

Localizzazione dell'intervento di dettaglio



Normativa Tecnica

Il contenuto di questa tavola assume un duplice significato, in accordo e con valore di specificazione di dettaglio, rispetto a quanto contenuto nella tavola di Zonizzazione e nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Per quanto riguarda le zone D, zone per insediamenti produttivi, è riportata la prima lottizzazione con lotti di dimensione superiore e uguale a 1000 mq ed in riferimento l'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione. Ricordiamo che, in base all'articolo appena citato, se i proprietari delle aree accettano questa organizzazione spaziale è possibile l'intervento diretto ma le Concessioni saranno subordinata alla stipula di convenzione col Comune e atto di obbligo. Per quanto riguarda i lotti e parametri, si rimanda al dettaglio dell'articolo citato.

Per quanto riguarda le zone Cd, in accordo con quanto stabilito dall'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione, gli schemi grafici di seguito riportati e le indicazioni normative ad essi associati, rappresentano previsioni cui attecchire per l'attuazione attraverso i successivi piani particolareggiati.

Valenza degli schemi grafici

Le scelte progettuali contenute nei disegni sottostanti riferendosi ad un approfondimento, in termini di disegno urbano, della strategia complessiva di pianificazione che il P.R.G. ha inteso applicare al territorio comunale di Castiglione. Le necessità di questo approfondimento di dettaglio sono accecate nelle Norme Tecniche di Attuazione e ampiamente spiegate nella Relazione Tecnica che accompagna il Piano. Qui basti solo rimarcare la necessità di definire modalità e contenuti di attuazione più dettagliati nei perimetri delle zone di particolare interesse progettuale.

Pertanto nei disegni in scala 1:2000 è riportata la soluzione progettuale dell'area, che scaturisce e le precise scelte di organizzazione planivolumetrica. Fanno inoltre parte della documentazione illustrativa del progetto, le tavole di visualizzazione prospettica ed assometrica, quale integrazione delle indicazioni di carattere progettuale cui attecchire in sede di predisposizione degli appositi Piani Particolareggiati.

Per quanto riguarda i caratteri prescrittivi dello schema di organizzazione planivolumetrica, esso costituisce elemento ordinatore dell'organizzazione formale dei corpi di fabbrica previsti.

In particolare rappresentiamo indicazioni prescrittive: La qualificazione degli spazi liberi a terra, di uso pubblico:

- Verde pubblico ed attrezzato;
- Verde pubblico alberato;
- Aree pavimentate;
- La viabilità veicolare.

L'organizzazione edilizia:

- Allineamento degli edifici sugli spazi pubblici o di uso pubblico;
- Altezza, posizione in pianta e volumetria degli edifici;
- Tipologie edilizie.

Sono tuttavia ammesse nell'ambito di uno specifico approfondimento progettuale condotto in sede di P.P., variazioni comprese entro i seguenti limiti:

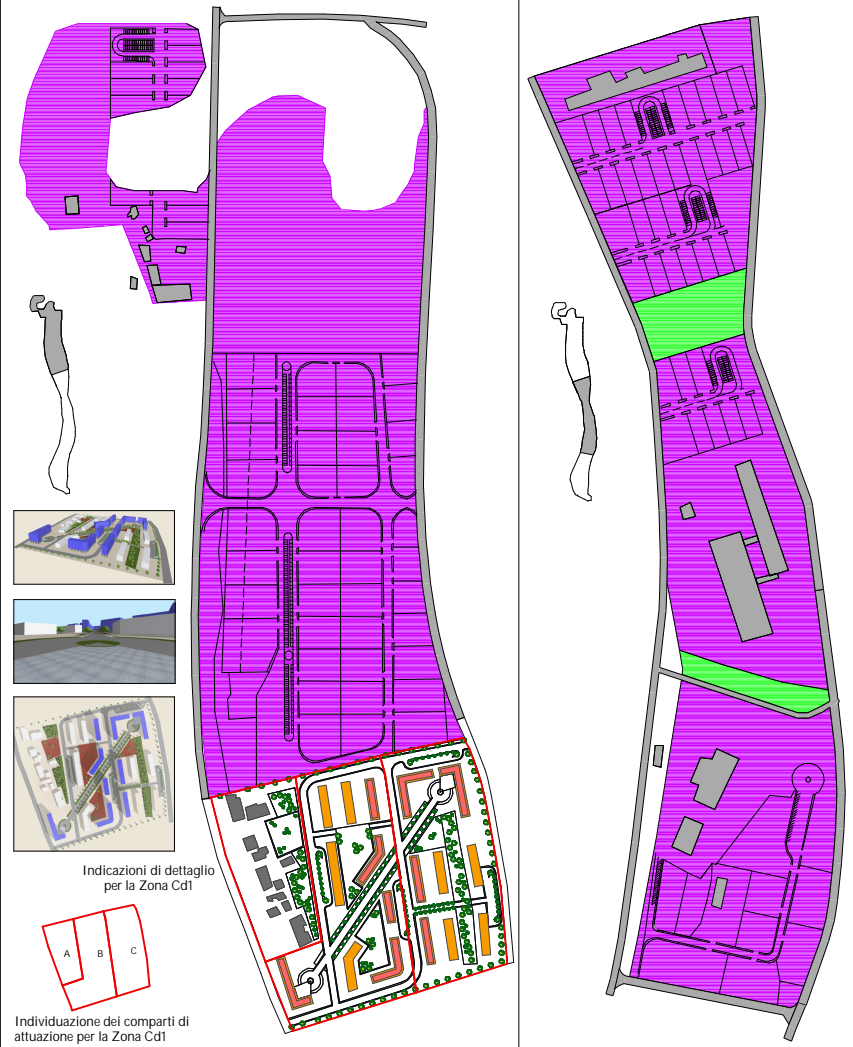
- gli edifici in linea dovranno conservare il loro carattere tipologico con variazioni dello spessore del corpo di fabbrica che non alterino significativamente i rapporti tra spazio edificato e spazio libero;
- le tipologie compatte, possono diversamente organizzarsi, fermi restando gli allineamenti obbligatori ed il carattere tipologico prevalente;
- i profili almetrici degli edifici possono subire variazioni in più o in meno rispetto a quanto previsto, in coincidenza con l'adozione di particolari soluzioni architettoniche, per uno sviluppo orizzontale che non potrà mai superare il 30% della lunghezza del corpo di fabbrica e per un'altezza massima pari ad un piano;
- potranno introdursi soluzioni porticate dove non siano previste dal progetto. Non potranno eliminarsi le previsioni porticate indicate né alterare il loro allineamento e la continuità funzionale e formale.

