

REGIONE CALABRIA
COMUNE DI DINAMI
PROV. DI VIBO VALENTIA

ATTO DI CONFORMAZIONE
DEL VIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE
(L.R. 19/2002 - art. 73)



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
AGGIORNAMENTO AI SENSI DELLA L.R. 19/2002-

approvato con Determina N° 91 del 07-05-2003

il Tecnico
Dott. Arch. Angelo Minostro

Genio ed. civico Tel. 0965-55074-55085
89131 - 89134 - 89135 - 89136 - 89137 - 89138 - 89139 - 89140 - 89141 - 89142 - 89143 - 89144 - 89145 - 89146 - 89147 - 89148 - 89149 - 89150 - 89151 - 89152 - 89153 - 89154 - 89155 - 89156 - 89157 - 89158 - 89159 - 89160 - 89161 - 89162 - 89163 - 89164 - 89165 - 89166 - 89167 - 89168 - 89169 - 89170 - 89171 - 89172 - 89173 - 89174 - 89175 - 89176 - 89177 - 89178 - 89179 - 89180 - 89181 - 89182 - 89183 - 89184 - 89185 - 89186 - 89187 - 89188 - 89189 - 89190 - 89191 - 89192 - 89193 - 89194 - 89195 - 89196 - 89197 - 89198 - 89199 - 89200 - 89201 - 89202 - 89203 - 89204 - 89205 - 89206 - 89207 - 89208 - 89209 - 89210 - 89211 - 89212 - 89213 - 89214 - 89215 - 89216 - 89217 - 89218 - 89219 - 89220 - 89221 - 89222 - 89223 - 89224 - 89225 - 89226 - 89227 - 89228 - 89229 - 89230 - 89231 - 89232 - 89233 - 89234 - 89235 - 89236 - 89237 - 89238 - 89239 - 89240 - 89241 - 89242 - 89243 - 89244 - 89245 - 89246 - 89247 - 89248 - 89249 - 89250 - 89251 - 89252 - 89253 - 89254 - 89255 - 89256 - 89257 - 89258 - 89259 - 89260 - 89261 - 89262 - 89263 - 89264 - 89265 - 89266 - 89267 - 89268 - 89269 - 89270 - 89271 - 89272 - 89273 - 89274 - 89275 - 89276 - 89277 - 89278 - 89279 - 89280 - 89281 - 89282 - 89283 - 89284 - 89285 - 89286 - 89287 - 89288 - 89289 - 89290 - 89291 - 89292 - 89293 - 89294 - 89295 - 89296 - 89297 - 89298 - 89299 - 89300 - 89301 - 89302 - 89303 - 89304 - 89305 - 89306 - 89307 - 89308 - 89309 - 89310 - 89311 - 89312 - 89313 - 89314 - 89315 - 89316 - 89317 - 89318 - 89319 - 89320 - 89321 - 89322 - 89323 - 89324 - 89325 - 89326 - 89327 - 89328 - 89329 - 89330 - 89331 - 89332 - 89333 - 89334 - 89335 - 89336 - 89337 - 89338 - 89339 - 89340 - 89341 - 89342 - 89343 - 89344 - 89345 - 89346 - 89347 - 89348 - 89349 - 89350 - 89351 - 89352 - 89353 - 89354 - 89355 - 89356 - 89357 - 89358 - 89359 - 89360 - 89361 - 89362 - 89363 - 89364 - 89365 - 89366 - 89367 - 89368 - 89369 - 89370 - 89371 - 89372 - 89373 - 89374 - 89375 - 89376 - 89377 - 89378 - 89379 - 89380 - 89381 - 89382 - 89383 - 89384 - 89385 - 89386 - 89387 - 89388 - 89389 - 89390 - 89391 - 89392 - 89393 - 89394 - 89395 - 89396 - 89397 - 89398 - 89399 - 89400 - 89401 - 89402 - 89403 - 89404 - 89405 - 89406 - 89407 - 89408 - 89409 - 89410 - 89411 - 89412 - 89413 - 89414 - 89415 - 89416 - 89417 - 89418 - 89419 - 89420 - 89421 - 89422 - 89423 - 89424 - 89425 - 89426 - 89427 - 89428 - 89429 - 89430 - 89431 - 89432 - 89433 - 89434 - 89435 - 89436 - 89437 - 89438 - 89439 - 89440 - 89441 - 89442 - 89443 - 89444 - 89445 - 89446 - 89447 - 89448 - 89449 - 89450 - 89451 - 89452 - 89453 - 89454 - 89455 - 89456 - 89457 - 89458 - 89459 - 89460 - 89461 - 89462 - 89463 - 89464 - 89465 - 89466 - 89467 - 89468 - 89469 - 89470 - 89471 - 89472 - 89473 - 89474 - 89475 - 89476 - 89477 - 89478 - 89479 - 89480 - 89481 - 89482 - 89483 - 89484 - 89485 - 89486 - 89487 - 89488 - 89489 - 89490 - 89491 - 89492 - 89493 - 89494 - 89495 - 89496 - 89497 - 89498 - 89499 - 89500 - 89501 - 89502 - 89503 - 89504 - 89505 - 89506 - 89507 - 89508 - 89509 - 89510 - 89511 - 89512 - 89513 - 89514 - 89515 - 89516 - 89517 - 89518 - 89519 - 89520 - 89521 - 89522 - 89523 - 89524 - 89525 - 89526 - 89527 - 89528 - 89529 - 89530 - 89531 - 89532 - 89533 - 89534 - 89535 - 89536 - 89537 - 89538 - 89539 - 89540 - 89541 - 89542 - 89543 - 89544 - 89545 - 89546 - 89547 - 89548 - 89549 - 89550 - 89551 - 89552 - 89553 - 89554 - 89555 - 89556 - 89557 - 89558 - 89559 - 89560 - 89561 - 89562 - 89563 - 89564 - 89565 - 89566 - 89567 - 89568 - 89569 - 89570 - 89571 - 89572 - 89573 - 89574 - 89575 - 89576 - 89577 - 89578 - 89579 - 89580 - 89581 - 89582 - 89583 - 89584 - 89585 - 89586 - 89587 - 89588 - 89589 - 89590 - 89591 - 89592 - 89593 - 89594 - 89595 - 89596 - 89597 - 89598 - 89599 - 89600 - 89601 - 89602 - 89603 - 89604 - 89605 - 89606 - 89607 - 89608 - 89609 - 89610 - 89611 - 89612 - 89613 - 89614 - 89615 - 89616 - 89617 - 89618 - 89619 - 89620 - 89621 - 89622 - 89623 - 89624 - 89625 - 89626 - 89627 - 89628 - 89629 - 89630 - 89631 - 89632 - 89633 - 89634 - 89635 - 89636 - 89637 - 89638 - 89639 - 89640 - 89641 - 89642 - 89643 - 89644 - 89645 - 89646 - 89647 - 89648 - 89649 - 89650 - 89651 - 89652 - 89653 - 89654 - 89655 - 89656 - 89657 - 89658 - 89659 - 89660 - 89661 - 89662 - 89663 - 89664 - 89665 - 89666 - 89667 - 89668 - 89669 - 89670 - 89671 - 89672 - 89673 - 89674 - 89675 - 89676 - 89677 - 89678 - 89679 - 89680 - 89681 - 89682 - 89683 - 89684 - 89685 - 89686 - 89687 - 89688 - 89689 - 89690 - 89691 - 89692 - 89693 - 89694 - 89695 - 89696 - 89697 - 89698 - 89699 - 89700 - 89701 - 89702 - 89703 - 89704 - 89705 - 89706 - 89707 - 89708 - 89709 - 89710 - 89711 - 89712 - 89713 - 89714 - 89715 - 89716 - 89717 - 89718 - 89719 - 89720 - 89721 - 89722 - 89723 - 89724 - 89725 - 89726 - 89727 - 89728 - 89729 - 89730 - 89731 - 89732 - 89733 - 89734 - 89735 - 89736 - 89737 - 89738 - 89739 - 89740 - 89741 - 89742 - 89743 - 89744 - 89745 - 89746 - 89747 - 89748 - 89749 - 89750 - 89751 - 89752 - 89753 - 89754 - 89755 - 89756 - 89757 - 89758 - 89759 - 89760 - 89761 - 89762 - 89763 - 89764 - 89765 - 89766 - 89767 - 89768 - 89769 - 89770 - 89771 - 89772 - 89773 - 89774 - 89775 - 89776 - 89777 - 89778 - 89779 - 89780 - 89781 - 89782 - 89783 - 89784 - 89785 - 89786 - 89787 - 89788 - 89789 - 89790 - 89791 - 89792 - 89793 - 89794 - 89795 - 89796 - 89797 - 89798 - 89799 - 89800 - 89801 - 89802 - 89803 - 89804 - 89805 - 89806 - 89807 - 89808 - 89809 - 89810 - 89811 - 89812 - 89813 - 89814 - 89815 - 89816 - 89817 - 89818 - 89819 - 89820 - 89821 - 89822 - 89823 - 89824 - 89825 - 89826 - 89827 - 89828 - 89829 - 89830 - 89831 - 89832 - 89833 - 89834 - 89835 - 89836 - 89837 - 89838 - 89839 - 89840 - 89841 - 89842 - 89843 - 89844 - 89845 - 89846 - 89847 - 89848 - 89849 - 89850 - 89851 - 89852 - 89853 - 89854 - 89855 - 89856 - 89857 - 89858 - 89859 - 89860 - 89861 - 89862 - 89863 - 89864 - 89865 - 89866 - 89867 - 89868 - 89869 - 89870 - 89871 - 89872 - 89873 - 89874 - 89875 - 89876 - 89877 - 89878 - 89879 - 89880 - 89881 - 89882 - 89883 - 89884 - 89885 - 89886 - 89887 - 89888 - 89889 - 89890 - 89891 - 89892 - 89893 - 89894 - 89895 - 89896 - 89897 - 89898 - 89899 - 89900 - 89901 - 89902 - 89903 - 89904 - 89905 - 89906 - 89907 - 89908 - 89909 - 89910 - 89911 - 89912 - 89913 - 89914 - 89915 - 89916 - 89917 - 89918 - 89919 - 89920 - 89921 - 89922 - 89923 - 89924 - 89925 - 89926 - 89927 - 89928 - 89929 - 89930 - 89931 - 89932 - 89933 - 89934 - 89935 - 89936 - 89937 - 89938 - 89939 - 89940 - 89941 - 89942 - 89943 - 89944 - 89945 - 89946 - 89947 - 89948 - 89949 - 89950 - 89951 - 89952 - 89953 - 89954 - 89955 - 89956 - 89957 - 89958 - 89959 - 89960 - 89961 - 89962 - 89963 - 89964 - 89965 - 89966 - 89967 - 89968 - 89969 - 89970 - 89971 - 89972 - 89973 - 89974 - 89975 - 89976 - 89977 - 89978 - 89979 - 89980 - 89981 - 89982 - 89983 - 89984 - 89985 - 89986 - 89987 - 89988 - 89989 - 89990 - 89991 - 89992 - 89993 - 89994 - 89995 - 89996 - 89997 - 89998 - 89999 - 90000



il Responsabile
del Servizio Area Tecnica
Dott. Ing. Carmelo Calla'

anno 2003

SOMMARIO

PARTE I GENERALE

Art. 1 - Validità delle Norme

Art. 2 - Cartografia e competenze

Art. 3 - Modalità di attuazione del P. di F.

Art. 4 - Norme per le lottizzazioni

Art. 5 - Strade private e di lottizzazione

Art. 6 - Edificazione lungo le strade o piazze

Art. 7 - Tutela e conservazione alberature esistenti

Art. 8 - Insediamenti Commerciali

PARTE II : Norme Urbanistiche e Zonizzazione

Art. 9 - Osservanza delle norme e disposizioni del P.di F.

Art. 10 - Definizione dei parametri urbanistici

Art. 11 - Categorie di Attività di Trasformazione edilizia o urbanistica

Art. 12 - Deroghe

PARTE III : Disciplina Urbanistica Norme di Edificazione

Art. 13 - Zonizzazione del Territorio

Art. 13 bis - Destinazione d'uso -prescrizioni generali

Art. 14 - ZONA -A--: Centro Storico di pregio ambientale

Art. 15 - ZONA -A1--: Centro Storico

Art. 15 bis - Piani di Recupero

Art. 16 - ZONA -B1--: vecchio Completamento Residenziale centrale

- Art. 17 - ZONA -B2--: recente Completamento Residenziale interna
- Art. 18 - ZONA -B3--: Completamento Residenziale esterna
- Art. 19 - ZONA -C1--: di espansione semintensiva residenziale
- Art. 20 - ZONA -C2--: di espansione estensiva residenziale
- Art. 21 - Tipologie edilizie della zona C
- Art. 22 - ZONA -CEP-: Insediamenti di Edilizia Economica e Popolare
- Art.23 - ZONA D: insediamenti produttivi
- Art. 24 - Zona E : di interesse Agricola e rurale
- Art. 25 - Zona E1 : agricola a bassa potenzialità produttiva
- Art. 26 - ZONA -F1--: Urb. Second. Attrezz. e Servizi eman.pubblica
- Art. 27 - ZONA -F2--: Urb. Second. Attrezz. e Servizi eman.privata
- Art. 28 - " Vn " ---: Parco Urbano e Verde Naturale attrezzato
- Art. 29 - " P " ---: Parcheggi Pubblici
- Art. 30 - ZONA H : Impianto di depurazione
- Art. 31 - zona -H1-: fiume e fasce stradali
- Art. 32 - zona -H2-: cimiteriale
- Art. 33 - vincolo di piano-: strada di Programma
- Art. 34 - vincolo di piano-: Edificio -storico-architettonico e/o Comparto unitario
- Art. 35 -Strade di campagna

PARTE IV SPECIALE

- Art. 36 - Norme Transitorie
- Art. 37 - Norme Finali

PARTE I : GENERALE

Art. 1 - validità delle Norme

Il Programma di fabbricazione stabilisce l'organizzazione e l'assetto del territorio comunale, delimita le Zone omogenee in base alla loro destinazione d'uso.

