



COMUNE DI CASALPUUSTERLENGO
Provincia di Lodi (LO)

04

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PIANO

ATTO DI RICONVENZIONAMENTO

Casalpuusterlengo , li 21.07.2021

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
PER IL COMUNE DI CASALPUUSTERLENGO
Dott. Ing. Simone Antonio

LA PROPRIETA'
Immobiliare Parco del Brembiolo srl.

IL PROGETTISTA
Dott. Ing. Rossi Giovanni

COMPARTO N. 1 NORD DEL PIANO
PARTICOLAREGGIATO "S"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO "S" DEL COMUNE DI CASALPUSTERLENGO

Norme Generali

Art.1 – In tutto il territorio perimetrato nella tavola n° 1 come assoggettato al presente Piano Particolareggiato "S", l'utilizzazione a scopo edificatorio e l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione sono subordinate alle prescrizioni specificate negli elaborati di cui al successivo art. 2 e nelle presenti Norme di Attuazione .

Gli indici ed i parametri urbanistici , cui le norme fanno riferimento , sono definiti e quantificati in conformità a quanto previsto nelle N.T.A del vigente P.R.G del Comune di Casalpusterlengo , salvo quanto previsto in normative di carattere generale , ove prevalenti .

Art. 2 – Il Piano Particolareggiato (P.P.) consta dei seguenti elaborati :

- elaborato 1 : stralcio P.R.G.
- elaborato 2a: relazione sui caratteri ed entità dell' intervento
- elaborato 2b: norme tecniche di attuazione del Piano
- tavola 3a: stralcio dell'azzonamento di P.R.G. con individuazione aree interessate
- elaborato 3b: stralcio norme di attuazione P.R.G
- tavola 4a: estratto catastale con elenco delle proprietà' ed indicazione delle aree interessate
- tavola 4b: certificati catastali
- tavola 5a: stato di fatto in scala 1:1000 , con indicazione foto e vincoli , esteso al territorio circostante
- tavola 5b: stato di fatto , con indicazione punti rilevati sul terreno
- tavola 5c: fotografie a colori (monografie)
- tavola 5d: punti rilevati sul terreno (monografie)
- tavola 6a: progetto planivolumetrico in scala 1:1000
- tavola 6b: progetto planivolumetrico in scala 1:1000 con destinazioni d'uso e varianti al P.R.G.
- tavola 6c/1: progetto planivolumetrico in scala 1:500 del P.P. (zona sud)
- tavola 6c/2: progetto planivolumetrico in scala 1:500 del P.P. (zona nord)
- tavola 6d: profili in scala 1:500 lungo le strade principali
- tavola 7a/1: progetto planimetrico in scala 1:500 opere di urbanizzazione (strade , parcheggi , fognature , illuminazione pubblica) zona sud
- tavola 7a/1: progetto planimetrico in scala 1:500 opere di urbanizzazione (strade , parcheggi , fognature , illuminazione pubblica) zona nord
- tavola 7b: sezioni e piante tipo sedi stradali e parcheggi in scala 1:50 e 1:200
- elaborato 8: schema di convenzione per esecuzione opere e cessione aree
- elaborato 9: schede urbanistiche

Art.3 – Tutti gli edifici in progetto , ricadenti nel perimetro del presente piano particolareggiato dovranno rispettare le prescrizioni relative al taglio dei lotti , agli allineamenti , al volume concesso , alle quote del piano di spiccato e di gronda , nonché' la destinazione d'uso specificata per ognuno di essi nei grafici in scala 1:500 , nei limiti dei successivi art. 4 e 5 .

Art. 4 – Edifici per i quali non e' prescritta una definizione planivolumetrica puntuale .

