

COMUNE DI RIZZICONI

VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Con adeguamento al D.Lgs.114/98 e alla L.R. 17/99

RELAZIONE

RIZZICONI

IL TECNICO

Arch. Carlo Maria PULICE

IL SINDACO

RELAZIONE

IL TERRITORIO COMUNALE.

Il Comune di Rizziconi occupa una superficie territoriale di 39,72 Km². Confina con i Comuni di Gioia Tauro, Rosarno, Cittanova, Taurianova, Varapodio, Oppido Mamertina, Seminara e Palmi. Presenta un territorio in gran parte pianeggiante e con le seguenti caratteristiche fisico-naturalistiche:

- Temperatura variabile tra i +28° e +8°;
- Indice di aridità tra 15-20;
- Piovosità media di 1.300 mm;
- Scarsa presenza di zone franose;
- Agricoltura prevalentemente indirizzata alla coltivazione dell'ulivo, degli agrumi e della vite.

Per quel che riguarda le caratteristiche demografiche e socio-economiche si ha, invece:

- Densità territoriale esistente=187 abitanti/Km²;
- Dal 1971 variazione demografica con leggero costante aumento;
- Mortalità di circa il 2%;
- Aumento della popolazione malgrado il decentramento rispetto alle grosse arterie di comunicazione;
- Popolazione dedita prevalentemente all'agricoltura ed al commercio;
- Presenza di analfabetismo;
- Alto tasso di disoccupazione;
- Struttura fondiaria:
 - A)25% Grande proprietà;
 - B)50% Media proprietà;
 - C)25% Piccola proprietà.

Altri elementi caratterizzanti:

- Carenza di infrastrutture;
- Paesaggio altamente suggestivo;

CENTRI ABITATI

La popolazione, oltre che sul sistema agricolo, tende a strutturarsi quale entità terziaria con specificità commerciale.

La popolazione del Comune di Rizziconi (7.878 abitanti), distribuita nei centri abitati di Rizziconi, Drosi, Spina, Cirello, Cannavà e, per circa 1/6, in abitazioni sparse.

Negli ultimi anni, quella che una realtà essenzialmente agricola e quindi rifletteva anche come logica urbanistica tale realtà si è andata trasformando tendendo ad una terziarizzazione e specificamente ad attività commerciali. Ciò ha determinato un parziale abbandono delle campagne (e quindi delle abitazioni rurali) ed un coagulo attorno ai nuclei abitati principali di Rizziconi, Drosi e Spina.

La realtà urbanistica del territorio del Comune di Rizziconi ed in particolare la strutturazione dei centri abitati, riflette la mancanza assoluta di logica urbanistica ed una notevole disaggregazione morfologica, conseguenze di molti anni di assenza di strumenti di gestione del territorio con esaltazione, quindi, dello spontaneismo e dell'individualismo dualismo senza regole.

Soprattutto il frequente uso (o abuso) di "SCHEMI DI UTILIZZO" come fantomatici strumenti urbanistici di settore, ha la sua parte di responsabilità nella formazione di un tessuto privo di motivazioni e di ispirazioni urbanistiche.

Non vi è, in definitiva, alla base del tessuto urbano di Rizziconi, e limitatamente nelle frazioni, una qualsivoglia matrice urbanistica.

Và inoltre considerato come l'assenza di cartografie aggiornate abbia costituito una grave lacuna. Oggi la disponibilità di una aerofotogrammetria aggiornata consente di meglio individuare le necessità per una più corretta pianificazione urbanistica.

Le motivazioni suddette pongono nelle condizioni di operare gradualmente per innestare, con i vari livelli di piano, i correttivi idonei al recupero di un territorio che, per altri versi (ambientali, paesaggistici, produttivi) offre ampi margini di potenzialità.

La stesura della presente Variante al P.d.F. oltre, quindi, a prendere atto di uno stato di fatto alquanto compromesso, ha lo scopo di mettere ordine sia nella normativa che nelle scelte ubicazionali di servizi ed infrastrutture.

Si è appalesata altresì la necessità di adeguare lo strumento urbanistico al sopravvenuto Decreto Legislativo 114/98 relativo alla Riforma del Commercio, ed alle relative disposizioni regionali contenute nella L.R. 17/99 e nella D.C.R. n° 409 del 18/1/2000.

Il Comune di Rizziconi ha provveduto, primo nella Regione, alla redazione ed approvazione degli strumenti di pianificazione commerciale specificamente previsti dalla normativa regionale, ed in base a tali strumenti ha effettuato le valutazioni preliminari per l'adeguamento delle presenti NTA alle esigenze della nuova normativa del commercio.

Per tutti dati e gli aspetti procedurali relativi a tale settore, si fa quindi rimando a tale strumento, approvata dal CC. Anteriormente all'adozione della presente variante.

SVILUPPO DEMOGRAFICO.

In base ai dati del censimento del 1991, la popolazione del Comune di Rizziconi era di unità (178 abit./Kmq.).

I dati rilevati oggi all'anagrafe comunale danno una popolazione residente di 7.878. Risulta un incremento rispetto ai dati del 1961 di 908 unità.

La natalità mostra una tendenza alla riduzione (da 199 unità del 1961 a 136 del 1985), con un incremento, invece, della mortalità (da 43 del 1961 a 67 del 1985).

Il saldo, comunque, rimane positivo.

Il bilancio demografico risulta, in definitiva, prevalentemente attivo e la popolazione tende ad aumentare.

CONDIZIONI ABITATIVE.

