

STADIONE	DATA	DESCRIZIONE	ESEGUITO	CONTROLLATO	APPROVATO
01	FEE. 02	RELAZIONE TECNICA - N.T.A.			

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE  
IN "MARINA DI BRUNO"



COMMITTENTE: COMUNE di BOTRICELLO  
Provincia di Catanzaro

Studio Tecnico ING. FERDINANDO PANTANO S.S. 106 - Km 249.300 88900 CROTONE Telefono 0962 930374 - Fax 0962 930506	N. ID	IDENTIFICAZIONE DOCUMENTO	FOLIO N°	SCALA
	0,15:2	1	0,0:1	0,0:1
<p>RELAZIONE TECNICA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</p>				

## INDICE

### PARTE PRIMA - RELAZIONE TECNICA

PREMESSA	pag.	6
1.1. SCOPO DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE IN VIGORE	pag.	7
1.2. URBANISTICA	pag.	8
1.3. PROPOSTA DI VARIANTE	pag.	10
1.4. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE DA REALIZZARE ALL'INTERNO DELLE AREE RESIDENZIALI	pag.	12
1.5. VERIFICA DEGLI STANDARDS	pag.	14
1.6. CONCLUSIONI	pag.	15

### PARTE SECONDA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA	pag.	18
TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI	
CAPO I	Generalità	
ARTICOLO 1	Norme transitorie	pag. 20
ARTICOLO 2	Opere di urbanizzazione	pag. 20
ARTICOLO 3	Piani attuativi	pag. 21
ARTICOLO 4	Abbattimento delle barriere architettoniche	pag. 22



<b>CAPO II</b>	<b>Parametri urbanistici ed edilizi</b>		
ARTICOLO 5	<i>Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi</i>	pag.	23
ARTICOLO 6	<i>Superficie territoriale</i>	pag.	23
ARTICOLO 7	<i>Superficie fondiaria</i>	pag.	24
ARTICOLO 8	<i>Superficie minima per opere di urbanizzazione primaria</i>	pag.	24
ARTICOLO 9	<i>Superficie minima per opere di urbanizzazione secondaria</i>	pag.	24
ARTICOLO 10	<i>Superficie minima d'intervento</i>	pag.	24
ARTICOLO 11	<i>Superficie coperta</i>	pag.	24
ARTICOLO 12	<i>Superficie utile</i>	pag.	25
ARTICOLO 13	<i>Altezza delle fronti di un edificio</i>	pag.	25
ARTICOLO 14	<i>Altezza di un edificio</i>	pag.	25
ARTICOLO 15	<i>Volume di un edificio</i>	pag.	25
ARTICOLO 16	<i>Indice di copertura</i>	pag.	26
ARTICOLO 17	<i>Indice di fabbricabilità territoriale</i>	pag.	26
ARTICOLO 18	<i>Indice di fabbricabilità fondiaria</i>	pag.	26
ARTICOLO 19	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	pag.	26
ARTICOLO 20	<i>Indice di utilizzazione fondiaria</i>	pag.	26
ARTICOLO 21	<i>Indice di piantumazione</i>	pag.	27
ARTICOLO 22	<i>Distacchi dai confini</i>	pag.	27
ARTICOLO 23	<i>Distacco fra gli edifici</i>	pag.	27
ARTICOLO 24	<i>Distanze dalle sedi stradali fuori dai centri abitati</i>	pag.	28
ARTICOLO 25	<i>Spazi interni agli edifici</i>	pag.	28
ARTICOLO 26	<i>Parcheggi</i>	pag.	29
ARTICOLO 27	<i>Porticati</i>	pag.	29
ARTICOLO 28	<i>Tetti</i>	pag.	29
ARTICOLO 29	<i>Abbaini</i>	pag.	30
<b>TITOLO II</b>	<b>ZONIZZAZIONE</b>		
<b>CAPO III</b>	<b>Divisione in zone</b>		
ARTICOLO 30	<i>Suddivisione del territorio comunale in zone</i>	pag.	31



<b>CAPO IV</b>	<b>Zone di uso pubblico</b>		
ARTICOLO 31	<i>Zone destinate alla viabilità</i>	pag.	32
ARTICOLO 32	<i>Zone a standard urbanistico (F)</i>	pag.	34
ARTICOLO 33	<i>Zone a verde pubblico territoriale (F3 e F5)</i>	pag.	35
ARTICOLO 34	<i>Zone per attrezzature territoriali (F2 e F4)</i>	pag.	36
ARTICOLO 35	<i>Zona direzionale (F1)</i>	pag.	36
ARTICOLO 36	<i>Zona portuale (F7)</i>	pag.	37
<b>CAPO V</b>	<b>Zone residenziali</b>		
ARTICOLO 37	<i>Zone residenziali</i>	pag.	37
ARTICOLO 38	<i>Zone storiche (A) - Botricello Superiore</i>	pag.	39
ARTICOLO 39	<i>Zone residenziali di completamento (B1)</i>	pag.	39
ARTICOLO 40	<i>Zone residenziali di completamento in "Marina di Bruni" (B2)</i>	pag.	40
ARTICOLO 41	<i>Zone residenziali di completamento in "Marina di Bruni" (B3)</i>	pag.	41
ARTICOLO 42	<i>Zone di recupero urbanistico (Br)</i>	pag.	42
ARTICOLO 43	<i>Zone residenziali di espansione per l'edilizia residenziale pubblica (C1)</i>	pag.	44
ARTICOLO 44	<i>Zone residenziali di espansione (C2)</i>	pag.	44
ARTICOLO 45	<i>Zone residenziali di espansione in "Marina di Bruni" (C3)</i>	pag.	45
ARTICOLO 46	<i>Zone residenziali di espansione già realizzate (C4)</i>	pag.	46
ARTICOLO 47	<i>Zone residenziali di espansione turistica - balneare (CT)</i>	pag.	46
ARTICOLO 48	<i>Zone residenziali di espansione turistica - balneare già realizzate (CT1)</i>	pag.	47
<b>CAPO VI</b>	<b>Zone produttive</b>		
ARTICOLO 49	<i>Zone per attività artigianali, commerciali, piccola industria (D)</i>	pag.	47
ARTICOLO 50	<i>Zone agricole (E)</i>	pag.	48
<b>CAPO VII</b>	<b>Zone a vincolo</b>		
ARTICOLO 51	<i>Zone a vincolo cimiteriale (Vc)</i>	pag.	51
ARTICOLO 52	<i>Zone a vincolo idrogeologico (Vi)</i>	pag.	51
ARTICOLO 53	<i>Zone a vincolo ambientale di rispetto (Vr)</i>	pag.	51



ARTICOLO 54	<i>Zone a vincolo ferroviario (Vf)</i>	pag.	52
ARTICOLO 55	<i>Zone a vincolo archeologico (Va)</i>	pag.	52
ARTICOLO 56	<i>Zone a vincolo di rispetto depuratore (Vd)</i>	pag.	52
ARTICOLO 57	<i>Zone a vincolo idro - fitologico (Vrf)</i>	pag.	53
ARTICOLO 58	<i>Fasce di rispetto</i>	pag.	54

### TITOLO III     ATTUAZIONE DEL PIANO

#### CAPO VIII     **Attuazione del Piano**

ARTICOLO 59	<i>Modalità di attuazione del Piano</i>	pag.	55
ARTICOLO 60	<i>Intervento urbanistico preventivo</i>	pag.	55
ARTICOLO 61	<i>Intervento edilizio diretto</i>	pag.	55
ARTICOLO 62	<i>Utilizzazione dei parametri urbanistici ed edilizi sul medesimo lotto</i>	pag.	56
ARTICOLO 63	<i>Composizione del lotto minimo</i>	pag.	56
ARTICOLO 64	<i>Destinazione d'uso</i>	pag.	56
ARTICOLO 65	<i>Efficacia delle Norme Tecniche di Attuazione</i>	pag.	57
ARTICOLO 66	<i>Salvaguardia della Variante al PRG</i>	pag.	57
ARTICOLO 67	<i>Tavole di riferimento</i>	pag.	57
ARTICOLO 68	<i>Norme in contrasto</i>	pag.	57
ARTICOLO 69	<i>Elenco degli elaborati tecnici</i>	pag.	57

#### ALLEGATO "A"



**PARTE I**  
**RELAZIONE TECNICA**



**PREMESSA.**

Il Sottoscritto Dott. Ing. Ferdinando Pantano, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Crotona al n° 144, a seguito dell'incarico conferito con delibera n° 22 del 24.01.2000 dalla Giunta Municipale di Botricello (CZ), provvedeva a redigere il seguente progetto, al fine di richiedere presso la Regione Calabria l'approvazione della ***Variante al Piano Regolatore Generale comunale adottato con deliberazione consiliare n° 3 del 22.02.1999 dal Comune di Botricello e approvato dalla Regione Calabria con decreto n° 2 del 17.01.2000 del Dirigente Generale del 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente - Settore 17 - Pianificazione Territoriale, Parchi, V.I.A.***

La Variante riguarda, in particolare, le *Zone Territoriali Omogenee B2 e B3* della Marina di Bruni del Piano Regolatore Generale, regolate dagli articoli 40 e 41 dalle Norme Tecniche di Attuazione, che tramite il decreto della Regione Calabria sopra citato sono state ricondotte rispettivamente a *Zone Territoriali Omogenee C3 e C4 (turistica balneare)* così come previsto dal precedente Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 45 del 06.06.1989 e approvato con decreto n° 1222 del 12.12.1991 dal Presidente della Regione Calabria.





### 1.1. SCOPO DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE IN VIGORE.

Come già detto in premessa, il Piano Regolatore Generale attualmente in vigore nel comune di Botricello è stato adottato con deliberazione consiliare n° 3 del 22.02.1999 dal Comune di Botricello e approvato dalla Regione Calabria con decreto n° 2 del 17.01.2000 del Dirigente Generale del 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente - Settore 17 - Pianificazione Territoriale, Parchi, V.I.A.. Ciò previo rilascio del **parere favorevole del Genio Civile di Catanzaro ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74, con nota n° 13094 del 04.02.99 dell'Ufficio.**

La seguente proposta di variante non comporta alcuna variazione sostanziale all'impostazione del Piano Regolatore Generale approvato e attualmente in vigore, in quanto non modifica l'impostazione generale del piano, ovvero:

- la configurazione delle Zone Territoriali Omogenee;
- la dotazione degli standards urbanistici;
- le prescrizioni generali che regolamentano l'edificabilità dei suoli nel territorio comunale.

Il territorio interessato dalla variante, localizzato in "Marina di Bruni", è caratterizzato da una edificazione a bassa densità che lascia ancora liberi spazi agricoli, in molti casi ormai non più coltivati. L'edificazione a bassa densità impedisce la corretta urbanizzazione di queste aree rendendo difficoltosa la loro infrastrutturazione tecnologica.

La variante vuole fornire linee precise per l'ubicazione:

- ⇒ dei nuovi edifici da costruire;
- ⇒ delle strade residenziali;
- ⇒ delle infrastrutture primarie;

garantendo, così, uno sviluppo armonico e ordinato delle aree ancora inedificate.

Nel contempo si fornisce anche uno strumento di programmazione finanziaria, consistente in una scheda previsionale dei costi necessari per la realizzazione di strade residenziali e infrastrutture primarie all'interno delle aree edificabili, necessaria per determinare gli oneri aggiuntivi a cui dovranno fare fronte i richiedenti le concessioni edilizie in "Marina di Bruni".





## 1.2. URBANISTICA.

La località "Marina di Bruni" così com'è andata configurandosi urbanisticamente negli ultimi anni rappresenta, ormai, una vera e propria frazione dell'abitato del comune di Botricello.

L'area di tale frazione territoriale è delimitata: a nord dalla linea ferroviaria, a sud dalla fascia arborea a ridosso della battigia, ad ovest dalla strada che conduce al villaggio turistico "Carioca", ad est dall'ultimo canale di scolo prima del torrente Arango; l'intera superficie del territorio così delimitato misura circa 135 ha.

Tale frazione di territorio risulta essere ormai quasi completamente dotata delle opere di urbanizzazione primaria, mentre risulta priva di opere di urbanizzazione secondaria.

Il precedente Piano Regolatore Generale prevedeva per questa frazione di territorio due Zone Territoriali Omogenee:

- la zona C3, di superficie complessiva pari a circa 90 ha, dotata di indice di fabbricabilità territoriale  $0.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- la zona Ct, di superficie complessiva pari a circa 40 ha, dotata di indice di fabbricabilità territoriale  $0.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;

Il lotto minimo di intervento, per entrambi le zone, era stato fissato in  $10.000 \text{ m}^2$  ed ai fini dell'edificabilità era previsto il computo della dimensione dei volumi esistenti.

Considerata la forte parcellizzazione delle proprietà presenti in questa frazione di territorio, il tipo di pianificazione territoriale fino ad ora adottato ha prodotto in "Marina di Bruni", dall'approvazione del precedente Piano Regolatore Generale (1991) ad oggi, un unico Piano Esecutivo della superficie di circa 1,4 ha (lottizzazione Froio).

D'altro canto, l'impossibilità di edificare utilizzando indici urbanistici consori alle peculiarità di quel territorio, ha prodotto fenomeni di abusivismo edilizio ormai incontrollabili.

Analizzando attentamente lo stato dei luoghi si desume quanto segue:

- il territorio di "Marina di Bruni" non può essere considerato ai fini urbanistici una Zona Inedificata in quanto urbanizzata e fortemente parcellizzata nelle proprietà, com'è tipico nelle Zone parzialmente edificate;
- lo stesso territorio, però, non può nemmeno essere considerato Zona parzialmente edificata (Zona B) secondo la definizione data dall'art. 2 del D.M. n° 1444 del 02.04.1968 poiché, si può facilmente verificare, che su questa porzione di territorio la superficie coperta degli edifici (anche se in parte abusivi) non supera il 12.5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non supera l' $1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- considerata la notevole polverizzazione delle proprietà fondiarie in "Marina di Bruni" non si possono imporre indirizzi molto rigidi alle Zone d'intervento in quanto, com'è già successo in passato, ciò comporta un ostacolo all'edificabilità del territorio alimentando, di conseguenza, i fenomeni di abusivismo;
- occorre trattare "Marina di Bruni" come una vera e propria frazione territoriale dell'abitato comunale regolandone l'edificabilità alla stregua delle Zone parzialmente edificate non significando, con ciò, che bisogna adottare indici di fabbricabilità fondiaria superiori a  $1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  come previsto dalla legislazione corrente, bensì individuando interventi attuativi più flessibili tali da potere soddisfare, contemporaneamente, le istanze locali con un impatto sul territorio agevolmente sostenibile.