Per tali edifici negli elaborati grafici in scala 1:500 e' individuata :

- a) la suddivisione dei lotti
- b) il perimetro entro quale l'edificio può essere realizzato
- c) la volumetria massima e l'altezza massima in gronda realizzabile
- d) le destinazioni d'uso ammesse

Quanto sopra , fatte salve le varianti consentite dal successivo art. 11 e le prescrizioni costruttive vincolanti del successivo art. 12

Art.5 – Edifici per i quali e' prescritta una definizione planivolumetrica puntuale

Per tali edifici negli elaborati in scala 1:500 sono individuati , quali parametri vincolanti :

a)la suddivisione dei lotti

b)gli allineamenti delle fronti il cui rispetto e' obbligatorio , e quelli semplicemente suggeriti

c)i porticati ed i passaggi pubblici

d)la volumetria , il profilo regolatore , l'altezza di gronda , la quota del piano di spiccato , elementi tutti il cui rispetto e' obbligatorio

e)le destinazioni d'uso ammesse

Quanto sopra , fatte salve le varianti consentite dal successivo art. 11 e le prescrizioni costruttive vincolanti del successivo art. 12

Art. 6 – Gli edifici pubblici previsti nel P.P. sono rappresentati a puro titolo indicativo

La loro realizzazione non è subordinata ad alcun ulteriore adempimento preventivo , eccettuate le procedure vigenti in materia di lavori pubblici , ed il rispetto delle specifiche normative proprie di ciascuno di essi.

Art. 7 – La costruzione degli edifici privati , facenti parte del P.P. , è subordinata al raggruppamento degli stessi in comparti edificatori , ai sensi dell'art. 23 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni . In linea di principio , salve comprovate esigenze tecniche , l'estensione minima di un comparto non potrà essere inferiore all'isolato , intendendosi con tale termine l'area ad utilizzo privato delimitata al suo contorno da spazi pubblici o ad uso pubblico .

Ogni comparto dovrà altresì prevedere la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e in quota parte secondaria , nonché alla cessione gratuita al Comune delle relative aree .

Per "relative opere ed aree " si intendono non solo quelle strettamente connesse con la funzionalità del comparto stesso , ma anche quelle necessarie agli eventuali allacciamenti di altri comparti del medesimo P.P. o di piani urbanistici attuativi successivi .

In ogni caso , con l'attuazione dell'ultimo comparto di P.P. dovranno essere cedute tutte le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie ed eseguite tutte le opere di urbanizzazione previste nel P.P. ad eccezione di quelle opere espressamente demandate all'iniziativa pubblica o altri soggetti , ai sensi dei successivi art. 8 ed art. 16.

L'attuazione di ogni comparto avverrà con concessione edilizia subordinata a convenzione stipulata con il Comune sulla falsariga dello schema facente parte integrante del P.P. (elaborato 8) .

Art. 8 – Le opere espressamente demandate all'iniziativa pubblica contenute nel perimetro del P.P. sono :
- polo scolastico dell' obbligo , asilo nido e scuola materna , centro civico – culturale .

Le opere espressamente demandate ad altri soggetti , contenute nel perimetro del P.P. sono :
le sedi stradali e ciclopedonali , (e relativi servizi tecnologici urbani) esclusivamente al servizio di espansioni successive , subordinate ad ulteriori piano attuativi , così come perimetrata nella tavola 6b .

Art. 9 – Il P.P. sarà realizzato entro 10 (dieci) anni dalla data della stipula della convenzione afferente al primo comparto . Decorso tale termine , tutte le opere inedificate , facenti parte del P.P. potranno essere acquisite dal Comune o con acquisto bonario o mediante l'applicazione dell'art. 20 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 , lottizzate , dotate di strade e servizi previsti dal presente piano e quindi poste in vendita a prezzo di costo .

E' fatta in ogni caso salva a favore del Comune , prima della scadenza del P.P. la facoltà di procedere all'acquisizione coattiva delle aree di urbanizzazione o secondaria onde consentire la realizzazione di tali opere di urbanizzazione come previste dal P.P. stesso e come tali di pubblica utilità , necessita ed urgenza , previa formale diffida ai proprietari ad ottemperare , entro un termine non inferiore a gg. 90.

Decorso inutilmente detto termine , qualora la cessione delle aree in oggetto sia rilevante ed indispensabile per consentire l'esecuzione delle previsioni del P.P. da parte del Comune o dalle proprietà di altri comparti di intervento interessati alla realizzazione del P.P. , le convenzioni di attuazione disciplineranno l'eventuale accollo provvisorio dei costi dell'esproprio e della realizzazione delle inerenti opere fino alla data della vendita di cui al primo comma

Art. 10 – Ai P.P. si applicano altresì tutte le norme in materia previste dalla legge del 17 agosto 1942 e successive modifiche ed integrazioni .