Le presenti norme integrano quelle del Regolamento edilizio del Comune di DINAMI, che congiuntamente alle previsioni del Programma di fabbricazione, definiscono per le diverse zone gli standards per la loro utilizzazione.

Indicano inoltre alcune prescrizioni per la viabilità e alcune speciali destinazioni d'uso nel territorio comunale, nell'ambito della L.U. n. 1150, della L. n. 765, della legge n. 10 del 28.1.1977 nonché delle leggi regionali vigenti in materia.

Art. 2 - Cartografia e competenze

E' interessato al Programma di Fabbricazione l'aggregato urbano di DINAMI capoluogo e delle frazioni MONSORETO e MELICUCCA', con le loro zone di espansione, e il territorio comunale nei modi indicati nelle planimetrie rappresentate nei rapporti 1:2.000 e 1:10.000.

Art. 3 - Modalità di attuazione del P. di F.

L'Attuazione del Programma di fabbricazione avverrà nell'osservanza delle leggi generali e speciali, dei regolamenti in materia e delle presenti Norme, mediante:

1. Piani Particolareggiati di cui agli articoli 13 e seguenti della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni e di cui agli articoli 7 e 27 della legge 22 ottobre 1971, n.865;
2. Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni;
3. Piani di recupero di cui agli articoli 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n.457;
4. Piani di lottizzazioni di aree da parte di privati e d'ufficio secondo le prescrizioni di zona, di linea o di vincolo indicate nelle norme previste dalla Legge Urbanistica n. 1150 e dall'art. 8 della legge integrativa n. 765, dalla Legge n. 10 e successive integrazioni e modificazioni impartite dalla Regione Calabria.
5. Intervento edilizio diretto, Concessione /Autorizzazione secondo gli indici e i coefficienti

stabiliti per ciascuna Zona Omogenea di cui alla Legge n.10/1977.

Art. 4 - Norme per i piani attuativi-- le lottizzazioni

Quando ricorrono gli estremi dell'art. 28 della L.U. 17.08.1942,n.1150, modificato ed integrato dall'art.8 della Legge 6.08.1967,n.765 e quando si debbono utilizzare aree soggette obbligatoriamente a piano di lottizzazione come previsto dal Programma di fabbricazione, l'utilizzazione delle aree a scopo edilizio potrà avvenire esclusivamente mediante la predisposizione di uno studio di lottizzazione da redigere in base alle prescrizioni del 5 comma del citato art.28, in armonia con le previsioni del P.d. F. e delle presenti Norme tecniche di attuazione e tale da consentire un razionale impianto delle costruzioni, nel pieno rispetto delle prescrizioni di zona e con l'applicazione degli standards urbanistici prescritti dal D.M. 2 aprile 1968 ,n.1444 .

Qualora i proprietari non aderiscono o non si accordino entro un congruo termine prescritto dall'invito, il Sindaco procederà alla compilazione d'ufficio del Progetto di lottizzazione, in coerenza con quanto disposto dall'art.28 della L.U. n.1150 e successive modificazioni.

I Piani di lottizzazioni redatte e firmate da un professionista abilitato (Architetto o Ingegnere) a termini di legge, devono rispettare le prescrizioni riportate al Titolo IV del Regolamento edilizio, ed in particolare:

- ≡ prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica di una superficie del territorio, la cui entità minima, senza soluzione di continuità è prevista per ogni zona nei relativi articoli. Può tuttavia essere consentito il ricorso alla lottizzazione anche in casi in cui le superfici non raggiungano i minimi previsti per la zona quando esiste una comprovata soluzione di continuità al contorno e purché siano rispettate le norme generali e quelle speciali di zone con particolare riguardo agli indici di edificabilità territoriale;
- ≡ prevedere le opere di urbanizzazione primaria e, per interventi di notevole entità, le opere di urbanizzazione secondaria, potranno tuttavia essere consentiti impegni minori in particolari casi in cui le superfici da lottizzare siano già parzialmente urbanizzate e pressoché sature di costruzioni recenti;
- ≡ inquadrarsi nelle previsioni del Programma di Fabbricazione, senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori;
- ≡ le lottizzazioni convenzionate sono obbligatorie per le zone C - D - H - I;
- ≡ le lottizzazioni vengono autorizzate dal Comune previo Nulla osta dell'Amministrazione Regionale.

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

- a) **relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:**

1. le analisi e le ricerche svolte;
2. la specificazione delle aree per destinazione pubbliche e i uso pubblico;
3. la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il comune ed i privati;
4. i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità
5. In essa dovrà chiaramente evidenziarsi come si intenderà far fronte all'erogazione di pubblici servizi, ed in particolare:
6. per la rete idrica andrà indicato il punto di allacciamento alla rete comunale nonché la quantità pro-capite di dotazione d'acqua disponibile giornalmente per gli abitanti del comune;
7. per la rete fognante andrà indicato il punto di allacciamento alla rete comunale, l'esistenza di impianto di smaltimento funzionante, nonché l'effettiva capacità(in abitanti) d'assorbimento liquami;
8. Nel caso in cui si intenderà provvedere con impianto di trattamento autonomo nè dovranno essere indicate le caratteristiche nonché dovranno essere predisposti i relativi elaborati progettuali esecutivi con la precisa localizzazione dello stesso.

9. per la rete elettrica dovrà indicarsi come si provvederà all'allacciamento ed il tipo di illuminazione degli spazi pubblici. Indicazioni di massima dovranno essere forniti sulla erogazione degli altri servizi a rete esistenti, (metano, telefono, ecc.

Dovrà inoltre essere chiaramente indicata se l'area oggetto di pianificazione attuativa è sottoposta a tutela ai sensi della legge 1497/1939 o ai sensi della legge 431/1985 e delle leggi regionali per la tutela ambientale, idrogeologica e paesistica, specificando in dettaglio il caso che ricorre ,(eventuale Decreto Ministeriale di tutela, distanze da corsi d'acqua , ecc.)

- b) La planimetria stralcio delle previsioni dello strumento Urbanistico vigente , relativo al territorio oggetto del Piano di Lottizzazione, estesa anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con altre parti del piano stesso;
- c) La planimetria del piano di lottizzazione , disegnata sulla mappa catastale o su tipo di frazionamento rilasciato dall'ufficio Tecnico erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del Progetto;
- d) Rilievo dello stato di fatto in scala 1.500, della Zona nella quale si inserisce la lottizzazione esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml 50, da cui risultino: il rilievo del verde, le costruzioni ed i manufatti di qualunque genere esistenti, la viabilità, il tracciato delle reti tecnologiche, nonché le relative servitù ed eventuali altri vincoli esistenti;
- e) Cartografia di progetto in scala 1.500, quotata planialtimetricamente,

riproducendo il perimetro di intervento e contenente inoltre: le indicazioni del Piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate dal Progetto, eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici, le aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche, la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali, ciclabili ove previsti, carrabili, le aree da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico quali piazze aree a verde e parcheggi (indicando nettamente quelle da cedere a l comune) le altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico e industriale con indicati i sedimi per le relative cabine di trasformazione);

- f) Sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade di progetto in scala 1.500 e 1.200 (o in altra scala adeguata) con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone e cunette, dei pozzetti con relative quote e pendenze;
- g) Progetto in scala 1.200 delle zone destinate a verde pubblico o di uso pubblico con l'indicazione delle alberature e degli impianti, (panchine, giuochi, ecc.);
- h) Il Progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici;
- i) Una documentazione fotografica della zona con l'indicazione dei diversi con visuali;
- j) Norme di attuazione integrative del P.di F.
- k) Tipologie edilizie;
- l) Bozza di convenzione;
- m) Copie autenticate dei Titoli e diritti di proprietà.
- n) **¹Obbligo a carico dei lottizzanti della realizzazione delle opere di urbanizzazione e della cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria.**

Art. 5 - strade private e di lottizzazione

Qualora uno o più proprietari intendessero costruire, od anche iniziare , una strada privata aperta al pubblico passaggio, devono presentare al Comune per l'approvazione, il relativo progetto esecutivo dettagliato che preveda l'attuazione di tutte le urbanizzazioni primarie e dei servizi tecnologici inerenti e conseguenti ed addivenire a regolare atto

¹ Disposizione introdotta dalla Regione Calabria con Decreto n. 5546 del 15/06/2001 del Dirigente Generale del 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente, successivamente rettificato con Decreto n. 10956 del 05/11/2001 dello stesso Dirigente.

pubblico, con la partecipazione del Comune, dal quale risulti a loro carico, oltre che gli oneri di costruzione della strada completa come già detto, l'obbligo della manutenzione, illuminazione, salvo le disposizioni di legge per le strade vicinali, nonché il loro vincolo perpetuo all'uso pubblico senza oneri per la collettività.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà richiedere la modifica dei tracciati, previsti dai privati, qualora in contrasto o in difformità con le previsioni del PRG od anche in relazione a riconosciute esigenze viabilistiche.

La larghezza di tali sedi stradali non potrà essere inferiore a quelle eventualmente indicate nelle planimetrie di P.di F. o comunque non inferiore a mt.8,00 per le strade residenziali ed a ml.9,00 per quelle riconosciute di primaria importanza per la circolazione o ricadenti nelle zone produttive artigianali; ivi compreso almeno un marciapiede avente larghezza non inferiore a ml.1,50 ovvero due marciapiedi con larghezza non inferiore a ml.1,00 ciascuno; le strade primarie di attraversamento di lottizzazioni, dovranno essere inoltre dotate di adeguata banchina sui due lati della larghezza minima di circa 80 cm per l'alberatura ad alto fusto.

Le strade private vere e proprie, chiuse da cancello all'imbocco verso la strada pubblica e non aperte al pubblico transito, potranno avere larghezze minori. In ogni caso la larghezza non potrà essere inferiore a ml.5,00 quando la strada sia al servizio di tre o più alloggi o unità produttive.

Nel caso di brevi prolungamenti di strade preesistenti già provviste di recinzioni stabili e servizi tecnologici (acqua, luce, gas, fognature, pubblica illuminazione, ecc) ed ulteriormente non prolungabili con certezza potrà essere consentito, su conforme parere favorevole della commissione Edilizia, il mantenimento delle sezioni in atto.

L'edificazione lungo le strade private aperte all'uso pubblico è soggetta alle prescrizioni relative alla edificazione lungo le strade pubbliche.

Nelle opere e costruzioni di ogni genere da eseguirsi lungo le strade di altri Enti, oltre che le norme e previsioni del P.di F. dovranno essere rispettate tutte le disposizioni ed i regolamenti adottati dagli Enti medesimi per la tutela delle proprie strade nonché le disposizioni di cui al R.D. 8.12.1933, n°1740 in quanto applicabili.

Art. 6 - Edificazione lungo le strade o piazze:

I tracciati stradali già parzialmente delineati da costruzioni, saranno considerati come confermati ove non sia diversamente ed esplicitamente stabilito nelle planimetrie del P di F.

Le distanze dai fili stradali, sono da rispettare, oltre che dalle strade esistenti, anche dagli allineamenti relativi ad allargamenti e/o nuove strade previste dal Pdi F. Le stesse distanze, inoltre, sono da considerarsi come "minime", pertanto saranno da rispettare le eventuali maggiori distanze evidenziate sulle planimetrie del P. di F.

Art. 7 - Tutela e conservazione alberature esistenti:

In tutte le zone omogenee previste dal P.d. F. con la sola esclusione delle Zone "E Agricola", le alberature di alto fusto, con diametro superiore a cm. 15 misurato ad un metro da terra, devono essere conservate e salvaguardate a cura e spese del proprietario e del conduttore del fondo.

Il Comune potrà consentire, per motivate ragioni, l'abbattimento di alberature a condizione che esse siano sostituite con altre essenze analoghe, comunque, autorizzate.

E' fatto salvo l'articolo 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523.

