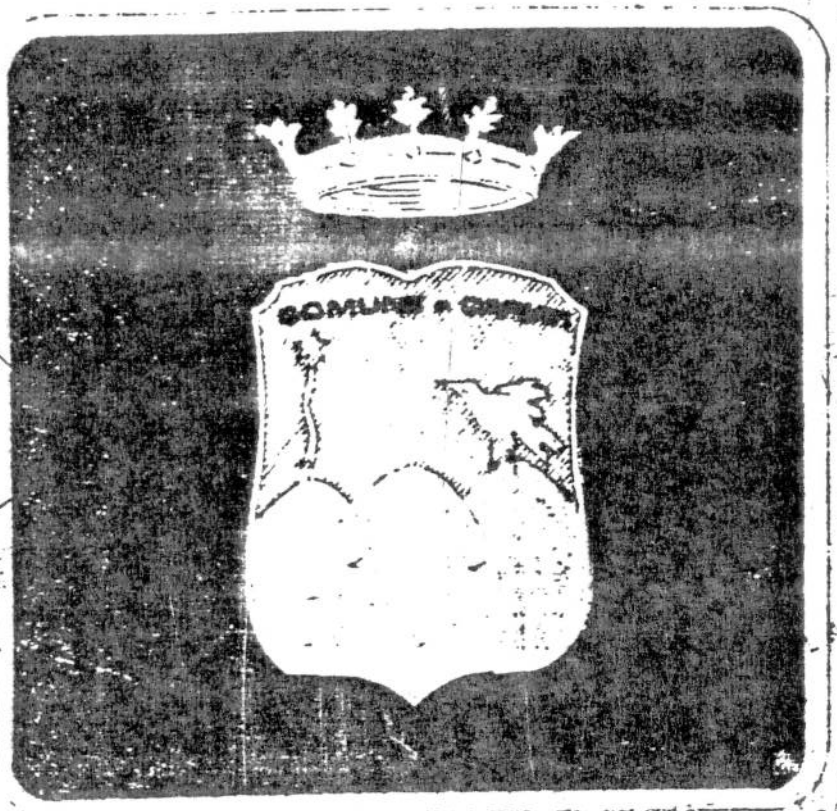
COMUNE DI CARIATI

COMUNE DI CARIATI



Il presente ... è stato deliberato
Facendo la presente ... dal consiglio comunale
n. 46 del 2-5-1986
IL SINDACO IL SEGRETARIO COMUNALE

PIANO REGOLATORE GENERALE

P.R.G.

ALLEGATO

2

NORME DI ATTUAZIONE

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
ARCHITETTO
SAVERIO
LIGUORI
N° 1693
ROMA

PROGETTISTA: DOTT. ARCH. SAVERIO LIGUORI

COMUNE DI CARIATI

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEG.N.2

IL PROGETTISTA
Dott.Arch.SAVERIO LIGUORI

COMUNE DI CARIATI

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART.1

Attuazione del Piano Regolatore Generale

L'attuazione del Piano Regolatore Generale avverrà mediante:

1) singole concessioni edilizie
2) Lottizzazioni convenzionate di iniziativa privata
3) Piani Particolareggiati di iniziativa comunale.

L'attuazione avverrà per singole licenze edilizie nelle zone B_1 e B_2 (Zone di completamento).

Il rilascio delle Concessioni edilizie, in tali zone, è, comunque, condizionato alla redazione di un Piano di utilizzazione delle aree da edificare, come specificato nell'art. 4 delle presenti norme.

In tutte le altre zone residenziali e produttive previste dal P.R.G. l'attuazione avverrà mediante lottizzazioni convenzionate di iniziativa privata.

Il Comune potrà usufruire dei benefici di cui alla Legge 18. 4.1962 n.167 predisponendo Piani particolareggiati di Zona.

