

Comune di Fagnano Castello

Provincia di Cosenza

Piano di Lottizzazione Borgo Sprovieri

PROPRIETARIO: Ing. Giuseppe FRASSETTI

PROGETTISTA E D.L.: Ing. Pasquale LUCIBELLO

ELABORATO:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

REL : 4

Scala -----

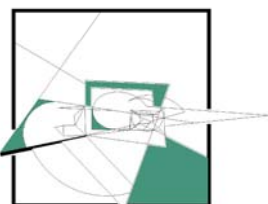
DATA : Giugno 2008

REV. Ottobre 2009

COLLABORATORI:

Progetto di impianto urbanistico e architettonico :

Architetto Antonio FERRI
Architetto Ugo PULCINI



Nova Urbs
Architettura del territorio

via A. Gramsci, 34
00197 Roma

Studi geologici e geotecnici Progetto strutturale :

Geologo Gianfranco BARTOLO
Ingegnere Sergio FIGLINO
Ingegnere Monica BRUNO



Ingegnere Gennarino PERRONE

Città di Fagnano Castello
Piano di Lottizzazione Borgo Sprovieri
Norme Tecniche di Attuazione

TITOLO I

Disposizioni di carattere generale

Art. 1 - Oggetto delle norme

Le presenti norme tecniche individuano le modalità di attuazione del Piano di Lottizzazione denominato Borgo Sprovieri.

Art. 2 - Abbreviazioni

Nel seguito delle presenti norme, per ragioni di brevità, il Piano di Lottizzazione denominato Borgo Sprovieri sarà indicato con la sigla PLBS. La stessa abbreviazione è stata adottata negli elaborati grafici di cui al successivo Art. 3.

Art. 3 - Elaborati grafici di riferimento

Gli elaborati del PLBS di riferimento per l'attuazione del Piano medesimo e per l'applicazione delle presenti norme sono:

- Rel 1 – Relazione tecnica
- Rel 2a – Relazione geologica
- Rel 2b – Indagini allegata alla relazione geologica
- Rel 3 – Relazione descrittiva delle tipologie
- Tav 1 – Inquadramento territoriale
- Tav 2a – Tavola geologica n. 1
- Tav 2b – Tavola geologica n. 2
- Tav 3 – Aree d'intervento: dimensioni e destinazioni P.R.G.
- Tav 4 – Piano di lottizzazione
- Tav 5 – Planovolumetrico
- Tav 6 – Planimetria e Sezioni
- Tav 7a – Schema delle opere di urbanizzazione
- Tav 7b – Particolari opere di urbanizzazione

- Tav 8 – Documentazione fotografica
- Tav 9a - Tipologie edilizie residenziali
- Tav 9b - Tipologia centro servizi di accoglienza
- Tav 10 – Fotorendering
- Tav 11 – Planimetria generale distanze
- Tav 12 – Planimetria generale viabilità
- Tav 13 – Verifica aree a Standard

Art. 4 - Perimetro del PLBS

Il perimetro delle aree del PLBS è individuato nella Tav. 3.

Art. 5 - Articolazione delle aree del PLBS ai fini urbanistici

Ai fini della individuazione della destinazione urbanistica, le aree del PLBS sono individuate e dimensionate nella Tav. 4 e si articolano nei seguenti lotti:

- area di proprietà privata ad uso pubblico denominata “strada di lottizzazione”, destinata al traffico ed alla sosta dei veicoli ed al movimento pedonale a carattere pubblico;
- area di proprietà privata ad uso pubblico denominata area per servizi pubblici, destinate a servizi pubblici compresa l'edificazione di edilizia per tali servizi (sigle “Sa, Sb, Sc e Sd”);
- aree di proprietà privata ad uso privato denominate aree per l'edilizia privata, destinate all'edificazione di edilizia residenziale e ricettiva di proprietà privata (sigle: “Za” e “Zb”).

Art. 6 - Ambito di validità delle presenti norme

Le presenti norme hanno validità all'interno del perimetro del PLBS, di cui al precedente Art. 4.