Art.8 - Insediamenti Commerciali:

1. I nuovi insediamenti commerciali, di qualunque tipo e dimensione, come pure quelli direzionali o per il tempo libero, possono essere ammessi solo previo studio planvolumetrico convenzionato che definisca:

- a)- il corretto inserimento del nuovo insediamento nel tessuto urbano secondo le previsioni di P.di F. ed il rispetto di tutte le indicazioni e prescrizioni del Piano di Sviluppo e di Adeguamento della Rete di Vendita di cui all'articolo 11 della Legge 11 giugno 1971, n. 426;
 - b)- la viabilità veicolare di accesso al nuovo insediamento distinta, quando possibile, da quella di transito o generale di P.di F.;
 - c)- gli spazi pedonali, porticati o meno, sui quali si affacciano i nuovi locali commerciali; gli spazi a verde alberato attrezzato, nonché i collegamenti pedonali, alberati o porticati, con i servizi di quartiere, esistenti o previsti;
 - d)- i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente quando necessario nella misura complessiva di almeno il 100% della somma di tutte le superfici lorde di tutti i piani;
 - e)- l'impegno a destinare all'uso pubblico, gli spazi pedonali, a verde (alberato o meno) od a parcheggio; questi ultimi, nella misura di almeno la metà delle aree scoperte, dovranno essere di facile ed immediata accessibilità dalle pubbliche vie.
2. Ai fini di una corretta applicazione di quanto disposto dall'articolo 13 della legge 426 i nuovi insediamenti commerciali sono disciplinati dalle seguenti norme, salvo le prescrizioni del piano comunale di adeguamento e sviluppo della rete commerciale:
- a)- nelle zone "A", le superfici di sola vendita per i nuovi esercizi commerciali non potranno avere superficie lorda di pavimento inferiore a mq 15 e superiore a mq 400. Tali dimensioni non sono superabili nemmeno in caso di ristrutturazione di esercizi esistenti;
 - b)- nelle zone "B", le superfici di vendita per i nuovi esercizi commerciali non potranno avere superfici lorde di pavimento inferiori a mq 20 e superiori a mq 500.

Ogni nuovo esercizio commerciale dovrà essere dotato di area per parcheggio di urbanizzazione primaria non inferiore al 50% della superficie lorda del negozio;

c)- nelle zone "C", i nuovi esercizi commerciali dovranno essere previsti in nuclei aggregati: il dimensionamento e la definizione della loro composizione merceologica, sarà determinato in sede di piano esecutivo sulla scorta di un'apposita ricerca di urbanistica commerciale.

La loro dimensione comunque dovrà tenere conto del parametro minimo di mq 0,6 di superficie commerciale lorda di vendita per abitante insediato o insediabile all'interno di un raggio di mt 300, e non dovrà essere inferiore a mq 60. Un'area pari almeno al 40% della superficie lorda di pavimento dovrà essere destinata alla circolazione pedonale; dovranno pure essere previsti locali per attrezzature collettive extra-commerciali con superficie pari almeno al 10% di quella relativa agli esercizi commerciali.

3. E' consentito l'incremento delle superfici attualmente destinate ad attività commerciali solo nei limiti stabiliti dal Piano di Sviluppo e di Adeguamento della Rete di Vendita o, in mancanza di esso, nei limiti e prescrizioni sopra esposti alle lettere a), b), c) ed a condizione che vengano predisposti idonei parcheggi pubblici di facile ed immediato accesso nella misura di almeno il 100% delle superfici commerciali lorde finali (vecchie più nuove).

4. I parcheggi pubblici prescritti dalle presenti norme, limitatamente alle zone "A" e "B", potranno essere reperiti anche in zone funzionali diverse da quella dell'intervento, su espresso parere favorevole della Amministrazione Comunale, purché in conformità con gli strumenti urbanistici, generale ed attuativi, e con ogni onere a completo carico del Concessionario.

5. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche qualora l'incremento delle superfici destinate ad attività commerciali, sia ottenuto od ottenibile mediante mutamento delle destinazioni d'uso, con o senza opere di trasformazione edilizia, di edifici o parte di edifici preesistenti e fatta salva la conformità ad ogni altra norma.

PARTE II : Norme Urbanistiche e Zonizzazione

Art. 9 - Osservanza delle norme e disposizioni del P.di F.:

Qualunque opera si intenda eseguire nell'ambito del Territorio Comunale dovrà essere prevista nell'osservanza del P.di F., delle presenti N.T.A. e di quelle prescritte dal R.E.

Le opere che non possono essere logicamente incluse nella interpretazione delle disposizioni vigenti, non potranno essere accettate in esame se non dopo aver provocato con l'osservanza delle modalità di legge, una variante alle disposizioni stesse nel senso richiesto ed averne ottenuta l'approvazione relativa dagli Organi competenti.

Art. 10 - Definizione dei parametri urbanistici :

Alle Zone edificabili corrispondono i seguenti parametri urbanistico-edilizio, ai quali dovranno uniformarsi i costruendi edifici:

- a) **Area pertinente;**
- b) **Area coperta;**
- c) **Rapporto di copertura;**
- d) **Altezza del Fabbricato;**
- e) **Altezza massima in rapporto alla larghezza stradale;**
- f) **Indice di fabbricabilità territoriale;**
- g) **Indice di fabbricabilità fondiaria;**
- h) **Volume;**
- i) **Distanza minima dal ciglio stradale**
- j) **Distanza fra gli edifici;**
- k) **Distanza minima dai confini;**
- l) **Distanza dal filo stradale;**
- m) **Destinazione specifica di zona;**

In particolare si intende:

➤ **$a)$ — $AI=AREA\ PERTINENTE$**

L'area del lotto, cioè dell'apprezzamento di terreno pertinente al fabbricato in progetto o da ampliare e ricostruire.

Non possono essere considerate come facenti parte dell'area pertinente le aree pubbliche.

➤ **$b)$ — $AC=AREA\ COPERTA$**

L'area coperta o superficie di sedime del fabbricato è determinata dalla proiezione orizzontale del fabbricato fuori terra, del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e da pensiline, fino ad un massimo di mt. 1,20 di sporgenza, comprese le eventuali costruzioni annesse al fabbricato stesso, le logge coperte aventi un solo lato libero, sia che esse aggettino, o no, e gli eventuali fabbricati già esistenti sul lotto.

Le terrazze a sbalzo, le pensiline e gli aggetti ornamentali non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto di nuova costruzione o da ampliare.

Le eventuali costruzioni sotterranee o seminterrate potranno superare con le loro superfici il 30% del rapporto di copertura ammesso.

➤ **$e) \text{---} RC = \frac{AC}{SF} = \text{RAPPORTO DI COPERTURA O INDICE DI COPERTURA}$**

E' il rapporto tra la superficie di sedime del fabbricato (AC=Area Coperta) e la superficie del lotto edificabile (SF=Superficie Fondiaria).

➤ **$d) \text{---} H = \text{ALTEZZA DEL FABBRICATO}$**

L'altezza dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal Programma di Fabbricazione. L'altezza massima delle costruzioni non può in ogni caso superare la misura di metri 18; l'altezza minima, in ogni caso, non potrà essere inferiore a mt. 3,70.

Per altezza del fabbricato si intende: la massima altezza fra quelle delle pareti esterne, considerando come altezza di una parete esterna la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano del marciapiede stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura, definita quest'ultima dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, se di altezza maggiore di mt 1,00 o dal piano del medesimo terrazzo negli altri casi;

Per gli edifici coperti a tetto è definita dalla linea di gronda del tetto e precisamente nel punto di incrocio tra il piano dell'intradosso del tetto di copertura inclinata e la facciata esterna, mentre se il tetto a pendenza superiore al 35% si aggiungono alla misura dell'altezza come in precedenza calcolata i 2/3 della altezza interna al tetto, semprechè esso è reso accessibile ed utilizzabile.

In caso di piani seminterrati o quando le due linee suddette non siano orizzontali, si considera la media delle altezze di ogni parete; tale altezza non potrà superare del 40% o di ml 3.00 l'altezza massima consentita.

La media di tali altezze non potrà superare l'altezza massima consentita nella Zona dello Strumento Urbanistico. -

➤ **$e) \text{---} H_{max} = \text{ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI IN RAPPORTO ALLA LARGHEZZA STRADALE}$**

L'altezza dei fabbricati di nuova costruzione o da sopraelevare è limitata in relazione oltre che dalle prescrizioni di Zona, anche dalla larghezza delle vie, piazze ed altri spazi pubblici sui quali i fabbricati prospettano. In ogni caso dovrà tuttavia essere mantenuta la distanza minima di ml 10,0 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, (art.9 D.M. 2.4.1968 n.1444).

Per la misurazione dell'altezza dei fabbricati in relazione alla larghezza delle strade, valgono le norme stabilite al punto e) precedente.

L'altezza dei fabbricati non dovrà, in relazione alla larghezza delle strade essere

superiore:

a ml 8,00 per strade larghe fino a ml 5,00

a ml 12,00 per strade larghe fino a ml 7,00

a ml 15,00 per strade larghe da ml 7 a ml 10

ad una volta e mezzo la larghezza della strada nel caso che la strada sia più larga di ml 10,00

Per l'applicazione delle norme suddette la larghezza della strada o è prestabilita o è determinata dalla larghezza della piattaforma stradale come risulta dal D.M. 1404 del 1.4.1968

> **θ —IT= INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE:**

è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, etc.) e la superficie complessiva della zona stessa, impegnata dall'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali. In particolare non costituiscono volume da conteggiare in quello consentito dall'indice di fabbricabilità fondiario o territoriale:

- a) i passi carrai coperti purché la loro larghezza non superi i metri 3,50;
- a) i porticati ad uso pedonale pubblico perpetuo;
- b) i loggiati aperti su tre lati purché la loro profondità non superi i metri 3,50;
- c) i corpi scala esterni all'edificio purché aperti su almeno due lati del volume definito. In ogni caso i corpi scala esterni devono rispettare le norme sui distacchi minimi dai confini stradali e di proprietà, previsti dalla normativa specifica di zona del P. di F..

> **g —IF=INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIAIA:**

- è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili), al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica dell'insediamento, e alle attrezzature e servizi di cui al numero 2 precedente.

> **h —V=VOLUME:**

Ai fini del calcolo dei volumi deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra,

1. Ai fini del calcolo dei volumi e delle superfici coperte ammissibili, non devono essere considerati:

- a) i volumi tecnici

- b) Il piano terreno di ogni edificio per una altezza pari a mt. 2,50 se la costruzione sorge su pilotis lasciando il piano terreno aperto e adibito a parcheggio o spazio pedonale di uso pubblico per non meno del 75% dell'area e per un'altezza eguale, e comunque mai inferiore a mt. 2,50.
- c) Per tutti gli edifici su pilotis è consentito migliorare le prescritte altezze di zona del valore mt. 2,50 senza che per questo conseguano distanze maggiori fra gli edifici.
- d) Per gli edifici in angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima competente alla strada di maggior larghezza può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore, per una estensione non superiore a mt. 12. Quando però la strada secondaria abbia una larghezza inferiore a mt. 8,00 sarà necessario un arretramento dal fronte pari alla misura necessaria per consentire l'apertura di finestre in base alla normativa di zona per i distacchi. In ogni caso i prospetti devono essere risolti architettonicamente. A tal riguardo sono fatte salve e dovranno osservarsi nella edificazione dei nuovi fabbricati in c.a o in muratura ordinari o con strutture in acciaio, le prescrizioni delle vigenti norme tecniche per le costruzioni in zona sismica di primo grado.
- e) ²Al 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:
- i *tamponamenti perimetrali* per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque;
 - il *maggior spessore dei solai*, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;
 - le disposizioni del presente punto e) valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale (normativa antisismica, DD.MM. 1.4.68 e 2.4.68 e successive modifiche ed integrazioni, codice civile).
- Gli interventi di cui al presente punto e) comportano la corresponsione degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti di ciascun comune per le opere d'urbanizzazione.
- 2.** I volumi tecnici (ciminiera, silos, gru a ponte, serbatoi, cabine per fornitura di energia elettrica o gas, ecc.) non sono soggetti alle limitazioni in altezza previste dalle norme e non sono computati nei volumi e nelle altezze massime gli spazi compresi tra il piano di corsa delle gru a ponte e la copertura degli edifici artigianali, industriali o commerciali, nonché le basse serre per fiori, ma devono comunque rispettare le prescrizioni sulle distanze dai confini, gli arretramenti dai

² Disposizione introdotta dall'art. 49 della legge regionale 16 aprile 2002, n. 19.

filii stradali ed i distacchi dagli altri edifici, con l'esclusione delle sole cabine elettriche secondarie di trasformazione che devono rispettare l'arretramento di almeno m. 5,00 dal filo strada, la distanza di almeno m. 1,50 dal confine inediticato e, qualora non in aderenza, il distacco dagli edifici secondo le norme di zona.

3. Le superfici coperte ed i volumi fabbricabili, secondo gli indici di fabbricabilità ammessi dalla normativa di P. di F., per le singole zone, restano vincolati alle aree e tale vincolo permane anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.