ART. 2

Suddivisione del territorio in Zone

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni contenute nelle presenti norme di attuazione l'intero territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone:

Zona A - centro storico

Zona B_1 - completamento tipo A

Zona B_2 - completamento tipo B

Zona C_1 - Espansione tipo A
Zona C_2 - Espansione tipo B
Zona C_3 - Turistica-residenziale
Zona C_4 - Turistica
Zona D. - Industriale

Zona E_1 - Agricola
Zona E_2 - Agricola-collinare
Zona F - Servizi
Zona G - Verde pubblico
Zona H - Rimboschimento
Zona I - Demanio marittimo
Zona L - Rispetto
Zona M - Cimiteriale
Zona N - Attrezzature balneari

ART. 3

Zona A - Centro Storico

a zona A ricopre interamente il centro storico circondato dal
e mura medievali, al quale si riconoscono particolari valori
torico-ambientali.
n tale zone è, quindi, prescritto il rispetto dell'antico tes-
uto urbano, consentendo esclusivamente opere di ristrutturazio
e della struttura interna e di risanamento igienico degli edi-
ici. E' invece tassativamente vietata la costruzione di balco-
o di bovindov o di quanto possa contribuire a variare il pe-
metro, il volume ed il disegno dei prospetti.
e prescrizioni di cui all'art. 3 saranno integrate e sostituite
alla specifica Normativa del Piano di Recupero del Centro Sto-
ico quando tale elaborato sarà definitivamente approvato dall'
rgano Competente

ART. 4

Zona B: - Zona di completamento tipo A

Tali zone che costituiscono la parte dell'abitato di formazione più recente è formata da aree parzialmente edificate comprendenti aree residue. In tali zone l'edificazione avviene mediante singole concessioni edilizie.

Il rilascio delle concessioni è, tuttavia, condizionato alla predisposizione da parte dei privati interessati di Piani di utilizzazioni da estendere alle singole zone, come individuate nella Planimetria di Piano.

Tali piani, redatti in scala opportuna dovranno essere estesi a tutta la zona interessata e dovranno indicare le strade secondarie ed i lotti residui.

Essi non sono soggetti ad alcuna speciale approvazione ma vanno concordati tra i proprietari interessati ed il tecnico comunale.

- Per ciascun lotto edificabile dovrà essere richiesta singola concessione edilizia.

I beneficiari delle Concessioni dovranno partecipare agli oneri di urbanizzazione, a norma dell'art.3 della Legge 10 del 28.1.1977, sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione ed approvate dal Consiglio Comunale o nella forma di cui agli articoli 7 e 8 della Legge sopra citata.

In tali zone si dovranno rispettare i seguenti indici di utilizzazione:

- If (Indice di fabbricabilità fondiaria)= 3 mc./mq.
- Hmax (Altezza massima) = 14,50
- Numero dei piani = 4
- Distacco dai confini = ml.5

ART. 5

Zona B_2 - Zona di completamento tipo B

Tali zone aventi le stesse caratteristiche delle Zone B, si differenziano da esse per una localizzazione più periferica. In esse l'edificazione avviene mediante singole concessioni con le stesse modalità di cui all'art. 4 e con i seguenti indici di utilizzazione:

- If (Indice di fabbricabilità fondiaria) = 2 mc/mq
- Hmax (Altezza massima) = ml.10
- Numero dei piani = 3
- Distacco dai confini = ml.5

ART. 6

Lottizzazioni convenzionate

Nelle nuove Zone residenziali e produttive previste dal P.R.G. classificate in zone C_1 (Espansione tipo A) C_2 (Espansione tipo B) C_3 (turistico - residenziali) C_4 (Turistiche) D (Industriali) il rilascio delle concessioni edilizie è condizionato all'approvazione da parte della sezione urbanistica regionale di Lottizzazioni convenzionate redatte dal singolo proprietario o da più proprietari riuniti in consorzio ai sensi dell'art.28 della Legge 6.8. 1967 n.765. Le norme di salvaguardia non scattano per le zone anche costituenti parti degli attuali comparti edificatori, che siano rimasti con identiche previsioni del P.D.F. approvato con DP.G.R. n.2020 del 27.10.1971 e nel P.R.G. Per tali zone è possibile richiedere l'approvazione di lottizzazioni con le modalità di cui al presente articolo, ancora prima dell'approvazione definitiva del P.R.G. da parte della Regione; ma utilizzando la situazione più sfavorevole tra quelle previste dai due strumenti urbanistici salvo adeguamento a quello più favorevole

