

COMUNE DI CROPANI

(Provincia di Catanzaro)

SETTORE ATTIVITA' TECNICHE
UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE REGOLAMENTARE
(CORREZIONE, INTEGRAZIONI ED ADEGUAMENTO)

ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADOTTATE CON DELIBERA DI C.C. N° 01 DEL 07.01.2005;
ESAME E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELIBERA DI C.C. N° 31 DEL 29.07.2005;
PRESA D'ATTO MODIFICHE C.U.R. DELIBERA DI C.C. N° 52 DEL 29.12.2005
APPROVAZIONE VARIANTE ALLE N.T.A. D.P.G.R. N° 1683 DEL 05.04.2005



* **IL DIRIGENTE DI SETTORE**

FERNANDO PELAGGI

IL RESPONSABILE UFFICIO URBANISTICA.
ARCH. MARILENA APRIGLIANO

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1

Validità delle norme di attuazione

La disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme; per quanto non più specificamente e previsto da esse si applicano le vigenti leggi che regolamentano la materia.

Art.2

Interventi sugli edifici esistenti

Gli edifici esistenti che non rispondono a quanto previsto dal piano regolatore generale per la zona su cui essi sono ubicati, in assenza dei piani particolareggiati, potranno subire trasformazioni per essere adeguati alle presenti norme oppure solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, di adeguamento igienico e tecnologico.

Art.3

Superfici di piano ed indici urbanistici

Le opere di urbanizzazione (di cui alla legge 29.9.64 n. 847 mod. ed int. dalla legge 22.11.71 n° 865) rendono utilizzabile un'area ai fini insediativi; esse sono rapportate al quartiere (cioè ad un nucleo di abitanti che possono servirsene senza allontanarsi troppo dalle abitazioni) oppure ad un insediamento produttivo.

Le superfici relative a tali opere sono suddivise in:

1) Superfici per opere di urbanizzazione primaria (s1)

Le superfici per opere di urbanizzazione primaria comprendono le aree necessarie a realizzare:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e dei gas;

- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) reti telefoniche.

2) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria comprende le aree necessarie a realizzare:

- a) asili nidi e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

3) Superficie territoriale (St)

La superficie territoriale comprende la superficie fondiaria nonché le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Le aree per le strade incluse internamente al suo perimetro sono quelle classificate dei tipo D, E, F di cui all'art. 27 delle presenti norme; sono escluse, invece, le strade classificate dei tipo A, B e C all'art.27 delle presenti norme.

La superficie territoriale non può essere inferiore alla superficie minima di intervento di cui al punto n° 5.

Su di essa si applica l'indice di fabbricabilità territoriale moltiplicandolo per l'estensione in mq della superficie stessa: si ottiene così la quantità di mc edificabili e, quindi, il numero di abitanti da insediare nell'ambito della superficie.

4) Superficie fondiaria

La superficie fondiaria è quella che si ottiene sottraendo alla superficie territoriale le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Essa può essere divisa in lotti:

Sulla superficie fondiaria si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria moltiplicandolo per l'estensione in mq della superficie stessa ottenendo così la quantità di mc edificabili su di essa e, nel caso di lotti, la quantità di mc edificabili sui lotti singoli.

5) Superficie minima d'intervento (Sm)

La superficie minima di intervento è l'area minima richiesta per gli interventi sia attuati attraverso piani particolareggiati che diretti; essa è variabile da zona a zona.

6) Indice di fabbricabilità territoriale (It)

L'indice di fabbricabilità territoriale è il numero che esprime la quantità di mc edificabili per ogni mq di superficie territoriale (mc/mq).

7) Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il numero che esprime la quantità di mc edificabili per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).

8) Distacchi minimi (Dm)

I distacchi minimi sono le minime distanze che negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia occorre lasciare dagli altri fabbricati, dai confini di proprietà, dai cigli stradali e dai confini di zona.

Art.4

Applicazione degli indici

di fabbricabilità territoriale e fondiaria

- a) Gli indici di fabbricabilità territoriale It si applicano quando è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli articoli 5 e 6 delle presenti norme e cioè nei piani particolareggiati di esecuzione e nei piani di lottizzazione.
- b) Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano per l'edificazione sui singoli lotti: si determinano i volumi

costruibili su ciascuno di essi moltiplicando gli indici per i mq dei lotti.

Per le zone sulle quali è ammesso l'intervento urbanistico diretto gli indici di fabbricabilità fondiaria sono indicati dalle presenti norme.

Per le zone sulle quali è richiesto l'intervento urbanistico attraverso piani di lottizzazione e piani particolareggiati di esecuzione, gli indici di fabbricabilità fondiaria sono determinati dai piani stessi in modo tale che la somma delle cubature dei singoli lotti non superi quella che si ha moltiplicando la superficie territoriale della zona interessata dal piano attuativo per indice di fabbricabilità territoriale corrispondente.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.5

Modalità di attuazione del piano

Gli interventi urbanistici previsti con il piano regolatore generale possono essere attuati mediante:

- 1) Piani particolareggiati di esecuzione e piani di lottizzazione (piani attuativi);
- 2) Intervento edilizio diretto, per alcune aree, di seguito specificate, è disciplinato a mezzo del permesso di costruire. Per altre la dove è successivo all'approvazione dei piani attuativi, può essere disciplinato a mezzo di permesso di costruire o a mezzo di DIA ai sensi dell'Art. 10 e dell'Art. 22 D.P.R. 380/2001 per come modif. dal D.Lgs 301/2002, dopo l'esecuzione ed il collaudo delle opere di urbanizzazione.

Il P.R.G., si attua mediante interventi urbanistico-preventivi di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera area contrassegnata dal relativo simbolo di zona o almeno

interessante, su una superficie territoriale non inferiore a mq 5.000, con l'applicazione degli indici specifici di ogni zona territoriale.