4. Non potranno essere utilizzate, al fine del computo delle aree edificabili per il calcolo delle densità fondiarie:

- a)- le aree già utilizzate allo stesso scopo per la realizzazione di edifici preesistenti, sia normalmente autorizzati che abusivi;
- b)- le aree destinate direttamente dal P. di F. ad allargamenti stradali od a nuove sedi di viabilità;
- c)- le aree di rispetto di qualunque genere, la cui campitura nelle planimetrie dello strumento urbanistico, non sia quella di area edificabile;
- d)- le aree, chiunque ne sia il proprietario, che fanno parte del lotto urbanistico e che, in considerazione delle densità edilizie ammesse, debbano essere considerate di pertinenza di edifici preesistenti, qualunque sia l'epoca di costruzione degli stessi.

➤ **il—Ds= DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE:**

Per distanza dal filo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato ed il ciglio della sede stradale, ivi compreso l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapeti, muri, scarpate, ecc.

Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale dovranno essere osservate le prescrizioni dei decreti del Ministero LL.PP. n. 1404/1968 e n. 1444/1968 nonché il regolamento del Codice stradale.

➤ **il—Df= DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI:**

Per Distanza tra gli edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente gli edifici.

Nel calcolo della distanza tra gli edifici vengono considerati anche i corpi sporgenti tamponati nonché i terrapieni rialzati oltre ml 1,00, mentre restano esclusi le sporgenze dei terrazzini, dei balconi, aggetti delle coperture e degli elementi decorativi.

➤ **k)—Dc= DISTANZA MINIMA DAL CONFINE:**

Per distanza minima dal confine si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato, (escluso gli aggetti aperti, balconi, cornicioni di coperture e degli elementi decorativi) ed il confine prospiciente.

Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra gli edifici, dalle norme di Zona e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti.

> **D—D_z= DESTINAZIONE SPECIFICA DI ZONA:**

Per destinazione specifica di zona si intende la destinazione d'uso ammessa, vocazionale prevalente e compatibile con le preesistenze e le stesse prescrizioni urbanistiche delle zone omogenee del P. di F. vedi successivo art. 13 bis

Art. 11 – Categorie di Attività di Trasformazione edilizia o urbanistica :

Ad integrazione delle definizioni delle varie categorie illustrate nel Regolamento edilizio si stabilisce quanto segue:

1. Per **nuova costruzione** s'intende una costruzione interamente nuova, anche se sorge su area risultante da demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con la stessa concessione edilizia, o con altro provvedimento.
2. Per **ampliamento** s'intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente creando nuovo volume.
3. Per **sopraelevazione** o soprizzo s'intende l'ampliamento della costruzione in senso verticale verso l'alto.
4. Per **manutenzione ordinaria** s'intendono quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
5. Per **manutenzione straordinaria** si intendono quelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
6. Per interventi di **restauro e risanamento conservativo** si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali o strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
7. Per interventi di **ristrutturazione edilizia** s'intendono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

8. Per interventi di **ristrutturazione urbanistica** s'intendono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

9. **mutamento della destinazione d'uso degli immobili**³

Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:

- a) residenziale, turistico - ricettiva e direzionale, sanitaria che possono essere insediate nelle zone di tipo A), B) e C) di cui al *Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968*;
- b) produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione) che possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo D) di cui al *Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968*;
- c) industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori) che possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo D) di cui al *Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968*;
- d) servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale che possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo F) di cui al *Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968*;
- e) agricola che possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo E) di cui al *Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968*, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali. Gli esercizi commerciali di vicinato e piccole imprese artigiane non inquinanti, sono ammessi in tutte le zone omogenee ad eccezione di quelle E), di cui al *Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968*, a destinazione agricola.

Costituiscono modifica di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti sopra elencati, nonché tra le zone omogenee del *Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968*, secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico comunale.

Si ha mutamento di destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenente ad una delle categorie di destinazione di cui al comma 4 diversa da quella in atto.

La destinazione d'uso "in atto" dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella fissata dalla licenza, permesso di costruire o autorizzazione per essi rilasciata, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.

Per i mutamenti della destinazione d'uso che implicino variazioni degli *standards* urbanistici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica del reperimento degli *standards*.

Il mutamento di destinazione d'uso, anche se attuato senza la realizzazione di opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere al comune il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del *DPR 380/2001*, per la quota-parte commisurata agli oneri di urbanizzazione ed in misura rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, allorquando la nuova destinazione sia idonea a determinare un aumento quantitativo e/o qualitativo del carico urbanistico della zona,

³ Disposizione introdotta dall' art. 57 della legge regionale 16 aprile 2002, n. 19.

inteso come rapporto tra insediamenti e servizi. Per tutti gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della *legge 6.8.1967 n. 765* il mutamento di destinazione d'uso, pur non dovendo corrispondere al Comune alcun contributo di costruzione, è soggetto a denuncia d'inizio attività (D.I.A.) nonché all'obbligo di denuncia di variazione catastale.

E' soggetto a *Denuncia di Inizio Attività* (D.I.A.) il diverso uso all'interno dello stesso raggruppamento tra quelli sopra elencati e comunque il mutamento da cui non derivi la necessità di dotazioni aggiuntive di *standards*, servizi e spazi pubblici o privati.

Gli immobili con le relative aree di pertinenza, realizzati o in corso di realizzazione, anche con concessione edilizie rilasciate attraverso conferenze di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 e seguenti della *legge 241/90* e successive modificazioni ed integrazioni, sono da ritenersi inquadrati, secondo la loro destinazione d'uso, nella disciplina dei raggruppamenti di cui al precedente punto quattro.

10. Per interventi di costruzione accessori esterni si intende la costruzione o ricostruzione di quei fabbricati a solo uso accessorio alle residenze con altezza massima esterna al colmo di mt 2,80 e altezza media interna non superiore a mt 2,50.

Ogni istanza intesa ad ottenere provvedimenti sindacali, dovrà sempre fare preciso riferimento ad una, o più d'una, delle categorie d'intervento e ad una, o più d'una, delle destinazioni definite nel presente articolo.

Art. 12 – Deroghe

Il Sindaco ha la facoltà di accordare eccezionalmente deroghe alle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. nel rispetto dell'articolo 41-quater della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 modificata ed integrata con le Leggi 6 agosto 1967, n. 765, 19 novembre 1968, n. 1187 e 22 ottobre 1971, n. 865 e cioè limitatamente ad edifici od impianti pubblici, che appartengono ad enti pubblici o con finalità di carattere pubblico, sempre con l'osservanza dell'articolo 3 della Legge 21 dicembre 1955, n. 1357.

La concessione in deroga dovrà essere congruamente motivata e potrà essere accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

PARTE III : Disciplina Urbanistica Norme di Edificazione

Art. 13 – Zonizzazione del Territorio :

1. Ai fini di una ordinata destinazione d'uso del territorio comunale, di un

ordinato impianto delle nuove costruzioni e di un eventuale riordino di quelle esistenti il territorio del Comune è diviso nelle seguenti zone:

2. Le indicazioni del Programma di fabbricazione, nella parte in cui incidono su beni determinati assoggettandoli a vincoli preordinati all'espropriazione ed a vincoli che comportino la ineditabilità, perdono ogni efficacia qualora entro cinque anni dalla data di approvazione dello stesso Programma di Fabbricazione non siano stati regolarmente approvati i relativi progetti esecutivi di utilizzazione.

ZONE OMOGENEE PER LA RESIDENZA

ZONE A -Nuclei esistenti: Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi, ed in particolare suddivise come segue:

- ZONA -A-- : **Centro Storico di pregio ambientale**
- ZONA -A1-- : **Centro Storico**

ZONE B -Residenziali di completamento - Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale (quando la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5%, cioè ad un ottavo, della superficie fondiaria della zona), ed in particolare suddivise come segue:

- ZONA -B1-- : **di vecchio Completamento Residenziale centrale**
- ZONA -B2-- : **di recente Completamento Residenziale interna**
- ZONA -B3-- : **di Completamento Residenziale esterna**

ZONE C -Residenziali di espansione - Le parti del territorio, destinate a nuovi insediamenti residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti di superficie delle zone B ed in particolare suddivise come segue:

- ZONA -C1-- : **di espansione semintensiva residenziale**

- **ZONA –C2-- :** **di espansione estensiva residenziale**
- **ZONA –CEP- :** **Insediamenti di Edilizia Economica e Popolare**

ZONE OMOGENEE PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

ZONA D -Produttive - Le parti del territorio riservate agli insediamenti per impianti produttivi e ad essi assimilati ed in particolare suddivise come segue:

- **ZONA D1 :** **nuovi insediamenti per piccole industrie**
- **ZONA D2 :** **nuovi insediamenti artigianali e commerciali**

ZONA E -Agricole e boschive - Le parti del territorio destinate ad uso ed in particolare suddivise come segue:

- **ZONA E :** **agricola**
- **ZONA E1 :** **agricola a bassa potenzialità produttiva**

ZONE OMOGENEE DI INTERESSE COLLETTIVO

ZONA F -Attrezzature collettive - Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale di emanazione pubblica e privata, in particolare distinte come segue:

- **ZONA –F1-- :** **Urb. Second. Attrezz. e Servizi eman.pubblica**
- **ZONA –F2-- :** **Urb. Second. Attrezz. e Servizi eman.privata**
- **Vn ---- :** **Parco Urbano e Verde Naturale attrezzato**
- **P ---- :** **Parcheggi Pubblici**

AREE CON VINCOLI PARTICOLARI

● **ZONA H -Rispetto -** Le zone di arretramento dell'edificazione a protezione del nastro stradale, di rispetto cimiteriale e ambientale, in particolare distinte come segue:

- **ZONA –H-- :** **impianto di depurazione**

3 Le zone per attività produttive (**D**) ed agricole (**E**) devono essere utilizzate per gli insediamenti specifici di ciascuna zona, le loro attrezzature e relativi servizi. La residenza potrà esservi ammessa limitatamente alle esigenze indispensabili alla conservazione ed al funzionamento delle varie aziende, nei limiti previsti dalle presenti norme.

4 Le zone per attrezzature collettive (**F**) e di rispetto (**H**) sono riservate esclusivamente all'installazione delle attrezzature ed impianti destinati al soddisfacimento delle esigenze della collettività, nonché alla loro salvaguardia. Nelle zone di rispetto stradale possono essere ammessi, esclusivamente a titolo precario, impianti per la distribuzione di carburanti, compreso il chioschetto in vetro per il riparo del gestore, edicole, chioschi bar, pensiline per l'attesa in corrispondenza delle fermate dei pubblici mezzi di trasporto, ma con esclusione di qualunque altro edificio od impianto accessorio. In ogni caso, le superfici coperte così ottenute non dovranno superare i 5 mq per ogni intervento. Le relative strutture dovranno essere facilmente rimovibili ed ogni singolo intervento dovrà distare almeno m. 200 da un altro del medesimo tipo. Inoltre sono ammesse le recinzioni.

5 **Prescrizioni generali-In tutte le zone omogenee,** sono sempre ammesse nuove costruzioni o ampliamenti comportanti nuovi volumi, in aderenza o comunque con distanza di m. 0,00 dai confini e dai fabbricati, quando si verifichi una delle seguenti condizioni:

a)- l'aderenza tra fabbricati e l'edificazione sul confine riguarda fabbricati ed aree totalmente comprese in piani particolareggiati od altri piani attuativi, che abbiano previsioni planovolumetriche conformi; •b)- i fabbricati in aderenza e la edificazione sul confine, siano previsti dalla medesima Concessione Edilizia, che riguardi un organismo edilizio unitario ancorché appartenente a diversi proprietari concessionari. •c)- la costruzione sia richiesta in esatta aderenza, e non oltre, a parete cieca di edificio preesistente e venga riscontrato il corretto inserimento edilizio-ambientale da parte della Commissione Edilizia; •d)- la richiesta di concessione sia accompagnata da atto unilaterale o altra convenzione, con scrittura privata autenticata, con la quale il proprietario confinante con il richiedente si impegna ad accettare la costruzione sul confine inediticato e si impegna a sua volta, in caso di costruzione, ad edificare in aderenza ovvero ad arretrare fino alla distanza tra i fabbricati prevista per la zona omogenea interessata;

6 Fuori dai casi di cui al comma 5, le distanze ed i distacchi previsti dagli articoli successivi, andranno sempre osservati.

Art 14 – ZONA –A : Centro Storico di pregio ambientale

1. Questa Zona omogenea è ristretta solo al vecchio centro storico di Dinami capoluogo. In tale Zona, ogni nuovo intervento edilizio, con esclusione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, di restauro, di risanamento conservativo che non comportino aumento ma solo recupero delle volumetrie esistenti senza

alterazioni delle caratteristiche architettoniche interne od esterne e modifiche della destinazione d'uso degli edifici nonché con esclusione di opere di adeguamento igienico e di aggiornamento tecnologico, è subordinato alla preventiva approvazione di un piano esecutivo pubblico o privato convenzionato, esteso almeno all'intero isolato, o di un piano di recupero (Legge 5 agosto 1978, n. 457).