Art. 7 - Validità delle Norme di Attuazione del PRG di Fagnano Castello

All'interno del perimetro del PLBS si applicano le Norme di Attuazione del vigente PRG del Comune di Fagnano Castello, che prevalgono in caso di contrasto con le presenti norme.

Art. 8 - Elementi vincolanti

Hanno valore vincolante per la realizzazione di quanto previsto dal PLBS:

- il perimetro del PLBS, così come definito al precedente Art. 4;
- le destinazioni d'uso delle aree di cui al precedente Art. 5;
- le indicazioni planovolumetriche riportate negli elaborati grafici di cui al precedente Art. 3 con le specificazioni di cui al successivo Titolo V;
- le presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 9 - Modalità di attuazione degli interventi edilizi privati

1. L'attuazione di quanto previsto dal PLBS è assistita da convenzione da sottoscrivere tra il Comune di Fagnano Castello ed i proprietari delle aree del PLBS.
2. Gli interventi edilizi del PLBS si attueranno mediante permesso a costruire, ove necessario. Il progetto edilizio dovrà essere redatto ed esaminato secondo le disposizioni di cui al successivo Titolo III.

Art. 10 - Elementi e disposizioni di carattere specifico

Gli elementi e le disposizioni di carattere specifico per l'attuazione del PLBS sono riportati negli elaborati di cui al successivo Titolo II e nei Titoli III, IV e V. Nel Titolo II, viene dato un sommario degli elementi e delle disposizioni specifiche riportate in ciascuno degli elaborati grafici elencati nel precedente art. 3 e l'articolato della convenzione. Nel Titolo III vengono date disposizioni specifiche per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria. Nel Titolo IV si elencano le opere di urbanizzazione secondaria a carico dei proprietari delle aree del PLBS. Nel Titolo V sono riportate le specifiche norme edilizie applicabili.

TITOLO II

Elementi e disposizioni di carattere specifico riportati in altri elaborati

Art. 11- Contenuti degli elaborati grafici di riferimento

- Rel 2a – Relazione geologica
Studi geologici
- Rel 2b – Indagini allegata alla relazione geologica
Indagini di riferimento per la redazione della relazione geologica
- Rel 3 – Relazione descrittiva delle tipologie
Tipologie delle costruzioni
- Rel 4 – Norme tecniche di attuazione del Piano di Lottizzazione
- Tav. 1 – Inquadramento territoriale
Estratto del P.R.G., Rilievo su base Aerofotogrammetrico, Rilievo su base Catastale, Profili, Foglio di Mappa.
- Tav 2a – Tavola geologica n. 1
Carta geologica 1:5000, Carta geologica 1:2000, Carta geomorfologica 1:2000, Carta con ubicazione indagini, Sezioni geologiche stato attuale.
- Tav 2b – Tavola geologica n. 2
Carta idrogeologica e idrologica 1:5000, Carta microzonizzazione sismica 1:2000, Carta della stabilità/edificabilità, Sezioni geologiche stato futuro 1:1000.
- Tav 3 – Aree d'intervento: dimensioni e destinazioni P.R.G.
Perimetro del Piano di Lottizzazione Borgo Sprovieri, Elenco delle particelle catastali incluse nel perimetro dell'intervento, Zone P.R.G. delle aree incluse nel perimetro dell'intervento, Volumetria ammissibile e sua destinazione in base al P.R.G.
- Tav 4 – Piano di lottizzazione
Suddivisione dell'area di intervento in lotti, Estensione territoriale dei lotti, volumetria allocata su ciascun lotto e relativa destinazione d'uso, altezza massima dei fabbricati in relazione alla destinazione d'uso, Calcolo degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (standard) di progetto per abitante insediato.