Su quanto concerne gli oneri di urbanizzazione si fa riferimento alle norme di cui all'art.28 della Legge 6.8.1967 n.765,che obbliga i proprietari a stipulare una Convenzione con il Comune, da trascrivere a loro cura nei registri immobiliari, nonchè alle prescrizioni in materia di cui alla legge 10. del 28.1.1977.
I piani di lottizzazione possono essere estesi all'intera superficie dei comparti, come indicati nelle Planimetrie di Piano e contrassegnati con numero arabo o con lettera,mentre hanno valore indicativo le previsioni del P.R.G. riguardo al posizionamento degli standars e allo schema stradale principale dei comparti.
Nelle zone C_1 (residenziali tipo A) C_2 (Residenziali tipo B) C_3 (turistico-residenziali) gli standards (aree per scuole, attrezzature di interesse comune, verde pubblico e parcheggi) di cui all'art.3 del D.M. 2.4.1968, vanno dimensionati attribuendo a ciascun abitante da insediare la superficie complessiva di mq.24 e nelle zone C_4 (turistiche) una superficie complessiva di mq.32. Nelle zone D_1 (Industriali) e D_2 (Artigianali) gli Standards saranno dimensionati sulla base di una percentuale del 20% della superficie del Comparto.
La determinazione del numero di abitanti riferiti al comparto va fatto sulla base di un'attribuzione di mc.100 di costruzione consentita per abitante.
Per quanto riguarda i parcheggi oltre a quelli previsti dal P.R.G. ai sensi del D.M. N.1444 del 2.4.1968, i Piani di lottizzazione dovranno prevederne, all'interno dei lotti edificabili, un numero pari a 1 mq. per ogni 20 mc. di volume edificabile.
Nell'ambito delle aree non destinate a Servizi dei Comparti edificatori è consentito la creazione di Sottocomparti dell'estensione minima di mq.10.000, relativamente [illegible] C_3 e C_4

e di mq. 5.000 relativamente alle zone industriali (D). I proprietari si impegneranno mediante Convenzione a pagare al Comune la quota di Servizi di loro competenza. I piani di lottizzazione dovranno, inoltre, rispettare le seguenti norme:

a)- Il distacco degli edifici dai confini, sono regolati dal D.M. 2 aprile 1968, n.1444.

b)- Gli edifici dovranno, inoltre, rispettare i seguenti distacchi stradali:

- m.5 dalle strade definite di "distribuzione", cioè dalle strade di larghezza inferiore a m.7,00;
- m.7,50 dalle strade definite di "collegamento locale", cioè dalle strade di larghezza compresa tra m.7 e m.15;
- m.20,00 dalle strade provinciali e comunali indipendentemente dalla larghezza delle medesime;
- m.30,00 dalle strade statali, indipendentemente dalla larghezza delle medesime;
- m.40,00 dalle strade di grande comunicazione (legge 24 luglio 1961, n.129, art.14).

ART. 7

Contenuto dei Piani di lottizzazione

La legge n.765 pone la lottizzazione convenzionata sullo stesso piano del Piano Particolareggiato, del quale, quindi, dovrà conservare il contenuto tecnico. Il piano di lottizzazione (art.13 della legge 765), redatta in scala preferibilmente 1:500, deve indicare:

- La zona oggetto di lottizzazione con l'atimetria (quote e curve di livello) e l'elenco dei proprietari interessati.
- La rete stradale interna e quella di allacciamento alla rete urbana, nonchè le aree di parcheggio.
- La delimitazione e l'area dei singoli lotti.

- Le aree verdi previste fuori dalle superfici fondiarie, le aree per l'istruzione e quelle riservate alle attrezzature di interesse comune.
- Il computo del volume costruibile e la sua distribuzione planivolumetrica,
- La tipologia, la destinazione d'uso dei singoli edifici e la definizione volumetrica di ciascuno.
- Il piano di lottizzazione sarà corredato, inoltre, da una Relazione che descriva le caratteristiche tipologiche delle costruzioni previste, la funzionalità e la congruità delle attrezzature previste e dallo Schema di Convenzione con la quale ciascun proprietario interessato assume per se e per quanti possano subentrargli nella proprietà dei lotti, gli oneri previsti dall'art.8 della legge N.765 e della legge 10 del 28.1.1977.