### 1.3. PROPOSTA DI VARIANTE.

Tenendo conto di quanto fatto osservare nel paragrafo precedente, sono state individuate soluzioni urbanistiche più flessibili tenendo conto, in primo luogo, delle caratteristiche oggettive della zona territoriale presa in esame.

Pertanto, nella redazione della Variante al Piano Regolatore Generale si è tenuto conto della:

1. inopportunità della modifica sostanziale degli indici urbanistici contenuti nel vecchio e nel Piano Regolatore Generale attualmente in vigore;
2. inopportunità di fissare alcuna superficie minima d'intervento;
3. necessità di dovere completare le reti tecnologiche a servizio dell'intera zona residenziale.

Visto che il nuovo Piano Regolatore Generale quantificava e definiva, nell'ambito delle proprietà private, più puntigliosamente rispetto al vecchio Piano alcuni standards fondamentali per salvaguardare le peculiarità ambientali delle aree ancora inedificate in località "Marina di Bruni" (parcheggi, verde, e accessi alle strade di piano), si è pensato di definirne preventivamente una parte di tali standards, determinandone anche i costi per la loro realizzazione, in maniera da far contribuire preventivamente i concessionari della zona alla loro esecuzione, tramite l'Amministrazione comunale.

In ragione di ciò il territorio in località di "Marina di Bruni", ancora ineditato, è stato suddiviso in n° 2 zone territoriali omogenee denominate B2 e B3 all'interno delle quali sono state individuate 21 aree edificabili, ognuna delle quali confinanti almeno su un lato con una strada di Piano Regolatore Generale.

All'interno di queste aree, dove necessario, sono state localizzate strade residenziali di penetrazione per agevolare l'accesso ai lotti non confinanti con le strade di Piano Regolatore Generale.

Per le strade residenziali è stata definita preventivamente la sezione tipo in modo da uniformarle tra loro.

Per consentire ai concessionari di potere contribuire preventivamente alla costruzione di una parte delle opere di urbanizzazione primarie (strade, parcheggi, rete idrica, pubblica illuminazione e fognatura) sono stati disegnati preventivamente i principali tracciati di tali reti ed individuati i loro costi di realizzazione, ciò è stato effettuato per ogni area edificabile. In questo modo l'Amministrazione comunale sarà

dotata anche di uno strumento di programmazione finanziaria che consentirà di potere valutare, in relazione alla superficie edificabile, gli oneri aggiuntivi a quelli previsti dall'art. 5 della legge n° 10/77 cui dovrà contribuire ogni concessionario.



#### 1.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE DA REALIZZARE ALL'INTERNO DELLE AREE RESIDENZIALI.

##### **Strade.**

Le strade residenziali rappresentate nelle tavole allegate al progetto di Variante al Piano Regolatore Generale hanno una sezione di 9,00 m, comprensiva di marciapiedi di larghezza pari a 1,50 m per lato. Le caratteristiche costruttive della sezione stradale "tipo" sono riportate nell'apposita tavola allegata.

##### **Condotte per acqua potabile.**

Le condotte saranno realizzate con tubazioni in polietilene (pressione 16 atm.) aventi diametro esterno non inferiore a 90 mm. Tali condotte, complete di pezzi speciali e manufatti di linea per il contenimento di apparecchiature, hanno uno sviluppo planimetrico così come illustrato nelle apposite tavole allegate; queste saranno collegate alle linee adduttrici già presenti in zona. Gli scavi per la posa delle tubazioni avranno dimensioni tali da potere alloggiare anche le condotte per la fognatura per lo smaltimento delle acque "bianche" e "nero". Negli scavi si avrà cura di posizionare a quota più alta la condotta dell'acqua potabile, quindi, quella della fogna "bianca" ed alla quota più bassa sarà posizionata la condotta per la fogna "nera".

##### **Condotte per fognature.**

Le condotte saranno realizzate con tubazioni in P.V.C.. Quelle per lo smaltimento delle acque "bianche" meteoriche avranno un diametro esterno non inferiore a 400 mm, le altre avranno un diametro esterno maggiore o uguale a 300 mm. Tali condotte, complete di manufatti di linea, hanno uno sviluppo planimetrico così come illustrato nelle apposite tavole allegate; queste saranno collegate alle linee già presenti in zona.

##### **illuminazione.**

L'illuminazione delle strade residenziali sarà prevista con pali tubolari in acciaio zincato, equipaggiate con lampade a vapore di sodio, o simili. I pali, alti non meno di 10 m, saranno disposti ad una distanza, tra loro, non superiore a 30 m. Oltre alle strade, la rete di illuminazione interesserà i parcheggi.

I costi unitari per la realizzazione delle opere sopra descritte sono stati così stimati:

TIPO D'INFRASTRUTTURA	COSTO (lire)	COSTO (euro)
Strade e parcheggi	220.000/ml	113,62/ml
Espropri	25.000 m <sup>2</sup>	12,91 m <sup>2</sup>
Pubblica illuminazione	35.000/ml	18,08/ml
Rete idrica	20.000/ml	10,33/ml
Fognatura per acque nere	22.000/ml	11,36/ml
Fognatura per acque bianche	25.000/ml	12,91/ml

Per ognuna delle aree edificabili rappresentate, unitamente alle reti tecnologiche di pertinenza, nei 21 quadri riportati nell'**Allegato A** sono state computate le dimensioni delle infrastrutture da realizzare.

Tenendo conto dei costi unitari e delle dimensioni delle opere, sono state elaborate la TABELLA 1 (in lire) e la TABELLA 2 (in euro), riportate nell'**Allegato A**, contenenti i costi unitari di costruzione, aggiuntivi, da imputare per ogni unità di superficie edificabile ricadente nelle zone "B" in "Marna di Bruni".

#### 1.5. VERIFICA DEGLI STANDARDS.

Nella redazione del progetto di variante sono stati meglio definiti i contorni delle Zone Territoriali Omogenee e distribuite in maniera più razionale le aree da destinare a standards nel territorio di "Marina di Bruni".

Le superfici degli standards previste dal Piano Regolatore Generale attualmente in vigore e quelle individuate nella Variante non sono variate e vengono riportate nella tabella seguente.

Standards di P.R.G.	Standards di Variante
150.280 m <sup>2</sup>	151.140 m <sup>2</sup>



## 1.6. CONCLUSIONI.

Confrontando i contenuti del presente progetto di variante e quelle riproposte con il decreto n° 2 del 17.01.2000 del Dirigente Generale del 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente - Settore 17 - Pianificazione Territoriale, Parchi, V.I.A., si evince quanto segue:

*per la Zona B2 della Variante al P.R.G. (che sostituisce la C3 prescritta dalla Regione Calabria)*

- tutti gli indici urbanistici collegati alla realizzazione degli edifici restano invariati;
- non esiste superficie minima d'intervento;
- la Variante al Piano Regolatore Generale quantifica e definisce più puntigliosamente rispetto a quanto prescritto dalla Regione Calabria, nell'ambito delle proprietà private, alcuni standards pubblici fondamentali (parcheggi, verde, e accessi alle strade di piano) per salvaguardare le peculiarità ambientali di quel territorio; determina l'ubicazione delle strade residenziali principali e l'ampliamento delle reti tecnologiche;

*per la Zona B3 della Variante al P.R.G. (che sostituisce la Ct prescritta dalla Regione Calabria)*

- nel nuovo piano diminuiscono l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0.05  $m^3/m^2$  e l'altezza massima dei fabbricati, passando da 7.5 m a 6.0 m;
- non esiste superficie minima d'intervento;
- la Variante al Piano Regolatore Generale quantifica e definisce più puntigliosamente rispetto a quanto prescritto dalla Regione Calabria, nell'ambito delle proprietà private, alcuni standards pubblici fondamentali (parcheggi, verde, e accessi alle strade di piano) per salvaguardare le peculiarità ambientali di quel territorio; determina l'ubicazione delle strade residenziali principali e l'ampliamento delle reti tecnologiche.

Da ciò, si può concludere che:





1. nella Variante proposta, gli indici urbanistici sono inferiori a quelli prescritti dalla Regione Calabria e quindi prevedono un minore impatto su un territorio ancora oggi di pregio ambientale anche se, purtroppo, in parte già compromesso dagli insediamenti abusivi;

2. si è provveduto preventivamente in sede di Variante al Piano Regolatore Generale ad individuare nella zona le aree da destinare alle opere di urbanizzazione secondarie;

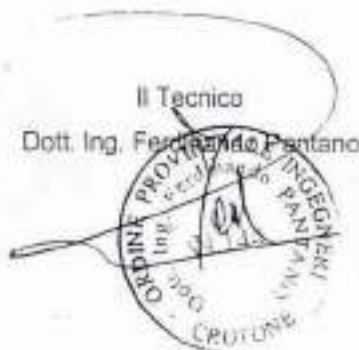
3. si è provveduto a fare ricadere sui concessionari gli oneri finanziari aggiuntivi per realizzare il completamento delle reti tecnologiche e le principali strade residenziali di penetrazione;

4. la densità territoriale proposta è di gran lunga inferiore a quella prevista dall'attuale normativa vigente per le aree parzialmente edificate (D.M. n° 1444/68);

5. la gestione urbanistica di tale frazione di territorio è così trattata in maniera più flessibile scongiurando la ripresa di nuovi fenomeni di abusivismo edilizio che potrebbero innescarsi con il ripristino di norme di fatto inattuabili.

Crotone, febbraio 2002

Il Tecnico  
Dott. Ing. Ferdinando Pantano



**PARTE II**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



## PREMESSA.

Per la redazione delle seguenti Norme Tecniche d'Attuazione (nel seguito indicate più brevemente come NTA) si è fatto riferimento alla legislazione attualmente in vigore ed in particolare alla:

- legge n°1150 del 17.08.1942 - Istruzione per la formazione dei piani regolatori comunali generali e particolareggiati;
- circolare n°2459 del 07.07.1954 del Ministero dei Lavori Pubblici - Legge urbanistica n°1150 del 17.08.1942 - Istruzione per la formazione dei piani regolatori comunali generali e particolareggiati;
- legge n°765 del 06.08.1967 - Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica n°1150 del 17.08.1942;
- DM n°1444 del 02.04.1968 - Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art.17 della legge 6 agosto 1967, n°765.
- legge n°1187 del 19.11.1968 - Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica n°1150 del 17.08.1942;
- legge n°865 del 22.10.1971 - Programma e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle LL. 17 agosto 1942, n°1150; 18 aprile 1962, n°167; 29 settembre 1964, n°847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata;
- legge n°10 del 28.01.1977 - Norme per la edificabilità dei suoli;
- legge n°47 del 28.02.1985 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;
- legge n° 662 del 23.12.1996 - Misure di razionalizzazione della finanza pubblica.

Oltre alle seguenti NTA, l'edificazione del territorio comunale è soggetta altresì alle disposizioni del Regolamento Edilizio e di igiene (nel seguito indicato più brevemente come RE) ed alle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche; per queste ultime si fa riferimento alla:

- legge n°64 del 02.02.1974 - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
- DM del 24.01.1986 - Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;
- DM del 16.01.1996 - Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

Al sensi dell'art.41 quater della legge 1150/1942 "i poteri di deroga previsti da norme di piano regolatore e di regolamento edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art.3 della legge 21.12.1995, n°1357. L'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale".



Costituiscono parte integrante del PRG, oltre alle presenti norme, gli elaborati e le tavole successivamente indicate nelle norme stesse.

La Variante al Piano Regolatore Generale (nel seguito indicato più brevemente come Variante al PRG) recepisce tutte le prescrizioni contenute nel decreto n° 2 del 17.01.2000 del Dirigente Generale del 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente - Settore 17 - Pianificazione Territoriale, Parchi, V.I.A. della Regione Calabria, ad eccezione di quella al punto 6) inerente le Z.T.O. B2 e B3.

Di fatto, quindi, la Variante al P.R.G. modifica solo i criteri di edificabilità in "Marina di Bruni" senza alterare in alcun modo la struttura del Piano Regolatore Generale attualmente in vigore (nel seguito indicato più brevemente PRG).



## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI,

### CAPO I Generalità

#### ARTICOLO 1

##### *Norme transitorie*

L'entrata in vigore della Variante al PRG e delle presenti norme comporta la decadenza delle concessioni non conformi salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati e vengano completati entro il termine stabilito dalla relativa concessione.

Gli immobili non completati, la cui concessione edilizia sia decaduta, potranno essere ultimati previo rilascio di nuova concessione edilizia valutando gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione in base alla legislazione vigente al momento del rilascio della nuova concessione edilizia.

Gli immobili che alla data di approvazione della Variante al PRG siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire interventi di ristrutturazione e ricostruzione soltanto per adeguarvisi; potranno invece in ogni caso subire gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro.

#### ARTICOLO 2

##### *Opere di urbanizzazione*

Ai sensi dell'art.4 della legge n°847 del 29 settembre 1964, e successive modificazioni, le opere di urbanizzazione si intendono così suddivise e definite:

a) *opere di urbanizzazione primaria:*

- *strade residenziali;*
- *spazi di sosta e di parcheggio;*
- *fognatura;*
- *rete idrica;*
- *rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;*
- *pubblica illuminazione;*
- *spazi di verde attrezzato;*

*b) opere di urbanizzazione secondarie:*

- *asili nido e scuole materne;*
- *scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione dell'obbligo;*
- *mercati di quartiere;*
- *delegazioni comunali;*
- *chiese ed altri edifici religiosi;*
- *impianti sportivi di quartiere;*
- *centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;*
- *aree verdi di quartiere.*

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona a pubblici servizi (reti telefoniche, ecc.).

### ARTICOLO 3

#### *Piani Attuativi*

Ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, e quando la Variante al PRG non ne ha previsto la loro esecuzione, le sole previsioni del PRG non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici; occorre l'esecuzione di un intervento urbanistico preventivo.

Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale di tipo esecutivo sono:

- i piani particolareggiati (PP);
- i piani di lottizzazione (PL);
- i piani di recupero (PR);
- i piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP);
- i piani per gli insediamenti produttivi (PIP).

Il PP è predisposto dal Comune ed inerente un ambito limitato del territorio comunale. L'approvazione del PP comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste, pertanto, deve contenere le opere stesse e la spesa relativa. Ne consegue, poi, l'espropriazione delle aree e degli immobili. Il PP ha finalità di disciplinare l'inserimento nel territorio cittadino di aree non urbanizzate e di collegarle con la residua parte delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Il PL è uno strumento attuativo di iniziativa prevalentemente privata che ha per ambito una porzione del territorio comunale destinata all'edificazione; costituisce specificazione delle scelte operate dal PRG. Il PL è accompagnato da una convenzione mediante la quale il lottizzante si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione indotte dall'intervento e a cedere le relative aree, nonché a corrispondere pro quota gli oneri inerenti. Una volta ottenuto il nulla osta alla lottizzazione, l'edificazione successiva deve essere preventivamente assentita con concessione edilizia.