L'intervento demandato ai piani attuativi (particolareggiati e di lottizzazione) è richiesto:

- nelle aree di espansione (zona C1-C2-C3-C4);
- in alcune aree di completamento (zone B2 di recupero);
- nelle zone per attrezzature turistico-alberghiere (D1-D2);
- nelle zone per attività artigianali, produttive e commerciali (zone D3);
- nel perimetro che definisce il centro storico, normato attraverso il piano di recupero.

Art.6

Piani particolareggiati di esecuzione e piani di lottizzazione

Gli interventi urbanistici costituiti dai piani particolareggiati di esecuzione e dai piani di lottizzazione sono approvati secondo la procedura prevista dalle norme vigenti in materia.

I piani di lottizzazione ed i piani particolareggiati di esecuzione devono comprendere almeno la superficie minima di intervento fissata per le varie zone. Dopo l'approvazione di questi piani e, comunque, dopo la loro entrata in vigore, possono essere presentati singoli progetti per ottenere il Permesso di Costruire o DIA

L'autorizzazione all'attività edificatoria nell'ambito dei piani di lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione da sottoscrivere entro sei mesi dall'approvazione dei Piani di Lottizzazione da parte del C.C.. Il lottizzante dovrà sottoscrivere apposita convenzione su schema predisposto dall'Amministrazione Comunale con l'impegno, da parte dello stesso, di non trasferire gli oneri derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione ai futuri acquirenti dei lotti", che preveda:

- 1) cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle opere relative all'urbanizzazione primaria, precisata all'art. 4 della legge 29/09/1964 n°847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nei limiti di cui al successivo n° 2;
- 2) L'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- 3) I termini, non superiori a cinque anni, entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente n° 2;
- 4) Garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione a mezzo di polizza assicurativa o fidejussione bancaria non inferiore al 100% del costo delle opere di urbanizzazione, costo che sarà quantificato, a cura della ditta lottizzante, con apposito computo metrico con riferimento al prezziario dell'Assessorato OO. PP. della Regione Calabria da sottoporre al visto dell'Ufficio competente, al quale si dovranno aggiungere gli interessi pari al 2,5% per ogni anno di validità della convenzione successivo al primo;
- 5) Che ad opere ultimate, i disegni dello stato di fatto vengano trasmessi anche su supporto informatico all'ufficio tecnico al fine di ottenere la completa mappatura delle reti tecnologiche.

La convenzione deve essere approvata con delibera consiliare, nei modi e forme di legge.

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato alla avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative al comparto lottizzato ad esclusione del manto bituminoso delle strade e a seguito di collaudo da parte dell'Ufficio tecnico. E' previsto il collaudo

in corso d'opera delle opere di urbanizzazione, con cadenze periodiche determinate di volta in volta dall'ufficio.

Le opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria sono quelle indicate nell'art. 3.

Le opere per allacciare la zona ai pubblici servizi sono tutte quelle necessarie per collegare la stessa alle zone già urbanizzate e cioè: attrezzature varie, condotti di fognatura, condotti di adduzione idrica, linee elettriche ecc.

Art.7

Intervento edilizio diretto

Nelle zone in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto, così come è previsto dall'art. 5, l'edificazione dei singoli lotti è consentita a seguito del rilascio del Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. 380/01 e succ. mod. ed integr.

Può essere ammesso l'intervento edilizio diretto, nel caso di lotti interclusi, ricadenti nel perimetro del centro edificato e su aree urbanizzate.

La quota parte di terreno da cedere per standards urbanistici (A.I.C), su espressa richiesta, può essere monetizzata ai prezzi correnti di mercato.

In ogni caso, occorre tener presente che il principio di equivalenza tra pianificazione urbanistica esecutiva e stato di sufficiente urbanizzazione, in base al quale è consentito derogare all'obbligo dello strumento attuativo nelle zone adeguatamente urbanizzate, ha il suo necessario presupposto in uno stato di fatto che da questo strumento consenta di prescindere in quanto esso risulti non più necessario, essendo stato raggiunto il risultato (l'adeguata dotazione di infrastrutture, primarie e secondarie) cui è finalizzato.

Con la precisazione che lo stato delle urbanizzazioni deve essere tale da rendere ultronei gli strumenti attuativi prescritti dal .P.R.G. (piano particolareggiato o piano di lottizzazione), la relativa verifica deve riguardare le

urbanizzazioni primarie e secondarie e l'ambito territoriale di riferimento, deve coincidere con il perimetro di un comprensorio significativo e capace di reggere il carico urbanistico dell'intervento edilizio da effettuare.

Art.8

Destinazione d'uso

I progetti d'intervento attraverso i piani particolareggiati di esecuzione, i piani di lottizzazione e quelli d'intervento edilizio diretto devono precisare la destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati; qualsiasi cambiamento alla destinazione d'uso deve essere effettuato attraverso l'autorizzazione comunale.

L'autorizzazione verrà rilasciata in ossequio ai dettami dell'Art. 57 della L.U.R. n° 19/02

TITOLO III

ZONIZZAZIONE

Art.9

Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

- centro Storico o zona A;
- zone totalmente edificate - Sature o zone B 1;
- zone totalmente o parzialmente edificate da risanare - Attuazione a mezzo di piani particolareggiati o zone B 2;
- zone parzialmente edificate - Completamento edilizio o zone B 3;
- zone parzialmente edificate speciali (ex aree o.v.s.) - completamento edilizio o zone B 3s
- zone parzialmente edificate - Completamento edilizio con obbligo di planivolumetrico o zone B 4;

- zone inedificate o parzialmente edificate (lottizzazioni in itinere) -completamento edilizio da attuare secondo la normativa stabilita dallo strumento urbanistico in vigore all'atto della lottizzazione o zone B 5; zone di espansione edilizia - residenziale Intensiva o zone C 1;
- zone di espansione edilizia - residenziale Intensiva - Obbligo piano di lottizzazione esteso all'interno comparto o zone C 2;
- zona di espansione edilizia - residenziale/Turistica Estensiva o zone C 3;
- zona di espansione edilizia - residenziale/Turistica Estensiva - Obbligo piano di lottizzazione esteso all'interno comparto o zone C 4;
- piani edilizia economica e popolare (p.e.e.p.) in itinere o zone PEEP;
- piani insediamenti produttivi (p.i.p.) in itinere o zone PIP;
- attrezzature turistico-alberghiere o zone D 1;
- attrezzature, turistico-alberghiere - obbligo piano di lottizzazione esteso all'interno comparto o zone D 2;
- attività artigianali, produttive e commerciali o zone D 3;
- aree agricole o zone E;
- aree di interesse collettivo o zone F 1;esse sono suddivise in:

asilo nido;

scuola materna comunale;

scuola materna statale;

scuola elementare;

scuola media;

municipio;

pretura;

mattatoio;

banca;

stazione ferroviaria;

uffici comunali (ex carcere mandamentale);

caserma carabinieri;

farmacia;
guardia medica;
ufficio postale;
area di proprietà comunale;
convento frati minori cappuccini;
chiese;
parcheggi.