Richiamata la citata tendenza, ormai consolidata, della popolazione a stabilirsi nei centri abitati, un quadro riassuntivo della situazione abitativa è dato dalle allegate tabelle.

Relativamente alla dotazione di servizi nelle abitazioni c'è da rilevare i notevoli progressi recenti: sono scomparse, infatti, le 961 abitazioni che, in base al censimento del 1951, erano sprovviste di acqua potabile, nel mentre i nuclei più antichi presentano un elevato grado di fatiscenza.

PREVISIONE DEMOGRAFICA 2005.

La previsione della popolazione riferita al 2005 è stata elaborata sulla base degli indici annui del saldo sociale, del saldo naturale e del saldo assoluto.

Tali indici sono stati definiti nei seguenti periodi:

- A) DECENNIO 1976-1985;
- B) QUINQUENNIO 1981-1985;
- C) TRIENNIO 1983-1985.
- D) QUINDICENNIO 1985-2.000

Di questi quattro periodi si è calcolata la media annua e, quindi, se ne è fatta la media, per cui:
Pr 1995 = Pr 1985 + (49,30 x 10) = 7.913

FABBISOGNO ABITAZIONI ANNO 1995

Il calcolo viene eseguito per come di seguito:

1) Eliminazione punti di affollamento (1 ab./vano):	VANI N°	315
2) Eliminazione di alloggi impropri: N°6 all. x 5 ab./all.....”...”	30
3) Eliminazione di abitazioni malsane:.....”...”	1.342
4) Rinnovo patrimonio edilizio (3%):.....”...”	2.028
5) Fabbisogno insorgente:.....”...”	490
	TOTALE VANI N°	4.208

Ai fini del dimensionamento del piano è stata prevista una popolazione di 10.500 unità, così determinata:

A) Popol.attuale	7.878
B) Inc.demog.	490
C) Rientro emig.	2.132
Totale N°	10.500

COMUNE DI RIZZICONI

VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Con adeguamento al D.Lgs.114/98 e alla L.R. 17/99

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I° PARTE GENERALE

ART. 1 CARATTERISTICHE E FINALITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE.

Le presenti norme di attuazione del Programma di Fabbricazione si configurano come espressione di un potere normativo autonomo del Comune di Rizziconi finalizzato sia all'organizzazione che al controllo delle attività modificatrici delle strutture fisiche del territorio comunale in connessione con le prescrizioni di cui al regolamento edilizio (strumento integrativo delle norme di cui al presente articolo) nonché con tutte le disposizioni legislative e regolamentari che disciplinano la materia.

ART. 2 CONTENUTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE.

Nel-presente elaborato sono precisati:

- 1) i caratteri e le limitazioni di zona;
- 2) gli elementi atti ad integrare il regolamento edilizio ai sensi dell'art.33 L.U. .

Per ciascuna zona sono previste:

- le altezze massime degli edifici;
- i distacchi dai confini, dai fili o dagli assi stradali e da altri fabbricati;
- i rapporti di copertura
- le destinazioni edilizie ammesse.

ART. 3 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.d.F.

L'attuazione del P.d.F. come attività di trasformazione edilizia, urbanistica e d'uso si realizza mediante gli strumenti esecutivi previsti dalla legge ovvero mediante concessione edilizia diretta sulle aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esiste l'impegno ad eseguirle.

ART. 4 PIANI ESECUTIVI.

Gli strumenti di pianificazione esecutiva configurati dalla legge sono:

- 1) Piani particolareggiati di esecuzione (P.P.)
- 2) Piani di Lottizzazione (P.L.)

3)Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

4)Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.)

5)Piani di Recupero (P.R.)

ART. 5 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.

Nelle zone di completamento edilizio ovvero al di fuori della predetta delimitazione nei casi previsti dall'art.9 L.28/1/1977 N°10, nelle zone agricole ed in tutte le altre zone in cui non emerge la necessità di un piano esecutivo preventivo, l'edificazione è consentita mediante rilascio di semplice concessione edilizia il rilascio della Concessione Edilizia è comunque subordinato:

1) all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria per come determinate dalle singole norme di zona;
2) all'impegno dei privati di procedere alla attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della Concessione Edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia è altresì subordinato alla cessione gratuita da parte del richiedente, di eventuali porzioni di area di proprietà interessate da allineamenti stradali o da vincoli di inedificabilità.

Oltre a ciò, è sempre facoltà del Sindaco di subordinare il rilascio della ConC. Ed. alla rettifica degli allineamenti stradali, anche non previsti nel P.d.F., se giustificata da ragioni di viabilità o di estetica, con conseguente arretramento dal filo di fabbricazione, per una profondità , comunque, mai superiore a m.6,00.

E' altresì in facoltà del Comune il fissare i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori oggetto della Conc.Edil., a norma di legge.

ART. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Le opere di urbanizzazione consistono nel complesso di infrastrutture e servizi atti a rendere possibili sotto il profilo funzionale nonché sotto il profilo tecnico-igienico le attività sia di residenza che lavorative.

Le opere di urbanizzazione a mente dell'art.4 L.29.9.1964 n°847 modificato dall'art.44 L.22.10.1971 n°865, vanno distinte in primarie e secondarie.

Il costo complessivo di urbanizzazione nonché il costo di costruzione costituiscono la base di riferimento per la determinazione del contributo afferente al rilascio della Conc. Edil.(art 3.L.28.1.1977 n°10).