Il PR è uno strumento urbanistico di carattere esecutivo che attua le previsioni della Variante al PRG finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente. L'identificazione delle zone avviene contestualmente all'adozione della Variante al PRG. Quanto agli effetti è equiparabile al piano particolareggiato.]

Il PEEP è uno strumento urbanistico esecutivo del PRG, assimilabile ad un piano particolareggiato, che interessa le aree edificabili destinate per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo per i ceti meno abbienti.

Il PIP è uno strumento urbanistico di carattere esecutivo che attua le previsioni del PRG ed ha come finalità l'acquisizione di aree da parte dell'Amministrazione comunale per gli insediamenti produttivi; permette un controllo sui prezzi delle aree e sulla destinazione funzionale dei realizzandi edifici produttivi.

#### ARTICOLÒ 4

##### *Abbattimento delle barriere architettoniche*

Fermo restando per i pubblici edifici e per gli interventi di edilizia pubblica l'osservanza del DPR n°384 del 27.04.1978 e della legge n°118 del 30.03.1971, al fine di incentivare l'adozione dei più essenziali accorgimenti costruttivi atti a migliorare la fruizione anche dell'edilizia privata da parte dei soggetti portatori di handicap ai sensi della legge n°13 del 09.01.1989, si stabiliscono le seguenti disposizioni che possono trovare applicazione ove chi richiede la concessione edilizia dichiara espressamente con atto da trascriversi in forma pubblica, e in sede di progetto, di voler usufruire della stessa.

L'invocazione della presente norma da facoltà al soggetto di potere aumentare del 10% i parametri volumetrici di zona per l'area di pertinenza a condizione che vengano osservate le seguenti prescrizioni:

1. i corridoi e gli atrii d'ingresso non potranno avere la dimensione minima inferiore a 1.70 m;
2. le stanze da bagno, cucina e wc dovranno avere un'area libera da apparecchiature circoscritte in un cerchio del diametro minimo a 1.70 m;
3. i vani di passaggio muniti o meno di serramenti, dovranno avere tutta una luce libera netta di almeno 0.90 m;
4. l'unità immobiliare non dovrà avere gradini, sia interni che esterni al piano, superiore a 2.5 cm. Ove questi sussistano, il gradino dovrà essere arrotondato. Ciò vale anche per l'ingresso all'edificio dall'esterno;
5. eventuali costruzioni multipiano, ove i piani superiori non siano direttamente raggiungibili con rampe aventi pendenza non superiore al 5%, dovranno essere munite di ascensore. Ai fini della corrispondenza dell'opera eseguita a questa disposizione, è sufficiente la predisposizione dello spazio idoneo all'installazione di un sollevatore per persone anche se gli impianti non sono installati. Gli ascensori dovranno avere cabina con piattaforma aventi dimensioni minime nette non inferiori

- a 1.20 m, pulsantiere poste ad un'altezza massima di 1.20 m, e porte di accesso scorrevoli aventi luce netta non inferiore a 90 cm;
6. le rampe delle scale dovranno avere una pedata minima di 33 cm,alzata massima di 15 cm e larghezza minima di 110 cm, avere piattaforme di riposo almeno ogni 10 alzate ed essere munite di robusto corrimano continuo anche sul lato interno. Sono da privilegiare parapetti pieni che comunque dovranno avere un'altezza non inferiore a 100 cm;
  7. il marciapiede sul lato d'ingresso all'edificio dovrà avere almeno una rampa di raccordo con l'area esterna avente larghezza minima di 1.50 m e pendenza non superiore al 15%.

Quanto sopra dovrà risultare sia in sede progettuale che al momento della dichiarazione di abitabilità o agibilità dell'unità immobiliare.

La mancata realizzazione di una sola delle disposizioni sopra indicate comporta la decadenza della facoltà di aumentare del 10% l'indice di zona e pertanto la costruzione realizzata, nel caso in cui ne abbia usufruito, risulterà eseguita in "rilevante difformità" della concessione rilasciata.

Le norme del presente articolo si applicano anche per interventi sul patrimonio edilizio esistente aumentando il volume complessivo ammesso e/o esistente del 10%.

## CAPO II

### Parametri urbanistici ed edilizi

#### ARTICOLO 5

##### *Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi*

Al fine di rendere omogenei gli interventi nelle varie aree vengono definiti i parametri edilizi ed urbanistici che fissano i criteri di calcolo ed il dimensionamento di un intervento edilizio.

#### ARTICOLO 6

##### *Superficie territoriale*

Per superficie territoriale  $S_t$  ( $m^2$  o ha) si intende un'area non inferiore alla superficie minima per interventi urbanistici esecutivi, previsti dal PRG, comprendente le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, anche se non indicate nelle planimetrie di piano.



## ARTICOLO 7

### *Superficie fondiaria*

Per superficie fondiaria  $S_f$  ( $m^2$  o ha) si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale  $S_t$ , deducendo la superficie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso d'intervento edilizio diretto la  $S_f$ , coincidente con la superficie territoriale  $S_t$ , corrisponde alla sola superficie edificabile del lotto (o dei lotti) sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo le minime unità di intervento.

## ARTICOLO 8

### *Superficie minima per opere di urbanizzazione primaria*

La superficie minima per opere di urbanizzazione primaria  $S_1$  ( $m^2$  o ha) comprende le aree destinate alle opere previste dal punto a) dell'ARTICOLO 2.

## ARTICOLO 9

### *Superficie minima per opere di urbanizzazione secondaria*

La superficie minima per opere di urbanizzazione primaria  $S_2$  ( $m^2$  o ha) comprende le aree destinate alle opere previste dal punto b) dell'ARTICOLO 2.

## ARTICOLO 10

### *Superficie minima d'intervento*

Per superficie minima d'intervento  $S_m$  ( $m^2$  o ha) si intende l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto (lotto minimo fondiario) o, nel caso d'intervento urbanistico preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale (lotto minimo territoriale).

## ARTICOLO 11

### *Superficie coperta*

Per superficie coperta  $S_c$  ( $m^2$ ) si intende l'area proiettata sul piano orizzontale della superficie lorda del piano dell'edificio costruito fuori terra di maggiore estensione.

delimitata dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione dei soli aggetti aperti costituiti da balconi, pensiline, cornicioni e gronde.

#### ARTICOLO 12

##### *Superficie utile*

Per superficie utile  $S_u$  ( $m^2$ ) si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra dell'edificio costruito, compresi entro il profilo esterno delle pareti, al lordo di tutti gli elementi verticali.

#### ARTICOLO 13

##### *Altezza delle fronti di un edificio*

Per altezza delle fronti di un edificio  $H_f$  (m) si intende la differenza tra le due quote: media dei marciapiedi o del terreno, e la linea di gronda o l'estradosso dell'ultimo solaio. Nel caso di fabbricato con copertura a terrazzo con parapetto superiore a 90 cm, e di copertura a tetto con linea di colmo superiore a 2.50 m, l'altezza va misurata per i 2/3 della proiezione verticale del tetto o del parapetto.

#### ARTICOLO 14

##### *Altezza di un edificio*

Per altezza di un edificio  $H$  (m) si intende la media delle altezze delle varie fronti  $H_f$ . L'altezza dei volumi tecnici non viene computata solo se contenuta nei limiti strettamente necessari e se questi costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta.

#### ARTICOLO 15

##### *Volume di un edificio*

Per volume di un edificio  $V$  ( $m^3$ ) si intende la somma dei prodotti delle superfici lorde di ciascun piano per le relative altezze lorde (misurate tra le quote di calpestio dei pavimenti). Si esclude il volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto, e i volumi tecnici emergenti dalla linea di gronda solo se contenuti nei limiti strettamente necessari e se questi costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta.



#### ARTICOLO 16

##### *Indice di copertura*

Per indice di copertura  $I_c$  ( $m^2/m^2$ ) di un edificio si intende il rapporto tra la superficie coperta  $S_c$  e la superficie fondiaria  $S_f$ .

#### ARTICOLO 17

##### *Indice di fabbricabilità territoriale*

Per indice di fabbricabilità territoriale  $I_t$  ( $m^3/m^2$ ) si intende il rapporto massimo consentito tra il volume  $V$  del fabbricato (o dei fabbricati) e la superficie territoriale  $S_t$ . Si applica ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

#### ARTICOLO 18

##### *Indice di fabbricabilità fondiaria*

Per indice di fabbricabilità territoriale  $I_f$  ( $m^3/m^2$ ) si intende il rapporto massimo consentito tra il volume  $V$  del fabbricato (o dei fabbricati) e la superficie fondiaria  $S_f$  su cui insiste o insistono i fabbricati. Si applica per l'edificazione dei singoli lotti, sia nell'attuazione di piani particolareggiati e di lottizzazione approvati, sia nell'edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

#### ARTICOLO 19

##### *Indice di utilizzazione territoriale*

Per indice di utilizzazione territoriale  $U_t$  ( $m^2/m^2$ ) si intende il rapporto tra la superficie utile massima costruibile  $S_u$  e la superficie territoriale  $S_t$ . Si applica ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

#### ARTICOLO 20

##### *Indice di utilizzazione fondiaria*

Per indice di utilizzazione territoriale  $U_f$  ( $m^2/m^2$ ) si intende il rapporto tra la superficie utile massima costruibile  $S_u$  e la superficie fondiaria  $S_f$ . Si applica per l'edificazione dei singoli lotti, sia nell'attuazione di piani particolareggiati e di lottizzazione approvati, sia nell'edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

## ARTICOLO 21

### *Indice di piantumazione.*

Per indice di piantumazione  $I_p$  (numero/m<sup>3</sup>) di una zona si intende il numero di piante a medio o alto fusto per volume costruibile prescritto per le singole zone.

## ARTICOLO 22

### *Distacco dai confini*

Per distacco dai confini  $D_c$  (m) si intende la distanza tra la proiezione del fabbricato (escluso l'interrato) misurata nei punti di massima sporgenza ed i confini di proprietà del lotto o dei lotti.

Non sono da intendersi punti di massima sporgenza del fabbricato i balconi aperti, i cornicioni e le gronde realizzati a 3.50 m dal piano campagna, dal marciapiede o dal terreno sistemato, sporgenti non più di 120 cm.

Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche e private esistenti, per le quali il PRG non prevede zone di rispetto, il distacco va riferito ai cigli stradali, anche se non coincidenti con i confini di proprietà.

Qualunque sia l'altezza delle fronti del fabbricato, il distacco dai confini non deve essere mai inferiore a 5.00 m, tranne che nelle zone storiche dove valgono le norme del relativo piano di recupero.

## ARTICOLO 23

### *Distacco fra gli edifici*

Per distacco fra gli edifici  $D_f$  (m) si intende la distanza minima tra le proiezioni dei fabbricati (esclusi gli interrati) misurata nei punti di massima sporgenza.

Non sono da intendersi punti di massima sporgenza del fabbricato i balconi aperti, i cornicioni e le gronde realizzati a 3.50 m dal piano campagna, dal marciapiede o dal terreno sistemato, sporgenti non più di 120 cm.

Ad esclusione delle zone storiche dove valgono le norme del relativo piano di recupero, è prescritta la distanza minima fra pareti finestrate di edifici, pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 10.00 m. Detta norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione della Variante al PRG la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente articolo, le nuove costruzioni dovranno soddisfare alle distanze dai confini pari alla metà della loro altezza con un minimo assoluto di 5.00 m.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici non si applicano alle pareti di un medesimo edificio prospicienti spazi interni a condizione che il fabbricato non superi l'altezza, fuori terra, di 7.50 m.





Nei casi di edifici preesistenti costruiti a muro deco su confine, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza previo consenso del confinante espresso nelle forme di legge.

Nei casi di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza è concessa a condizione che sia presentato, in accordo tra i proprietari, un progetto unitario. In questo caso il vincolo reciproco di costruzione in aderenza deve essere trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Le distanze minime tra fabbricati ubicati fuori dalle zone residenziali, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, sono stabilite dall'art. 9 del DM n°1444 del 2.04.68.

Le norme contenute nel presente articolo sono valide fatte salve ulteriori disposizioni contenute nelle norme antisismiche vigenti in riferimento alle distanze fra gli edifici.

#### ARTICOLO 24

##### *Distanze dalle sedi stradali fuori dai centri abitati*

Fuori dal perimetro dei centri abitati e delle zone di insediamento previste dalla Variante al PRG, ove non sia espressamente indicato nelle tavole della Variante al PRG, nell'edificazione, riedificazione, ampliamento di costruzioni, devono essere osservate le seguenti distanze minime  $D_s$  (m) a protezione del nastro stradale, misurate in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada a norma del DM n°1404 dell'1.04.68:

- a) autostrade 60 m;
- b) strade di grande comunicazione e di traffico elevato 40 m;
- c) strade di media importanza 30 m;
- d) strade di interesse locale 20 m.

A tali distanze va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali fossi, scarpate e delle fasce di espropriazione.

#### ARTICOLO 25

##### *Spazi interni agli edifici*

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

In particolare s'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 libere minime misurate tra una finestra ed il muro opposto non inferiori a 6.00 m e pareti circostanti di altezza non superiore a 4.00 m;



*chiostrina* uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti; in tali chiostrine la normale libera misurata tra una finestra e il muro opposto deve avere le seguenti misure:

- 3,00 m per pareti opposte di altezza fino a 12,00 m;
- 3,50 m per pareti opposte di altezza da 12,00 m a 18,00 m;
- 4,00 m per pareti opposte di altezza oltre 18,00 m;

- *cavedio* uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a  $0,65 \text{ m}^2$  e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere areazione naturale.

## ARTICOLO 26

### *Parcheggi*

Nelle nuove costruzioni, comprese anche le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a  $1 \text{ m}^2$  ogni  $10 \text{ m}^2$  di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi.

Spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente o anche in aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascriversi a cura del proprietario.

## ARTICOLO 27

### *Porticati*

I porticati vengono computati nella volumetria dell'intero fabbricato se chiusi su almeno tre lati. Negli altri casi i volumi si computano per 1/3.

Restano esclusi dal calcolo volumetrico i porticati a servizio del pubblico in cui dovrà trascriversi in forma pubblica l'uso collettivo.