- verde pubblico attrezzato o zona F2;
- verde sportivo o zone F3;

Art.10

Le zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alle residenze e quindi sono escluse tutte le attività non compatibili con i caratteri di quiete od igiene ad esse proprie - industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai e tutte quelle attività che l'Amministrazione Comunale riterrà, a suo giudizio, incompatibili con tali zone.

Ad eccezione della zona A in tutte le zone residenziali sono ammesse stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 3 volte la superficie dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la riproduzione di rumori molesti. - Nelle zone di completamento edilizio ed in quelle di espansione sono ammessi laboratori artigianali che non producano rumori od odori molesti.

Le aree minime da lasciare per parcheggi in tutte le zone residenziali sono:

- mq 2,5 per persona insediata, nel caso di interventi urbanistici preventivi con piani particolareggiati di esecuzione o con piani di lottizzazione convenzionata

- mq 1 per ogni 10 mc di costruzione nel caso di interventi edilizi singoli. (Legge 122/89)

Nel caso di insediamenti di carattere direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.41 sexies della legge urbanistica); tale quantità per le zone A e B è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative (Art.5 dei D.M. 2/4/1968).

Per gli insediamenti di tipo commerciale l'amministrazione comunale dovrà dotarsi di relativo "Piano Commerciale" così per come previsto dalla legge 11.6.71 n° 426 e D.L. 31.3.98 n° 114 e succ. modificazioni.

Sono escluse le piccole attività di vicinato che possono essere inserite all'interno delle aree residenziali.

Art.11

Centro storico o zona omogenea A

Questa zona comprende la superficie interessata dal primo impianto urbanistico di Cropani, con agglomerati urbani che rivestono carattere storico-urbanistico ed ambientale, e le aree circostanti che fanno parte integrante del centro storico.

Nel centro storico sono vietate le costruzioni sulle aree inedificate se non regolamentate attraverso il piano di recupero o altro piano particolareggiato ed estese ad almeno ogni isolato od unità d'azzonamento.

Sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento e di restauro che non comportino aumento della volumetria alterazioni delle caratteristiche architettoniche e modifiche della destinazione d'uso degli edifici.

Sono ammesse costruzioni di accessori per adeguamenti di tipo igienico e funzionale per una cubatura globale non maggiore di 1/10 di quella esistente.

Qualora entro due anni dall'adozione del Prg non siano stati redatti i piani particolareggiati o, comunque, non siano ancora in vigore, saranno ammesse costruzioni, a seguito di demolizioni, che rispettino le norme appresso indicate per la zona A. I piani particolareggiati del centro storico devono avere lo scopo di:

- a) recuperare l'impianto urbanistico originario sulla base di studi tipologici suffragati da indagini storiche sul territorio.
 - b) verificare le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizio e le destinazioni d'uso degli edifici;
 - c) promuovere, attraverso progetti redatti in scala non inferiore ad 1/50, le scelte di assetto planovolumetrico, funzionale e di risanamento degli insediamenti finalizzati al loro uso sociale, anche mediante l'applicazione della legge statale del 22/10/1971 n°865 e successive modifiche ed integrazioni;
 - d) definire particolari standards urbanistici ed edilizi;
 - e) formulare le convenzioni-tipo per realizzare con gli operatori i previsti investimenti di rinnovo;
 - f) individuare:
 - le aree sulle quali, ad avvenuta approvazione del piano particolareggiato, gli interventi sono autorizzabili mediante **Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. 380/01 e succ. mod. ed integr.**
 - le aree dove gli interventi sono autorizzabili previo progetto planovolumetrico convenzionato sulla base del piano particolareggiato;
 - i beni immobili da destinare ad attrezzature pubbliche.
- Inoltre essi devono subordinare gli interventi edilizi alle seguenti prescrizioni generali:
- Indice di fabbricabilità: in caso di demolizione e ricostruzione il volume ricostruito non può superare quello preesistente, computato senza tener conto di eventuali

superfetazioni aggiunte, in epoca recente, alle antiche strutture.

- Per le eventuali nuove costruzioni ammesse la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media, della zona, e in nessun caso 5 mc/mq.
- altezza dei fabbricati: per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di superfetazioni che configurano eventuali sopraelevazioni aggiunte alle originarie strutture.
- Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza media degli edifici circostanti;
- distanza dei fabbricati dai cigli stradali: si mantiene l'allineamento stradale preesistente, con la tolleranza di minime rettifiche;
- distanza dai confini: si mantengono le distanze preesistenti;
- distanza tra i fabbricati: le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di superfetazioni all'impianto originario.

Sono ammessi: uffici, negozi, studi professionali e commerciali, residenze.

Sono escluse: tutte le attività non compatibili con i caratteri di quiete e di igiene ad esse proprie.

Sono tollerate: costruzioni accessorie non adibite ad abitazione.

Sono ammesse prima dell'entrata in vigore del piano di recupero e qualora dovessero essere decorsi i termini di cui al comma precedente per la redazione dello stesso, previo accertamento caso per caso da parte dell'ufficio comunale competente ed in deroga alle norme che regolano tale articolo, interventi minori di modifiche della sagoma, dei prospetti e delle altezze tendenti a migliorare le caratteristiche architettoniche degli

edifici e a ripristinare l'originario linguaggio architettonico degli stessi.