La monetizzazione delle aree a parcheggio è ammessa solo per gli interventi commerciali nei limiti stabilita dall'allegato 1.

TITOLO II° DISCIPLINA URBANISTICA

ART. 7 DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI.

1. **Indice di fabbricabilità territoriale.** È il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente n. 11, realizzabile in una zona che, lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.
Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.
2. 3. 4. 5. **Attrezzature.** Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.
1. **Destinazioni d'uso.** Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.
7. **Indice di fabbricabilità fondiaria.** È il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi varie, anche se private o da cedere al Comune.
8. **Superfici.**
 - A) **Superficie minima del lotto.** Dove stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.
 - B) **Superficie.** La superficie da computare per il calcolo della cubatura costruibile secondo i relativi indici di costruzione è quella del lotto edificabile con esclusione di sedi stradali ed aree pubbliche (circolare ministeriale LL.PP. 14/4/1969; .3 comma a). L'area eventualmente vincolata a servitù di arretramento a fili stradale viene computata come area edificabile.
9. **Indice di copertura.** E' il rapporto tra la superficie edificabile e la superficie del lotto. Deve essere misurata considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie edificabile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione degli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.
10. **Altezze.** L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici. L'altezza dei fabbricati si misura a partire dal livello del marciapiede esistente o previsto o, in difetto, dal piano stradale fino al punto più alto dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili, anche se costituiti da attici, sottotetti e mansarde.
Nel caso manchi il marciapiede o il piano stradale e non si abbia una quota di riferimento certa, la determinazione della quota verrà richiesta all'U.T.C
Qualora la strada o il terreno siano in pendenza ed il fronte degli edifici disposto secondo la pendenza, l'altezza è misurata in corrispondenza del punto medio della linea frontale, sino ad uno sviluppo massimo del fronte di m. 15; oltre i m.15, la misurazione sarà effettuata per tratte successive.

Qualora l'edificio prospetti su due o più strade a diversi livelli, l'altezza è determinata in corrispondenza al punto medio della linea frontale posta al più basso livello, a meno che l'edificio sia formato da due o più corpi sfalzati.

In tal caso valgono per le altezze le rispettive quote.

Al di sopra dell'altezza massima compatibile per le varie zone sono consentite solamente le emergenze necessarie per gli impianti a servizio dell'edificio (volumi tecnici).

L'altezza dei volumi tecnici non può essere superiore di m. 3 rispetto all'intradosso dell'ultima soletta di copertura di cui al 1° comma del presente articolo.

In ogni caso le coperture ed i volumi tecnici emergenti dall'edificio devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'organismo e, pertanto, costituire precisa scansione formale rispondente a previsioni progettuali complessive.

11. **Volume.** È quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati.

È compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio secondo le vigenti leggi, se coperto.

Agli effetti del calcolo della cubatura, l'altezza delle costruzioni si misura a partire del livello del marciapiede o della strada o piazza o dal piano del terreno naturale fino alla linea di gronda, della copertura a tetto o fino al piano di pavimento finito della copertura a terrazzo.

Se la strada, la piazza o il terreno sono in pendenza o presentano andamento accidentato, l'altezza sarà calcolata come media ponderale delle singole altezze. Sono calcolate nella cubatura i corpi chiusi in oggetto, gli eventuali piani piani arretrati e tutto ciò che, oltre la linea di gronda, viene utilizzato per destinazioni d'uso collegate alla presenza permanente di persona.

12. **Numero dei piani.** Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art. 34.

13. - 14 **Distacco fra gli edifici.** È la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospiciente spazi interni.

15.16 **Distacco dai confini.** È la distanza fra le proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

17 **Accessori.** Dove consentiti saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

18. **Lunghezza massima dei prospetti.** E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19. **Spazi interni agli edifici.** Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) **Ampio cortile.** Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25.

b) **Patio.** Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6, e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4.

c) **Cortile.** Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8 e la superficie del pavimento a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

d) **Chiostrina.** Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3.

20. **Indice di piantumazione.** Indica il numero di piante ad alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

TITOLO III PARTE SPECIALE

Cap. I° ZONE DI USO SPECIALE

ART. 8 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'.

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- 1) strade, nodi stradali e piazze;
- 2) zone di sosta e parcheggi;
- 3) fasce di rispetto stradale.

Per le aree di cui ai punti 1) e 2) é posto il vincolo assoluto di non edificabilità.

Per le fasce destinate al rispetto stradale, il Comune, dopo l'adozione del P.d.F. con l'orientamento stabilito da una normativa speciale, potrà procedere al rilascio di particolari autorizzazioni relative all'installazione di chioschi di distribuzione benzina a servizio delle strade medesime, facendo comunque obbligatoriamente ricorso all'istituto della edificazione in precario e fermo restando il criterio di massima conservazione del verde ornamentale preesistente e con l'obbligo anche della creazione di fasce di verde ornamentale alto a protezione e schermo visuale delle fasce medesime.(Il tutto nel rispetto della L. 32/98 e successive modifiche)

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore obbligatorio per ciò che riguarda la linea di tracciato e la funzionalità di ubicazione; riveste però valore di massima per ciò che riguarda le soluzioni tecniche ed i particolari di dettaglio che verranno precisati all'atto di redazione del progetto dell'opera.

ART. 9 CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE.