- Tav 5 – Planovolumetrico
*Articolazione aree ad uso pubblico, Distribuzione dei volumi edili,
Esemplificazione planimetrica.*
- Tav 6 – Planimetria e Sezioni
- Tav 7a – Schema delle opere di urbanizzazione
- Tav 7b – Particolari opere di urbanizzazione
- Tav 8 – Documentazione fotografica
- Tav 9a - Tipologie edilizie residenziali
- Tav 9b - Tipologia centro servizi di accoglienza
- Tav 10 – Fotorendering
- Tav 11 – Planimetria generale distanze
- Tav 12 – Planimetria generale viabilità
- Tav 13 – Verifica aree a Standard

Art. 12 - Articolato della convenzione

L'elaborato definisce gli obblighi reciproci tra il Comune di Fagnano Castello ed i proprietari delle aree fondiarie incluse nel PLBS secondo il seguente articolato:

- Premessa
- Art. 1 – Aree da lottizzare
- Art. 2 – Principali parametri urbanistici ed edilizi applicabili
- Art. 3 – Intervento di lottizzazione
- Art. 4 – Collegamento ai servizi esistenti
- Art. 5 – Opere di urbanizzazione primaria
- Art. 6 – Modalità e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria
- Art. 7 – Oneri di urbanizzazione primaria
- Art. 8 – Garanzia per opere di urbanizzazione primaria
- Art. 9 – Opere di urbanizzazione secondaria
- Art. 10 – Oneri di urbanizzazione secondaria

- Art. 11 – Aree e strutture ad uso pubblico
- Art. 12 – Aree per il miglioramento della viabilità pubblica
- Art. 13 – Informazione verso futuri acquirenti
- Art. 14 – Proroga dei termini di ultimazione dei lavori di urbanizzazione e di edificazione
- Art. 15 – Durata della convenzione
- Art. 16 – Trascrizione della convenzione

TITOLO III

Opere di urbanizzazione primaria

Art. 13 – Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare individuate nella Tavv. 7a e 7b sono:

- strade residenziali e parcheggi;
- rete fognaria separata per acque bianche e nere;
- rete energia elettrica;
- illuminazione pubblica;
- acquedotto;
- gasdotto;
- linee telefoniche.

Art. 14 – Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate conformemente a quanto riportato negli elaborati di cui al precedente art. 4 ed alle eventuali disposizioni impartite in merito dall'Ufficio tecnico Comunale.

La realizzazione delle opere primarie potrà essere correlata all'effettivo avanzamento del programma edilizio.

Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al completamento ed alla messa in esercizio delle opere di urbanizzazione primaria funzionali agli edifici per i quali il certificato è richiesto.

Art. 15 – Ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere effettuato dal Comune a sua cura e spesa entro tre mesi dalla formale comunicazione di termine dei lavori da parte della direzione lavori. Decorso inutilmente tale termine, le opere si intenderanno tacitamente accettate dal Comune, che a decorrere da tale scadenza ne assumerà la piena proprietà e responsabilità.

Art. 16 – Aree per il miglioramento della viabilità pubblica

In previsione di un eventuale ampliamento della strada comunale che dalla SS 533 porta alle aree delimitate dal perimetro di cui al precedente art. 4, la fascia di 3 m in adiacenza alla predetta strada comunale, fascia individuata nella Tav. 5, è riservata a tale scopo.

Fino all'acquisizione di tali aree da parte del Comune secondo le modalità fissate dalla Convenzione, ne è consentito l'uso conformemente a quanto stabilito dalle presenti norme tecniche di attuazione con riferimento al lotto di cui fanno parte. La riserva sopradetta decade con il decadere della Convenzione.

TITOLO IV

Opere di urbanizzazione secondaria

Art. 17 – Opere di urbanizzazione secondaria

I proprietari delle aree private del PLBS realizzeranno, a proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria individuate nella Tav. 5:

- centro culturale;
- elisuperficie per soccorso d'emergenza;
- attrezzature sportive (campo da tennis e campo da bocce)
- area verde boscata.

I tempi e le modalità di realizzazione di queste opere saranno autonomamente definite dal lottizzante. Queste opere restano di proprietà privata e pertanto non è previsto il collaudo da parte dell'Amministrazione comunale.