Art.12

Zone totalmente edificate o sature - zone B 1

a) sostituzione edilizia (ricostruzione previa demolizione).

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc/mq per le aree indicate a Cropani capoluogo e Frazione Cuturella - 2,00 mc/mq per le aree indicate a Cropani Marina;
- Altezza degli edifici: l'altezza massima dei nuovi fabbricati non può superare l'altezza media degli edifici circostanti;
- Distanza dei fabbricati dai cigli stradali (definiti come dal D.M. 1/4/68 o **altre norme applicabili**) si mantengono gli allineamenti stradali preesistenti con la tolleranza di minime rettifiche da concordare con l'amministrazione comunale;
- Distanze dai confini: si mantengono le distanze preesistenti;
- Distanze tra fabbricati: le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

E' possibile l'edificazione dei volume in deroga a quanto indicato nel punto A) nel caso di lotti interclusi. E' possibile inoltre, l'edificazione dei volumi in deroga per le sopraelevazioni di edifici esistenti.

In tale caso è consentito l'aumento dell'indice di fabbricabilità tale da realizzare un volume perfettamente allineato ai volumi che individuano l'interclusione (edifici attigui) sia in pianta che nel prospetto fronte strada, realizzando così la totale edificazione del lotto.

Art.13

Zone totalmente o parzialmente edificate da risanare o zone B 2

Nelle zone di risanamento sono vietati gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica fino all'entrata in vigore dei piani particolareggiati di esecuzione redatti a cura

dell'amministrazione comunale o da privati riuniti in consorzio per l'intero comparto delimitato.

Qualora non fosse possibile estendere i piani particolareggiati all'intero comparto, è possibile procedere alla lottizzazione di aree con superficie non inferiore a 10.000 mq, fatto salvo il reperimento le aree da destinare a standards in funzione della superficie e del volume già edificato al fine di garantirne la dotazione di 24 mq/ab prescritta per la singola zona.

Sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento e di adeguamento igienico e tecnologico.

Il risanamento per tali comparti attuato a mezzo di P.P. terrà conto di ridimensionare la viabilità e l'edilizia esistente, individuando gli spazi da destinare a parcheggi e verde pubblico, di eventuali piazze o altri spazi di tipo collettivo nella misura minima di mq. 24 per abitante.

I piani particolareggiati dovranno assoggettare le costruzioni ammesse a seguito di demolizione e le eventuali nuove costruzioni alle seguenti norme:

- Indice di fabbricabilità fondiario: 1,00 mc/mq;
- Altezza massima degli edifici: 7,50 m. (n 2 livelli + sottotetto);
- Distanza dai confini: 5,00 m.;
- Distanza dalla strada: 5,00 m.;
- Distanza tra fabbricati: 10,00 m;
- Rapporto di copertura: 100%

E' consentito il recupero dei sottotetti che configurano superfici considerate abitabili

Non è consentito di realizzare piani seminterrati o interrati intervenendo su strutture già preesistenti.

Nel caso di nuove costruzioni è possibile realizzare piani seminterrati o interrati sempre nell'ambito della cubatura e dell'altezza consentita, ricordando che per cubatura è inteso il volume emergente al di sopra del piano di campagna.

Ammissioni, esclusioni, tolleranze: valgono quelle previste per la zona A.

Art.14

Zone parzialmente edificate o di completamento edilizio o zona B 3

In queste zone è ammesso l'intervento edilizio diretto con rilascio di singole **Permessi di Costruire**.

Nelle zone B 3, ed in tutte le altre dove non è specificato in modo diverso per l'edilizia privata residenziale, sono ammesse le costruzioni in aderenza.

1 - Cropani centro, Cropani Marina.

- a) sostituzione edilizia (ricostruzione previa demolizione): si applicano tutte le norme previste all'art.12, voce a).
- b) nuove costruzioni:
 - indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq;
 - altezza dei fabbricati: l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche (ferma restando la densità fondiaria sopra stabilita) per i quali non è consentita, comunque, un'altezza superiore a m 11,00 (max 3 livelli +sottotetto).
 - Distanza dei fabbricati dai cigli stradali: è consentito l'allineamento ai fabbricati esistenti, soprattutto nel caso di edificazione di lotti interclusi, e nel rispetto di ricomposizione della cortina edilizia posta fronte la viabilità. Negli altri casi la distanza minima deve essere 5,00 m, .
 - Distanza tra i fabbricati: è prevista la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, **giusto quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968, n. 1444.**
 - Distanza dai confini: i ritiri nelle zone di confine con le altre proprietà dovranno essere almeno pari alla metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiori a

m 5,00, fatta eccezione per i fabbricati in aderenza nel qual caso la distanza dei fabbricati sarà pari a mt 0,00;

Ammissioni, esclusioni, tolleranze: valgono quelle previste per la zona A.

2 - Cuturella.

a) sostituzione edilizia: valgono le stesse norme previste per i Capoluogo.

b) nuove costruzioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria 1,5 mc/mq.
- altezza dei fabbricati, distanza dei fabbricati dai cigli stradali, distanza tra fabbricati;
- distanza dai confini di proprietà, ammissioni, esclusioni e tolleranze: valgono le norme previste per il Capoluogo.

E' consentito il recupero dei sottotetti che configurano superfici considerate abitabili.

Non è consentito di realizzare piani seminterrati o interrati intervenendo su strutture già preesistenti.

Nel caso di nuove costruzioni è possibile realizzare piani seminterrati o interrati sempre nell'ambito della cubatura e dell'altezza consentita, ricordando che per cubatura è inteso il volume emergente al di sopra del piano di campagna.

Ammissioni, esclusioni, tolleranze: valgono quelle previste per la zona A.

Art.15

Zone parzialmente edificate o di completamento edilizio o zona B 3s

(Ex aree O.V.S.)