Le strade esistenti e di progetto che formano il sistema viario interessante il territorio comunale, engono così classificate:

- 1) **strade primarie:** con funzione prevalentemente di servizio a livello intertercomunale e con funzione di raccordo alla viabilità a livello superiore.
- 2) **strade secondarie:** con funzione prevalentemente comunale.
- 3) **strade locali:** con funzione prevalentemente urbana o agricola.
- 4) **strade interne:** con funzione di distribuzione capillare del traffico.

Tutte le caratteristiche generali di intervento e le specificazioni di progetto e le prescrizioni relative alle distanze delle costruzioni dal ciglio stradale sono riportate nella normativa specifica di settore.

ART. 10 ZONE FERROVIARIE

Le aree ferroviarie sono destinate ad impianti e costruzioni ferroviarie

con relativi edifici di servizio e fasce di rispetto.

ART. 11 ZONE D'ACQUA

Sono costituite dalle aree occupate dai corsi e specchi d'acqua delle aree demaniali e private ubicate limitrofamente.

Per dette aree, costituenti fasce di rispetto per una profondità di m. 20 computata a partire dal ciglio di margine, il P.d.F. prescrive il vincolo di non edificabilità destinandole solo ed esclusivamente ad opere di sistemazione idrologica.

ART. 12 ZONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO.

Le zone destinate a verde pubblico comprendono le seguenti classi:

- 1) **Parchi pubblici**: comprendenti zone da mantenere allo stato di preesistenza vietando qualsiasi tipo di modificazione relativa al supporto fisico ed al manto vegetazionale.
Per esse é vietata qualsiasi costruzione stabile o provvisoria.
Sarà Consentita solo la creazione di percorsi pedonali e la installazione di panchine e di altri elementi di arredo urbano destinati al gioco e al tempo libero.
- 2) **Boschi pubblici**: nei quali saranno creati percorsi pedonali con assoluta interdizione di qualsiasi tipo di costruzione.
- 3) **Prati**: in cui é vietata qualsiasi costruzione.
- 4) **Zone sportive con attrezzature per la pratica sportiva.**

ART. 13 ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E SERVIZI

Tali zone comprendono esclusivamente aree in cui possono trovare luogo attrezzature specifiche di interesse pubblico come fiere, mercati, centri di immagazzinamento, conservazione e smistamento di derrate per l'approvvigionamento annonario, autoparchi di mezzi pubblici e magazzini comunali, nonché gli annessi fabbricati necessari al funzionamento dei servizi stessi.

Sono consentiti fabbricati di abitazione esclusivamente per la residenza degli addetti alla custodia delle attrezzature.

L'utilizzazione e la specifica destinazione di tali aree sarà deliberata dal Consiglio Comunale.

ART. 14 ZONE A VINCOLO SPECIALE

Costituiscono zone a vincolo speciale:

- 1) le zone di ampliamento di cimiteri e relative aree di rispetto;
- 2) le zone per pubblica discarica;
- 3) le zone soggette a rimboschimento.

Cap. II NORME SPECIALI PER LE ZONE RESIDENZIALI

ART. 15 ZONE RESIDENZIALI.

Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazione, in esse potranno essere consentite:

- a) studi professionali;
- b) magazzini e depositi, limitatamente ai piani terreni, ai seminterrati ed ai cantinati degli edifici;
- c) laboratori, che non determinino alcuna emissione di sostanze nocive, odori molesti, rumori, vibrazioni o altri elementi di disturbo, limitatamente ai seminterrati, ai piani terreni, ai piani rialzati e primi piani degli edifici a sè stanti;
- d) autorimesse pubbliche e private;
- e) alberghi e pensioni;
- f) teatri e cinematografi;

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- a) Le sedi e gli uffici di grandi complessi aziendali che devono trovare posto nelle zone direzionali appositamente predisposte;
- b) fabbriche e laboratori con emissioni inquinanti, rumorose o comunque nocive o atte ad arrecare disturbo alla residenza circostante
- c) gli ospedali e le cliniche private;
- d) i sanatori;
- e) i macelli;
- f) le stalle e le scuderie;
- g) tutte le attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sarebbero in contrasto col carattere residenziale delle zone.

ART. 16 ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA DI TIPO A. -

Con tale tipo vengono classificate le zone edificate costituenti i nuclei più vecchi del centro urbano di Rizziconi e della frazione di Drosi e Cirillo-Cannavà e dell'abitato di Spina.

In tale zona saranno ammesse esclusivamente opere di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, adeguamento statico;

Non sono ammesse insediamenti di attività che possono recare disturbo al carattere residenziale della zona;

Per le attività molestie già esistenti in tale zona, non è consentito alcun ampliamento e/o ristrutturazione.

ART. 17 ZONA RESIDENZIALE TIPO B.- DEFINIZIONE

È costituita dalle zone ubicate nelle immediate vicinanze delle aree edificate di cui al precedente articolo.

In esse, la superficie coperta é mediamente superiore del 12,5% della superficie totale; pertanto esse restano assoggettate ai vincoli stabiliti pe le zone territoriali omogenee di tipo "B" di cui al D.M. 2/4/1968.

Gli spazi pubblici che vengono a risultare interclusi in ciascun nuovo isolato debbono essere utilizzati oltre che per le strade di penetrazione al lotto, anche per la dotazione di aree per parcheggi.

Nella costruzione ex-novo o nella ricostruzione degli edifici vanno rispettati i limiti indicati nella normativa particolare.

ART. 18 ZONA RESIDENZIALE TIPO B1. DEFINIZIONE

E' costituita dalle zone simili a quelle indicate nell'articolo precede in cui la superficie coperta è mediamente del 12,5% della superficie.