TITOLO V

Procedure e norme edilizie specifiche

Art. 18 – Lotti

L'estensione, i volumi edilizi realizzabili, le destinazioni d'uso e l'altezza massima dei fabbricati dei lotti del PLBS sono riassunti nella tabella che segue:

Articolazione aree PLBS	Lotti	Superficie (mq)	Consistenze edilizie		
			Volume (mc)	Destinazione d'uso	Hmax (m)
Aree ad uso pubblico	Sa	10.195			
	Sb	153			
	Sc	8.619	2.260	Istruzione	10
			1.000	Attrezzature sportive e ricreative	Casale esistente da ristrutturare
	Sd	2.168			
	Strada	3.750			
	Totale	24.885	3.260		
Aree ad uso privato	Za	43.079	16.071	Servizi di accoglienza	10
			38.916	Residenziale	7
	Zb	26.226	31.302	Residenziale	7
	Totale	69.305	86.289		
Totale aree		94.190	89.549		

Art. 19 – Rettifica dei confini dei lotti

I confini dei lotti del PLBS come individuati nella Tav. 4 potranno subire delle rettifiche per esigenze funzionali certificate dalla Direzione Lavori, purché la superficie delle aree ad uso pubblico non sia inferiore al totale evidenziato per queste aree nel precedente Art. 18.

Art. 20 – Variazione della distribuzione dei volumi edilizi

Il volume complessivo degli edifici localizzati sulle aree ad uso privato non può eccedere il totale evidenziato nel precedente Art. 18.

E' ammesso lo spostamento di quantità di volumi da aree ad uso privato ad aree ad uso pubblico nel limite massimo del 20% del volume complessivamente previsto sulle aree ad uso pubblico.

Nell'ambito di ciascun lotto con destinazione ad uso residenziale e ricettivo è ammesso lo spostamento di volumi dall'una all'altra destinazione, purché la destinazione d'uso residenziale non si riduca più del 30% di quella prevista nell'Art. 18. Nell'ambito delle aree ad uso privato, è ammesso lo spostamento di volumi dall'uno all'altro lotto purché il volume complessivamente previsto in un dato lotto non superi 1,2 volte quello stabilito nell'Art. 18.

Art. 21 – Contabilità della variazione della distribuzione del volume

1. I proprietari delle aree private interessate dalle variazioni, ad eccezioni dei proprietari dei suoli per i quali sia già stata rilasciato il permesso di costruire, dovranno esplicitamente dare il loro assenso alle variazioni.
2. Al fine di assicurare il puntuale rispetto dei limiti di volume realizzabili, il Comune ed i proprietari che sottoscrivono la convenzione di attuazione del PLBS gestiranno in contraddittorio un libretto, in duplice originale, in cui verranno annotate le quantità di volume di volta in volta assentite con il rilascio dei permessi di costruire. Ciascuna delle parti deterrà una dei due originali del libretto. Le trascrizioni effettuate sul libretto dovranno essere controfirmate sia dal Comune che dai proprietari interessati su tutti e due gli originali. I proprietari con la sottoscrizione della convenzione dovranno impegnarsi a fornire al Comune tutte le informazioni, la documentazione ed il supporto tecnico necessari per un efficace controllo delle quantità di volume autorizzate.

Art. 22 – Progettazione edilizia

Ai fini della progettazione edilizia, ciascun lotto costituisce una unità di progettazione edilizia. La progettazione afferente a ciascun lotto sarà articolata in due livelli.

Il primo livello è costituito da un progetto che evidenzia:

- a) lo stato di fatto;
- b) le sagome d'ingombro, ubicazioni e distacchi dei diversi fabbricati autonomi che si vogliono realizzare;
- c) il volume utilizzato e le relative destinazione d'uso;
- d) l'altezza massima degli edifici;

- e) le aree fondiarie di pertinenza del singolo fabbricato e quelle comune a più fabbricati;
- f) le aree destinate a verde privato.

Al progetto di primo livello dovrà essere allegata copia aggiornata del libretto di cui all'Art. 21 di questo Titolo.