2. Nell'ambito del piano di cui al comma precedente, fatta salva ogni altra norma, sono vietate nuove destinazioni commerciali e direzionali la cui superficie netta di pavimento sia superiore al 50% delle superfici utili interessate all'intervento.

3. Per interventi attraverso piani di recupero possono essere consentite, con la metodologia del restauro d'insieme o con la ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 31, lettera e) della Legge 5 agosto 1978, n. 457, ricostruzioni di singoli edifici o loro parti onde pervenire alla riqualificazione residenziale del tessuto antico ed al conseguimento di standards abitativi a livello regolamentare.

4. Al fine di poter individuare, progettare e realizzare nelle Zone A interventi specifici che non prescindano dalla consistenza strutturale, dalla ubicazione, dal tipo di edificio e dalle sue reali possibilità di recupero saranno definite, mediante l'inventario dei nuclei urbani ed edilizi di antica formazione sviluppato in apposita tav. nel Piano di Recupero obbligatorio, le varie tipologie edilizie dei nuclei esistenti così contraddistinte:

- Edifici pubblici, palazzi e case padronali;
- Case a corte, grande o piccola;
- Altre tipologie antiche (case a schiera, botteghe artigianali; ecc.);
- Edilizia contemporanea o moderna e fabbricati per attività produttive;

5. Sono state infine individuate e delimitate mediante opportuna perimetrazione nelle tavole di P.di Fabbricazione, le zone di recupero di cui all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, le quali comprendono oltreché le zone "A", cioè i Nuclei storici, alcune comparti unitari di Zone "B" di completamento.

6. Contemporaneamente sono stati indicati sulle stesse tavole del P.di F. Immobili per i quali il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla preventiva approvazione del Piano di Recupero ai sensi dell'articolo 30 della citata Legge n. 457 del 1978.

7. Per tali edifici dovranno essere rigorosamente conservati ed evidenziati gli elementi di valore storico o monumentale, anche locale, e meritevoli di salvaguardia mentre per le aree inedificate o superfetate dovrà essere eliminata ogni sovrastruttura riportandola alle originarie destinazioni di cortile o giardino.

8. Non sono ammessi "accessori esterni". Se preesistenti, sugli stessi potranno essere effettuati solo gli interventi manutentori, in caso di ristrutturazione urbanistica o demolizione, non potranno essere ricostruiti se non previsti dal planovolumetrico all'interno di un Pianodi Recupero.

9. E' consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati come definiti all'art. 37 bis del regolamento edilizio, ed alle

condizioni contenute nello stesso articolo⁴.

Art 15 – ZONA –A1--: Centro Storico

Interessa il vecchio Centro urbano della frazione di Melicuccà che nella generalità è privo di elementi di valore storico artistico. In tale Zona omogenea A1 il Comune attraverso la formazione di specifici piani di recupero potrà stabilire anche per piccoli comparti i caratteri ed i gradi di intervento. In attesa di tali facoltativi approfondimenti, l'edificazione in tale Zona è possibile con singola Concessione edilizia nei limiti e con le prescrizioni stabilite nella Zona A senza obbligo della preventiva approvazione di un Piano esecutivo di Recupero.

In particolare oltre a quanto sopra specificato sono ammessi i seguenti singoli interventi:

a)risanamento conservativo con l'obbligo della conservazione dei volumi e delle caratteristiche ambientali preesistenti ;

b)demolizioni e ricostruzioni di quegli edifici particolarmente fatiscenti e pericolosi per la incolumità pubblica, attestata con perizia giurata e con documentazione fotografica sottoscritta da tecnico libero professionista, con obbligo di mantenere i volumi e le caratteristiche esistenti;

c)sopraelevazioni per gli edifici interclusi per il raggiungimento delle altezze e dei volumi aderenti, stabilinedo al massimo una sopraelevazione, al fine di produrre un allineamento volumetrico e di altezze con continuità, purchè la struttura portante sia idonea alla sopraelevazione e nel rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni nelle zone sismiche di prima categoria. Tale ampliamento verticale dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche ed ambientali della zona e dell'edificio sottostante;

d)Demolizione e ricostruzione di strutture di copertura piana o inclinata con l'obbligo del mantenimento degli stessi volumi e delle stesse superfici utili;

e) E' consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati come definiti all'art. 37 bis del regolamento edilizio, ed alle condizioni contenute nello stesso articolo⁵.

ART. 15 bis – Piani di Recupero

1. Entro le Zone di Recupero, individuate e delimitate nelle planimetrie di P. di F., ogni intervento edilizio deve essere principalmente improntato e tendente al restauro

⁴ Disposizione introdotta dall'art. 49 della legge regionale 16 aprile 2002, n. 19.

⁵ Disposizione introdotta dall'art. 49 della legge regionale 16 aprile 2002, n. 19.

conservativo e di risanamento igienico-edilizio degli edifici, nel rispetto delle strutture e delle forme architettoniche originarie ed alle trasformazioni, anche sostitutive degli altri edifici.

2. In ogni caso le trasformazioni avverranno senza incremento di densità fondiaria e di altezza media di Zona mentre si provvederà ad interventi liberatori di sovrastrutture e superfetazioni deturpanti e aggiunte in epoca recente.

3. Nelle Zone di Recupero non sono ammesse nuove costruzioni di alcun tipo né fuori terra né interrate escluse le cantine o seminterrati realizzabili sotto gli edifici preesistenti.

4. L'eventuale demolizione e ricostruzione degli edifici potrà essere ammessa solo mediante Piano di Recupero, anche privato.

5. L'intervento privato, all'interno dei Piani di Recupero è disciplinato con convenzione, da stipularsi con l'Amministrazione Comunale, che tenga conto dell'interesse pubblico alla permanenza della popolazione residente e delle destinazioni d'uso residenziale.

6. Nel caso di ristrutturazione, con piano esecutivo, è ammesso, ai fini del risanamento igienico-edilizio, di eliminare le abitazioni malsane che abbiano la quota del pavimento più bassa del suolo stradale, sollevando il tetto ed i piani intermedi di un'altezza pari al dislivello predetto più il minimo indispensabile per rendere regolamentare l'altezza interna netta dei piani abitabili, aumentabile di trenta centimetri massimo per portare il pavimento del piano terreno, mediante opportuno vespaio o seminterrato, o cantina interrata, ad una quota di sicurezza rispetto al piano stradale che è anche piano di scorrimento delle acque meteoriche superficiali.

10. Qualora gli interventi riguardino locali di abitazione preesistenti, che non abbiano le caratteristiche regolamentari (altezze interne e aerovilluminazione) prescritte e per comprovati motivi, tecnici, architettonici o legali, tali caratteristiche non possano essere rese adeguate, i locali stessi potranno rimanere destinate ad abitazione purché in nessun caso si abbia un peggioramento od una riduzione dei requisiti stessi rispetto alla situazione preesistente.

8. per edifici notificati ai sensi della legge 1.6.1939, n.1089 e della legge 29.6.1939 n.1497, valgono le eventuali disposizioni maggiormente restrittive delle leggi stesse.

Art 16 - ZONA -B1--: di vecchio Completamento Residenziale centrale

Interessa gli isolati del vecchio centro urbano a tessitura viaria già definita in cui gli edifici di recente costruzione si sostituiscono ai più antichi mantenendo pressoché inalterata la tessitura urbana.

In esse sono consentite la sostituzione (mediante demolizione e ricostruzione) ed il risanamento igienico-edilizio dei singoli edifici.

Per la zona, già dotata di urbanizzazioni primarie, si prescrive una edificazione con i seguenti indici, previo intervento singolo di Concessione o Autorizzazione:

$I_f = 2,00^6$ Mc/Mq
Hmax= 12,50 Ml
$R_c = 0,70$ Mq/Mq
Distanza dai confini =0,00 oppure Ml 5,00 minimo assoluto
Distanza dal filo strada = in generale allineamento precostituito, diversamente rispetto delle norme del presente regolamento e del Codice stradale.
Distanza tra fabbricati = in tutti i casi Ml 10,00, fatto salvo l'allineamento su strade pubbliche toponomasticamente già denominate con larghezza inferiore;
In caso di demolizioni e ricostruzioni può essere mantenuto il distacco preesistente.
Nei casi in cui è possibile uno studio coordinato con piano di recupero, nei modi previsti dall'art.13 bis delle presenti norme, è consentita una edificazione che non superi i 5 mc/mq di utilizzazione fondiaria
In caso di trasformazioni di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi indici di fabbricabilità superiori ai limiti di cui sopra purché non eccedano il 70% dell'indice fondiario preesistente.
Al fine di consentire il miglioramento delle condizioni igienico-sanitario degli alloggi è ammesso superare l'indice fondiario di 3,5 mc/mq per la realizzazione di un bagno-wc, di superficie non superiore a mq 6,50, previo accertamento delle condizioni abitative da parte dell'Ufficiale Sanitario.

La costruzione in tale Zona degli edifici, è libera nella composizione, ma deve rispettare i seguenti punti:

- non superare il volume prescritto dall'indice di fabbricabilità fondiario per la zona ivi compresi gli eventuali corpi accessori;
- inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno, esistenti o in progetto al fine di rendere armonico il disegno urbano;
- l'altezza massima di mt. 12,50 e l'altezza minima di mt. 3,70;
- garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc di costruzione;

⁶ Valore introdotto dalla Regione Calabria con Decreto n. 55-46 del 15/06/2001 del Dirigente Generale del 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente, successivamente rettificato con Decreto n. 10956 del 05/11/2001 dello stesso Dirigente

Art.17 - ZONA -B2-: di recente Completamento Residenziale interna

Interessa le parti recenti, comunque interne e più prossime o limitrofe con le zone B1 del vecchio nucleo, nelle quali sono in parte realizzate le opere di urbanizzazione primaria. In esse l'edificazione è consentita con un indice fondiario di 3,5 mc/mq con i seguenti indici, previo intervento singolo di Concessione o Autorizzazione:

If= 1,80 ⁷ Mc/Mq
Hmax= 10,50 Ml
Rc= 0,55 Mc/Mq
Distanza dai confini =0,00 oppure Ml 5,00 minimo .Nei casi di edifici in linea o a schiera il distacco, da intendersi applicabile soltanto sul confine retrostante, non inferiore a mt. 5,00
Distanza dal filo strada = in generale allineamento precostituito, diversamente rispetto delle norme del presente regolamento e del Codice stradale.
Distanza tra fabbricati = in tutti i casi Ml 10,00, fatto salvo l'allineamento su strade pubbliche toponomasticamente già denominate con larghezza inferiore;
In caso di demolizioni e ricostruzioni può essere mantenuto il distacco preesistente.
In caso di trasformazioni di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi indici di fabbricabilità superiori ai limiti di cui sopra purché non eccedano il 70% dell'indice fondiario preesistente.

La costruzione degli edifici, è libera nella composizione, ma deve rispettare i seguenti punti:

- a) non superare il volume prescritto dall'indice di fabbricabilità fondiario per la zona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori;
- b) inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno, esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità definita dall'Amministrazione Comunale al fine di rendere più corretto il disegno urbano;
- d) garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc. di costruzione;

Art. 18 ZONA -B3--: di Completamento Residenziale esterna

Interessa le parti più recenti ed esterne al vecchio nucleo o comunque modesti agglomerati di carattere spontaneo oggetto di sanatoria edilizia legge n.47/85 e successive modificazioni, nelle quali le opere di urbanizzazione primaria sono carenti e/o in corso di realizzazione e/o

⁷ Valore introdotto dalla Regione Calabria con Decreto n. 5546 del 15/06/2001 del Dirigente Generale del 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente, successivamente rettificato con Decreto n. 10956 del 05/11/2001 dello stesso Dirigente

programmate dall'amministrazione pubblica

In esse l'edificazione è consentita con i seguenti parametri, previo intervento singolo di Concessione o Autorizzazione:

$I_f = 1,50^8$ Mc/Mq
Hmax= 9,50 Ml
Rc= 0,50 Mq/Mq
Distanza dai confini =0,00 oppure Ml 5,00 minimo .Nei casi di edifici in linea o a schiera il distacco, da intendersi applicabile soltanto sul confine retrostante, non inferiore a mt. 5,00
Distanza dal filo strada = in generale allineamento precostituito, diversamente rispetto delle norme del presente regolamento e del Codice stradale.
Distanza tra fabbricati = in tutti i casi Ml 10,00, fatto salvo l'allineamento su strade pubbliche toponomasticamente già denominate con larghezza inferiore;
In caso di demolizioni e ricostruzioni può essere mantenuto il distacco preesistente.
In caso di trasformazioni di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi indici di fabbricabilità superiori ai limiti di cui sopra purché non eccedano il 25% dell'indice fondiario preesistente.