ART. 19 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DI TIPO "B". NORMATIVA

Comprende le aree parzialmente edificate e situate ai margini delle zone "A".

Per le sue caratteristiche viene classificata come zona territoriale omogenea di tipo "B"; è da considerarsi come zona di ristrutturazione e completamento edilizio.

Specificazione:

ZONA DI COMPLETAMENTO.

- **Destinazione di zona:**

Residenze, negozi, uffici.

- **Destinazione esclusa:**

Ogni altra attività.

In tali zone la sostituzione edilizia per singoli edifici avverrà tramite il rilascio di concessione edilizia secondo i seguenti indici di zona:

- **Lotto minimi:** coincidente con l'unità immobiliare oggetto dell'intervento;
- **Altezze e distacchi:** le altezze possono essere elevate, rispetto all'esistente, sino ad allineare il fabbricato alla linea di gronda dei fabbricati contigui e, comunque, sempre nel rispetto dei rapporti massimi tra larghezza stradale ed altezza degli edifici per come stabilito dalle vigenti leggi e regolamenti.
- I distacchi vanno regolati opportunamente al fine di evitare situazioni caratterizzate da precarie condizioni di igiene edilizia.
- E' consentita la edificazione sul confine di proprietà con l'assenso scritto del proprietario limitrofo.
- E' consentita la costruzione in aderenza a fabbricati già esistenti sul confine e fatto salvo il diritto di terzi.
- **Lotti interclusi:** eventuali lotti interclusi possono essere edificati rispettando le seguenti prescrizioni:
 1. Altezza massima edificio = m. 10;
 2. Numero dei piani fuori terra = 3;
 3. Max copertura = 100%;
 4. E' consentito l'allineamento di gronda con l'edificio o gli edifici contigui per ottenere la chiusura architettonica del fronte, nel rispetto, comunque, della normativa sismica.

Per le **AREE LIBERE EDIFICABILI** valgono i seguenti indici:

- Densità fondiaria = 3,00 Mc/mq;
- Max copertura del lotto = 70%;
- Distanza tra fabbricati = m.10 su spazi adibiti a pubblico transito
- Altezza max edificio = m. 10,00;
- Numero max piani fuori terra = 3;
- Parcheggi 1mq/10 mc di volume.

Gli erigenti fabbricati dovranno, in ogni caso, rispettare gli allineamenti stradali preesistenti o assegnati dall'U.T.C.

Per la costruzione o sostituzione di interi isolati, bisogna fare ricorso ad uno strumento urbanistico esecutivo (P.P., Piano di Comparto, ecc.).

È obbligo rispettare i seguenti indici caratteristici di zona:

- Lotto minimo = coincidente con la unità urbana oggetto dell'intervento;
- Densità fond. = 3,00 mc/mq;
- Massima copertura lotto = 40%;
- Altezza max edificio = 10,00 m.;
- Numero massimo dei piani = 3;
- Verde attrezzato condominiale = 2,00 mq/100 mc.;
- Parcheggi privati all'interno del lotto = 2,5 mq/100 mc.

Si fa obbligo di arredare con verde ornamentale alto gli spazi in ritiro rispetto alle strade.

ART. 20 ZONA OMOGENEA DI TIPO "B1" NORMATIVA

- Specificazione:
Zona di completamento.

- Destinazione di zona:
Residenze, negozi, edifici per attività direzionali,
Piccola attività artigianale non moleste o nocive;

- Modalità di attuazione:
- Densità fondiaria = 3,00 mc;
- Max copertura lotto = 50%;
- Distanza tra fabbricati = m 10,00;
- Distanza dai confini = 0,00 oppure m 5,00;
- Altezza max edificio = m.10,00;
- Numero max dei piani f.t. = 3;
- Parcheggi 1 mq ogni 10 mc.
- Distacco dalle strade: mt. 3,00 e dove esiste l'edificazione, in allineamento ai fabbricati esistenti.
- Lotto minimo mq 500.

ART. 21 - ZONA "B" SATURA

Aree completamente edificate; all'interno di esse è consentita la sostituzione edilizia con il mantenimento degli stessi volume ed altezze, ristrutturazione edilizia, manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 22 CESSIONE AREE

I proprietari delle zone residenziali di completamento edilizio determinate come zone "B" e "B1", devono obbligatoriamente cedere, mediante vendita simbolica, al Comune tutte le aree che interessano strade o piazze.

ART. 23 ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE. DEFINIZIONE

Sono costituite dalle zone confinanti con le zone confinanti "A", "B" e "B1"; in tali zone, nella quasi totalità priva di edificazione, si è ritenuto opportuno prevedere un ampliamento del centro abitato; si è prevista come caratteristica di zona una minore copertura del lotto ed una ridotta altezza degli edifici, qualificando così la medesima zona come zona residenziale di espansione estensiva; si potrà così attuare la coesistenza in giusto rapporto di abitazioni e zone verdi.

È possibile inoltre destinare 1/10 della densità edilizia prevista ad attività strettamente connesse alla residenza.

Tutte le caratteristiche di edificazione, nonché i vincoli di zona sono specificate nella normativa particolare.

Come prescrizione particolare, si fa obbligo di arredare con verde ornamentale alto alberato, gli spazi in ritiro rispetto alle strade.

ART. 24 ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI TIPO "C".

Tale zona è esclusivamente destinata all'espansione edilizia; è costituita da aree totalmente inedificate, viene pertanto classificata come zona territoriale omogenea di tipo "C".