Art. 11 – Per edifici del precedente art. 4 e per quelli del precedente art. 5 (limitatamente ai parametri non vincolanti) e' consentito in sede di progettazione edilizia , proporre varianti alla suddivisione in lotti dei singoli isolati , al fine di adottare tipi edilizi differenti o abbinare lotti contigui per costruire edifici plurifamiliari , condominiali o d'affitto , purché non si deroghi in alcun caso dai limiti planivolumetrici e delle altezze massime fissati per il perimetro complessivo dell' isolato. Dovranno altresì essere rispettate le distanze di legge tra edifici , dai confini di proprietà' dagli allineamenti stradali .
Non sono in ogni caso consentite compensazioni planivolumetriche fra lotti compresi in isolati diversi.

Art. 12 – Per tutti gli edifici in progetto , ricadenti nel presente P.P. , sono ammessi i seguenti materiali da costruzione :

a)per le murature perimetrali su strada , aree pubbliche ed aree private :

- intonaci tinteggiati di colori naturali che colorati in pasta
- listelli , formelle , pannelli in cotto o terracotta
- mattoni a vista sia comuni scelti sia sabbiati a mano
- elementi in calcestruzzo a vista, calcestruzzo e graniglia , sia lisci che martellinati o rigati , gettati in opera o prefabbricati
- blocchi in calcestruzzo granulare con o senza argilla con paramenti a vista
- elementi in legno , purché di lavorazione semplice , assimilabile a quella della tradizione locale

Con assoluta esclusione di :

- cortine in pietra di qualunque pezzatura
- rivestimenti in klinker , gres o ceramica
- rivestimenti metallici
- rivestimenti in materiali plastici
- le zoccolature esterne degli edifici potranno essere in intonaco stollato o in lastre di pietra non lucida , in tal caso l'altezza non potrà superare i 60 cm.

b)per i manti esterni delle coperture

- tegole a canale (coppi) sia in cotto che in cemento , purché di colore rosso scuro o marrone assimilabile a quello della tradizione locale.
- lamiera di rame

Con assoluta esclusione di:

cemento amianto , ondulati plastici o bituminosi , tegole marsigliesi o di sagoma differente dal coppo lombardo , guaine bituminose , asfalti , tegole canadesi , ardesie e similari .

In linea generale i tetti saranno a falde , le porzioni di tetto piano sono ammesse solo per limitati elementi accessori degli edifici . Per gli edifici del precedente art. 5 gli elaborati grafici in scala 1:500 rappresentano l'orientamento ottimale delle falde i cui progetti dovranno , salve motivate circostanze , preferibilmente ispirarsi .

c) per i serramenti esterni :

Negli edifici del precedente art. 5 nei piani superiori sono ammessi serramenti in legno con persiano o ante purché verniciati in tinte tradizionali o con solo trasparente protettivo , con esclusione di mordenzature .

In tutto il P.P. sono vietati serramenti in alluminio anodizzato con effetti metallici (bronzo , rame , argento) in acciaio cromato o inox , rivestimenti in lamiera o doghe metalliche , in materiali plastici

d) gronde , canali e pluviali

Tutti gli edifici dovranno essere muniti di gronde inclinate secondo la medesima pendenza delle falde del tetto , sono vietati gli intradossi di gronda orizzontali , gli spessori a vista delle solette non potranno superare i 20 cm. Sono vietati coronamenti orizzontali o inclinati che mascherino le falde dei tetti .

Canali e pluviali saranno in lamiera di rame , lamiera preverniciata o in materiali plastici ad imitazione di tali materiali.

e)balconi , ballatoi , loggiati

Negli edifici del precedente art. 5 sono vietati balconi e ballatoi sporgenti oltre cm. 120 dal filo dei prospetti , i relativi parapetti non potranno essere in alluminio , materiali plastici , metalli lucidi e similari .

Sono vietate tassativamente le chisure dei balconi , ballatoi , loggiati con serramenti , verande , serre e similari .

Art. 13 – Le superfici scoperte pubbliche o di uso pubblico dovranno uniformarsi alle indicazioni contenute nelle tavole relative alle sistemazioni esterne per quanto concerne quote altimetriche , alberature , pavimentazioni , fatti salvi gli indispensabili aggiustamenti in sede di progettazione esecutiva
Le superfici libere private destinate a cortili , lastricati , terrazzi saranno pavimentate con lastricato in pietra , acciottolato , mattonato , piastrelle in cotto , autobloccanti , terra battuta , ghiaia , con esclusione di asfaltature e gettate in calcestruzzo.