Il secondo livello è costituito dai progetti dei singoli fabbricati individuati nel progetto di primo livello. Il progetto del singolo fabbricato potrà essere presentato ed approvato in modo autonomo dai progetti degli altri fabbricati, fermo restando che nessun progetto di secondo livello potrà essere approvato se non sia stato approvato, prima o contestualmente ad esso, il relativo progetto di primo livello.

L'esame dei progetti, sia di primo che di secondo livello, è fatto dalla Commissione Edilizia.

L'iter delle varianti ai progetti di primo o secondo livello è il medesimo di quello relativo alla prima stesura.

Art. 23 - Distacchi

Il distacco minimo dal confine del PLBS è fissato in genere a 5 m, ad eccezione del distacco dal filo dell'esistente strada comunale fissato in 8 m.

Nel caso in cui in un lotto vi siano suoli di diversa proprietà o anche nel caso in cui parte di esso sia già stato edificato in precedenza, è consentita l'edificazione in aderenza agli eventuali edifici esistenti o in aderenza alla linea di confine della proprietà nel rispetto delle vigenti norme antisismiche, salvo quanto specificato nel seguito.

Tra le pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta la normale libera di 10 m.

Nessuna misura minima di distanza è fissata tra pareti non finestrate.

Ai fini del calcolo delle distanze tra edifici non vengono computati gli elementi funzionali o decorativi aggettanti o sporgenti delle facciate. Il distacco andrà misurato al piede di ogni edificio, con esclusione dei porticati aperti.

Art. 24 - Volumi utili

Il valore, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare.

Ai sensi dell'art. 49 della LR 19/2002 e s.m.i., al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:

- a) i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i 30 cm, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm;
- b) il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i 20 cm se contribuisce al miglioramento statico degli edifici e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza inferiore al 30%, i porticati o porzioni di essi, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici deve essere trascritto regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

Sono esclusi dal calcolo dei volumi le autorimesse a raso, seminterrate o interrate. Per le autorimesse a raso e seminterrate deve essere trascritto vincolo che impedisca qualsiasi genere di differente uso delle stesse.

Sono altresì esclusi dal calcolo della volumetria i volumi relativi agli impianti tecnici di sollevamento esterni al fabbricato.

Art. 25 - Altezze dei fabbricati

Per altezza del fabbricato si intende la media delle altezze delle fronti calcolate come segue.

Per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessato dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 30%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di 2 m l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a 5 m.

Art. 26 - Parcheggi di proprietà privata

Ciascun progetto edilizio dovrà prevedere aree per parcheggio privato delle autovetture in misura non inferiore a

- per aree residenziali: 1 posto auto per alloggio anche se monocamera e, comunque, non meno di 1 mq per ogni mc 10 di costruzione;
- per aree alberghiere, sanitari o simili: 1 posto auto ogni due camere e, comunque, non meno di 30 mq ogni 100 mq di superficie utile.

Tali parcheggi potranno essere realizzati anche in autorimesse a raso ed interrato (anche al di fuori della sagoma degli edifici soprastanti).

Art. 27 - Destinazioni d'uso residenziale e ricettiva

Nell'ambito delle destinazioni d'uso residenziale e ricettiva, sono consentiti, in quanto ad esse funzionali, volumi destinati a servizi di quartiere, quali negozi, laboratori, studi tecnici, ambulatori, ristoranti, bar, esercizi per l'intrattenimento e quant'altro necessario ad un organico sviluppo del centro abitato, nella misura massima del 20% del volume complessivamente previsto all'Art. 18 per la destinazione d'uso residenziale e ricettiva.

Conformemente al disposto dell'art. 57 della legge regionale n. 19 del 16 aprile 2002 e s.m.i., non costituiscono mutamenti della destinazione d'uso variazioni all'interno del gruppo "residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria" di cui al comma 4 del citato art. 57 della legge regionale 19/02 e s.m.i., fermo restando che le destinazioni residenziale e turistico-ricettiva nel loro complesso non potranno scendere al di sotto del 70% del volume complessivamente previsto all'Art. 18 per tali destinazioni d'uso.