In dette aree, prive di strutture di urbanizzazione, l'edilizia può essere programmata senza alcun condizionamento derivante da preesistenti strutturazioni.

L'edificazione è subordinata alla redazione di piani particolareggiati di esecuzione o piani di lottizzazione.

La dimensione dell'intervento deve essere tale da consentire la progettazione di insediamenti residenziali organici.

Vanno applicati i seguenti indici caratteristici di zona:

- Lotto minimo di intervento per la lottizzazione = 5.000 mq.;
- Indice di fabbricabilità territoriale = 15.000 mc/ha;
- Capacità insediativa = 150 ab/ha;
- Densità territoriale = 1,5 mc/mq;
- Distanza tra fabbricati = m 10,00;
- Distanza dai confini = 0,00 oppure m 5,00;
- Distanza dai fili stradali: m 5,00;
- Altezza max edifici = 7,50 m.;
- Parcheggi inerenti la costruzione = 5,00 mq/100 mc.;
- Standard = 18 mq/ab.

Il piano particolareggiato esecutivo ed il piano di lottizzazione sono da approvarsi in conformità alle norme ed alle disposizioni vigenti in materia.

Cap. III° AREE PRODUTTIVE

ART. 25 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE.

Le zone produttive vengono così classificate:

- 1) Zone produttive relative al settore primario;
- 2) Zone produttive relative al settore secondario;
- 3) Zone produttive relative al settore terziario.

ART. 26 ATTIVITA' COMMERCIALI.

La costruzione di edifici aventi uso commerciale di qualunque tipo, incluso l'ingrosso, di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, nonché di attività paracommerciale o di servizio parificate al commercio, o la destinazione a tale uso di edifici, parti di edifici, anche se già esistenti, o aree scoperte è regolamentata dalle disposizioni dell'Allegato 1 e dalle norme del Piano di Sviluppo e valorizzazione della Rete di vendita approvato ai sensi del D.Lgs 114/98 e, in applicazione dello stesso, dalle vigenti Leggi e Direttive della Regione Calabria, a cui si fa espresso rimando.

Le norme sulle destinazioni commerciali contenute in tali strumenti sono da considerarsi aggiuntive, per ogni zona urbanistica, rispetto alle specifiche norme di zona sulle destinazioni prevalenti e su quelle ammesse.

Qualora si dovessero rilevare discordanze tra le suddette norme specifiche di settore e altre disposizioni generali contenute nelle NTA del PF o nel Regolamento Edilizio, le norme specifiche sono da considerarsi prevalenti.

ART. 27 ZONA DI COMPLETAMENTO EDILIZIO DI TIPO AMC (Artigianale miste di completamento)

Aree in cui già esistono insediamenti di piccole attività artigianali, commerciali od industriali.

INDICI DI UTILIZZO

Aree libere:

Lotto minimo mq. 1000;

Rapporto di Copertura 30% ;

Altezza max 7,50 mt.;

Per le strutture già esistenti è consentito un ampliamento pari al 25% della superficie coperta.

ART. 28 AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Questo tipo di area è riservato allo svolgimento di attività produttive su spazi attualmente ineditati o a bassa edificazione.

Si distinguono in:

D1: ZONA A SPECIFICA VOCAZIONE PRODUTTIVA DI BENI, (industria, artigianato) in cui il commercio al dettaglio sia in linea di massima escluso, salvo limitate casistiche collegate allo svolgimento congiunto con le attività produttive, e il commercio all'ingrosso possa essere genericamente consentito come destinazione ammessa.

Destinazione Specifica: attività di produzione o trasformazione di beni, svolte in forma artigianale o industriale,

Destinazione consentita: magazzini, depositi ed uffici connessi con le attività produttive, attrezzature di interesse pubblico, abitazioni per i custodi.

- Modalità di attuazione:

Si richiede il piano attuativo, salvo che per l'ampliamento fino al massimo del 25% della superficie coperta delle attività esistenti,

- Superficie minima di intervento mq. 20.000
- lotto min.1.000 mq.;
- Caratteristiche edilizie: vengono fissate dagli strumenti attuativi;
- Superficie coperta max 40%;
- Distanze dai confini : m 7.50
- Distanze dai fabbricati : m 15.00
- Distanze dai fili stradali: m. 10.00
- H max 10 mt.;
- Standards 20% della superficie territoriale.

D2 ZONE A GENERICA VOCAZIONE PRODUTTIVA, in cui il commercio al dettaglio possa essere ammesso come destinazione specifica ma non esclusiva, alla pari con altre attività produttive (industria, artigianato, servizi turistici), e comunque con talune limitazioni dimensionali e tipologiche

Destinazione Specifica: attività di produzione, trasformazione, deposito o commercializzazione di beni, svolte in forma artigianale o industriale, purché non nocive o inquinanti, o produzione di servizi anche eccedenti la scala di vicinato

Destinazione consentita: magazzini, depositi ed uffici connessi con le attività produttive e di servizio, attrezzature di interesse pubblico, abitazioni per i custodi.

- Modalità di attuazione:

Si richiede il piano attuativo, salvo che per l'ampliamento fino al massimo del 25% della superficie coperta delle attività esistenti,

- Superficie minima di intervento mq. 5.000
- lotto min.500 mq.;
- Caratteristiche edilizie: vengono fissate dagli strumenti attuativi;
- Superficie coperta max 40% per la produzione di servizi, max 50% per la produzione di beni.;
- Distanze dai confini : m 6.00
- Distanze dai fabbricati : m 12.00
- Distanze dai fili stradali: m. 6.00
- H max 10 mt.;
- Standards 20% della superficie territoriale.

