo costruzioni ed attrezzature d'interesse pubblico, secondo le norme di legge e gli standards relativi alle singole opere.

Art. 26 - AREE DI RISPETTO

Nelle aree di cui al titolo non sono consentite nuove costruzioni, ma solo manutenzioni, ristrutturazioni o modesti ampliamenti di edifici esistenti, a condizione che le aggiunte non comportino un avvicinamento al nastro stradale.-