ART. 8

Zona C - Zona di espansione tipo A

Tali zone comprendono le aree di nuova espansione edilizia, come indicate nella planimetria di Piano. In esse il rilascio delle concessioni edilizie è condizionato all'approvazione delle lottizzazioni convenzionate di cui all'art.6 delle presenti norme di attuazione.

In tali zone la superficie territoriale è in percentuale così suddivisa: 41,50% area edificabile; attrezzature 36%; viabilità 22,50%.

Sono previsti i seguenti indici di utilizzazione:

It (Indice di fabbricabilità territoriale) = 1,5 mc/mq

If (Indice di fabbricabilità fondiario) = 3,6 mc/mq

- Hmax (Altezza massima) = ml.17,50
- Numero di piani = 5 piani
- Distacco dai confini = 8.75
- Distacco dal filo stradale = Art.9 D.M. 2.4.1968
- Sono inoltre validi tutti i dati particolari riferiti alla zona e riportati nelle tab.allegate.

ART. 9

Zona C_2 - Espansione tipo B

In tali zone l'edificazione avverrà con le modalità di cui all'art.4. La superficie territoriale è, in percentuale, così suddivisa: 30% attrezzature; 18,75% viabilità; 51,25% area edificabile.

- Sono previsti i seguenti indici di utilizzazione.
- It (Indice di fabbricabilità territoriale) = 1,25 mc/mq.
- If (Indice di fabbricabilità fondiaria) = 2,44 mc/mq.
- Hmax (altezza massima) = ml.14,50
- Numero dei piani = 4 piani
- Distacco dai confini = 7.25
- Distacco dal filo stradale = Art.9 D.M. 2.4.1968
- Sono, inoltre validi tutti i dati particolari riferiti alla zona e riportati nelle tab. allegate.

ART. 10

Zona C_3 - Turistica-residenziale

In tali zone l'edificazione avverrà con le modalità di cui all'art.4. La superficie territoriale è così suddivisa: 24% at

trezzature; 15% viabilità; 61% area edificabile - sono previ sti i seguenti indici di utilizzazione.

- It (indice di fabbricabilità territoriale) = 1 mc/mq.
- If (Indice di fabbricabilità fondiatia) = 1,35 cm/mq.
- Hmax (Altezza massima) = ml.10
- Numero dei piani = 3
- Distacco dai confini = ml.5
- Distacco dal filo stradale = Art.9 D.M. 2.4.1968

sono, inoltre, validi tutti i dati particolari, riferiti alla Zona e riportate nelle tab.allegate.

ART. 11

Zone C_4 - Turistiche -

In tali zone l'edificazione avverrà con le modalità di cui agli art.4 delle presenti norme. La superficie territoriale è così suddivisa: 25,6% attrezzature, 12% viabilità; 62,4% aree edificabile - sono previsti i seguenti indici di utilizzazione:

- It (Indice di fabbricabilità territoriale) = 0,8 mc/mq
- If (Indice di fabbricabilità fondiaria) = 1,28 mc/mq.
- Hmax (Altezza massima) = 7
- Numero dei piani = 2
- Distacco dai confini = ml.5
- Distacco dal filo stradale = Art.9 D.M. 1.4.1968

Sono, inoltre, validi i dati particolari di cui alle tab.alle - gate.

ART. 12

Zona D - Industriali - Artigianali

In tali zone sono consentite costruzioni ad esclusiva destinazione industriale e artigianale con assoluta esclusione di costruzioni a carattere residenziale.

L'edificazione avverrà con le modalità di cui all'art. 6 delle presenti norme. In tali zone, le aree destinate alle industrie ed agli insediamenti artigianali avranno un'estensione pari all'80% dell'intera zona mentre dovranno essere lasciati a servizi il rimanente 20%.