## ARTICOLO 28

### *Tetti*

I vani sotto le falde del tetto non sono da computare volumetricamente quando ricorrono per intero tutte e tre le seguenti condizioni:

1. le falde del tetto non sono orizzontali e hanno una inclinazione compresa tra  $10^\circ$  e  $60^\circ$  rispetto l'orizzontale;
2. le altezze (rispetto l'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale) non superano: alla linea di colmo 2.50 m, alla linea di gronda 0.30 m;
3. i lucernari non superano complessivamente il 30% della superficie della falda interessata; sono da escludersi la realizzazione di abbaini.

## ARTICOLO 29

### *Abbaini*

Gli abbaini vengono computati nella volumetria qualora non ricorra anche una sola delle condizioni di cui al precedente ARTICOLO 28.



## TITOLO II ZONIZZAZIONE

### CAPO III Divisione in zone

#### ARTICOLO 30

##### *Suddivisione del territorio comunale in zone*

Il territorio comunale è suddiviso in zone, indicate nelle tavole della Variante al PRG mediante differenti campiture, secondo la seguente classificazione:

- 1) *zone di uso pubblico e di interesse generale:*
  - zone destinate alla viabilità;
  - zone destinate a standard urbanistico;
  - zone destinate a verde pubblico territoriale;
  - zone per attrezzature territoriali;
  - zona direzionale;
  - zona portuale;
- 2) *zone residenziali:*
  - zone storiche;
  - zone residenziali di completamento;
  - zone residenziali di completamento in "Marina di Bruni";
  - zone di recupero urbanistico;
  - zone di espansione per l'edilizia residenziale pubblica;
  - zone di espansione;
  - zone di espansione in "Marina di Bruni";
  - zone di espansione già realizzate;
  - zone di espansione turistica - balneare;
  - zone di espansione turistiche - balneari già realizzate;
- 3) *zone produttive:*
  - zone per attività artigianali, commerciali, piccola industria;
  - zone agricole;
- 4) *zone di vincolo:*
  - zone a vincolo cimiteriale;
  - zone a vincolo idrogeologico;
  - zone a vincolo ambientale di rispetto;
  - zone a vincolo ferroviario;



- zone a vincolo archeologico;
- zone a vincolo di rispetto depuratore;
- zone a vincolo idrofitologico;
- fasce di rispetto.

Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala, fa sempre testo la tavola a scala maggiore.

#### CAPO IV Zone di uso pubblico

##### ARTICOLO 31

###### *Zone destinate alla viabilità*

Le zone destinate alla viabilità sono utilizzate per la conservazione della viabilità esistente e per la creazione del nuovo assetto viario; esse comprendono:

- le strade;
- i nodi stradali;
- i parcheggi;
- le aree di servizio stradale;
- le piste ciclabili.

Nelle zone destinate alla viabilità è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta. L'indicazione grafica delle strade nelle tavole grafiche della Variante al PRG ha valore di indicazione di massima fino alla redazione del progetto dell'opera. La progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona per soli motivi tecnici senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico. Il sistema della viabilità individuata nelle tavole della Variante al PRG rappresenta la viabilità interna al territorio comunale.

###### a) *Le strade:*

Le principali strade interne al territorio comunale (strade di PRG) devono avere una larghezza minima di 10.00 m comprensiva, nei tratti ricadenti nelle zone di uso pubblico e di interesse generale e nelle zone residenziali, di marciapiedi di larghezza pari a 1.50 m per lato.

Le strade all'interno dei piani esecutivi devono avere una sezione minima di 9.00 m comprensiva di marciapiedi di larghezza pari a 1.50 m per lato.

Per le strade residenziali a fondo cieco, la sezione complessiva non potrà essere inferiore a 6.00 m.

Nelle strade esistenti e di progetto, fuori dalle zone residenziali e dove non sussistono fronti continue di fabbricati, le nuove costruzioni devono essere eseguite ad una distanza dal ciglio pari a quella stabilita dall'art.9 del DM n°1444 del 2.04.1968.

stabilendo per ciglio il punto esterno del marciapiede realizzato o di progetto. Una distanza inferiore può essere consentita lungo le strade in cui già sussistono fronti continue di edifici; in tal caso sia la nuova costruzione che la ricostruzione possono mantenere l'allineamento già costituito ovvero stabilito dall'Amministrazione comunale per particolari esigenze pubbliche.

Per l'apertura di strade private occorre l'autorizzazione comunale, che è subordinata all'esecuzione da parte dei proprietari dell'obbligo di mantenere, a loro spese, la nettezza, di adottare un sistema di pavimentazione ed illuminazione secondo le prescrizioni dell'Autorità comunale, di provvedere al deflusso delle acque e smaltimento delle immondizie ed altre caratteristiche che di volta in volta l'Amministrazione riterrà di prescrivere.

Le recinzioni prospettanti su spazi e strade pubbliche devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente; gli eventuali muri di recinzione non debbono superare 80 cm della quota stradale. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione. I cancelli facenti funzioni di accessi a strade pubbliche devono essere collocati obbligatoriamente alla distanza di 3.00 dal ciglio stradale. (Per distanza dal ciglio stradale si deve intendere quella dal piano carrabile comprese eventuali banchine laterali).

L'area contrassegnata nelle Tavole di Piano con il codice **103** è destinata all'insediamento di attività ludiche (circhi, luna - park, ecc.).

**b) I nodi stradali.**

Sono realizzati sulla base di progetti esecutivi, nell'ambito delle zone già previste dalla Variante al PRG, che in fasi successive possono prevedere in un primo tempo la semaforizzazione e la immissione normale; in un secondo tempo, la canalizzazione o l'attrezzatura completa.

**c) I parcheggi (F6).**

I parcheggi vanno previsti per ciascuna zona a secondo le destinazioni d'uso degli edifici, nella quantità prevista dal DM n°1444 del 2.04.68. Essi, considerati come opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e calcolati, percentualmente, sulla cubatura teorica costruibile (ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie d'intervento). Per le aree di parcheggio relative agli insediamenti esistenti alla data di adozione della Variante al PRG, qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso implica l'adeguamento al predetto decreto.

**d) Le aree di servizio stradale.**

Nell'ambito delle zone destinate alla viabilità, previo assenso del Consiglio Comunale, si possono reperire delle aree a servizio stradale; tali aree possono essere destinate alle attrezzature per il servizio della distribuzione del carburante e della manutenzione stradale (ENAS, Ente provinciale, ecc.). In tali aree sono consentite le attrezzature complementari quali le officine meccaniche, gli impianti di lavaggio, servizi igienici e locali di ristoro per il pubblico, alloggio del gestore, ecc. Le costruzioni, se ricadenti su suolo pubblico, dovranno essere realizzate con strutture prefabbricate e provvisorie facilmente asportabili. In queste aree la Variante al PRG si attua per





intervento diretto attraverso il rilascio della concessione edilizia e con le seguenti limitazioni:

$I_f$  - indice di fabbricabilità fondiaria =  $0.30 \text{ m}^3/\text{m}^2$   
H - altezza delle costruzioni = 7.50 m.

e) *Le piste ciclabili.*

Nella zona di "Marina di Bruni" sono stati individuati percorsi stradali, utilizzabili dai ciclisti, su sede propria.

Le corsie ciclabili avranno una larghezza standard pari a 1.50 m; tale larghezza è riducibile a 1.25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia; la segnaletica dovrà privilegiare il supporto orizzontale a terra che consente la migliore leggibilità dalla bicicletta.

La pavimentazione delle piste ciclabili dovrà distinguersi da quella stradale e pedonale; la differenziazione sarà preferibilmente affidata alla texture e alla variazione tonale della pavimentazione. L'illuminazione, ove possibile, sarà specifica per la pista ciclabile.

Per ogni pista ciclabile devono essere individuati i luoghi necessari per soddisfare la domanda di sosta per le biciclette e ripari contro il maltempo.

Le piste ciclabili saranno progettate rispettando gli standard previsti dalla Circolare della Presidenza del Consiglio dei Ministri n°432 del 31.03.1993.

## ARTICOLO 32

### *Zone a standard urbanistico (F)*

Le zone a standard urbanistico sono le aree sottratte all'edilizia privata e riservate all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali.

L'ubicazione, nelle Tavole di Variante al PRG, delle aree a standard all'interno delle zone residenziali di espansione è indicativa; le loro reali dimensioni sono determinate in relazione al parametro riportato nel successivo ARTICOLO 44.

L'area contrassegnata nelle Tavole di Variante al PRG con il codice 101 è destinata alla realizzazione di uno spazio urbano unitario (piazza) che abbia specifico riferimento alle attività legate al tempo libero. All'interno della piazza sarà possibile realizzare opere monumentali e attrezzature rivolte al commercio (chioschi, porticali, bacheche, ecc.), alle attività culturali e allo spettacolo. Lo spazio della piazza dovrà essere rivestito con pavimentazioni caratterizzate da cambi di tessitura e materiali; saranno privilegiati materiali locali quali il colto, le pietre granitiche, le arenarie, ecc., che esaltino tutti quegli elementi che caratterizzano la pedonalità (bordoni, caditoie, dissuasori, panchine ecc.). Non è ammesso l'uso di elementi prefabbricati in cls a vista. Gli edifici che si affacciano sulla piazza dovranno avere un modello di colorazione unitario secondo le indicazioni fornite dall'Ufficio tecnico Comunale. Sarà imposto ai privati e agli enti erogatori di servizi a rete la rimozione di tutte le linee a vista; i nuovi progetti di impianti e servizi a rete dovranno essere attenti alla salvaguardia ambientale. L'illuminazione deve essere rivolta all'uso pedonale, e deve essere realizzata per punti luce diffusi.



Sono ammissibili alberi ad alto fusto che contribuiscano alla valorizzazione dell'identità scenografica della piazza.

L'area contrassegnata nelle Tavole di Variante al PRG con il codice 102 è destinata alla realizzazione di uno spazio urbano unitario (piazza) da realizzare su un unico piano con la possibilità d'inserimento di isole verdi. È ammessa la realizzazione di tutti quegli elementi di arredo utili alla sosta e alla caratterizzazione della piazza (fontanelle, panchine, attrezzature per la sosta delle biciclette, pensiline ecc.). Lo spazio della piazza dovrà essere rivestito con pavimentazioni caratterizzate da cambi di tessitura e materiali; saranno privilegiati materiali locali quali il cotto, le pietre granitiche, le arenarie, ecc., che esaltino tutti quegli elementi che caratterizzano la pedonalità (bordoni, caditoie, dissuasori, panchine ecc.). Non è ammesso l'uso di elementi prefabbricati in cls a vista. L'illuminazione deve essere rivolta all'uso pedonale, e deve essere realizzata per punti luce diffusi. I nuovi progetti di impianti e servizi a rete ricadenti nell'area dovranno essere attenti alla salvaguardia ambientale.

### ARTICOLO 33

#### *Zone a verde pubblico territoriale (F3 e F5)*

Nelle zone a verde pubblico territoriale (F3, parchi urbani) sono ammesse soltanto attrezzature di gioco per ragazzi, impianti sportivi e ricreativi per giovani ed adulti, attrezzature per uso di tempo libero limitato a chioschi, ritrovi e ristoranti non a carattere alberghiero. Sono esclusi gli impianti sportivi per spettacolo.

La concessione o l'autorizzazione relativa alle opere di cui al precedente comma è limitata nel tempo, da determinarsi con deliberazione consiliare.

Nell'area eventualmente assentita a concessione temporanea, ferma restando la proprietà comunale, il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

$I_f$  - indice di fabbricabilità fondiaria =  $0.01 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;

$U_f$  - indice di utilizzazione fondiaria =  $0.03 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;

Aree per urbanizzazione primaria (strade) = PP;

Aree private di uso pubblico (parcheggi) =  $2.5 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ ;

Opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione;

H - altezza delle costruzioni = 4.00 m;

$I_c$  - indice di copertura =  $0.3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Nell'ambito delle zone a verde pubblico attrezzato è stata individuata una zona (F5) da destinare a orto botanico. In tale zona il verde esistente deve essere salvaguardato e potenziato; è vietata l'edificabilità di qualsiasi natura ad esclusione delle serre ornamentali per le quali è previsto un

$I_c$  - indice di copertura =  $0.1 \text{ m}^2/\text{m}^2$





L'intera zona è previsto venga arredata, compatibilmente con la sua particolare destinazione d'uso; le costruzioni esistenti su parte del perimetro della zona possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione e, previo intervento di adeguamento alle normative vigenti, trasformati in strutture per convegni e mostre, biblioteche e centri didattici, sale per proiezione, uffici e laboratori scientifici, ritrovi e ristoranti.

#### ARTICOLO 34

##### *Zone per attrezzature territoriali (F2 e F4)*

In detta zone prevale l'interesse principale di fornire le attrezzature di interesse generale per la collettività (attrezzature culturali, sanitarie, assistenziali e ricreative; uffici pubblici, ecc.).

Nella zona (F4) l'intervento può essere di tipo pubblico o privato, disposto dal C.C. previa sottoscrizione di apposita convenzione, e oltre alle attrezzature elencate nel comma precedente tale zona è destinata a: impianti sportivi; parchi ricreativi e acquatici; rifugi e ritrovi; alloggi adibiti al soggiorno di persone in transito.

Il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

$I_c$  - indice di copertura =  $0.30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;

$I_f$  - indice di fabbricabilità fondiaria =  $1.50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;

H - altezza delle costruzioni = 7.50 m (11.50 m quando consentiti dal C.C.);

$D_c$  - distacco dai confini = 5.00 m;

$D_r$  - distacco fra gli edifici = 10.00 m;

Opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi e verde, accesso su strada, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione.

#### ARTICOLO 35

##### *Zona direzionale (F1)*

Le zone direzionali sono destinate ad attrezzature collettive pubbliche o private come: edifici per esposizioni, magazzini, stazioni di deposito automezzi, spedizionieri, punti vendita di media e grande distribuzione, sedi di banche, uffici pubblici e privati, ristoranti, alberghi, cinematografi, case di cura e centri di assistenza sociale.

Dalla zona sono escluse le industrie, le attività artigianali non di servizio, le stazioni di stoccaggio merci ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere direzionale della zona.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento non inferiore a  $10.000 \text{ m}^2$ , applicando i seguenti indici:

$I_t$  - indice di fabbricabilità territoriale =  $20.000 \text{ m}^2/\text{ha}$ ;

$U_t$  - indice di utilizzazione territoriale =  $5.000 \text{ m}^2/\text{ha}$ .