D3- ZONE A SPECIFICA VOCAZIONE TERZIARIA, in cui il commercio al dettaglio costituisce la destinazione principale (in tutte le sue varianti dimensionali e tipologiche), mentre altre attività complementari o affini possono essere considerate come destinazioni ammesse

Destinazione Specifica: attività di produzione di servizi anche eccedenti la scala di vicinato, e di commercializzazione di beni

Destinazione consentita: magazzini, depositi ed uffici connessi con le attività produttive e di servizio, attività di trattenimento e svago, attività ricettive.

- Modalità di attuazione:

Si richiede il piano attuativo, salvo che per l'ampliamento fino al massimo del 25% della superficie coperta delle attività esistenti,

- Superficie minima di intervento mq. 20.000
- lotto min. 1,500 mq.;
- Caratteristiche edilizie: vengono fissate dagli strumenti attuativi;
- Superficie coperta max 30%
- Distanze dai confini : m 7.50
- Distanze dai fabbricati : m 15.00
- Distanze dai fili stradali: m. 10.00
- H max 12 mt.; per le attività ricettive; per le altre attività nessun limite di altezza, ma max. due piani.
- Standards 20% della superficie territoriale.
-

ART. 29 ZONA E - ZONA AGRICOLA.

- Destinazione di zona:

Destinazione specifica: residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo e zootecnico.

Destinazione consentita: scuola agraria ed industriale agricola, serre, impianti di trasformazione di prodotti agricoli purchè non nocivi ed inquinanti e relativi servizi ad essi assimilati, costruzioni per industrie estrattive.

Destinazione esclusa: ogni altra destinazione salvo quelle connesse con la vendita diretta dei produttori agricoli e di prodotti per l'agricoltura e la zootecnia.

- Modalità di attuazione:

L'edificazione è consentita mediante rilascio di semplice concessione edilizia.

È consentito l'accorpamento di più lotti, anche non confinanti appartenenti allo stesso proprietario ai fini del calcolo della volumetria di progetto.

Per tutte le costruzioni ammesse nelle zone "E" è imposta la distanza di rispetto da tutte le altre zone di m. 100,00.

Qualora l'edificazione dia o abbia dato origine a forme di insediamento che, per quanto ad edilizia rada, possano configurarsi come un piccolo nucleo residenziale, si dovranno predisporre aree per servizi pubblici (scuole e servizi) nella misura di 6 mq/ab. (art. 4 D.L. 2.4.1968).

- Indice di fabbricabilità fondiaria:

E' prescritta per le abitazioni connesse alle attività agricole la massima densità fondiaria di ~~0,07 mc/mq.~~ ~~0,03 mc/mq.~~ 0,013 mq/mq

Per gli impianti produttivi e di trasformazione connessi alle attività produttive agricole è ammessa una densità fondiaria di ~~0,20 mc/mq~~ ~~0,02 mq/mq~~ 0,10 mq/mq, lotto minimo ~~7.000mq~~ 6000 mq.

- Caratteristiche edilizie:

Nel caso di edificazione mediante rilascio di semplice concessione edilizia sono da osservarsi le seguenti norme:

a) altezza massima degli edifici = m. 7,00 per le residenze; silos, serbatoi ed impianti produttivi derogano da tali limiti, salvo restando le disposizioni di legge.

b) distanze minime dei fabbricati dai cigli stradali: (vedi nuovo cod. della strada);

- m. 60,00 dai cigli delle autostrade;
- m. 40,00 dai cigli di strade di grande comunicazione;
- m. 40,00 dai cigli di strade statali;

- m.30,00 dai cigli di strade provinciali;
- m.10,00 dai cigli delle strade comunali.
- c) distanza minima degli edifici dai confini di proprietà = 10,00 m.
- d) distanza minima tra fabbricati = m. 10,00.
- e) distanza minima tra fabbricati ricadenti all'interno dello stesso lotto = m. 15,00;

Relativamente alla costruzione di serre a struttura mobile (tunnel), come unica prescrizione si impone che le stesse, anche coprendo tutta la superficie, vengano poste a distanza di m.5,00 da tutti i confini.

Cap. IV SPAZI PUBBLICI. O DI INTERESSE PUBBLICO

ART. 30 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO

Le aree pubbliche o di interesse pubblico si distinguono in:

Aree A Verde

Aree per attrezzature pubbliche esistenti

Aree per servizi pubblici o privati di interesse pubblico

Aree per Urbanizzazioni secondarie

Aree interessate da infrastrutture di trasporto

ART. 31 AREE VERDI

VERDE PUBBLICO: non sono ammesse costruzioni di alcun genere; ammesse soltanto panchine, impianti di illuminazione, altri arredi semplici e costruzioni di tipo mobile (chioschi);

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO: sono ammesse attrezzature mobili e fisse per la ricreazione ed il gioco dei bambini.

E' ammessa la costruzione di edifici pubblici per il tempo libero e di interesse ricreativo e culturale.

- Modalità di attuazione:
mediante il rilascio di singola concessione edilizia se si tratta di impianti singoli e di piccola entità oppure mediante piano esecutivo di zona;

PARCO NATURALE: sono ammesse solo attrezzature mobili da destinare al gioco ed al tempo libero.

- Modalità di intervento:
mediante piano esecutivo di zona redatto anche a cura dei privati, dimensione minima dell'intervento mq.20.000.

