

COMUNE DI LAMEZIA TERME

Provincia di Catanzaro

UFFICIO PER LA PIANIFICAZIONE STRATEGICA



Piano Attuativo Unitario (PAU)

Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 e successive modifiche e integrazioni

Piano particolareggiato dell'Area Polifunzionale Integrata (API)

Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni

Ufficio per la Pianificazione strategica

Arch. Giovanni Iuffrida

Con la consulenza di

Prof. Arch. Filippo Ciccone (coordinamento del progetto urbanistico)

Ing. Francesco Stella

Arch. Giorgia Boca

Dott. Ing. Francesca Bilotta

Dott. Ing. Valeria Marino

Alessandro Fonte

Mariano Napoli

Adozione, Delibera del Consiglio comunale

Del 19 dicembre 2007

Numero 27

Approvazione, Delibera del Consiglio comunale

Del

Numero

Il Segretario comunale

Norme Tecniche di Attuazione

Data di consegna

Aggiornamento a seguito delle osservazioni

TITOLO I

Caratteri ed elementi costitutivi

Articolo 1

(Elaborati)

Relazione generale contenente i seguenti allegati:

- a) mappa catastale;
- b) Aree CPI per unità minime d'intervento;
- c) Aree F incluse nel perimetro del Piano particolareggiato da compensare;
- d) Aree CPI enucleate;
- e) Standard;
- f) Ripartizione del diritto edificatorio privato;
- g) modello tridimensionale;
- h) Previsione di spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano;
- i) schema di convenzione.

1. a. Stralcio PRG vigente con individuazione delle zone oggetto di Piano
Particolareggiato - 1:10000
b. Sistema della mobilità di progetto – 1:10.000
2. Stato di fatto - 1:2000
3. Planimetria di progetto - 1:2000
4. Rete stradale e sezioni - 1:500
5. Impianto del verde - 1:2000
6. Sistema degli spazi aperti - 1:2000
7. Destinazioni d'uso e tipologie edilizie - 1:2000
8. Profili regolatori - 1:1000
9. Vedute (render)
10. Planimetria di progetto con indicazione del vigente PRG - 1:2000
11. Unità minime di intervento su base catastale - 1:2000
12. Individuazione delle aree di intervento di iniziativa pubblica - 1:2000
13. Localizzazione delle aree standard per Unità minime di intervento - 1:2000
14. Elenco catastale delle proprietà;

Articolo 2

(Disposizioni con valore prescrittivo)

1. Dei contenuti degli elaborati di cui all'articolo 1, hanno valore prescrittivo:
 - le unità minime di intervento o comparti numerati da 1 a 12;
 - i tracciati e le sezioni delle strade indicati nell'elaborato n. 4 con le sezioni AA' e BB';
 - le destinazioni d'uso e le tipologie edilizie (edificio in linea con portico) degli edifici ai lati della viabilità principale (sezione BB')

Articolo 3

(Organizzazione delle attività progettuali)

1. Al fine di rendere più celere e ordinata la sequenza delle fasi attuative, le aree individuate come “*aree di intervento di iniziativa pubblica*” di cui all’elaborato 12, saranno sottoposti a procedimenti di specificazione progettuale autonoma a cura dell’Amministrazione Comunale.
2. Le piste ciclabili dovranno raccordarsi al sistema di piste ciclabili individuate dal Piano generale del traffico urbano.
3. I consorzi costituiti dai proprietari delle aree e/o dai possessori dei titoli di disponibilità dei volumi o gli aventi titolo presentano per ogni singolo comparto un progetto planovolumetrico unitario nel rispetto delle presenti norme.
4. I proprietari delle aree e/o i possessori dei titoli di disponibilità dei volumi o gli aventi titolo che non intendono partecipare alla realizzazione dell’iniziativa edificatoria possono alienare i volumi che loro competono, così come determinati in riferimento al diritto edificatorio individuale di Piano regolatore.
5. Il Comune nel caso in cui i proprietari delle aree dei comparti non provvedano autonomamente ad accordarsi per la realizzazione delle opere previste, predispone gli atti necessari alla costituzione del Consorzio, invitandoli ad aderire.
6. Nel caso di inerzia ingiustificata di tutti o di parte dei proprietari, si può procedere, secondo le procedure previste dall’art. 31 della legge regionale n.19/2002, all’acquisizione delle relative aree in base alle vigenti leggi in materia.