Le superfici private a giardino o orto dovranno essere trattate a prato , con fiori , cespugli , alberi di alto fusto , riducendo al minimo le frammentazioni con bordature in pietra naturale o artificiale. In sede di primo impianto dei giardini dovranno essere integrati nel progetto degli stessi gli eventuali alberi d'alto fusto preesistenti sull'area .

E' fatto divieto coprire o intubare i fossati a confine degli spazi privati , che le tavole di P.P. prevedono di conservare o di realizzare ex novo. Parimenti non ne potranno essere ristretti gli alvei con rivestimenti di sponda , discariche di materiali , palificazioni .

Le alberature di alto fusto saranno preferibilmente da scegliersi fra quelle tipiche della pianura. Sono escluse le essenze esotiche e quelle resinose (pini , abeti , larici).

Le aree private a piantumazione obbligatoria , nelle quali non e' ammessa la costruzione di alcun edificio anche di carattere provvisorio , sono soggette alla previsioni dell'art. 50 N.T.A. del P.R.G.

In particolare nelle stesse è obbligatoria la collocazione di un albero d'alto fusto ogni 30 mq di area. Allo scopo di realizzare una sistemazione unitaria di tali aree gli alberi potranno essere collocate a distanze inferiori a quelle individuate dall'art. 892 del Codice Civile .

Art. 14 – Le recinzioni sui limiti di proprietà' saranno così costituite :

a) Negli edifici dei precedenti art. 5 , fatti salvi limitati aggiustamenti in sede esecutiva , esse dovranno rispettare gli allineamenti previsti nelle tavole di P.P. in scala 1:500 . In conformita' alle predette tavole , esse saranno parzialmente realizzate in muratura piena , intonacata a frattazzo grosso o ad imtonaco stollato , con coronamento in coppi o tavelle in cotto o mattoni a vista .

L'altezza massima fuori terra di dette murature non potrà superare i cm 290

Sempre in conformita' alle predette tavole , nei tronchi non in muratura piena le recinzioni ammesse saranno del tipo a cancellata in ferro , su zoccolo pieno di altezza non superiore a cm. 50 di altezza e complessiv massima non superiore a 250 cm.

b) nei restanti edifici le recinzioni saranno così costituite :

-aree edificabili verso strade o spazi pubblici o di uso pubblico : cancellate in ferro o legno su zoccolo pieno di altezza non superiore a cm. 50 , di altezza complessiva massima non superiore a cm 250

-divisione fra i lotti privati : cancellate in ferro o zoccolo pieno come sopra , ovvero reti metalliche con siepi ma di altezza complessiva non superiore a cm 200 , ovvero parapetti o palizzate in legno eventualmente integrate con siepi.

Art. 15 – Alberature di alto fusto esistenti , stradelle agricole , corsi d'acqua

Le tavole di P.P. individuano gli alberi d'alto fusto esistenti sull'area , che per la loro imponenza sono meritevoli di conservazione . I progetti di nuovi edifici , di sistemazioni esterne , di recinzioni , dovranno assicurarne il rispetto , anche in fase di cantiere .

Le tavole di P.P. individuano altresì i tronchi di stradelle agricole ed i fossati da conservare o da creare ex novo , come integrazione della pre esistente .

Sistemazioni stradali ed irrigue dovranno tendere alla conservazione o al ripristino delle caratteristiche originali di tali manufatti quali pavimentazione in terra battuta , rive ed arginature erbose ponticelli ed incastri in cotto , filari alberati.

Nei corsi d'acqua da conservare dovrà essere assicurato un sia pure modesto flusso idrico permanente

Art. 16 – Aree a disposizione per altri insediamenti

La tavola 6 b individua , altresì , due aree che , ancorché' comprese nel perimetro di studio , non fanno parte del P.P."S" , e precisamente :

- parco urbano di pertinenza del PEEP n. 4
- verde attrezzato di pertinenza del PEEP di via Nenni

La sistemazione e la cessione al Comune di tali aree esulano dagli obblighi a carico degli attuatori del P.P. "S" , di cui al precedente art. 7 . L'Amministrazione Comunale si riserva di darvi corso con propri autonomi provvedimenti .