H - altezza delle costruzioni = 10.50 m; (15 m per alberghi o edilizia ricettiva)  
 $I_p$  - indice di piantumazione =  $1/400 \text{ m}^2$ ;  
 $D_c$  - distacco dai confini = 5.00 m;  
 $D_r$  - distacco fra gli edifici = 10.00 m;  
Area privata di uso pubblico (parcheggi) =  $40\%S_{p_i}$ ;  
Aree private di uso condominiale (parcheggi) =  $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$ ;  
Standards (verde pubblico) =  $40\%S_{p_i}$ ;  
Aree per urbanizzazione primaria (strade), da definirsi in sede di piano di lottizzazione, concorrono al computo della volumetria territoriale.

## ARTICOLO 36

### Zona portuale (F7)

In queste zone sono consentite solo destinazioni aventi riferimenti ad attività marinare.

In sede di PP oltre all'area per la realizzazione del porto turistico sarà individuata una zona direzionale destinata ad attività integrative.

Il PP conterrà il progetto per la realizzazione delle opere pubbliche previste, compreso: il quadro economico per la loro realizzazione, le norme tecniche ed i parametri urbanistici per consentire l'edificazione nelle zone destinate alle attività integrative.

Per il PP, la Variante al PRG fornisce le superfici minime da destinare per le varie zone e l'indice di fabbricabilità territoriale:

- superficie minima da destinare per il porto turistico - 30 ha;
- superficie minima da destinare per le zone direzionali - 5 ha;
- $I_f$  - indice di fabbricabilità territoriale =  $20.000 \text{ m}^2/\text{ha}$   
con superfici minime d'intervento non inferiori a 2 ha.

## CAPO V

### Zone residenziali

## ARTICOLO 37

### Zone Residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza.

In tali zone sono consentite la realizzazione o la permanenza di attività compatibili con l'uso residenziale, quali:

- pubblici esercizi ed attività commerciali al dettaglio;

- studi ed uffici professionali, commerciali, industriali, di credito, assicurativi e simili;
- attività artigianali di produzione o servizio, purchè non rumorose o nocive, non suscettibili di recare molestie o pregiudizi all'igiene e al decoro;
- istituzioni culturali, religiose, sanitarie sportive a carattere pubblico o privato;
- alberghi, pensioni e attività ricettive in genere;
- autorimesse pubbliche e private;
- locali di spettacolo ed impianti sportivi.

Da tali zone sono esclusi:

- depositi o magazzini di merce all'ingrosso;
- industrie;
- laboratori di artigianato con macchinari che producono rumori e odori molesti;
- macelli;
- stalle, scuderie, porcili, pollai, canili ed ogni altra attività simile che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona;
- caserme ed istituti di pena.

Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti e adeguati per consentire il miglioramento delle condizioni igieniche dei locali, ma se demoliti o ristrutturati, non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni e/o mantenere la stessa destinazione d'uso.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli, purchè sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e purchè siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60 - 70 db.

In conformità dei dispositivi del RE, l'edificazione dovrà attenersi ai seguenti criteri:

1. rispetto della rete idrografica esistente e salvaguardia del libero deflusso delle acque meteoriche;
2. contenimento degli sbancamenti nelle aree acclivi per non turbare l'equilibrio dei versanti;
3. protezione dei tagli del terreno, necessario per l'insediamento dei manufatti e la formazione di strade, per mezzo di opportuni muri di contenimento;
4. distacco degli edifici dai cigli di dirupi e fossati sulla base di distanze di sicurezza da calcolare, se non altrimenti indicato, volta per volta in base alle regole di progettazione geotecnica e comunque non inferiore a 5.00 m.

In tutte le zone residenziali, in deroga ad ogni indice edilizio o volumetrico, per i locali pubblici e privati (ristoranti, alberghi e simili) è consentito adeguare i predetti fabbricati alle norme antincendio, secondo le leggi in vigore; è consentito altresì creare tutte le strutture ed attrezzature tendenti ad abbattere le barriere architettoniche nonché creare accessi e condizioni idonee e praticabili per soggetti portatori di handicap.

## ARTICOLO 38

### *Zone storiche (A) - Botricello Superiore*

Sono individuate come zone storiche:

- l'abitato di Botricello Superiore;
- alcuni edifici ubicati fuori dall'area dell'abitato di Botricello Superiore, identificati negli elaborati grafici in scala 1:2000 con la campitura nera, circoscritti con linea "tratto e punto" ed in quelli in scala 1:5000 circoscritti con una linea "tratto e punto", che presentano caratteristiche edilizie aventi sostanziale unità formale, tipologica e strutturale e che rappresentano coerentemente lo sviluppo della città nel tempo nel suo aspetto economico sociale ed urbanistico.

Per l'abitato di Botricello Superiore, la Variante al PRG recepisce il piano di recupero già approvato con delibera del Consiglio Comunale n°17 del 30.04.93, redatto ai sensi dell'ex art.28 della legge del 04.08.1978 n°457.

Per gli altri edifici individuati sono ammessi interventi di risanamento conservativo, restauro statico e architettonico, ristrutturazioni interne. E' comunque vietata la sostituzione della funzione portante delle murature esistenti. Gli interventi di risanamento conservativo e restauro architettonico dovranno sempre tendere al mantenimento, o al ripristino delle tipologie edilizie dei singoli edifici. Il rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia è condizionato all'impegno di eliminare eventuali superfetazioni (gabinetti pensili, verande, ballatoi, manufatti sulle coperture e simili).

## ARTICOLO 39

### *Zone residenziali di completamento (B1)*

Sono le parti del territorio comunale totalmente e parzialmente edificate che non presentano carattere di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

In tali zone è consentito l'intervento edilizio diretto; al fine dell'edificazione gli interventi edilizi sono ammessi con i seguenti parametri:

- a)  $I_f$  - indice di fabbricabilità fondiaria =  $3.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- b) H - altezza delle costruzioni = 10.50 m (15 m per alberghi o edilizia ricettiva)
- c) parcheggi =  $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$  ( $1 \text{ m}^2/5 \text{ m}^3$  per alberghi o edilizia ricettiva)
- d) distanza dai cigli stradali non inferiore a 5.00 m e comunque nel rispetto dell'articolo 9 del DM del 02.04.1968, n°1444. Nel caso di edificazione o demolizione e ricostruzione tra fabbricati che definiscono un allineamento, valgono le distanze preesistenti;
- e) è consentita la costruzione in aderenza ad altro fabbricato già esistente. E' altresì consentita la contemporanea presentazione di progetti separati ma con caratteristiche unitarie da parte di ditte diverse, con muri progettati in aderenza sullo stesso confine e per lo stesso sviluppo lineare. E' infine consentita la presentazione in tempi diversi di separati progetti ma di caratteristiche unitarie, con muri in





aderenza sullo stesso confine e per lo stesso sviluppo lineare previo apposito accordo stipulato in tal senso tra i proprietari e trascritto in forma pubblica. Per caratteristiche unitarie s'intendono, gli aspetti architettonici esterni dell'edificio (profili, altezze, coperture, facciate, infissi, colorazioni, ecc.);

- f) la demolizione e ricostruzione di singoli edifici è consentita nel rispetto degli indici di cui ai punti a), b), c), d).

Per i fabbricati ad un piano fuori terra aderenti con almeno altri due, è ammessa la demolizione e la ricostruzione con l'osservanza dei seguenti limiti:

- 1) H massima non superiore a quella maggiore degli edifici aderenti, e comunque non superiore a 7,00 m;
- 2) rapporto di copertura non superiore a quello preesistente;
- 3) rapporto di copertura superiore a quello esistente, in misura comunque inferiore al 10%, solo ed esclusivamente quando i profili architettonici sono dimensionati in allineamento planimetrico con gli edifici aderenti.

Per i fabbricati ad un piano fuori terra, egibili e/o abitabili, in aderenza con almeno altri due, è ammesso il completamento con l'osservanza dei limiti dei cui ai punti 1) e 2).

#### ARTICOLO 40

##### *Zone residenziali di completamento in "Marina di Bruni" (B2)*

Comprendono le aree di completamento ubicate in località "Marina di Bruni". Queste aree d'intervento interessano parti del territorio caratterizzate da una edificazione a bassa densità che lascia ancora liberi spazi agricoli, in molti casi ormai non più coltivati. L'edificazione a bassa densità impedisce la corretta urbanizzazione di queste aree rendendo difficoltosa la loro infrastrutturazione tecnologica.

Tali zone di completamento sono divise in aree residenziali nelle quali sono previste la realizzazione delle infrastrutture tecnologiche (strada residenziale di penetrazione, parcheggi, illuminazione pubblica, fognature, rete idrica).

In tali zone il piano si attua per intervento diretto, con la concorrenza economica dei concessionari alla realizzazione delle infrastrutture tecnologiche all'interno delle aree residenziali, applicando i seguenti indici:

- a)  $I_f$  - indice di fabbricabilità fondiaria =  $0.50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- b)  $U_f$  - indice di utilizzazione fondiaria =  $0.15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- c) H - altezza delle costruzioni = 7.50 m;
- d) Aree private di uso pubblico (parcheggi e verde, accesso su strada) =  $15 \text{ m}^2$  ogni  $100 \text{ m}^2$  di superficie edificabile;
- e)  $D_c$  - distacco dai confini = 5.00 m;
- f)  $D_f$  - distacco fra gli edifici = 10.00 m;
- g)  $D_s$  - distanze dai cigli stradali non inferiore a 5.00 m e comunque nel rispetto dell'art. 9 del DM 02.04.68, n°1444.

Nel computo della superficie d'intervento ricadono anche le strade di PRG, soggette a cessione gratuita, e quelle residenziali.



Qualora esistano costruzioni all'interno della superficie d'intervento, la presente disciplina sarà estesa anche ai volumi esistenti.

Tutte le costruzioni da edificare in questa zona dovranno rispettare le seguenti prescrizioni ed elementi vincolanti:

1. la tipologia edilizia prevista è quella della casa uni-bifamiliare o della schiera;
2. la nuova edificazione deve prevedere la realizzazione di alberature sul confine del lotto;
3. le nuove costruzioni saranno disposte sul territorio allineate, rispetto alle strade di PRG ed a quelle residenziali;
4. gli interventi devono essere definiti in modo da non precludere la possibilità di accesso alla rimanente superficie edificabile. E' perciò vietata la saturazione dei varchi lungostrada se l'intervento non prevede l'utilizzo dell'intera estensione della superficie edificabile dalla strada esistente, o prevista, fino al limite interno della superficie edificabile stessa;
5. la localizzazione delle aree private di uso pubblico (parcheggi e verde) dovranno essere definite in modo da creare elementi di connessione pedonale tra loro e tra gli accessi su strada, le strade di PRG e quelle residenziali.

Ogni concessionario concorrerà finanziariamente alla realizzazione delle infrastrutture tecnologiche (strade, fognature, rete idrica, pubblica illuminazione) ricadenti all'interno della propria area residenziale, proporzionalmente alla superficie da edificare, secondo il piano finanziario riportato nell'**Allegato A**. Tali oneri sono da intendersi in aggiunta a quelli previsti dall'art. 5 della legge n° 10 del 28.01.1977.

#### ARTICOLO 41

##### *Zone residenziali di completamento in "Marina di Brunì" (B3)*

S'intende valorizzare turisticamente tale zona, attraverso l'insediamento di residenze turistiche e attrezzature ricettive.

Queste aree d'intervento interessano parti del territorio caratterizzate da una edificazione a bassa densità che lascia ancora liberi spazi agricoli, in molti casi ormai non più coltivati. L'edificazione a bassa densità impedisce la corretta urbanizzazione di queste aree rendendo difficoltosa la loro infrastrutturazione tecnologica.

Tali zone di completamento sono divise in aree residenziali nelle quali sono previste la realizzazione delle infrastrutture tecnologiche (strada residenziale di penetrazione, parcheggi, illuminazione pubblica, fognature, rete idrica).

In tali zone il piano si attua per intervento diretto, con la concorrenza economica dei concessionari alla realizzazione delle infrastrutture tecnologiche all'interno delle aree residenziali, applicando i seguenti indici:

- a)  $I_f$  - indice di fabbricabilità fondiaria =  $0.35 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- b)  $U_f$  - indice di utilizzazione fondiaria =  $0.10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- c) Aree private di uso pubblico (parcheggi e verde, accesso su strada) =  $25 \text{ m}^2$  ogni  $100 \text{ m}^2$  di superficie edificabile;
- d) H - altezza delle costruzioni = 6.00 m (fabbricati residenziali);





- e) H - altezza delle costruzioni = 9.50 m (fabbricati alberghieri);
- f)  $D_c$  - distacco dai confini = 5.00 m;
- g)  $D_f$  - distacco fra gli edifici = 10.00 m;
- h)  $D_s$  - distanze dai cigli stradali non inferiore a 5.00 m e comunque nel rispetto dell'art. 9 del DM 02.04.88, n°1444.

Nel computo della superficie d'intervento ricadono anche le strade di PRG, soggette a cessione gratuita, e quelle residenziali.

Qualora esistano costruzioni all'interno della superficie d'intervento, la presente disciplina sarà estesa anche ai volumi esistenti.

Tutte le costruzioni da edificare in questa zona dovranno rispettare le seguenti prescrizioni ed elementi vincolanti:

1. la tipologia edilizia residenziale prevista è quella della casa uni-bifamiliare o della schiera;
2. la nuova edificazione deve prevedere la realizzazione di alberature sul confine del lotto;
3. le nuove costruzioni saranno disposte sul territorio allineate, rispetto alle strade di PRG ed a quelle residenziali;
4. gli interventi devono essere definiti in modo da non precludere la possibilità di accesso alla rimanente superficie edificabile. E' perciò vietata la saturazione dei varchi lungostrada se l'intervento non prevede l'utilizzo dell'intera estensione della superficie edificabile dalla strada esistente, o prevista, fino al limite interno della superficie edificabile stessa;
5. la localizzazione delle aree private di uso pubblico (parcheggi e verde) dovranno essere definite in modo da creare elementi di connessione pedonale tra loro e tra gli accessi su strada, le strade di PRG e quelle residenziali.

Ogni concessionario concorrerà finanziariamente alla realizzazione delle infrastrutture tecnologiche (strade, fognature, rete idrica, pubblica illuminazione) ricadenti all'interno della propria area residenziale, proporzionalmente alla superficie da edificare, secondo il piano finanziario riportato nell'**Allegato A**. Tali oneri sono da intendersi in aggiunta a quelli previsti dall'art. 5 della legge n° 10 del 28.01.1977.

Oltre alla destinazione d'uso turistico - residenziale in tale zona sono consentite limitatamente al 40% della volumetria di ogni lotto le seguenti destinazioni:

- negozi ed attrezzature commerciali;
- uffici, studi e servizi;
- bar, ristoranti, pizzerie e attività di ristoro e ricreative in genere.