Articolo 4

(Unità minime di intervento)

1. Le unità minime di intervento sono assimilate ai comparti edificatori così come definiti dalla legge regionale del 16 aprile 2002, n. 19. Ne consegue che le modalità di attuazione delle unità minime di intervento sono quelle definite dall’art. 31 della legge regionale del 16 aprile 2002, n. 19.
2. Per le unità minime di intervento è possibile realizzare gli interventi per fasi funzionali, in stretta aderenza alle specificazioni fornite dall’Amministrazione Comunale.
3. Il volume delle singole unità minime d’intervento è quello specificato nella tabella che segue (Il volume delle singole unità minime d’intervento derivante da verifiche puntuali effettuate in sede di progettazione esecutiva è prevalente):

VOLUME PER SINGOLE UNITÀ MINIME D'INTERVENTO										
COMPARTI	AREA CPI CATASTALE (mq)	Volume privato (mc) RESIDENZIALE (area CPI x 0.74 mc/mq)	Volume privato (mc) NON-RESIDENZIALE (area CPI x 0.60 mc/mq)	TOTALE Volume privato (mc)	Volume comunale (mc) RESIDENZIALE	Volume comunale (mc) NON RESIDENZIALE	TOTALE Volume comunale (mc)	Volume totale (mc) RESIDENZIALE	Volume totale (mc) NON RESIDENZIALE	TOTALE Volume residenziale e non-residenziale (mc)
1	18 937	14 013	11 362	25 376	2 491	2 019	4.510	16 504	13 382	29 886
2	13 424	9 934	8 054	17 988	1 766	1 432	3.197	11 699	9 486	21 185
3	31 672	23 437	19 003	42 440	4 166	3 378	7.543	27 603	22 381	49 984
4	12 343	9 134	7 406	16 540	1 623	1 316	2.940	10 757	8 722	19 479
5	38 692	28 632	23 215	51 847	5 089	4 126	9.215	33 721	27 341	61 063
6	55 204	40 851	33 122	73 973	7 261	5 887	13.148	48 112	39 009	87 121
7	29 604	21 907	17 762	39 669	3 894	3 157	7.051	25 801	20 919	46 720
8	15 302	11 323	9 181	20 505	2 013	1 632	3.644	13 336	10 813	24 149
9	52 200	38 628	31 320	69 948	6 866	5 567	12.432	45 494	36 887	82 380
10	27 887	20 636	16 732	37 369	3 668	2 974	6.642	24 304	19 706	44 010
11	21 095	15 610	12 657	28 267	2 775	2 250	5.024	18 385	14 907	33 291
12	6 574	4 865	3 944	8 809	865	701	1.566	5 729	4 645	10 375
TOTALE	322 934	238 971	193 760	432 732	42 475	34 438	76.913	281 446	228 198	509 645

[Il volume di 509.645 mc è la differenza tra il volume di 554.845 mc desunto dalle **Tabelle di dimensionamento** del Piano Regolatore Generale per la zona CPI , e il volume relativo alla superficie già edificata pari a 45.200 mc (edifici enucleati).]

4. Il volume comunale, nella quota residenziale, dovrà essere destinato ad edilizia residenziale pubblica. Il comune ha la facoltà di alienare detto volume a soggetti attuatori privati; in tal caso, esso dovrà essere finalizzato alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata. Il volume comunale, nella quota non-residenziale, dovrà essere destinato, anche nel caso di alienazione a soggetti attuatori privati, ad attività non-residenziali di interesse pubblico (direzionali, ricreative e culturali). L'alienazione del volume da parte del Comune dovrà essere effettuata tramite procedura ad evidenza pubblica con diritto di prelazione dei proprietari del singolo comparto per la quota di volume prevista nel medesimo comparto.