In queste zone è ammesso l'intervento edilizio diretto con il rilascio di singole concessioni edilizie.

a) sostituzione edilizia: l'edificio può essere ricostruito previa demolizione, riproponendo l'identica volumetria esistente, la stessa localizzazione all'interno del singolo lotto e lo stesso numero di piani.

b) nuove costruzioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 0.50 mc/mq;
- altezza dei fabbricati: l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti e circostanti, comunque, un'altezza superiore a m 7.50 (n 2 livelli + sottotetto).
- Distanza dei fabbricati dai cigli stradali: è consentito l'allineamento ai fabbricati esistenti, soprattutto nel caso di edificazione di lotti interclusi, e nel rispetto di ricomposizione della cortina edilizia posta fronte la viabilità.
- Negli altri casi la distanza minima deve essere 5,00 m.
- Distanza tra i fabbricati: è prevista la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- Distanza dai confini: i ritiri nelle zone di confine con le altre proprietà dovranno essere almeno pari alla metà dell'altezza dei fabbricati stesso e comunque non inferiori a m 5,00;

Ammissioni, esclusioni, tolleranze: valgono quelle previste per la zona A.

E' consentito il recupero dei sottotetti che configurano superfici considerate abitabili.

Non è consentito di realizzare piani seminterrati o interrati intervenendo su strutture già preesistenti.

Nel caso di nuove costruzioni è possibile realizzare piani seminterrati o interrati sempre nell'ambito della cubatura e dell'altezza consentita, ricordando che per cubatura è inteso il volume emergente al di sopra del piano di campagna.

Art.16

Zone parzialmente edificate completamento

con obbligo di planivolumetrico o Zone B 4

Valgono tutte le norme indicate per le zone B 2 di cui all'art. 13, con la sostanziale differenza che per tali aree già definite urbanisticamente è sufficiente che l'amministrazione comunale o

privati riuniti in consorzio, predispongano, prima dell'intervento sul singolo lotto, un planivolumetrico esteso all'intero comparto che tenga conto esclusivamente del ridimensionamento viabile, ed individuando gli spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di 2,5 mq. ad abitante.

INTEGRATO COME SEGUE

Qualora non fosse possibile estendere i piani particolareggiati all'intero comparto, è possibile procedere alla lottizzazione di aree con superficie non inferiore a 10.000 mq, fatto salvo il reperimento della quantità di superficie da destinare a parcheggi in funzione del numero di abitanti insediati.

E' consentito il recupero dei sottotetti che configurano superfici considerate abitabili.

Non è consentito di realizzare piani seminterrati o interrati intervenendo su strutture già preesistenti.

Nel caso di nuove costruzioni è possibile realizzare piani seminterrati o interrati sempre nell'ambito della cubatura e dell'altezza consentita, ricordando che per cubatura è inteso il volume emergente al di sopra del piano di campagna.

Art.17

Zone inedificate o parzialmente edificate o zone B5

Tali comparti si riferiscono esclusivamente ad aree già lottizzate con edifici in parte realizzati o da edificare. Per tali aree il completamento edilizio va attuato seguendo la normativa stabilita dallo strumento urbanistico in vigore all'atto di convenzione della lottizzazione.

INTEGRALMENTE SOSTITUITO COME SEGUE IN FUNZIONE DEI SEGUENTI ATTI DELIBERATIVI:

- Delibera del Commissario ad Acta n° 01 del 04.12.2001: Adozione del P.R.G. 4.12.2004 punto quattro ,
- Delibera del Commissario ad Acta n° 02 del 27.11.2002: Esame e contro deduzioni alle osservazioni al P.R.G. - legge

17.08.1942 n° 1150 e succ. mod. ed integr. Osservazione 7R e 8R Del. CC e GM punto 7

- del P.R.G. 4.12.2004

Tali comparti si riferiscono esclusivamente ad aree già lottizzate il cui piano di lottizzazione era già stato approvato dal Consiglio Comunale all'atto di adozione del P.R.G. con edifici in parte realizzati o da edificare. Per tali aree il completamento edilizio va attuato seguendo la normativa stabilita dallo strumento urbanistico in vigore all'atto dell'approvazione del PdL.

Nella zona PEEP svincolata comparto Cropani Marina viene ampliata la destinazione d'uso, dalla sola residenziale ammessa alle destinazioni d'uso ammesse per tutte le zone residenziali secondo il disposto dell'Art. 10 delle presenti norme.

Le lottizzazioni in itinere non ancora convenzionate devono essere convenzionate entro 6 mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme. Qualora le lottizzazioni non venissero convenzionate entro tale termine, le stesse si intendono decadute con conseguente rappresentazione di un nuovo piano di lottizzazione.

Art.18

Zona di espansione edilizia residenziale intensiva o zona C 1

In queste zone l'intervento edilizio è subordinato all'entrata in vigore dei piani particolareggiati di esecuzione e/o dei piani di lottizzazione.

La superficie minima di estensione dei piani di attuazione è di 10.000 mq.

Il posizionamento delle infrastrutture viarie all'interno del singolo piano di lottizzazione andrà disposto tenendo conto del vincolo generato dalla realizzazione del metanodotto e di ogni altra infrastruttura sotterranea realizzata o in previsione per tali aree.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

(Delibera del Commissario ad Acta n° 02 del 27.11.2002: Esame e contro deduzioni alle osservazioni al P.R.G. - legge 17.08.1942 n° 1150 e succ. mod. ed integr. Osservazione 14R Ufficio tecnico)

- **Superficie da destinare a standard: 24 mq/ab**
- indice di fabbricabilità territoriale: 1,00 mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiaria: viene fissato dai piani particolareggiati e dai piani di lottizzazione secondo quanto specificato dall'art. 4;
- Altezza dei fabbricati: è consentita l'altezza massima di m 10,50 (n 3 livelli + seminterrato);
- distanza dei fabbricati dai cigli stradali: 5,00 m;
- distanze dai confini: 5,00 m;
- distanza tra i fabbricati: è prescritta la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Art.19

Zone di espansione edilizia residenziale intensiva o zone C 2

Per queste zone valgono tutte le norme applicate dall'art. 18 per le zone C1 con la sola differenza che lo strumento attuativo sia esso piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata, va esteso all'intero comparto per garantire l'efficacia dell'intervento urbanistico in relazione e nel rapporto con le aree da demandare a standards.