L'organizzazione ed articolazione degli spazi pubblici e privati non potrà subire modifiche e trasformazioni di alcun tipo. La collocazione delle attrezzature costituirà un segno urbano vincolante. Queste potranno integrarsi con ulteriori pianificazioni da prevedersi in fase di P.P.

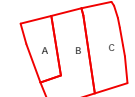
Comparsi per l'attuazione

Per favorire l'efficace ed effettiva realizzazione delle previsioni planivolumetriche proposte, anche attraverso una attuazione temporaneamente differita delle stesse, le zone omogenee Cd1 e Cd2 sono suddivise in comparti di attuazione che, pur concorrendo al disegno di insieme complessivo, sono possibili di autonoma attuazione. In particolare, la zona Cd1 risulta suddivisa in tre comparti (A, B, C) la zona Cd2 in quattro comparti (D, E, F, G). Tutti i proprietari degli immobili compresi all'interno del medesimo comparto, parteciperanno al raggiungimento degli obiettivi dell'intervento, in ragione del valore immobiliare detenuto e non delle specifiche destinazioni da esso previste. Si vuole in tal modo garantire un'equità di trattamento fra i proprietari, distribuendo fra di essi benefici e oneri degli atti di trasformazione territoriale, approssimandosi al meccanismo della preazione urbanistica introdotto dalla L. n. 47 del 28/2/1997. Si fa rilevare che in questo caso, non bisogna determinare un indice di utilizzazione predefinito, in quanto la superficie utile da realizzare scaturisce direttamente dal disegno di dettaglio.

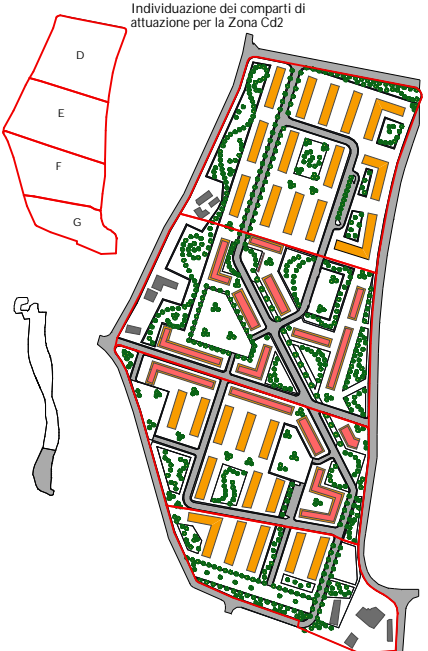
Un discorso diverso merita il comparto A della zona Cd1 che risulta occupato da edifici esistenti, ai quali non spetta alcuna volumetria aggiuntiva, così come è reso evidente dallo schema planivolumetrico. Ad essi è conferita una volumetria premiale, pari al 30% del volume esistente, nel caso di interventi di demolizione/ricostruzione ovvero ristrutturazione che siano, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, in sintonia con il disegno urbano proposto dal nuovo PRG nella zona Cd1, in cambio della realizzazione degli spazi pubblici previsti nel comparto stesso.



Indicazioni di dettaglio per la Zona Cd1



Individuazione dei comparti di attuazione per la Zona Cd1



Individuazione dei comparti di attuazione per la Zona Cd2



Indicazioni di dettaglio per la Zona Cd2

PIANO REGOLATORE GENERALE

Legge 18/08/1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni

Normativa di dettaglio per le zone Cd

scala 1 : 2000

TAVOLA

# 5

Comune di Castiglione Cosentino  
(Provincia di Cosenza)

Data di adozione	Il Dirigente	Il Sindaco	Data di approvazione
Voti (graziosi)			

Progettisti: Arch. Galbri Cellari, Ing. Franco Rovense  
Collaboratori: Ing. Giuseppe Assalone, Ing. Giovanni Mazzuca, Ing. Alessandro Vesco, Ing. Massimo Zupi

Legenda

**Zone Cd1 e Cd2**

- Edifici porticati a destinazione mista residenziale commerciale direzionale con piano terra destinato ad attività commerciali - terzinarie ed artigianato di servizio  
Numero di piani: 7
- Edifici a destinazione prevalentemente residenziale  
Numero di piani: 4
- Edifici esistenti
- Spazi di uso pubblico
- Verde attrezzato
- Parcheggi
- Comparti di attuazione

**Zona Cd1**

	Superficie coperta (mq)	Superficie Utile realizzabile (mq)
Comparto A	2851,24	0
Comparto B	4345,6	22950
Comparto C	3815,85	20400

**Zona Cd2**

	Superficie coperta (mq)	Superficie Utile realizzabile (mq)
Comparto D	8425	32750
Comparto E	3208,83	22500
Comparto F	6391,34	33100
Comparto G	3041,84	12200

- Zone per insediamenti produttivi
- Lottizzazioni per insediamenti produttivi
- Verde attrezzato