5. Per la realizzazione degli interventi pubblici a cura e spese del Comune, di cui al comma 1 dell'articolo 3, l'Amministrazione comunale acquisirà a titolo gratuito le aree necessarie a tali interventi anche prima dell'attuazione dei comparti. Rimangono garantiti i diritti volumetrici corrispondenti alle aree che dovranno essere cedute a titolo gratuito: tale volume sarà computato in fase di attuazione del comparto.

6. L'utilizzo del volume, di cui al comma 4 comporta comunque il rispetto delle disposizioni relative al reperimento delle aree standard a carico dei soggetti attuatori del comparto.

7. Nel caso in cui il diritto edificatorio comunale non venga alienato a soggetti privati ai sensi del comma 5, per ogni singola unità minima d'intervento è fatto obbligo di cedere al Comune la superficie fondiaria necessaria per la realizzazione della volumetria comunale (edilizia residenziale pubblica e non residenziale); tale superficie è determinata in misura di un metro quadrato di superficie ogni 3 metri cubi di volume comunale previsto nelle singole unità minime d'intervento.

8. Le destinazioni d'uso per ogni singola unità minima d'intervento devono rispettare i parametri fissati dal vigente Piano regolatore generale: Ift residenziale, 0,74 mc/mq; Ift non residenziale, 0,60 mc/mq. Secondo l'articolazione fornita dalla N.T.A. del vigente PRG alla voce "Destinazioni d'uso" si ha che:

☞ la destinazione **residenziale** comprende le destinazioni residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e sanitaria;

☞ la destinazione **non-residenziale** comprende le destinazioni commerciale, artigianale e servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale.

9. Le tipologie edilizie residenziali, individuate come "villini singoli o bifamiliari" potranno essere localizzate esclusivamente laddove sono state indicate nell'elaborato n. 7 (Destinazioni d'uso e tipologie edilizie).

10. Qualora in ogni singola unità minima d'intervento, per limiti dimensionali, tipologici o di destinazione d'uso, non dovesse essere possibile utilizzare la totalità del volume previsto, la differenza tra il volume previsto e quello massimo utilizzabile, rappresenterà la quota di volume in mobilità. Tale volume, in accordo alle presenti norme, potrà essere utilizzato in altre unità minime d'intervento.

11. Gli interventi in ogni singola unità minima d'intervento devono rispettare i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali, e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi (18 mq/abitante). Ad ogni abitante da insediare corrispondono 100 mc di volume vuoto per pieno (*DI 2 aprile 1968 n. 1444 - standard urbanistici*).

12. Le aree da destinare ad uso pubblico possono essere compensate in caso di progettazione unitaria di due o più comparti.

13. Le aree classificate dal Piano regolatore generale "FP", e comprese nelle unità minime di intervento, non esprimono alcuna potenzialità volumetrica, ma partecipano all'assetto funzionale complessivo.

14. Degli edifici esistenti non enucleati ed evidenziati nelle planimetrie di Piano è prevista la demolizione e l'utilizzo dell'area territoriale con il relativo volume; gli edifici enucleati possono essere demoliti e il volume derivante dalla superficie territoriale può essere organicamente inserito nell'assetto planivolumetrico del Piano.

15. Le aree enucleate indicate nella planimetria di progetto del Piano particolareggiato sono da detrarre dal computo della superficie complessiva del comparto ai fini del calcolo della volumetria ammissibile.

16. In sede di progettazione esecutiva, inoltre, sono da verificare:

- il rispetto delle prescrizioni di cui al titolo 8 delle NTA del Piano Regolatore Generale;
- gli oneri di urbanizzazione a carico dell'unità minima d'intervento e gli obblighi di cessione delle aree per le urbanizzazioni primarie. La cessione è obbligatoria nei casi ritenuti necessari dai competenti Uffici comunali. Nel caso in cui le opere primarie rimangano parzialmente o per intero d'uso privato, è fatto obbligo di corrispondere al Comune gli oneri stabiliti dalle vigenti tabelle parametriche;
- i volumi dei singoli manufatti vanno calcolati secondo quanto stabilito dalle vigenti Norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale.