Qualora non fosse possibile estendere i piani particolareggiati all'intero comparto, è possibile procedere alla lottizzazione di aree con superficie non inferiore a 10.000 mq, fatte salve tutte le prescrizioni che l'ufficio caso per caso potrà impartire.

Art. 20

Zone di espansione edilizia residenziale/turistica estensiva o zone C 3

In queste zone l'Intervento edilizio è subordinato all'entrata in vigore dei piani particolareggiati di esecuzione o dei piani di lottizzazione.

Il posizionamento delle infrastrutture viarie all'interno del singolo piano di lottizzazione andrà disposto tenendo conto del vincolo generato dalla realizzazione del metanodotto e di ogni altra infrastruttura sotterranea realizzata o in previsione per tali aree.

La superficie minima di estensione dei piani di attuazione è di 10.000 mq.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

(Delibera del Commissario ad Acta n° 02 del 27.11.2002: Esame e contro deduzioni alle osservazioni al P.R.G. - legge 17.08.1942 n° 1150 e succ. mod. ed integr. Osservazione 14R Ufficio tecnico)

Superficie da destinare a standard: 24 mq/ab

- indice di fabbricabilità territoriale: 0.70 mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiaria: viene fissato dai piani particolareggiati e dai piani di lottizzazione secondo quanto specificato dall'art. 4;
- altezza dei fabbricati: è consentita l'altezza massima di m 10,50 (n.° 3 livelli + seminterrato);
- distanze dei fabbricati dai cigli stradali: non inferiori a m 5,00;
- distanze dai confini: non inferiori a m 5,00;
- distanza tra i fabbricati: è prescritta fra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e, in ogni caso, mai inferiore a m 10;
- la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12.

Art. 21

Zone di espansione edilizia

residenziale/ turistica estensiva o zone C 4

Per queste zone valgono tutte le norme applicate dall'art. 20 per le zone C3, con la sola differenza che lo strumento attuativo sia esso piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata, va esteso all'intero comparto per garantire l'efficacia dell'intervento urbanistico in relazione e nel rapporto con le aree da demandare a standards.

Qualora non fosse possibile estendere i piani particolareggiati all'intero comparto, è possibile procedere alla lottizzazione di aree con superficie non inferiore a 10.000 mq, fatte salve tutte le prescrizioni che l'ufficio caso per caso potrà impartire.

Art. 22

Zone per attrezzature turistico - alberghiere o zone D1 e D 2

In queste zone l'intervento edilizio è subordinato all'entrata in vigore dei piani particolareggiati di esecuzione o dei piani di lottizzazione.

La superficie minima di estensione dei piani di attuazione è di 10.000 mq per le aree o zone D1, qualora il comparto abbia una superficie inferiore ai 10.000 mq, allora la superficie minima è da riferirsi all'intero comparto, mentre per le zone D2 strumento attuativo, sia esso piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata, va esteso all'intero comparto per garantire l'efficacia dell'intervento urbanistico in relazione e nel rapporto con le aree da demandare a standards.

Qualora non fosse possibile estendere i piani particolareggiati all'intero comparto, è possibile procedere alla lottizzazione di aree con superficie inferiore a quella dell'intero comparto, fatte salve tutte le prescrizioni che l'ufficio caso per caso impartirà.

(Delibera del Commissario ad Acta n° 02 del 27.11.2002: Esame e contro deduzioni alle osservazioni al P.R.G. - legge 17.08.1942 n° 1150 e succ. mod. ed integr. Osservazione 14R Ufficio tecnico)

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- **Superficie da destinare a standard: 24 mq/ab**
- indice di fabbricabilità territoriale: 1,50 mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiaria: viene fissato dai piani particolareggiati e dai piani di lottizzazione secondo quanto specificato all'art. 4;
- altezza massima dei fabbricati: m 13,50 (n° 4 livelli + seminterrato);
- **distanza dai confini: non inferiore a m 5,00;**
- distanza tra fabbricati: è prescritta fra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e, in ogni caso, mai inferiore a m 10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12.

Art. 23

Zone per attività artigianali produttive e commerciali o zone D 3

In queste zone il piano si attua per mezzo di una sistemazione urbanistica particolareggiata (P.I.P. di iniziativa pubblica o P. di L. di iniziativa privata) che procederà all'individuazione della rete e delle aree da lasciare per spazi pubblici per l'attività collettive, per verde pubblico o per parcheggi.

Le aree suddette devono essere assicurate nella misura non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

La superficie minima è di 10.000 mq

Gli interventi su queste zone sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura massima : 30%
- lotto minimo: mq 1000;
- altezza dei fabbricati: è consentita l'altezza massima di m 10,50 (n°. 3 livelli+seminterrato)(silos serbatoi, ecc. non sono soggetti a limiti di altezza);

- distanze dei fabbricati dai cigli stradali: mai inferiori agli otto metri.
- distanze dei fabbricati dai confini: non inferiore a m 8,00;
- distanza tra i fabbricati: è prescritta la distanza minima assoluta di m 16,00;
- aree per spazi pubblici o attività collettive, per verde pubblico o per parcheggi: 10% dell'intera superficie.

Sono consentite: attività artigianali ed industriali, purché a carattere non nocivo.

Sono esclusi: tutti i generi di costruzione residenziale.

Sono tollerati: alloggi per il personale di custodia ed uffici attinenti all'attività artigianale stessa.

Nel calcolo del rapporto di copertura non si computano le tettoie o porticati purché l'estensione superficiale degli stessi non sia superiore al 25% dei fabbricati principali, fermo restando l'obbligo del mantenimento delle distanze dai confini, dalle strade, dagli altri fabbricati.

Art. 24

Zone per spazi pubblici riservati alle attività collettive,
a verde pubblico attrezzato, a parcheggi,
a verde sportivo o zone F

In queste zone è ammesso l'intervento edilizio diretto.