La costruzione degli edifici, è libera nella composizione, ma deve rispettare i seguenti punti:

- a) Non superare il volume prescritto dall'indice di fabbricabilità fondiario per la zona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori;
- b) Inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno, esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità definita dall'Amministrazione Comunale al fine di rendere più corretto il disegno urbano;
- c) Garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc. di costruzione;
- d) In caso di agglomerati sprovvisti delle essenziali opere di urbanizzazione la nuova edificazione deve avvenire in conformità di un Piano di Recupero urbanistico viario e funzionale della zona esteso ad un minimo di Mq 5.000 nel rispetto degli standards urbanistici prescritti dal D.M. 2 aprile 1968 ,n.1444, onde garantire la piena e contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria alla contestuale realizzazione degli edifici, previo apposito atto unilaterale d'obbligo da parte del concessionario a favore del Comune che non esclude il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondari.

⁸ Valore introdotto dalla Regione Calabria con Decreto n. 5546 del 15/06/2001 del Dirigente Generale del 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente, successivamente rettificato con Decreto n. 10956 del 05/11/2001 dello stesso Dirigente

Nella zona B1 - B2 e B3 il volume fondiario previsto dalle norme di zona del P. di F., riferito a più lotti edificabili, può essere utilizzato con soluzione tecnica concentrata in un unico lotto, quando si realizzino le seguenti condizioni:

Il volume complessivo edificabile nel lotto privato in cui si realizza l'accorpamento non superi quello risultante dalla somma dei volumi proponibili nei singoli lotti presi in considerazione, in base agli indici fondiari di zona, e comunque non superi quello compatibile con un indice fondiario di 5 mc/mq, riferito al solo lotto in cui si realizza l'edificazione.

E' consentito, nelle zone B1, B2, B3 totalmente costruite, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati come definiti all'art. 37 bis del regolamento edilizio, ed alle condizioni contenute nello stesso articolo⁹.

Art. 19 - ZONA -C1--: di espansione semintensiva residenziale

Le zone residenziali di espansione si dividono in tre categorie: **Zone C.1 - Semintensiva •Zone C.2 - Estensiva. E Zona CEP per l'edilizia economica e popolare.**

Nelle zone C.1-Semintensiva e C.2-Estensiva l'edificazione è subordinata alla preventiva ed obbligatoria approvazione di piano attuativo convenzionato, (lottizzazione privata o d'ufficio) con l'**Obbligo a carico dei lottizzanti della realizzazione delle opere di urbanizzazione e della cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria¹⁰.**

In particolare:

Le Zone C1 e C2 sono destinate ai nuovi insediamenti residenziali, i quali dovranno essere realizzati attraverso interventi coordinati nei modi previsti dall'art. 4 delle presenti norme e con la piena applicazione degli standards urbanistici stabili per legge nelle Zone omogenee "C" dal D.M. 02.04.1968 n.1444

Nella Zona Cep, l'edificazione è conseguente all'Approvazione del **Piano particolareggiato "P.F.E.P." -(Piano di Edilizia Economica e popolare approvato con le modalità di Legge 167 dal Consiglio Comunale).**

L'intervento minimo in tutte e tre le Zone sopra distinte, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a 8.000 MQ senza compromettere l'assetto dell'intera zona specie per quanto attiene la viabilità e i servizi primari.

Ogni intervento unitario attuativo, deve inoltre indicare le aree destinate ai

⁹ Disposizione introdotta dall'art. 49 della legge regionale 16 aprile 2002, n. 19.

¹⁰ Modifica introdotta dalla Regione Calabria con Decreto n. 5546 del 15/06/2001 del Dirigente Generale del 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente, successivamente rettificato con Decreto n. 10956 del 05/11/2001 dello stesso Dirigente

lotti residenziali, al verde pubblico, ai servizi e alla sosta pubblica, alla viabilità di piano ed eventualmente di Programma di Fabbricazione.

Nella Zona C1 l'edificazione è consentita in conformità e al rispetto dei seguenti parametri:

It= 1,25 ⁸ Mc/Mq
If= soppresso dalla Regione Calabria col decreto d'approvazione
Hmax= 9,50 ML--tipo=due piani +seminterrato e sottotetto
Rc= 0,55 Mq/Mq
Distanza dai confini = sui lati verso i lotti finitimi in tutti i casi ML 5,00 minimo assoluto per tipologie isolate.Nei casi di edifici in linea o a schiera il valore del distacco è pari a 0,00 fatto salvo il normale ritiro per giunto tecnico di dilatazione prescritto per legge.
Distanza dal filo strada = secondo le indicazioni del piano di lottizzazione approvato stabilendo un minimo di ml 3,50 dal ciglio strada pubblica o di lottizzazione
Distanza tra fabbricati = in tutti i casi mai meno di ML 10,0
Parcheggi= pari 1 Mq per 10 MC di volume edificato,(tanto esterni nell'area fondiaria, quanto ricavati all'interno dell'edificio).

Art. 20 - ZONA -C2--: di espansione estensiva residenziale

Per la zona C2 ai fini della edificazione dovranno applicarsi i seguenti parametri

It=1,00 ⁸ Mc/Mq
If= soppresso dalla Regione Calabria col decreto d'approvazione
Hmax= 7,50 ML--tipo=due piani +interrato e sottotetto
Rc= 0,45 Mq/Mq
Distanza dai confini = sui lati verso i lotti finitimi in tutti i casi ML 5,00 minimo assoluto per tipologie isolate.Nei casi di edifici in linea o a schiera il valore del distacco è pari a 0,00 fatto salvo il normale ritiro per giunto tecnico di dilatazione prescritto per legge.
Distanza dal filo strada = secondo le indicazioni del piano di lottizzazione approvato stabilendo un minimo assoluto di ml 5,00 dal ciglio strada pubblica o di lottizzazione
Distanza tra fabbricati = in tutti i casi mai meno di ML 10,0
Parcheggi= pari 1 Mq per 10 MC di volume edificato,(tanto esterni nell'area fondiaria, quanto ricavati all'interno dell'edificio).

Art. 21 - Tipologie edilizie della zona C

Nella Zona C si possono adottare tipologie edilizie libere purché la soluzione urbanistico-composita e il disegno urbano risultino unitari, al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio della zona.

E' tuttavia necessario rispettare:

percentuali e indici stabiliti per la Zona specifica cui l'intervento si riferisce;
distacchi minimi tra le superfici finestrate degli edifici come stabilito dal D.M. n.1444/1968
il divieto di inserire chiostrine o pozzi luce;
sistemare a verde le parti del lotto non utilizzate dall'edificazione o alle aree di parcheggio.

Recintare le aree con recinzioni anche in muratura piena non più alte di ml 2,20 sui lati dei lotti finitimi, mentre sul lato prospiciente la strada, recinzioni della stessa altezza formati da muretto H cm 90 e sovrastante pannellatura trasparente di vario materiale.

Art. 22 - ZONA -CEP-: Insediamenti di Edilizia Economica e Popolare

Nelle zone CEP dovranno attuarsi interventi mirati al soddisfacimento dell'edilizia economica e popolare in particolare da attuarsi mediate i Piani dell'Edilizia Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge del 18.4.1962, n.167, e della legge del 28.1.1977, n.10 per i quali, si devono adottare soluzioni unitarie che siano organicamente inseribili nel contesto generale della zona.

Tali Piani si inquadrano nell'abito di uno studio planovolumetrico, predisposto dall'Amministrazione comunale, e di una convenzione che preveda:

il rispetto della planovolumetria definita dal piano con la flessibilità di sedimi e di distacchi dai confini in ogni lotto definito;
Ift non superiore a 1.0 mc/mq;
If= soppresso dalla Regione Calabria col decreto d'approvazione;
Rc. non superiore a 0,40 mc/mq;
altezza massima pari a 7,00 mt incrementabili fino a ml 10,00 per tipologie con pilotis;
distacchi tra edifici isolati non inferiori a mt. 10,00;
aree di parcheggi pubblici e privati in ragione di un posto auto per tre abitanti
la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria da corrispondersi per mc.

<p>edificabile secondo tabellati predisposti dalla Amministrazione coerenti con le imputazioni di costo delle opere pubbliche da realizzare, oltre l'eventuale indennizzo delle aree se il Piano prevede esproprio e assegnazione convenzionata;</p>
<p>la cessione di aree per opere di urbanizzazione secondaria e per verde pubblico nella misura di 9,00 mq/100 mc facenti parte delle zone se il Piano rappresenta intervento unitario da parte di cooperativa edilizia o Ente legittimato.</p>

Per quanto altro non specificato si rimanda alla normativa vigente nazionale, regionale e comunale.

Art.23 – ZONA D: insediamenti produttivi

Prescrizioni generali per le Zone D

Le zone per attività produttive si distinguono in due categorie:

Zone D.1 - Industriali •Zone D.2 - Artigianali

Dovranno essere prevalentemente destinate all'insediamento, allo sviluppo o all'espansione delle attività specifiche di ciascuna zona.

Nelle zone produttive sono ammesse le destinazioni commerciali, gli esercizi pubblici e le altre destinazioni compatibili.

La residenza (max mc. 600 per ogni unità produttiva) potrà essere ammessa in relazione alle esigenze delle singole aziende e compatibilmente con le attività svolte che non dovranno essere di nocumento, pericolo o molestia per la salute. Tali residenze, con le limitazioni previste nei successivi articoli, dovranno essere al servizio dell'attività e destinate all'alloggio del proprietario o comproprietario dell'azienda produttiva o di un custode dipendente contrattualmente dall'azienda stessa. Il mutamento di destinazione di dette residenze potrà avvenire solo, sempre previa Concessione comunale, nel senso della attività produttiva.

Tutte le attività produttive o di trasformazione di materie sono ammesse esclusivamente a condizione che i relativi impianti ed attrezzature o depositi, nonché la produzione stessa ed i rifiuti o scarti di qualunque genere non provochino il minimo inquinamento dell'ambiente: atmosfera, suolo, sottosuolo, acque superficiali o sotterranee, ecc.

Per le industrie od attività insalubri, nocive o pericolose elencate nei D.M. 12 febbraio 1971 e 23 dicembre 1976 valgono le norme e prescrizioni del T.U. Leggi Sanitarie R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

Gli uffici delle aziende, i laboratori e le strutture simili, sono da considerarsi tra le attività produttive.

Potranno essere edificati ricoveri per veicoli a due ruote, senza limitazione di distacchi e distanze da fabbricati e confini purché aperti su almeno tre lati con H max = 2,20 e facilmente rimovibili e con copertura non superiore ad 1 mq. ogni 100 mq. di superficie coperta principale. Tali ricoveri non sono computabili ai fini degli spazi di

sosta e parcheggio di cui ai commi precedenti.

In queste aree non è obbligatorio il Piano di lottizzazione, ma è necessario predisporre un piano particolareggiato di insediamento attuativo nel quale deve essere definita a cura dell'interessato:

- la sistemazione urbanistica dell'area di intervento, gli standards urbanistici ed edilizi per l'insediamento nel rispetto del D.M. n.1444/1968 riportando le previsioni di piano e gli elaborati prescritti per i piani attuativi come regolamentati all'Art.4 delle presente Norme Tecniche, specificando in apposita "Relazione Progetto ambientale": le modalità del ciclo di produzione; gli accorgimenti adottati per la eliminazione del riverbero negativo sulle zone contermini; la descrizione particolareggiata degli impianti fognari a rete con la specifica delle caratteristiche di depurazione a termini delle vigenti disposizioni in materia di protezione delle acque.

- ;l'impegno unilaterale per la esecuzione controllata delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione secondaria.

- La viabilità di interesse territoriale con le aree di svincolo deve essere coordinata con gli Enti pubblici competenti. Inoltre deve essere programmata la viabilità di accesso e di servizio, la sistemazione delle superfici per sosta pubblica non inferiori al 10% dell'area interessata, e la specifica delle destinazioni di uso nei lotti edificabili.

Le recinzioni del lotto prospettanti sulla viabilità devono essere a giorno.

In caso di demolizioni e ricostruzioni o ampliamento di edifici esistenti , le trasformazioni devono essere conformi alle presenti N.T. di attuazione delle singole Zone.

ZONE D.1 - INDUSTRIALI

Nelle zone D1 industriali, oltre agli edifici connessi alle attività specifiche quali opifici e stabili industriali, impianti produttive e relative attrezzature e servizi, uffici, magazzini, mense, sedi per attività ricreative e di svago dei dipendenti, è ammessa la residenza per il personale dirigente e di servizio, per max mc. 600 per ogni unità produttiva.

Il 20 % del lotto dovrà essere convenientemente sistemato a verde con alberi di alto fusto verso le proprietà private, a verde alberato con piazzali di sosta o parcheggi opportunamente ombreggiati verso strada. I parcheggi dovranno avere una estensione non inferiore ad un decimo (1/10) di quella del lotto.

La residenza al servizio delle attività produttive, è ammessa in questa zona, con la limitazione la più restrittiva tra le seguenti:

- a)- due unità immobiliari residenziali ciascuna di 300 mc al massimo per ogni attività produttiva;
- b)- superficie residenziale utile, non superiore al 20,0% delle superfici utili destinate ad attività produttive.