Zone Verdi: Sono le zone urbane ed extra urbane vincolate a verde con finalità protettiva o costituenti sistema per l'utenza del tempo libero.

Verde Privato: aree interne al tessuto vincolate ad inedificabilità assoluta con destinazione a pertinenze dei fabbricati esistenti.

ART. 32 ZONE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE - SPORTIVE E VIARIE. ESISTENTI

Sono le zone distinte da proprio segno grafico e simbolo destinate ad attrezzature scolastiche e sociali esistenti

ART. 33 - ZONA "F" PER ATTIVITA' DI INTERESSE PUBBLICO

Sono le aree destinate ad attività di interesse pubblico.

In queste zone è consentito l'insediamento di edifici ed impianti pubblici e privati, quali: edifici per il culto, impianti sportivi, case per anziani, attività di somministrazione di alimenti e bevande, Caserme.

L'area è soggetta a concessione edilizia diretta, in caso di utilizzo da parte dei privati, con l'obbligo della presentazione al comune di un planivolumetrico esteso almeno a mq. 15.000.

- INDICI DI UTILIZZO

- **Rapporto di Copertura 0,20 mq./mq.;**
- **Altezza Massima mt. 12,00;**
- **Distanza dalle strade mt. 10,00;**
- **Distanza dai confini mt. 5,00;**
- **Distanza tra i fabbricati mt. 10,00;**
- **Parcheggi privati di uso pubblico 2,00 mq./mq. di superficie coperta.**

ART. 34 A.I.C. (aree di interesse comune)

Sono le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie non previste nelle zone "F" vincolate per il raggiungimento degli standard richiesti per la dotazione di attrezzature e servizi.

In esse trovano collocazione: edifici per diritti democratici, cultura e spettacolo, sanità ed igiene, edifici per l'istruzione, impianti tecnologici ed depositi comunali, autoparco comunale, sport e tempo libero.

La destinazione specifica è da considerarsi vincolante qualora specificamente indicata nella cartografica. L'utilizzazione di tali aree da parte della pubblica istruzione deve essere preceduta da un planivolumetrico d'insieme con i seguenti indici di utilizzo:

- **Rapporto di Copertura 0,40 mq./mq.;**
- **Altezza Massima 12,00mt.;**
- **Distanza tra fabbricati 20,00 mt.;**
- **Distanza dai Confini 10,00 mt.;**
- **Distanza dalla strada 10,00 mt..**

ART. 35 ZONE INTERESSATE DA INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO.

Sono costituite dalle zone interessate da ferrovia, strade, parcheggi.

Capo V ZONE DI RISPETTO.

ART. 36 - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

In tali aree sono consentite solo piccole costruzioni per per il culto e l'onoranza dei defunti.

ART. 37 - FASCE DI RISPETTO ALLA RETE VIARIA

Sono fasce poste per riserva ed a protezione dei nastri stradali.

Le larghezze sono regolate dal D.M. 01.04.1968 e dal Regolamento Edilizio vigente.

DISPOSIZIONI

RIZZICONI

IL TECNICO

Arch. Carlo Maria PULICE

IL SINDACO

Secondo questa classificazione dovranno essere inserite delle Prescrizioni Geologiche così articolate:

Questa carta tematica presenta le seguenti classi:

- A: ZONE STABILI;
- B: ZONE MEDIAMENTE STABILI;
- C: ZONE A STABILITA' LIMITATA;
- D: ZONE INSTABILI.

Art.

PRESCRIZIONI PER AREE MEDIAMENTE STABILI E AREE A STABILITÀ LIMITATA

L'edificazione nelle zone comprese nelle varie aree definite geologicamente "mediamente stabili" e le zone a "stabilità limitata" è subordinata ad un più approfondito e puntuale esame geologico, geotecnico, ed idrogeologico condotto in sito ed opportunamente documentato, a mente del D.M. 11/03/'88 recante le "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, le verifiche geologiche e geotecniche di fattibilità, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, la esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno e delle opere di fondazione", e alla realizzazione delle necessarie opere di sostegno ove necessario.

Gli studi geologici, geotecnici ed idrogeologici estesi su vaste aree territorialmente omogenee e tali da consentire la progettazione delle opere previste nel loro complesso autonome e funzionali, dovranno essere previsti in appositi elaborati progettuali, redatti dall'Ente interessato.

Tali progetti di piano dovranno ottenere il parere favorevole del Servizio geologico per la Provincia di Reggio Calabria, competente a norma della legge 02,02,1974 n° 64 art. 13 e legge Regionale 27.04.1998 n° 7 art. 11 prima del rilascio della concessione edilizia relativa alle opere da realizzare nel piano in esame.

Art.

PRESCRIZIONI PER LE AREE INSTABILI

Per le aree le cui condizioni geomorfologiche e geotecniche sono **definite instabili la loro utilizzazione è vietata.**

In relazione alle condizioni su indicate eventuali opere di ingegneria specialistica (strade, acquedotto, fognatura, etc.) potranno essere eseguite previo preventivo parere di cui alla legge 02,02,1974 n° 64, art. 13 e legge Regionale 27.04.1998 n° 7 art. 11.

In tutti i casi è necessario che, tanto l'istruttoria delle pratiche da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale quanto il parere della Commissione Urbanistica Edilizia, venga espresso dopo aver esperito il raffronto tra la tavola di zonizzazione e quella delle penalità geologiche (carta della stabilità).