17. La superficie destinata a verde, di cui al titolo 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG ed eccedente gli standard, può essere monetizzata qualora venga dimostrata l'impossibilità del suo reperimento nell'ambito dell'unità minima di intervento.

18. Per quanto attiene gli altri parametri (distanze, altezze, ecc.) vanno osservate le prescrizioni del vigente Piano regolatore generale.

Articolo 5

(Caratteristiche edilizie)

Per ciascun comparto deve essere assicurata la presenza di edilizia residenziale convenzionata per almeno il 10% del totale ammesso, ivi compresa la quota residenziale a carico del Comune.

In sede di progettazione edilizia, per tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d'uso dall'art. 3 del dpr 412 del 26.8.93, è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica. In particolare l'impianto per la produzione di energia termica deve essere tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno di energia primaria richiesta per la produzione di acqua sanitaria. I pannelli solari o fotovoltaici devono essere progettati in maniera tale da realizzare una perfetta integrazione con le coperture dei fabbricati e più in generale con il suo involucro.

TITOLO II

Caratteristiche degli interventi

Articolo 6

(Rete ferroviaria)

1. L'assetto funzionale esterno al piano particolareggiato prevede l'aggiunta di una nuova fermata e la completa ristrutturazione della fermata di Sambiase sulla linea ferroviaria Catanzaro - Lamezia. Il progetto definitivo delle fermate passanti sarà definito in accordo con l'ente gestore della tratta ferroviaria e i relativi costi non graveranno sui titolari di diritti edificatori.

Articolo 7

(Spazi aperti)

1. Nelle Tavole 5 (Impianto del verde), 6 (Sistema degli spazi aperti) e 7 (Destinazioni d'uso e tipologie edilizie) si distingue fra spazi aperti di pertinenza degli edifici (Tav. 7), aree verdi da sottoporre a progettazione esecutiva (Tav. 5), e spazi pedonali da sottoporre a progettazione esecutiva (Tav. 6).

2. Le opere di urbanizzazione nonché le aree e gli impianti di uso pubblico, saranno soggetti a progettazione da parte dei titolari dei diritti edificatori delle singole unità minime di intervento e dovranno raccordarsi funzionalmente e architettonicamente agli spazi pedonali, alle aree verdi ed agli spazi aperti, di uso pubblico, soggetti a loro volta a progettazione esecutiva a cura dell'Amministrazione Comunale.

3. Per quanto riguarda i parcheggi, la quota di parcheggi di relazione dovrà essere localizzata negli spazi aperti, mentre la quota di parcheggi di pertinenza dovrà essere localizzata nel sottosuolo.

TITOLO III

Attuazione del Piano Particolareggiato

Articolo 8

(Criteri per la perequazione)

1. Per l'attuazione del presente Piano Particolareggiato, si terrà anche conto delle modalità di attuazione di cui all'art. 31 della LR 19/02, e del contenuto dello schema di convenzione. Nell'articolazione dei contenuti delle presenti norme si è tenuto conto dei criteri perequativi di cui all'art. 54 della legge urbanistica regionale n. 19/2002.

Articolo 9

(Organizzazione del servizio di attuazione)

1. Al fine dell'attuazione del presente piano particolareggiato, l'Amministrazione Comunale si avvarrà dell'Ufficio del Piano, che promuove ed organizza la costituzione dei Consorzi nonché verifica la compatibilità della proposta progettuale al Piano attuativo ed accerta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi per il rilascio del relativo permesso di costruire.

2. Nella fase di verifica di compatibilità della proposta progettuale potrà partecipare, con ruolo consultivo, all'istruttoria svolta dall'Ufficio di Piano, un tecnico di fiducia dei proponenti della proposta progettuale.

Articolo 10

(Rinvii ed adeguamento ad altre disposizioni)

1. Per tutte le definizioni e i parametri, edilizi e urbanistici, non specificati nelle seguenti norme, si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale nonché alle vigenti norme di settore.