Per i volumi con le destinazioni sopra elencate oltre alle previste aree private di uso pubblico da destinare a parcheggi, verde e accesso su strada, sarà destinata una superficie a parcheggio pari a  $1 m^2$  ogni  $5 m^3$  edificati.

#### ARTICOLO 42

##### *Zone di recupero urbanistico (Br)*



In attuazione delle disposizioni di cui all'art.29 della legge n°47 del 28.02.1985 sono stati individuati gli insediamenti abusivi ricadenti all'interno delle zone residenziali disciplinate dal PRG in vigore. Ai fini del presente articolo si tiene conto delle costruzioni abusive e di altre opere che risultano essere state ultimate entro la data del 31.12.1993 e per le quali è stata presentata regolare domanda di condono edilizio. Il rilascio delle nuove concessioni nelle zone BR è subordinato all'approvazione di piani attuativi di recupero urbanistico di iniziativa pubblica e/o privata. L'attuazione del piano può essere assegnata in forma diretta o in concessione con le modalità previste dall'ultimo comma dell'art.29 della legge n°47/85.

I piani di cui sopra debbono comprendere e disciplinare, nell'ambito considerato, tutte le aree ed immobili abusivi in esso esistenti in modo da formare una proposta organica di riassetto urbano con l'obbligo del reperimento degli standards nella quantità di 25 m<sup>2</sup>/ab., tenuto conto di un indice di utilizzazione dei volumi pari a 80 m<sup>3</sup>/ab..

Nel predisporre il piano di recupero deve aversi particolare cura nella salvaguardia degli interessi di carattere archeologici, ambientali e idrogeologici.

Il piano di recupero deve contenere:

1. l'indicazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti e da realizzare;
2. il programma finanziario, per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione necessari, con l'onere da corrispondere al Comune da ciascuna ditta abusiva in misura proporzionale al volume edificato e stabilito dal C.C.;
3. il volume destinato alle residenze deve essere stabilito in misura non superiore all'80% del volume totale costruibile. I 25 m<sup>2</sup>/ab. delle superfici territoriali destinate a standards dovranno essere pubbliche e destinate a spazi per attrezzature di interesse comune, per il verde attrezzato, per il gioco e lo sport, per i parcheggi;
4. qualora l'intervento esecutivo sia di iniziativa privata le aree destinate a pubblici servizi (standards) devono essere cedute gratuitamente al Comune su richiesta dello stesso e nel tempo massimo di 10 anni dalla data di stipula della convenzione;
5. lo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune ed i proprietari degli immobili abusivi, deve definire le modalità di concorso tra detti proprietari, le spese necessarie occorrenti alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione e la cessione al Comune delle aree necessarie.

In tali zone dopo l'approvazione del PR possono essere rilasciate le concessioni in sanatoria previste dalla legge n°47 del 28.02.1985 e concessioni singole nel rispetto dei seguenti indici:

- a) I<sub>f</sub> - Indice di fabbricabilità territoriale = indice medio risultante nella zona oggetto del piano esecutivo, e comunque non superiore a 1.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- b) H - altezza delle costruzioni = 7.50 m;
- c) I<sub>p</sub> - indice di piantumazione = 1/150 m<sup>2</sup>;
- d) D<sub>c</sub> - distacco dai confini = 5.00 m;
- e) D<sub>f</sub> - distacco fra gli edifici = 10.00 m;



## ARTICOLO 43

### *Zone residenziali di espansione per l'edilizia residenziale pubblica (C1)*

Comprende le parti del territorio comunali inedificate destinate allo sviluppo dell'abitato, oppure edificate al di sotto dei limiti di superficie coperta e di densità edilizia di cui alle zone territoriali omogenee di tipo "B" (Art.2 DM 02.04.1968); in tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica esteso all'intera unità di zona interessata e secondo quanto indicato dalle tavole della presente Variante al PRG.

Nella zona C1 sono localizzate le aree interessate dai Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) previsti dalla legge del 18.04.1962, n°167. Nelle planimetrie della Variante al PRG sono riportate due aree residenziali di espansione per l'edilizia residenziale pubblica C1, delle quali una già edificata secondo le norme contenute nel Piano di Zona già approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'edificazione dell'altra area individuata, gli indici da osservare sono:

- a)  $S_m$  = lotto previsto dalla Variante al PRG;
- b)  $I_f$  - indice di fabbricabilità fondiaria =  $1.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- c) H - altezza delle costruzioni = 7.00 m;
- d)  $I_p$  - indice di piantumazione =  $1/200 \text{ m}^3$ ;
- e)  $D_c$  - distacco dai confini = 5.00 m;
- f)  $D_f$  - distacco fra gli edifici = 10.00 m.

L'area per servizi pubblici (DM 02.04.1968, n°1444) per la zona da edificare è stata individuata e indicata nelle planimetrie della Variante al PRG con la campitura Fc1.

## ARTICOLO 44

### *Zone residenziali di espansione (C2)*

Comprende le parti del territorio comunali inedificate destinate allo sviluppo dell'abitato, oppure edificate al di sotto dei limiti di superficie coperta e di densità edilizia di cui alle zone territoriali omogenee di tipo "B" (Art.2 DM 02.04.1968, n°1444); in tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata esteso all'intera unità di zona interessata o comunque su una superficie non inferiore ai  $10.000 \text{ m}^2$ .

Le aree di questa zona sono delimitate nelle planimetrie della Variante al PRG a monte della linea ferroviaria.

Nell'ambito del Piano Esecutivo deve essere reperita una quantità di aree per servizi (DM 02.04.1968, n°1444) pari ad uno standard di  $25 \text{ m}^2/\text{ab.}$  teorico insediato. Tali aree devono essere accorpate su un'unica superficie e, dove non già segnalate indicativamente nella cartografia della Variante al PRG, localizzate concordemente con l'Amministrazione Comunale.



Le aree destinate a sede viaria di progetto, pur costituendo vincolo di PRG concorrono al computo della volumetria territoriale e pertanto da considerare come opera di urbanizzazione primaria da cedere al Comune.

Per le costruzioni esistenti ricadenti nell'area, qualora non è prevista la loro demolizione, occorre adottare la presente disciplina.

Il rilascio della concessione è subordinato al Piano Esecutivo computando i volumi esistenti ai fini dimensionali del PE; gli oneri di urbanizzazione e di costruzione saranno computati in misura proporzionale alla volumetria complessiva da realizzare; il calcolo degli standards sarà effettuato tenendo conto della somma dei volumi esistenti e quelli da realizzare; la destinazione d'uso, se diversa da quella prevista per le zone residenziali, dovrà essere adeguata.

Gli indici da osservare per la zona sono:

- a)  $S_m = 10.000 \text{ m}^2$  o l'intera unità di zona interessata;
- b)  $I_t$  - indice di fabbricabilità territoriale =  $0,65 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- c) H - altezza delle costruzioni = 10,50 m;
- d)  $I_p$  - indice di piantumazione =  $1/200 \text{ m}^3$ ;
- e)  $D_c$  - distacco dai confini = 5,00 m;
- f)  $D_f$  - distacco fra gli edifici = 10,00 m;
- g) Ferma restando la distanza tra gli edifici, è ammessa la costruzione con un distacco, dalle sole strade interne all'area d'intervento esistenti o di progetto e dai confini delle aree di urbanizzazione secondaria, di minimo di 2,00 m misurato nei punti di massima sporgenza; non si intendono punti di massima sporgenza del fabbricato i balconi aperti, i cornicioni e le gronde realizzati a 3,50 m dal piano campagna o dal marciapiede ovvero dal terreno sistemato, sporgenti non più di 120 cm.

## ARTICOLO 45

### *Zone residenziali di espansione in "Marina di Bruni" (C3)*

Comprende le aree di espansione ubicate in località "Marina di Bruni" interessate da lottizzazioni approvate anteriormente all'entrata in vigore della presente Variante al PRG.

Per le destinazioni d'uso, gli indici urbanistici ed edilizi, i distacchi e gli altri vincoli di piano si rimanda alle normative di attuazione delle singole lottizzazioni. Rimangono valide le superfici per spazi di uso pubblico reperite e la loro localizzazione all'interno delle lottizzazioni approvate.

Nelle aree con lottizzazione, la Variante al PRG si attua con intervento diretto, attraverso il rilascio della concessione edilizia nei casi previsti dal RE.

Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso, incompatibili con la destinazione prevalente ed approvata o alterazioni tipologiche degli edifici esistenti, né incrementi di volumi o di altezze.

Dove necessario, la viabilità principale delle lottizzazioni approvate è stata modificata per adeguarla al sistema viario della Variante al PRG; l'attuazione delle lottizzazioni e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno quindi

rispetto alle indicazioni della Variante al PRG per quanto riguarda il sistema viario principale. L'equivalente della superficie delle strade principali delle lottizzazioni esistenti, quando non coincidente con quella del nuovo sistema viario della Variante al PRG, si sommarà a quella degli standards di Zona.

#### ARTICOLO 46

##### *Zone residenziali di espansione già realizzate (C4)*

Comprende le aree di espansione ubicate in località "Botro" interessate dalla lottizzazione approvata, anteriormente all'entrata in vigore della presente Variante al PRG, deliberata dal Consiglio Comunale del 10.09.1971 n°26.

Per le destinazioni d'uso, gli indici urbanistici ed edilizi, i distacchi e gli altri vincoli di piano si rimanda alle normative di attuazione della lottizzazione. Rimangono valide le superfici per spazi di uso pubblico reperite e la loro localizzazione all'interno della lottizzazione.

Nelle aree con lottizzazione, la Variante al PRG si attua con intervento diretto, attraverso il rilascio della concessione edilizia nei casi previsti dal RE.

Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso, incompatibili con la destinazione prevalente ed approvata o alterazioni tipologiche degli edifici esistenti, né incrementi di volumi o di altezze.

#### ARTICOLO 47

##### *Zone residenziali di espansione turistica - balneare (CT)*

Comprende le aree di espansione turistica ubicate in località "Marina di Bruni" interessate da lottizzazioni approvate anteriormente all'entrata in vigore della presente Variante al PRG.

Per le destinazioni d'uso, gli indici urbanistici ed edilizi, i distacchi e gli altri vincoli di piano si rimanda alle normative di attuazione delle singole lottizzazioni. Rimangono valide le superfici per spazi di uso pubblico reperite e la loro localizzazione all'interno delle lottizzazioni approvate.

Nelle aree con lottizzazione, la Variante al PRG si attua con intervento diretto, attraverso il rilascio della concessione edilizia nei casi previsti dal RE.

Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso, incompatibili con la destinazione prevalente ed approvata o alterazioni tipologiche degli edifici esistenti, né incrementi di volumi o di altezze.

Dove necessario, la viabilità principale delle lottizzazioni approvate è stata modificata per adeguarla al sistema viario della Variante al PRG; l'attuazione delle lottizzazioni e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno quindi adeguarsi alle indicazioni della Variante al PRG per quanto riguarda il sistema viario principale. L'equivalente della superficie delle strade principali delle lottizzazioni approvate, quando non coincidente con quella del nuovo sistema viario della Variante





al PRG e non utilizzate per la viabilità interna, va a sommarsi a quella degli standards del Piano di Zona.

#### ARTICOLO 48

##### *Zone residenziali di espansione turistica - balneare già realizzate (CT1)*

Sono localizzate in zona CT1 le aree interessate da lottizzazioni approvate e/o realizzate anteriormente all'entrata in vigore della presente Variante al PRG.

Per le destinazioni d'uso, gli indici urbanistici ed edilizi, i distacchi e gli altri vincoli di piano si rimanda alle normative di attuazione delle singole lottizzazioni.

Rimangono valide le superfici per spazi di uso pubblico reperite e la loro localizzazione all'interno delle lottizzazioni approvate.

La viabilità principale delle lottizzazioni approvate, quando coincidente, viene integrata nel nuovo sistema viario della Variante al PRG; quando ciò non avviene, e le strade non sono utilizzate per la viabilità all'interno della lottizzazione, le loro superfici vanno a sommarsi a quelli degli standards del Piano di Zona.

Nelle aree con lottizzazione, la Variante al PRG si attua con intervento diretto, attraverso il rilascio della concessione edilizia nei casi previsti dal RE.

E' consentita la demolizione e ricostruzione dei singoli edifici nel rispetto dei vincoli di allineamento e di destinazione d'uso e degli altri vincoli delle lottizzazioni approvate, delle norme del RE e di tutte le altre norme che regolano le costruzioni edilizie.

In dette zone sono altresì consentite varianti di tipo alberghiero ricettive previamente concordate col Comune, a condizione che non vengano modificate le altezze massime previste e la volumetria consentita e che la superficie a parcheggio sia pari a 5 m<sup>2</sup>/250 m<sup>2</sup> di costruito e destinate a tale attività.

Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso, incompatibili con la destinazione prevalente ed approvata o alterazioni tipologiche degli edifici esistenti, né incrementi di volume o di altezze.

#### CAPO VI

##### **Zone produttive**

#### ARTICOLO 49

##### *Zone per attività artigianali, commerciali, piccola industria (D)*

Comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi (artigianali, commerciali, piccola industria).

E' ammessa l'utilizzazione edilizia previa redazione e approvazione del Piano Attuativo.

Sono ammesse le seguenti destinazioni: edifici ed attrezzature commerciali, industriali, artigianali, ivi compresi i punti vendita di media e grande distribuzione, sedi





di banche, uffici, saloni di esposizione. E' altresì ammessa la realizzazione di alloggi, per il solo titolare dell'azienda e per il personale addetto alla sorveglianza, la cui superficie utile non deve essere superiore al 20% della superficie utile dell'unità produttiva e comunque non superiore a 120 m<sup>2</sup>.

Sono vietati gli insediamenti produttivi non conformi alle norme vigenti in materia di impatto ambientale.

La Variante al PRG recepisce per queste zone il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) già approvato dal C.C. con delibera n°17 del 23.04.1977, la sua variante approvata con delibera della G.C. n°294 del 18.12.1992 in occasione della realizzazione delle opere di urbanizzazione, e quello adottato con delibera del C.C. n°20 del 10.05.1988.

Quando indicate nella cartografia, rimangono valide le superfici per spazi di uso pubblico già localizzate.

In queste zone si osservano i seguenti parametri urbanistici:

- a)  $I_c$  - indice di copertura = 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>;
- b)  $I_f$  - indice di fabbricabilità fondiaria = 3.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- c) H - altezza delle costruzioni = 10.50 m;
- d)  $I_p$  - indice di piantumazione = 1/200 m<sup>2</sup>;
- e)  $D_c$  - distacco dai confini = 5.00 m;
- f)  $D_f$  - distacco fra gli edifici = 10.00 m;
- g)  $D_s$  - distanze delle sedi stradali = secondo l'art.9 DM 2.04.68 n°1444;
- h) standard = 20% superficie dell'intervento;
- i) in queste zone sono consentiti solo due piani abitabili, fuori terra.