Le norme di edificazione sono le seguenti:

Rc: 55 % del lotto
H max: Ml 10,0, -fatta eccezione per particolari impianti tecnici necessari al processo produttivo;
Dc =DISTANZA DAI CONFINI: = H/2 con minimo 10,00 m.
Ds =ARRETRAMENTO DAL FILO STRADALE: = H con minimo 10,00 m.
Df= Distacco tra fabbricati:a)-della stessa proprietà: minimo m. 6,00. b)-di due diverse proprietà: H =con minimo m. 10,00.

ZONA D2: NUOVI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Le zone D2 Artigianali sono destinate alle attività artigianali e commerciali non nocive né moleste.

Non sono ammesse le attività insalubri, nocive o pericolose di prima classe di cui ai D.M. 12.2.1971 e 23.12.1976.

Gli spazi risultanti dagli arretramenti prescritti dalle norme di edificazione, od indicati nelle planimetrie di P.di F. devono essere convenientemente sistemati a verde con alberi di alto fusto se situati verso i confini di proprietà, sistemati a verde alberato con piazzali di sosta o parcheggi se situati verso strade pubbliche.

Detti spazi sistemati a verde ed a parcheggio dovranno avere un'estensione non minore di un quinto (1/5) di quella del lotto, con parcheggi almeno per la metà di essi.

La residenza al servizio delle attività produttive, è ammessa in questa zona, con la limitazione la più restrittiva tra le seguenti:

- a)- una unità immobiliare residenziale ciascuna per 300 mc. al massimo ogni attività produttiva;
- b)- superficie residenziale utile, non superiore al 30% delle superfici utili destinate ad attività produttive.

Le norme di edificazione sono le seguenti:

Rc: 50 % del lotto
H max: Ml 7,0 - fatta eccezione per particolari impianti tecnici necessari al processo produttivo;

Dc =DISTANZA DAI CONFINI: = H= minimo 7,00 m.
Ds =ARRETRAMENTO DAL FILO STRADALE: = H con minimo 5,00 m.
Df=Distacco tra fabbricati:a)-della stessa proprietà: minimo m. 6,00. b)-di due diverse proprietà: H =con minimo m. 10,00.

Art. 24 – Zona E : di interesse Agricolo e rurale ¹¹

Nelle zone a destinazione agricola, il permesso a costruire sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli.

Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori i contributi di cui al comma precedente sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art. 19 ultimo comma del *D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380*).

Nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata:

- a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
- b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);
- c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione.

E' consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità culturale minima, ferma restando la definizione in sede di P.S.C. dell'ingombro massimo di corpi di fabbrica edificabili e le caratteristiche tipologiche dell'insieme degli interventi a tutela e conservazione del paesaggio agricolo.

¹² Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni sopra riportate, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
- b) che l'azienda mantenga in produzione superfici fondiarie che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.

Gli edifici esistenti in zona agricola anteriormente al 21 dicembre 1967 e tuttora adibiti ad usi agricoli possono essere riattati o ristrutturati in funzione della conduzione delle esigenze dell'azienda agricola, senza comunque alterarne le caratteristiche tipologiche od

¹¹ Disposizione introdotta dall'art. 51 della legge regionale 16 aprile 2002, n. 19.

¹² Disposizione introdotta dall'art. 52 della legge regionale 16 aprile 2002, n. 19.

architettoniche, nei limiti dei volumi e degli ingombri esistenti previa semplice autorizzazione.

Gli edifici costruiti in zona agricola dopo il 1967 possono essere comunque trasformati e ristrutturati per uso agricolo con semplice concessione edilizia.

Gli edifici esistenti nelle zone agricole, che all'entrata in vigore del presente P.d.F., non siano adibiti ad usi agricoli, e che in questo stato risultano da certificato di agibilità o abitabilità, dovranno essere mantenuti nello stato di fatto e soggetti ai soli interventi descritti alle lettere a) b) c) d) dell'articolo 31 della legge n. 457 del 1978 e lettere b) c) d) e) dell'articolo 9 della Legge n. 10 del 1977. Potranno comunque essere riconvertiti a destinazione agricola ed in tal caso disciplinati come ai commi precedenti.

Nelle zone agricole "E" o rurali sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione ~~della conduzione del fondo o destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo~~, dei familiari coadiutori e dei dipendenti dell'azienda, nonché delle attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, fienili, porticati e tettoie, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti dell'azienda agricola. Ogni concessione sarà subordinata ad atto trascritto nei Registri Immobiliari da cui risulti:

a)- l'impegno a mantenere la destinazione agricola delle opere concesse;

b)- il vincolo "non aedificandi" sui terreni aziendali per una superficie non inferiore a quella risultante dagli indici di zona né a quella necessaria al soddisfacimento funzionale delle esigenze delle opere in concessione.

I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e d'utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cure e spese del titolare del permesso di costruire¹³.

Le stalle o capannoni agricoli dovranno avere un'altezza media utile interna non inferiore a m. 5,50 con aperture sufficienti al rinnovamento dell'aria e mangiatoie e pavimenti ben connessi e di materiale impermeabile. Le pareti dovranno essere lavabili fino ad un'altezza di almeno m. 2,00 dal pavimento.

Tutte le stalle nuove, ristrutturate o ampliate, dovranno essere provviste di concimaie o letamai o platee di ammassamento di capacità proporzionale ai capi di bestiame in esse ricoverabili in modo da consentire l'accumulo delle quantità di letame prodotto in quattro mesi, completi dei pozzetti per la raccolta dei liquami con fondo e pareti resistenti ed impermeabili. Il tutto deve essere sistemato lontano dal pozzo, dalla fontana o da qualsiasi altro serbatoio interrato di acqua potabile, almeno 50 metri.

Tutte le costruzioni stabili o provvisorie, quali stalle, capannoni, tettoie, recinzioni, ecc. utilizzate o comunque utilizzabili per il ricovero o per l'allevamento in batteria del bestiame di qualunque tipo, sia a scopo zootecnico che alimentare od altro, dovranno osservare la distanza minima i ml 30 o quella maggiore eventualmente prevista da disposizioni di legge in materia.

Tali insediamenti dovranno essere preventivamente autorizzati ai sensi degli articoli 216 e

¹³ Disposizione introdotta dall'art. 52 della legge regionale 16 aprile 2002, n. 19.

217 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e dei D.M. 12 febbraio 1971 e 23 dicembre 1976. Quelli ricadenti entro i limiti dell'abitato o delle zone di edificazione dovranno essere uniformati, come altezza interna e capienza, alle prescrizioni del precedente secondo comma, entro cinque anni dall'entrata in vigore del P. di F.

Tutte le stalle o costruzioni sopracitate, adibite a ricovero od allevamento di bestiame di qualunque tipo e per qualsivoglia scopo, sono ammesse a condizione che non provochino il minimo inquinamento dell'ambiente: atmosfera, suolo, sottosuolo, acque superficiali o sotterranee, ecc.

Pertanto tutte le acque, i liquidi o fanghi di rifiuto dovranno essere convogliati in opportune vasche di raccolta e decantazione prima di essere smaltiti sul suolo adibito ad uso agricolo, dovranno passare in impianti di depurazione prima di essere immessi nella fognatura o in fossi, canali o fiumi o sul suolo non adibito ad uso agricolo o nel sottosuolo. Nel caso di immissione diretta od indiretta in acque pubbliche dovrà essere ottenuta la preventiva autorizzazione delle competenti autorità ai sensi delle Leggi 10 maggio 1976, n. 319 e 8 ottobre 1976, n. 690, del D.L. 24 settembre 1979, n. 467,

Le norme di edificazione sono le seguenti:

Rc per le attrezzature agricole: •1/25 della superficie per i primi 3 Ettari di superficie aziendale •1/50 della superficie per la parte di superficie aziendale eccedente i primi 3 Ettari.
¹⁴ Standards di edificabilità: 0,013 mq su mq per le strutture a scopo residenziale. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq.
Dc= Distanza dai Confini : 10,00 m. ;
Ds= Distanza dal ciglio stradale: non inferiore a m 20, salvo maggiori distanze previste dal D.M. 1 aprile 1968, n. 1404, dal Nuovo Codice della Strada o dal relativo Regolamento di attuazione.
Df=Distacco tra edifici: •a)- della stessa proprietà "H" dell'edificio più alto con minimo m. 10 tra le residenze e di m. 6 tra le strutture agricole; •b)- di due diverse proprietà m. 20,00; •c)- in ogni caso, mai meno di 20,00 m. tra residenze e locali di ricovero o stabulazione animale o deposito infiammabili, concimi e simili, mai meno di 70,00 m. tra residenze e porcilaie od altri locali per suini;

¹⁴ Disposizione introdotta dall'art. 52 della legge regionale 16 aprile 2002, n. 19.

Edifici esistenti : le stesse norme si applicano anche qualora le residenze siano ricavate mediante trasformazione di attrezzature esistenti o viceversa; in questo caso tra l'abitazione e le attrezzature, se della medesima proprietà, sarà ammessa la deroga alle distanze purché vi sia almeno un vano di servizio ad intercapedine.

Le serre non più alte di m. 4,00 potranno coprire il 80% della superficie aziendale che dovrà essere totalmente recintata; se superano tale altezza potranno coprire solamente il 50% dell'azienda.

Art. 25 – Zona E1 : agricola a bassa potenzialità produttiva

Le aree agricole della Zona E1 sono con vocazione prettamente produttiva per la trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e la edificazione con singola Concessione edilizia e/o autorizzazione deve rispettare i seguenti indici urbanistici:

Hmax =9,50 per le attrezzature agricole
Hmax= 7,50 per la residenza rurale
Rc per le attrezzature agricole: •1/25 della superficie per i primi 3 Ettari di superficie aziendale •1/50 della superficie per la parte di superficie aziendale eccedente i primi 3 Ettari.
¹⁵ Standards di edificabilità: 0,013 mq su mq per le strutture a scopo residenziale. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq.
Dc= Distanza dai Confini : 10,00 m. ;
Ds= Distanza dal ciglio stradale: non inferiore a m 20, salvo maggiori distanze previste dal D.M. 1 aprile 1968, n. 1404, dal Nuovo Codice della Strada o dal relativo Regolamento di attuazione.
Df=Distacco tra edifici: •a)- della stessa proprietà "H" dell'edificio più alto con minimo m. 10 tra le residenze e di m. 6 tra le strutture agricole; •b)- di due diverse proprietà m. 20,00; •c)- in ogni caso, mai meno di 20,00 m. tra residenze e locali di ricovero o stabulazione animale o deposito infiammabili, concimi e simili, mai meno di 70,00 m. tra residenze e porcilaie od altri locali per suini;

¹⁵ Disposizione introdotta dall'art. 52 delle legge regionale 16 aprile 2002, n. 19.

Edifici esistenti : le stesse norme si applicano anche qualora le residenze siano ricavate mediante trasformazione di attrezzature esistenti o viceversa, in questo caso tra l'abitazione e le attrezzature, se della medesima proprietà, sarà ammessa la deroga alle distanze purché vi sia almeno un vano di servizio ad intercapedine.

Le serre non più alte di m. 4,00 potranno coprire il 80% della superficie aziendale che dovrà essere totalmente recintata; se superano tale altezza potranno coprire solamente il 50% dell'azienda.

Non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Tutti gli edifici in zona agricola, con l'esclusione delle residenze, devono essere circondati da cortina alberata ad alto fusto, almeno sui lati verso le strade di uso pubblico, verso le altre proprietà e verso i terreni liberi.

Superfici computabili: Sono computabili tutte le superfici aziendali effettivamente coltivate (escluse quindi cave, laghetti, polle, paludi e simili) ricadenti nelle zone "E ed E.1", nonché ricadenti in zone agricole comunque denominate o classificate nel territorio comunale, ad eccezione di:

- a)- terreni con vincolo "non aedificandi" trascritto nei Registri Immobiliari, o comunque comunicato al Comune, derivante da precedenti concessioni edilizie;
- b)- terreni il cui fabbisogno edilizio in base agli indici di edificabilità di cui al presente articolo, sia in termini di attrezzature che di residenza agricola, è soddisfatto da edifici preesistenti dei quali non sia prevista né richiesta la demolizione;

Qualora si intendano computare terreni ricadenti in Comuni contermini dovrà essere presentato il Certificato di Destinazione Urbanistica, od altro documento equivalente, da cui risulti che i terreni sono classificati in Zona "E" dallo strumento urbanistico del Comune di competenza e non sono stati precedentemente utilizzati al medesimo scopo.

Art. 26 - ZONA -F1--: Urb. Second. Attrezz. e Servizi eman.pubblica

Le zone per attrezzature collettive, pubbliche o di uso pubblico, sono riservate agli edifici, impianti o servizi pubblici e di interesse pubblico sia di quartiere che per l'intera collettività.