Dovranno, inoltre, essere rispettati i seguenti indici di utilizzazione:

- Superficie minima del lotto = mq 5000
- Hmax (altezza massima) = ml 10
- Distacco dai confini = ml 5
- Distacco dal filo stradale = Art. 9 D.M. 2.4.1968

Art. 13

Zona E_1 - Agricola

Tale zona comprende la parte del territorio comunale con destinazione rurale e delimitata dalla curva di livello 50 In tale zona sono consentite esclusivamente le costruzioni necessarie alla conduzione del fondo. L'edificazione avverrà sulla base delle seguenti prescrizioni:

- Dimensione minima del lotto = mq 8.000
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 0,03 /mq
- Hmax (Altezza massima)

- Numero di piani = 2
- Distacco dai confini = 5
- Distacco dal filo stradale = Art.9 D.M. 2.4.1968

Qualora si dimostra la necessità della realizzazione di attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, quali stalle, rimesse, fienili, silos ecc. potrà essere consentita una maggiore cubatura edificabile di 0,07 mc/mq.

ART. 14

Zona E_2 - Agricola - Collinare

Tale zona comprende la rimanente parte del territorio comunale con destinazione agricola. In tale zona l'edificazione avviene con le stesse modalità delle Zone E_1 con l'unica variazione del lotto minimo che per tale zona è fissato in mq. 5.000.

ART. 15

Zona F - Servizi

Le zone destinate dal P.R.G. a servizi e contrassegnate con un simbolo specifico (ospedale, mattatoio, Liceo scientifico, ecc.) sono riservate alla costruzione delle predette attrezzature.

Le rimanenti zone di servizi individuate nelle Planimetrie di Piano sono riservate alle attrezzature di quartiere (scuole, asili, attrezzature di interesse comune), ma soddisfatte tali funzioni possono essere destinate ad attrezzature di carattere generale.

L'indice di utilizzazione fondiaria riferita alla zona non potrà comunque superare i 2,5 mc/mq.; per i distacchi dai confini e dal filo stradale va tenuto presente quanto prescritto dal D.M. 2.4.1968 N.1444.

ART. 16

Zona G - Verde pubblico

In tali zone è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione di chioschi mobili di vendita. Nelle zone verdi contrassegnate dal simbolo di impianto sportivo sono ammesse le attrezzature fisse del caso secondo le istruzioni del CONI.

ART. 17

Zona H - Rimboschimento

In tale zona è vietato severamente la costruzione e qualsiasi opera che possa arrecare danno alle alberature. Ad esclusione di campeggi di iniziativa Comunale e relativi Servizi.

ART. 18

Zona L - Rispetto

In tali zone è vietata qualsiasi costruzione.

ART. 19

Zona I - Demanio marittimo

In tale zone è vietata qualsiasi costruzione. Le attrezzature balneari in precario vanno realizzate nelle apposite zone previste dal P.R.G.

ART. 20

Zona M - Cimiteriale

E' ammessa in tale zona la costruzione di cappelle funerarie e le altre costruzioni caratteristiche della zona sulla base del Piano di utilizzazione e delle Norme edilizie predisposte dall'Ufficio tecnico comunale.

ART. 21

Zona N - Attrezzature balneari

In tali zone è consentita la costruzione di attrezzature in precario con un indice di itulizzazione fondiario di 0,10 mc/mq. ed una altezza massima di m.3,50. La realizzazione di tali attrezzature vanno subordinate all'approvazione di Piani di utilizzazione estesi alla zona 1, redatti a cura degli interessati ed approvati dalla Commissione edilizia comunale, nonchè dalle eventuali Concessioni e permessi del Ministero della Marina Mercantile.

ART. 22

Recupero e Sanatoria delle costruzioni abusive

Nell'ambito delle sole zone edificabili del Piano (B_1, B_2, C_1, C_2, C_3, C_4, D, E_1, E_2) con riferimento alle costruzioni sorte abusivamente entro l'1.10.1983 e sanabili ai sensi della Legge 28.2.1985 N. 47 al fine di rendere possibile il recupero armonico e omogeneo delle situazioni esistenti, è ammesso il rilascio di concessioni dirette con le limitazioni imposte per la zona.