Varianti ai PIP approvati possono avvenire nel rispetto dei parametri precedenti.

## ARTICOLO 50

### Zone agricole (E)

Le zone agricole comprendono quelle parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura, coincidono con le aree non contrassegnate da campiture e simboli nelle tavole della Variante al PRG ad esclusione delle superfici destinate alla viabilità esistente e di piano.

Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee e di tipo "E" di cui all'art.2 del DM 02.04.1968, n°1444.

In tali zone, oltre alle opere e ai manufatti per la difesa idrogeologica, è consentita l'edificazione di:

- a) edifici rurali ad uso abitativo;
- b) costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura quali: ricoveri per macchine ed attrezzi agricoli, depositi per prodotti agricoli;



c) con esclusione per le zone agricole a valle della linea ferroviaria, sono consentite anche le costruzioni di:

- fienili, stalle, porcili, silos, serbatoi idrici, ecc.;
- canili e rifugi per animali;
- fabbricati destinati alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione di prodotti agricoli e zootecnici;
- allevamenti industriali;
- impianti di stoccaggio e prima trasformazione di cereali.

L'edificazione di ricoveri e stalle per animali sono consentite anche nelle aziende ubicate nei territori a valle della linea ferroviaria solo se queste intendano svolgere attività agrituristiche, dimostrate da un adeguato piano di sviluppo aziendale.

I soggetti aventi titolarità alla richiesta della concessione edilizia sono quelli previsti dall'art.4 della legge del 28.01.1977 n°10 e dalle leggi vigenti, precisamente:

- proprietari coltivatori diretti;
- proprietari concedenti;
- proprietari conduttori in economia;
- affittuari mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere.

Al fine del calcolo delle volumetrie non sono ammessi accorpamenti di terreni non contigui sebbene di proprietà del richiedente (si considerano contigui due appezzamenti interrotti solamente da strade, fiumi, ferrovia, fasce di passaggio di impianti particolari, acquedotti, metanodotti, elettrodotti, ecc.). A tale norma si può derogare solo in presenza di un piano di sviluppo aziendale in cui risulti pienamente giustificata la dimensione dell'intervento nell'ambito di un intervento produttivo più generale che riguarda l'intera azienda.

L'edificazione ha luogo per intervento diretto; il volume edificabile va computato al lordo degli edifici esistenti.

L'area interessata dall'azienda rimane vincolata alla concessione per la durata della validità delle presenti norme.

Per le costruzioni di cui alla precedente lettera a), il piano si attua per intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $S_m$  - superficie minima d'intervento = 15.000 m<sup>2</sup>;
- $I_f$  - indice di fabbricabilità fondiaria = 0.03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- H - altezza delle costruzioni = 7.50 m;
- aree private di uso pubblico (parcheggi, accesso su strada);
- opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete idrica, distribuzione anagrafe elettrica, pubblica illuminazione;
- $D_c$  - distacco dai confini = 5.00 m.



- $D_f$  - distacco fra gli edifici = 10,00 m;
- $D_s$  - nel rispetto dell'art.9 del DM 02.04.68, n°1444.

Le costruzioni esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione, nonché di demolizioni e ricostruzione nel rispetto della presente normativa.

Per le costruzioni di cui alla precedente lettera b), le nuove costruzioni sono consentite nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $S_m$  - superficie minima d'intervento = 5.000 m<sup>2</sup>; qualora la necessità di nuova costruzione sia dimostrata da un piano di sviluppo aziendale e/o certificato dall'ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, che attesti l'idoneità tecnica delle opere e la loro convenienza, la concessione può essere rilasciata con superfici fondiarie anche inferiori, essendo altresì consentito l'accorpamento di più lotti, compresi nel territorio comunale e la realizzazione della cubatura consentita su uno di essi a condizione che la rimanente parte venga asservita alla cubatura realizzata con la trascrizione del vincolo a spese e cura dell'interessato, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- $I_f$  - indice di fabbricabilità fondiaria = 0,15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- H - altezza delle costruzioni = 7,50 m;
- aree private di uso pubblico (parcheggi, accesso su strada);
- opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione;
- $D_c$  - distacco dai confini = non inferiore a m 5,00 m;
- $D_f$  - distacco fra gli edifici = non inferiore a 10,00 m;
- $D_s$  - nel rispetto dell'art.9 del DM 02.04.68, n°1444.

Per le costruzioni di cui alla precedente lettera c), le nuove costruzioni sono consentite nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $S_m$  - superficie minima d'intervento = 5.000 m<sup>2</sup>;
- $I_f$  - indice di fabbricabilità fondiaria = 0,15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- H - altezza delle costruzioni = 7,50 m (salvo costruzioni particolari quali: silos, serbatoi idrici, ecc.);
- aree private di uso pubblico (parcheggi, accesso su strada);
- opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione;
- $D_c$  - distacco dai confini = non inferiore a m 5,00 m;
- $D_f$  - distacco fra gli edifici = non inferiore a 10,00 m;
- $D_s$  - nel rispetto dell'art.9 del DM 02.04.68, n°1444.

E' altresì ammessa la realizzazione di alloggi, per il titolare dell'azienda e/o per il personale addetto alla sorveglianza, la cui superficie utile non deve essere superiore al 10% della superficie utile dell'unità produttiva e comunque non superiore a 75 m<sup>2</sup>.



I fabbricati per gli allevamenti zootecnici, i canili ed i rifugi per gli animali, dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a 100 m dalle singole case esistenti e a 250 m dai nuclei residenziali esistenti o previsti dallo strumento urbanistico.

Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti avicunicoli e suinicoli, la distanza dalle abitazioni singole dovrà essere non inferiore a 500 m; è fatta eccezione per la casa di abitazione del conduttore o custode dell'allevamento che può essere costruita a distanza inferiore a quelle sopra indicate con un minimo di 50 m.

Le concessioni sono rilasciate previa sottoscrizione di apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale, di durata non inferiore ad anni 10 in cui i concessionari si impegnano per sé e per i loro aventi causa a non modificare le destinazioni d'uso delle costruzioni, e non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione il fondo per la quota di pertinenza degli edifici, e sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati.

Gli atti sono trascritti a cura dell'Amministrazione Comunale ad a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

## CAPO VII

### Zone a vincolo

#### ARTICOLO 51

##### *Zone a vincolo cimiteriale (Vc)*

Le aree comprese in detta zona sono soggette alla normativa prevista dal R.D. n°1265 del 27.07.1934 e dal DPR n°803 del 21.10.75 e successive integrazioni.

In esse non sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni, non essendo consentita la residenza.

#### ARTICOLO 52

##### *Zone a vincolo idrogeologico (Vi)*

Per tali vincoli si fa riferimento agli elaborati relativi allo studio geologico e geomorfologico, redatti ai sensi dell'art.13 della legge n°64/74, che fanno parte integrante degli elaborati della Variante al PRG.

#### ARTICOLO 53

##### *Zone a vincolo ambientale di rispetto (Vr)*





Sono soggette a tale vincolo le aree di cui alle leggi n°1497/39 e n°431/85, con i vincoli derivanti dalle leggi esistenti e che la Variante al PRG recepisca, motivato da oggettive necessità di salvaguardia ambientale.

Il verde di rispetto interessa i distacchi stradali, le aree di rispetto degli svincoli e dei nodi stradali, le aree di rispetto delle sedi ferroviarie, le aree di rispetto cimiteriali. In tali zone sono consentite palificazioni elettriche, recinzioni e piccoli interventi di natura non edilizia.

#### ARTICOLO 54

##### *Zone a vincolo ferroviario (Vf)*

Sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti o di previsione ai relativi servizi ed impianti, ed ai loro ampliamenti, con esclusione agli insediamenti residenziali e di qualsiasi altra natura non strettamente collegata all'espansione ferroviaria, o per la realizzazione ed il miglioramento della rete ferroviaria trasversale e parallela compreso gli impianti ad essa annessi.

Ai sensi degli articoli 29 e 50 del DPR n°753 dell'11.07.1980, la fascia di rispetto ai fini dell'edificazione è di 30 m dalla massicciata, salvo l'ottenimento della deroga di riduzione di tale distanza disposta con atto formale dalle Ferrovie dello Stato.

#### ARTICOLO 55

##### *Zone a vincolo archeologico (Va)*

A seguito della nota trasmessa il 26.08.98 (protocollo n° 17351) dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, Soprintendenza Archeologica della Calabria, al Comune di Botricello, si prende atto che è in fase istruttoria un decreto di vincolo riguardante l'area della Basilica paleo cristiana. Detta area, delimitata con opportuna simbologia nelle tavole della Variante al PRG, ricade nel foglio di mappa catastale n° 6 e interessa le particelle 776, 777, 778, 779, 780, 783, 1965, 1967 e un'area di rispetto riguardante le particelle: 77/parte, 538, 540/parte, 577/parte, 774, 775, 1335/parte nonché un tratto di strada interpodereale indicata come particella 539.

Non essendo stato ancora notificato per tali aree il provvedimento di tutela emesso dal Ministero dei Beni Ambientali e Culturali, per ogni iniziativa edilizia che si intende intraprendere va richiesto preventivamente alla Soprintendenza Archeologica della Calabria il nulla osta all'intervento e l'approvazione del relativo progetto.

Nel caso del rilascio del nulla osta e di approvazione del progetto da parte della Soprintendenza Archeologica della Calabria, l'edificabilità nell'area è regolata dai parametri urbanistici previsti dalla Variante al PRG per quelle zone.

#### ARTICOLO 56

##### *Zone a vincolo di rispetto depuratore (Vd)*

In tale zona è vietata l'edificabilità di qualsiasi natura in contrasto con l'impianto di depurazione.

L'area indicata nella cartografia della Variante al PRG può essere suscettibile di ampliamento in relazione alla necessità di dover realizzare impianti ed edifici per l'adeguamento, il completamento, l'ampliamento dell'impianto esistente.

In tale zona deve essere assicurata la coltivazione di alberatura ad alto fusto né è consentita la realizzazione di annessi agricoli o altri edifici simili.

## ARTICOLO 57

### *Zone a vincolo idro - fitologico (Vrf)*

Il vincolo si concretizza nell'osservanza delle norme stabilite dal R.D. n°3267 del 30.12.1923 e dal R.D. n°1126 del 16.05.1926 ed interessa essenzialmente la fascia costiera (pineta, zona forestale e dell'ex O.V.S. non assegnata e di proprietà A.R.S.S.A.) tra la battigia e "Marina di Bruni".

Tale fascia verde deve essere salvaguardata e potenziata.

In tale zona non è possibile tagliare arbusti e alberi né depositarvi materiale di alcun genere, modificare lo stato dei luoghi.

Nelle aree comprese tra la zona Vrf e la battigia è consentito realizzare con concessione diretta impianti per attività balneari. Tali impianti dovranno in ogni caso garantire la gratuità dei servizi di base. Per attrezzature balneari si intendono costruzioni di strutture adibite a spogliatoio, ristoro, bar, servizi igienici realizzati sulla base del criterio della precarietà e facile rimovibilità, con l'impiego di materiali di ottima qualità; per la realizzazione di tali strutture si adopereranno i seguenti parametri:

- $I_f$  - indice di fabbricabilità fondiaria =  $0.20 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- H - altezza delle costruzioni = 3.50 m;

non concorrono al computo del volume le piste da ballo, i piazzali elevati dal suolo per un'altezza non superiore a 2.00 m, le cabine spogliatoio con superficie coperta inferiore o uguale a  $2.3 \text{ m}^2$ , gli spazi aperti coperti con strutture leggere provvisorie; le cabine spogliatoio dovranno, comunque, essere disposte perpendicolarmente rispetto alla linea di battigia in modo da ridurre al minimo l'impedimento della visuale. Tali strutture oltre alle autorizzazioni previste dai RE devono avere tutte le autorizzazioni e i requisiti delle leggi vigenti. Nelle stesse aree è possibile realizzare approdi e/o porticcioli turistici e pescherecci.

Nelle aree antistanti le attrezzature balneari potranno essere consentite, qualora non comportano limitazioni alla viabilità o al pubblico transito, attrezzature per: discesa al mare; passeggiate; pedane ed affini, purché costituiti da piani in legno o in tappeto erboso, piastrelle di cemento e quanto altro costituisce materiale di facile rimozione; strutture precarie stagionali; attrezzature di moli e pontili di limitate dimensioni e comunque con una sporgenza complessiva in acqua non superiore a 100 m per l'attracco di piccole imbarcazioni costruiti in base ad accurato e prolungato rilievo onde garantire la non alterazione del regime delle correnti.



Tutte le opere sopra specificate dovranno comunque essere autorizzate dalle autorità competenti attenendosi scrupolosamente alle disposizioni legislative in materia.

## ARTICOLO 58

### *Fasce di rispetto*

Oltre alle aree vincolate per gli effetti delle leggi di tutela ambientale n°1497/1939 e n°431/1985, alle fasce di rispetto della sede ferroviaria e delle strade statali e provinciali, sono individuate ulteriori aree all'interno delle quali per motivi di sicurezza e per fini pubblici è vietata l'edificazione e lo sviluppo di densità edilizia. Tali superfici sono localizzate lungo il gasdotto, le condotte idriche principali, i torrenti, i fossi e gli impluvi.

Lungo il gasdotto è vietata l'edificazione all'interno della fascia larga 30.00 m individuata in asse alla condotta.

Lungo le condotte idriche principali è vietata l'edificazione all'interno della fascia larga 6.00 m individuata in asse alla condotta.

Lungo i torrenti, i fossi e gli impluvi è vietato edificare entro la distanza di 10.00 m dai loro argini, intendendo per argini il punto di demarcazione tra il corso normale dell'acqua pubblica e la terraferma.

### TITOLO III ATTUAZIONE DEL PIANO

#### CAPO VIII Attuazione del Piano

#### ARTICOLO 59

##### *Modalità di attuazione del Piano*

La Variante al PRG si attua secondo due modi di intervento:

- l'intervento urbanistico preventivo;
- l'intervento edilizio diretto.

L'intervento edilizio preventivo è richiesto nelle zone direzionali, nelle zone residenziali di espansione e nelle aree dove è prevista la redazione di un piano attuativo.

In tutte le altre zone il Piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

#### ARTICOLO 60

##### *Intervento urbanistico preventivo*

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, il Comune e/o i privati possono presentare piani di lottizzazione e urbanizzazione, riferiti ad una unità urbanistica individuata nelle tavole della Variante al PRG o in base alla prevista superficie minima di intervento.