Sarebbe auspicabile, però, l'Intervento urbanistico preventivo con piani particolareggiati di esecuzione, per ripartire le zone nelle aree per l'istruzione (dall'asilo nido alla scuola dell'obbligo), per le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, ecc ...), per gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, per i parcheggi: il tutto in attuazione dell'art. 3 dei D.M. 2/4/1968 e secondo i rapporti da esso indicati. (anche per i campeggi devono essere realizzati tali piani)

Gli interventi su queste zone sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a) aree per spazi pubblici, per verde pubblico e per parcheggi (F 2): non sono ammesse costruzioni di alcun genere; sono ammesse soltanto panchine, impianti di illuminazione, arredi semplici e costruzioni di tipo mobile (chioschi, camping attrezzature balneari ecc.), purché opportunamente distanziati.

b) Aree di interesse collettivo (F 1):

1) asili nidi, scuole materne e scuole dell'obbligo:

- indice di fabbricabilità: 3,00 mc/mq;
- altezza dei fabbricati: secondo le norme tecniche vigenti per il settore;
- distanze dei fabbricati dai cigli stradali: valgono le norme definite all'art. 17;
- distanze dai confini di proprietà: non inferiore a m 6;
- distanza tra i fabbricati: è prescritta la distanza minima pari all'altezza dei fabbricato più alto per 1,5 e, comunque, mai inferiore a m 10,00.

2) attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative ed altre (F1)

verde sportivo (F3):

- indice di fabbricabilità fondiaria: 4 mc/mq;

Per il resto si applicano tutte le altre norme previste al n 1 del presente articolo.

Negli interventi sopra indicati al n° 1 dovranno essere riservate, ad uso pubblico, aree occorrenti per il parcheggio nella misura di 15 mq/100 mq della superficie totale.

Per gli interventi indicati al punto 2) le aree per il parcheggio verranno previste applicando le norme previste per il settore.

Per il resto si applicano le norme previste nello stesso articolo per la voce di cui al punto 1).

Art. 25

Zone di rispetto

- a) fasce di rispetto lungo le strade, fasce di separazione tra zone diverse ecc.: è vietata qualsiasi costruzione;
- b) zone di rispetto cimiteriale: per esse valgono le limitazioni previste dall'art. 338 dei T.U. delle Leggi Sanitarie dei 27.07.1934 n 1265 modificate con Cass. 14.12.1956 n° 1428 e Legge 17.10.1957 n 983;
- c) zone di rispetto balneare: per esse valgono le indicazioni dei D.L. 27.06.1985 n 312 Legge 8.08.1985 n 431. Nelle aree indicate destinate a verde pubblico, nella auspicabilità di mantenere ed integrare la macchia mediterranea esistente, sono vietate le costruzioni - è consentita esclusivamente, la realizzazione di strutture smontabili su aree da individuare con preventivi piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.
- d) zona archeologica: anche per queste aree valgono le disposizioni contenute nel D.L. 27.06.1985 n 312 - Legge 8.08.1985 n 431 e succ. mod. ed integrazioni. Qualsiasi intervento è subordinato al parere della Sovraintendenza Archeologica della Calabria competente per territorio.

Art. 26

Zone agricole o zone E

**(Art. Completamente sostituito dalle prescrizione della L.U.R.
n° 19/02)**

- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq per le residenze e 0,07 mc/mq per gli accessori ai fondi; i due indici sono aggiuntivi
- altezze dei fabbricati: m 7,50
- distanze dei fabbricati dai cigli stradali: quelle fissate dall'art. 4 del D.M. 1.04.1968;
- distanze dei fabbricati dai confini: 6,00 m
- distanze tra fabbricati: 12,00 m

Sono ammesse: costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle ecc.; sono ammesse anche laboratori ad uso agricolo, scuole agrarie ed industriali agricole.

SOSTITUITO COME SEGUE

Le presenti prescrizioni vengono sostituite da quelle indicate dalla L.U.R. 19/02 art.51,52, già adottate con determinazione dirigenziale del settore Attività tecniche Comune di Cropani n° 22 del 8.10.2003. In particolare:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,013 mq/mq per le residenze e 0,10 mq/mq per gli accessori ai fondi; i due indici sono aggiuntivi
- altezze dei fabbricati: m 7,50
- distanze dei fabbricati dai cigli stradali: quelle fissate dall'art. 4 del D.M. 1.04.1968;
- distanze dei fabbricati dai confini: 6,00 m
- distanze tra fabbricati: 12,00 m

Sono ammesse: costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle ecc.; sono ammesse anche laboratori ad uso agricolo, scuole agrarie ed industriali agricole.

Destinazioni specifiche

Fabbricati rurali per il ricovero e l'allevamento di animali, per il ricovero di macchine agricole, per la conservazione dei prodotti agricoli, concimaie, silos, stalle ecc., fabbricati per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, sono ammesse anche laboratori ad uso agricolo, scuole agrarie ed industriali agricole.

Destinazioni consentite

Abitazioni rurali.

All'Atto del rilascio del Permesso di Costruire, per le costruzioni da realizzare in zona agricola viene istituito un vincolo di non edificazione relativamente alla sola superficie agraria asservita, da trascriversi presso la conservatoria dei registi immobiliari.

Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della legge urbanistica regionale estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione .

La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.

Art. 27

Zone destinate alla viabilità

Queste zone comprendono:

- a) le strade ed i nodi stradali;
- b) i parcheggi;
- c) le aree a protezione dei nastri stradali (D.M. 01.04.1968 n° 1404);

L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali nelle aree di espansione dei centri urbani ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi che potrà variare nei limiti determinati da motivi tecnici di esecuzione.

Le strade ed i nodi stradali previsti dal P.R.G. sul territorio comunale, al di fuori delle zone di espansione dei centri abitati e non delimitanti zone omogenee, possono essere variate nelle parti di tracciato dove per esigenze tecniche, economiche od altro è più conveniente prevederle diversamente; ai fini del P.R.G. l'importante è tenere presenti le esigenze di traffico messe in evidenza dalla strada stessa e risolverle.