Le aree predette non potranno subire trasformazioni da parte dei proprietari per aumentarne o alterarne l'attuale valore o cambiarne l'attuale destinazione d'uso.

La edificazione all'interno di questa Zona dovrà essere preceduta dall'approvazione di appositi piani particolareggiati o dalla previsione di uno studio preliminare planivolumetrico che definisca le relazioni fra le varie attrezzature ed il loro rapporto con la struttura edilizia e viaria esistente.

In tali zone hanno sede o dovranno avere sede principalmente le seguenti attrezzature:

•- impianti ed attrezzature tecnologiche di interesse generale; •- edifici pubblici, asili, scuole, edifici culturali; •- edifici per servizi pubblici, poste, telegrafi, telefoni, ecc.; •- edifici per servizi od attività statali, parastatali o comunque collettive; •- edifici per il culto, l'assistenza e le attività religiose; •- edifici assistenziali, ospedali, ricoveri, collegi, convitti; •- sedi per istituzioni od associazioni varie ecc.; •- ogni altra opera di pubblico interesse, correlate funzionalmente a quanto sopra.

Le destinazioni indicate nelle planimetrie di P.d.F. sono da intendersi di massima e non vincolano l'Amministrazione Comunale che deciderà l'utilizzazione e la destinazione definitiva quando essa si sarà resa necessaria per le pubbliche esigenze.

Per gli edifici il Comune si riserva di stabilire caso per caso:

- la posizione rispetto alle pubbliche strade;
- la forma planimetrica;
- la volumetria in armonia col disposto dell'articolo 16 della Legge 6 agosto 1967, n. 765 che si richiama alla possibilità di deroga di cui alla Legge 21 dicembre 1955, n. 1357.

Le norme di edificazione sono le seguenti:

INDICE DI DENSITA' FONDIARIA: 3,00 mc/mq.
ALTEZZA MASSIMA : 12,50 ml.
DISTANZA DAI CONFINI : 0,00 oppure H/2 con minimo 5,00 m.
ARRETRAMENTI DALLE STRADE : 10,00 m. minimo.
DISTACCHI TRA EDIFICI : 0,00 oppure H max con minimo 10,00 m

Art. 27 – ZONA –F2--: Urb. Second. Attrezz. e Servizi eman.privata

Si tratta di quelle aree di proprietà privata con specifica destinazione per attrezzature collettive e di uso pubblico, di esclusiva emanazione privata.

Nelle Zone F2 potranno attuarsi quegli interventi volti al soddisfacimento dei bisogni abitativi mediante servizi ed opere di urbanizzazione secondaria come previsti nella Zona F1.

Per la edificazione dovrà procedersi ad una organica progettazione unitaria con studio planivolumetrico nel rispetto degli stessi indici fissati per la Zona F1 con tipologia a libera localizzazione formale .

16Per la zona F2 in località Soreto Le norme di edificazione sono le seguenti:

INDICE DI DENSITA' FONDIARIA: 1,00 mc/mq.
ALTEZZA MASSIMA : 4,00 mt.
DISTANZA DAI CONFINI : 0,00 oppure H/2 con minimo 5,00 m.
ARRETRAMENTI DALLE STRADE : 10,00 m. minimo.
DISTACCHI TRA EDIFICI : 0,00 oppure H max con minimo 10,00 m

Art. 28 – " Vn " ---: Parco Urbano e Verde Naturale attrezzato

In tali zone è ammesso l'intervento anche dei privati alle seguenti condizioni:

- a)- riguardi opere, interventi o impianti di pubblico interesse;
- b)- sia convenzionato con l'Amministrazione comunale anche in riferimento alle opere di urbanizzazione ed all'utilizzazione di quanto da realizzare;
- c)- sia compatibile coi programmi dei lavori pubblici o degli investimenti adottati dall'Amministrazione stessa.

In tali zone dovranno essere sede in via prioritaria, il verde pubblico, sportivo, ecc. sia per parchi che per attrezzature sportive, nonché i relativi edifici di servizio, parcheggi pubblici, mercati, ecc.

¹⁶ Disposizione introdotta dalla Regione Calabria con Decreto n. 5546 del 15/06/2001 del Dirigente Generale del 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente, successivamente rettificato con Decreto n. 10956 del 05/11/2001 dello stesso Dirigente

Non è ammessa la residenza di servizio

Ogni riferimento non specificato dal presente articolo, darà luogo all'applicazione di quanto stabilito dal precedente articolo 26 per le Zone "F.1".

Le norme di edificazione sono le seguenti:

INDICE DI DENSITA' FONDIARIA: 1,5 mc/mq.
ALTEZZA MASSIMA : 7,50 ml.
DISTANZA DAI CONFINI : se in aderenza 0,00, oppure H/2 con minimo di 5,00 m.
DISTACCHI TRA EDIFICI : se in aderenza 0,00, oppure H max con minimo 10,00 m.
ARRETRAMENTI DALLE STRADE : 10,00 m.

Art. 29 – " P " ----: Parcheggi Pubblici

Tali zone, immediatamente a ridosso delle zone di completamento o di espansione degli abitati, a salvaguardia dello sviluppo urbanistico previsto o prevedibile, resta l'obbligo di destinazione a parcheggio pubblico. Nessuna edificazione è ammessa in tali aree.

Questo destinazione può essere variata assumendo la destinazione d'uso di Zona adiacente, se il soggetto interessato, proprietario o avente titolo, dimostri di mantenere in altro posto limitrofo la stessa quantità di superfici per parcheggi pubblici, mediante una riorganizzazione spaziale delle superfici edificabili, sottoscrivendo a garanzia convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il comune, a propria cura e spese.

Art. 30 – ZONA H : Impianto di depurazione

Tale area è dedicata a precisi scopi di pubblica utilità, in essa sono installati o dovranno installarsi impianti di depurazione degli scarichi fognari cittadini.

Pertanto esse sono gravate dal vincolo di totale inedificabilità funzionale agli scopi del miglioramento dell'impianto esistente o del futuro impianto programmato. Tale Vincolo cesserà di esistere se su tale Zona non è stato installato Impianto di depurazione entro cinque anni dalla data di entrata in vigore delle presenti N.T.A., o in caso di diversa scelta ubicazionale motivata da parte del Consiglio Comunale.

Art. 31 – zona –H1–: fiume e fasce stradali

L'edificazione lungo le strade ed i corsi fluviali dovrà rispettare gli allineamenti e gli arretramenti prescritti dalle Norme di Attuazione ed indicati nelle planimetrie di P.di F

Nelle aree vincolate per nuove sedi stradali e per nuovi allineamenti di strade esistenti precisati nelle planimetrie di P.di F. il vincolo “non aedificandi” si deve intendere in modo assoluto.

Nelle fasce di rispetto del nastro stradale (Zone “H1”), precisate nelle planimetrie di P.di F., l’edificazione dovrà rigorosamente rispettare l’arretramento prescritto. Sono ammesse le sole recinzioni e cancellate secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio, nonché le cabine elettriche secondarie e di trasformazione purché arretrate almeno m. 5,00 dal filo stradale. Le fasce di arretramento stradale, si computeranno ai fini della densità fondiaria, quando la loro campitura sia uguale a quella della zona omogenea nella quale sono inserite. Non potranno computarsi quando abbiano la campitura specifica delle Zone H1.

Art. 32 – zona –H2–: cimiteriale

Nella Zona di rispetto cimiteriale (Zone “H.2”) il vincolo “non aedificandi” si deve intendere in modo assoluto, mai inferiore ad un raggio di mt 200,00 a partire dal perimetro esterno del cimitero.

In questa Zona l’edificazione è soggetta ai disposti delle Leggi sanitarie vigenti in materia ed in particolare le limitazioni a costruire formano oggetto dell’art.87 del Regolamento di Polizia Mortuaria approvato con R. D. 21.12.1942 n.1880.

In tali zone è vietato costruire fabbricati destinati alla residenza permanente o a qualsiasi altra destinazione che non riguardi il Servizio e le attrezzature cimiteriali. La realizzazione di opere funerarie è soggetta a Concessione Edilizia singola.

Per quanto riguarda edifici esistenti, qualora non ne sia prevista la demolizione, potranno sussistere purché non ne venga alterata la volumetria.

E’ consentita l’utilizzazione di tali zone a parcheggio.

In tutte le zone H di cui agli articoli 30-31-32 sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento fondiario, della viabilità ed assimilabili, quali ponti, arginature, strade vicinali, tombinatura di fossi, segnaletica stradale, marciapiedi, ecc., compatibilmente con eventuali altri vincoli. Potranno inoltre essere ammessi quegli interventi di arredo urbano, che l’Amministrazione Comunale ritenesse necessari alla valorizzazione ed al ripristino delle caratteristiche ambientali. In tutte le zone di rispetto sarà inoltre tassativamente vietata ogni attività di scarico, occupazione di suolo con materiali o esposizioni di materiali e merci, anche a cielo libero. In tali zone, le recinzioni saranno ammesse solo a protezione di edifici esistenti e relative aree di pertinenza, solo su parere conforme della Commissione Edilizia e in base alla regolamentazione stabilita con R.E.

Art. 33 – vincolo di piano–: strada di Programma

Nelle aree circoscritte e/o perimetrate con apposito simbologia riportata nelle tavole del P.di F. con linea tratto e punto è prescritto l’obbligo dell’allineamento stradale ed il vincolo di totale inedificabilità sull’area del medesimo tracciato viario.

L'amministrazione ha obbligo di procedere a sua cura e spese alla formazione dei progetti esecutivi e alle spese occorrenti per realizzare le strade di piano entro un termine massimo di anni cinque dalla data di entrata in vigore delle presente norme.

In generale, fatta salva una dettagliata ed esecutiva progettazione delle strade di piano, si propongono le seguenti sezioni per Zone

- per le zone B si propongono sezioni stradali minime di mt. 10
- per le zone C si propongono sezioni stradali minime di mt. 12 (viabilità principale) e di mt. 10 (viabilità secondaria). Sono possibili sezioni minime di mt. 6 soltanto per strade di accesso ai lotti;
- per le zone D si propongono sezioni stradali minime di mt. 15 (viabilità principale) e di mt. 12 (viabilità secondaria di penetrazione ai lotti);
- per le zone F si propongono sezioni stradali minime di mt. 14 (viabilità principale) e di mt. 10 (viabilità secondaria di servizio).

Art. 34 – vincolo di piano:- Edificio –storico–architettonico e/0o Comparto unitario

Gli edifici contrassegnati con la simbologia riportata nelle tavole del P. di F. con colore rosso pieno e/o perimetrati con linea rossa tratteggiata sono edifici di carattere storico architettonico e di pregio ambientale o comparti unitari da restaurare, conservare e mantenere con le identiche caratteristiche.

Qualsiasi tipo di intervento su questi edifici resta subordinato alla redazione di un Piano di Recupero e di restauro conservativo esteso anche all'area circostante e pertinente dello stesso edificio e comunque vincolato alla perfetta osservanza delle prescrizioni costruttive, modalità esecutive di restauro, impiego ed uso di materiali speciali che saranno stabiliti sul parere obbligatorio e preventivo della Sovrintendenza ai Monumenti della Calabria.

In tali aree o edifici ai fini degli interventi di recupero viggono gli indici di zona in cui essi ricadono.

Art. 35 –Strade di campagna

Per le viabilità di interesse agricolo classificate vicinali e comunali si stabiliscono sezioni stradali minime di mt. 3,00 più 1,50 di arretramenti per parte per le eventuali recinzioni.

PARTE IV : Speciale

Art. 36 - Norme Transitorie

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del P. di F. dovranno, in caso di ricostruzione o di riforma sostanziale, adeguarsi alle norme di zona stabilite dal P. di F. vigente.

Nelle zone di completamento è consentito il completamento o l'ampliamento degli edifici esistenti secondo le autorizzazioni e concessioni rilasciate e non ancora scadute, purché i lavori siano stati regolarmente iniziati.

Aumento della volumetria e della superficie coperta agli edifici esistenti al solo scopo di realizzare opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche che non possano trovare adeguata collocazione all'interno della sagoma dell'edificio.

Art. 37 - Norme Finali

Le presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione del P. di F. integrano le previsioni e le prescrizioni urbanistiche e edilizie contenute nelle tavole grafiche del piano di cui possiedono la medesima efficacia obbligatoria anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia, previste dalla Legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni, resa obbligatoria dall'articolo 3 della Legge 6 agosto 1967, n. 765.

Dal giorno dell'adozione del progetto di P. di F. da parte del Consiglio Comunale entrano in vigore le misure di salvaguardia e sono inefficaci tutte le disposizioni regolamentari già emanate dal Comune, contrarie alle presenti norme o con esse incompatibili.

Ai Piani Esecutivi convenzionati ancora in corso di attuazione, fino alla loro scadenza convenzionata o, se anteriore, al loro collaudo positivo, le norme urbanistiche di P. di F. sopravvenute si applicano solo se non incompatibili con la convenzione stipulata.

Il Progettista

Dott. Arch. Angelo Massimo Nostro