Le strade del territorio comunale di Cropani sono classificate come segue:

- A. Strade principali, con funzione prevalentemente nazionale e regionale: - Strada Statale 106 ionica;
- B. Strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale:
 - Strada Cropani- Cropani Marina - Sersale;
- C. Strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale:
 - Strada Cropani - Cuturella;

- D. Strade locali con funzione prevalentemente urbana: quelle non a fondo cieco devono avere una larghezza non inferiore a 10,00 m incluso marciapiede di 1,50 m per lato. Le strade locali urbane, a fondo cieco, possono avere una larghezza inferiore a m 10,00;
- E. Strade interne con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli: per le nuove zone di espansione sono quelle previste dai piani particolareggiati o dai piani di lottizzazione all'interno delle zone stesse. La sezione minima per le strade residenziali non potrà essere inferiore a m 10,00 incluse cunetta e marciapiede;
- F. Strade ciclabili e pedonali: le strade ciclabili devono avere la sezione multipla di m 1,25 con un minimo di 2,50, le strade pedonali devono avere la sezione minima di m 1,50 compresi i marciapiedi.
- Le aree a protezione dei nastri stradali, sia quelle previste dal P.R.G. sia quelle conseguenti alle distanze imposte dal D.M. 01.04.1968, sono inedificabili.

Art 28

Zone ferroviarie

Sulle zone ferroviarie sono consentiti tutti gli impianti e le costruzioni ferroviarie secondo le norme tecniche del settore. Tutti gli interventi sulle zone omogenee confinanti con esse devono essere attuati ad una distanza non inferiore a m 5,00 dal limite della fascia di rispetto con l'obbligo di interporre una fascia di alberature e siepi di m 3,00 a protezione visiva e dai rumori.

Art. 29

Zone di protezione dei corsi d'acqua

Gli interventi lungo Fiume Crocchio ed il Torrente Frasso devono essere attuati ad una distanza non inferiore a m 75,00 dall'alveo del torrente, mentre gli interventi lungo il Fosso

Nobile devono essere attuati ad una distanza non inferiore a m 30,00 dall'alveo del Fosso stesso.

Negli altri casi tutti gli interventi lungo fiumi torrenti e fiumare vanno attuati ad una distanza non inferiore a m 50,00 dai lati degli stessi.

Nelle fasce di protezione possono essere realizzate opere di sistemazione idrogeologica ed attrezzature tecnologiche che richiedono la vicinanza del corso d'acqua.

Art. 30

Alberature esistenti

In tutto il territorio comunale è fatto divieto di abbattere alberi di medio ed alto fusto senza previa autorizzazione comunale, ed è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione anche quando le aree sono utilizzate a scopo edificatorio.

L'autorizzazione comunale viene concessa, caso per caso, per dimostrata ed assoluta necessità, con vincolo di messa a dimora nella restante area di altrettanti alberi della stessa essenza e grandezza o di altre essenze similari.

Le limitazioni suddette non si applicano quando l'abbattimento sia conseguente alla normale attività agricola, in precedenza segnalata al Comune, in zone non destinate all'edificazione.

L'autorizzazione comunale non può essere concessa nel caso di alberature in zone scoscese o con forte pendenza, sulle quali le alberature hanno la funzione di trattenimento del terreno, a meno che le alberature stesse non costituiscano pericolo alla pubblica incolumità.

Art. 31

Norme comuni

Non viene computato il volume destinato a porticato e a spazi liberi a piano terra.

Non viene computato il volume nei locali sottotetto con Hmedia, misurata all'estradosso di solaio, inferiore o uguale a mt 1.70.

L'altezza, ai fini della determinazione dell'Altezza MAX consentita per singola zona, degli edifici viene misurata dal piano di calpestio del marciapiede all'estradosso dell'ultimo solaio.

Nei casi di tetti a falde l'altezza all'estradosso viene misurata all'intersezione del prolungamento del piano adiacente al prospetto interessato con il piano adiacente alla falda interessata.

Ai fini della distanza dai confini di proprietà e dai fabbricati vengono esclusi gli sbalzi di profondità fino a mt 1,50.

Nelle aree lottizzate (aree sotto ferrovia), ad esclusione del comparto villaggio Carrao nel quale è possibile solo la realizzazione di porticati amovibili, con fabbricati esistenti adibiti a residenze estive è ammessa la realizzazione di porticati di tipo fisso qualora siano verificate tutte le condizioni di seguito elencate:

- a) Tipologia, dimensioni, forme e materiali secondo schemi progettuali concordati con l'ufficio competente, in relazione alla tipologia delle costruzioni del comparto o eventuali situazioni particolari in relazione a manufatti del genere esistenti legittimamente realizzati o condonati;
- b) La superficie del portico non può essere superiore al 30% della superficie lorda degli alloggi.
- c) Qualora il fabbricato fosse composto da più alloggi, il progetto deve riguardare l'intero fabbricato o blocco edilizio o almeno tutto il piano terra;
- d) L'intervento deve essere compatibile con le altre norme specifiche (sismiche, ambientali, ecc.) e fatto salvo il limite di mt 5,00 di distanza minima dal confine di proprietà;

Gli oneri concessori da versare per questa tipologia di intervento saranno calcolati con le maggiorazioni previsti per legge e con aliquota così come determinata dall'Amministrazione. E' possibile la realizzazione di porticati, in tutte le zone non diversamente normate, anche a filo strada, solo qualora siano di uso pubblico, accessibili direttamente da strada, aperti al pubblico passaggio e previa stipula di una convenzione con il Comune.

Tutti i porticati ad uso privato vanno computati ai fini delle distanze dai confini, in tutti i casi la loro distanza, misurata dal filo esterno del pilastro, non può essere inferiore ai mt 5.00 dai confini di proprietà.

Per quanto riguarda i miglioramenti tecnologici nonché i mutamenti di destinazione d'uso si fa espresso riferimento agli Art. 49 e 57 della Legge Urbanistica Regionale.