I Piani di Lottizzazione ed urbanizzazione devono essere redatti osservando le prescrizioni riportate al TITOLO III del Regolamento Edilizio.

#### ARTICOLO 61

##### *Intervento edilizio diretto*

L'attuazione della Variante del PRG mediante intervento edilizio diretto consiste nella edificazione su singoli lotti dietro rilascio di concessione edilizia.

L'edificazione è consentita a condizione che siano osservati i parametri edilizi indicati dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla dimostrazione da parte del richiedente del godimento dei diritti di proprietà o di superficie del lotto e alla esistenza, al momento del rilascio della concessione, delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto, ai sensi dell'art. 10 della legge 6.08.1967 n° 765, o quanto



meno dall'impegno a realizzare dette opere contemporaneamente alla costruzione secondo le prescrizioni comunali.

## ARTICOLO 62

### *Utilizzazione dei parametri urbanistici ed edilizi sul medesimo lotto*

L'utilizzazione totale dei parametri che disciplinano l'edificabilità  $I_e$ ,  $U_e$ ,  $I_m$ , e  $U_m$  di una delimitata superficie ( $S_e$ ,  $S_i$  o  $S_m$ ), esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di costruzione sulla stessa superficie, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Tali superfici ( $S_e$ ,  $S_i$  o  $S_m$ ) debbono essere vincolate in tale senso trascrivendo il vincolo nei modi e nelle forme di legge, che non può essere modificato, rinunciato, né estinto senza il consenso del Comune. L'Amministrazione comunale dovrà tenere un apposito registro per la trascrizione dei vincoli.

L'Amministrazione comunale deve altresì tenere un registro delle denunce dei lavori ai sensi dell'art. 19 della legge n° 64 del 2.02.1974.

## ARTICOLO 63

### *Composizione del lotto minimo*

Nell'attuazione del Piano, l'area d'intervento minimo, fissata dalle presenti NTA, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso la concessione dell'autorizzazione alla lottizzazione o della concessione di costruzione, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trasciversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, che non possa essere modificata, rinunciata, né estinta senza il consenso del Comune.

## ARTICOLO 64

### *Destinazione d'uso*

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, secondo quanto stabilito per le varie zone omogenee.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni di costruzione, abitabilità e di esercizio.

Qualunque cambiamento della destinazione di uso è subordinato all'autorizzazione della variante da parte del Comune. In caso di abusivo mutamento di destinazione saranno revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali.

## ARTICOLO 65

### *Efficacia delle Norme Tecniche di Attuazione*

All'atto della loro entrata in vigore le prescrizioni delle NTA sono vincolanti per l'esercizio di ogni attività modificatrice delle strutture fisiche del territorio comunale.

Per quanto non previsto dalle NTA si rinvia al Regolamento Edilizio e alla legislazione vigente in materia.

## ARTICOLO 66

### *Salvaguardia della Variante al PRG*

Nel periodo di salvaguardia della Variante al PRG è sospesa l'applicazione di tutte quelle norme urbanistiche - edilizie vigenti che si rivelino in contrasto con le presenti NTA.

## ARTICOLO 67

### *Tavole di riferimento*

Per quanto riguarda le tavole grafiche di zonizzazione che costituiscono parte integrante della Variante al PRG, ai fini dell'individuazione delle diverse zone territoriali vanno considerate le tavole redatte nel rapporto di scala 1:2000; le tavole in scala 1:5000 hanno la funzione di quadro di unione delle tavole precedenti e d'individuazione delle diverse zone territoriali non ricadenti nelle tavole in scala 1:2000.

## ARTICOLO 68

### *Norme in contrasto*

Ogni norma delle NTA in contrasto con leggi nazionale e/o regionali s'intende abrogata; nel caso di sovrapposizione e contraddittorietà si deve tenere conto di quella più restrittiva.

## ARTICOLO 69

### *Elenco degli elaborati tecnici*

La Variante al P.R.G. è costituita dai seguenti elaborati tecnici:

- Relazione tecnica - Norme Tecniche di Attuazione;  
Elaborati sullo stato di fatto

- Situazione attuale -- Zonizzazione generale del P.R.G. (scala 1:5000);
  - Situazione attuale -- Reti tecnologiche in "Marina di Bruni";
- Elaborati di progetto;
- Zonizzazione generale (scala 1:5000);
  - Zonizzazione (scala 1:2000);
  - Zonizzazione (scala 1:2000);
  - Zonizzazione (scala 1:2000);
  - Zonizzazione (scala 1:2000);
  - Piano di viabilità all'interno delle aree residenziali in "Marina di Bruni" (scala 1:2000);
  - Piano di ampliamento delle reti tecnologiche in "Marina di Bruni" (scala 1:2000);
  - Abaco sezioni tipo delle strade residenziali in "Marina di Bruni".

Le seguenti tavole:

- Relazione;
- Regolamento edilizio;
- Tabella dei tipi edilizi;
- Inquadramento territoriale (scala 1:25000);
- Tavola dei vincoli esistenti;
- Servizi ed attrezzature pubbliche esistenti;
- Piano dei servizi (scala 1:5000);
- Previsioni esistenti e di progetto;
- Raffronto tra PRG e Studio Geomorfologico;

appartenenti al Piano Regolatore Generale comunale adottato con deliberazione consiliare n° 3 del 22.02.1999 dal Comune di Botricello e approvato dalla Regione Calabria con decreto n° 2 del 17.01.2000 del Dirigente Generale del 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente - Settore 17 - Pianificazione Territoriale, Parchi, V.I.A., sono da intendersi valide anche per la Variante al P.R.G. in quanto il loro contenuto non è stato modificato.



**COMUNE DI BOTRICELLO**

*Provincia di Catanzaro*

COPIA

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N° 16  
Del 12/05/2006

**OGGETTO :**

**Piano di lottizzazione [redacted] dell'area situ in località stazzo- approvazione**

L'anno duemilasei addì dodici del mese di maggio alle ore 17 e minuti 00 nella sala consiliare di questo Comune, si è riunito il Consiglio Comunale convocato con l'osservanza delle modalità e nei termini prescritti.

All'inizio della trattazione dell'argomento di cui all'oggetto risultano presenti i Consiglieri Comunali sotto riportati:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
[redacted]	SINDACO PRESIDENTE	X	
[redacted]	consigliere	X	
[redacted]	consigliere	X	
[redacted]	consigliere		X
[redacted]	consigliere	X	
[redacted]	consigliere		X
[redacted]	consigliere	X	
[redacted]	consigliere	X	
[redacted]	consigliere		X
[redacted]	consigliere	X	
[redacted]	consigliere	X	
[redacted]	consigliere	X	
[redacted]	consigliere		X
[redacted]	consigliere	X	
[redacted]	consigliere	X	
[redacted]	consigliere	X	
<b>Totale</b>		<b>13</b>	<b>4</b>

Assiste il Segretario Comunale Dr. Attilio IZZO

Il Signor Giovanni PUCCIO nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto all'ordine del giorno.





- Vista la legge urbanistica nazionale 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- Vista la legge regionale n.19/2002;
- Preso atto che il piano di lottizzazione si compone dei seguenti elaborati:
- Stralcio P.R.G.;
- Tav. n. 1 relazione tecnica illustrativa e preventivo sommario di spesa;
- Tav. n. 2 norme tecniche di attuazione del PdL;
- Tav. n. 3 stato di fatto;
- Tav. n. 4 stralcio P.R.G. e delle NTA;
- Tav. n. 5 stralcio planimetria catastale ed elenco ditte;
- Tav. n. 6 planimetria destinazione d'uso e dati progettuali generali;
- Tav. n. 7 planivolumetria illustrativa;
- Tav. n. 8 piano quotato e sezioni di sbancamento e rilevato;
- Tav. n. 9 tipi edilizi;
- Tav. n. 10 planimetria schema rete stradale;
- Tav. n. 11 planimetria schema rete fognaria;
- Tav. n. 12 planimetria schema rete acque bianche;
- Tav. n. 13 planimetria schema rete idrica;
- Tav. n. 14 planimetria schema rete gas metano;
- Tav. n. 15 planimetria schema rete energia utenze;
- Tav. n. 16 planimetria schema rete pubblica illuminazione;
- Tav. n. 17 planimetria schema rete telefonica;
- Tav. n. 18 schema di convenzione.
- Acquisiti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art.49 del D.lgs n.267/2000 e gli atti amministrativi, più le prescrizioni;
- Con voti favorevoli 10 e n.3 contrari << Grillone, Camastra, Puccio Rocco>> su 13 presenti e votanti;

#### DELIBERA

1. Di approvare il piano di lottizzazione dell'area sita in località Stazzo del Comune di Botricello, riportata in catasto al foglio di mappa n.6 part. 97-98-190 e 192 della superficie complessiva di mq. 19.355 e ricadente in area classificata "C2" dal vigente P.R.G., per la utilizzazione a scopo edilizio delle aree di proprietà della ditta [REDACTED] di cui ai nulla-osta sopra indicati e relativo schema di convenzione che si allega e risulta parte essenziale del progetto;
2. di prendere atto che l'anzidetto P. di L. d'iniziativa privata si compone dei seguenti elaborati:
  - stralcio P.R.G.;
  - Tav. n. 1 relazione tecnica illustrativa e preventivo sommario di spesa;
  - Tav. n. 2 norme tecniche di attuazione del PdL.;
  - Tav. n. 3 stato di fatto;
  - Tav. n. 4 stralcio P.R.G. e delle NTA;
  - Tav. n. 5 stralcio planimetria catastale ed elenco ditte;
  - Tav. n. 6 planimetria destinazione d'uso e dati progettuali generali;
  - Tav. n. 7 planivolumetria illustrativa;
  - Tav. n. 8 piano quotato e sezioni di sbancamento e rilevato;
  - Tav. n. 9 tipi edilizi;
  - Tav. n. 10 planimetria schema rete stradale;

- Tav. n. 11 planimetria schema rete fognaria;
- Tav. n. 12 planimetria schema rete acque bianche;
- Tav. n. 13 planimetria schema rete idrica;
- Tav. n. 14 planimetria schema rete gas metano;
- Tav. n. 15 planimetria schema rete energia utenze;
- Tav. n. 16 planimetria schema rete pubblica illuminazione;
- Tav. n. 17 planimetria schema rete telefonica;
- Tav. n. 18 schema di convenzione

3. le aree standard, di viabilità dovranno essere cedute gratuitamente, contestualmente alla stipula della convenzione, con relative spese a carico del lottizzante;
4. il rilascio dell'autorizzazione a lottizzare è subordinato alla presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primarie;
5. il rilascio dei singoli permessi di costruire sono subordinati:
  - alla cessione delle aree pubbliche contestualmente alla sottoscrizione della convenzione;
  - alla realizzazione da parte del lottizzante delle opere di urbanizzazione primarie;
6. devono essere osservate le prescrizioni di cui al parere del settore 24 geologico regionale del dipartimento Lavori Pubblici Acque, espresso ai sensi dell'art. 13 della legge 02.02.1980, n.64 con nota prot. 65011 del 04.08.2003;
7. devono essere osservate le prescrizioni di cui al parere di conformità ai sensi delle leggi regionali ed ambiente, con nota prot. 1278 del 23.04.2004:
  - a) inesistenza vincoli inibitori ai sensi della L.431/85;
  - b) inesistenza vincoli inibitori ai sensi della L. 431/85;
  - c) la rete stradale può agevolmente recepire il volume di traffico derivante;
  - d) la rete fognaria ha sezione adeguata al convogliamento delle acque di scarico delle nuove utenze, pere come riportati negli allegati grafici alla richiesta di lottizzazione;
  - e) la rete idrica garantisce la dotazione idrica conseguente;
  - f) l'impianto di depurazione è in grado di smaltire i fanghi prodotti;
8. di demandare al Dirigente del Settore Urbanistico- Ambiente i consequenziali adempimenti.

D.L.vo 18.08.2000 N° 267 - Art. 49

D.L.vo 18.08.2000 N° 267 - Art. 49 e 153

UFFICIO Botricello

Si esprime parere **FAVORILE** in ordine alla regolarità Tecnica

*G. Fusco*  
*IL RESPONSABILE*

F.to IL RESPONSABILE

**720 IN ORIGINALI**

Si esprime parere **FAVORILE** in ordine alla regolarità Contabile,

Si attesta che per l'impegno assunto esiste la copertura finanziaria -

*A. Izzo*  
*IL RESPONSABILE*

F.to IL RESPONSABILE

**720 IN ORIGINALI**

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

IL SINDACO

F.to Giovanni PUCCIO

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dr. Attilio IZZO

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO**

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

**CERTIFICA**

27 MAG 2006

Che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio dell'Ente oggi 27 MAG 2006 al N° 720 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'Art. 124 del D. L. vo N° 267/2000

BOTRICELLO, LI 27 MAG 2006

IL MESSO COMUNALE

F.to Mercurio Pasquale



IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dr. Attilio IZZO

**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**

Diventa esecutiva in data .....

- per la scadenza del termine di 15 dalla pubblicazione
- per: che dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'Art. 134 - comma 4° - del D.L.vo 18.08.2000, N° 267

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dr. Attilio IZZO

**E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE E SI RILASCIATA PER USO AMMINISTRATIVO D'UFFICIO.**

BOTRICELLO, LI 22 MAG 2006



IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dr. Attilio IZZO



Rep. N° 16 del 16 AGO 2000

COMUNE DI BOTRICELLO

Provincia di Catanzaro

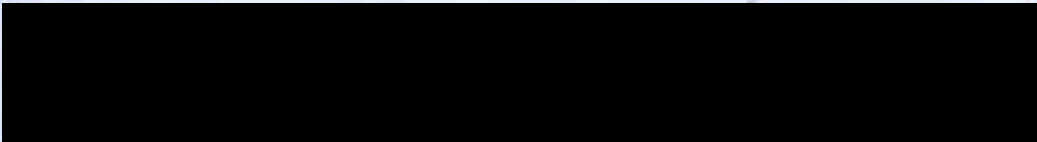
CONVENZIONE

PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' STAZZO



L'anno duemilasette il giorno 16 del mese di agosto nella Casa Comunale di Botricello, avanti a me Dr. Attilio Izzo, Segretario Comunale, autorizzato per legge ad assumere atti in forma pubblica nell'interesse dell'Ente, sono comparsi:

- l'Arch. Vincenzo Sgrò, in qualità di Responsabile dell' Area tecnica del Comune di Botricello, il quale dichiara di agire in nome, per conto, e nell'esclusivo interesse del Comune di Botricello P.I. n. 00298230798;



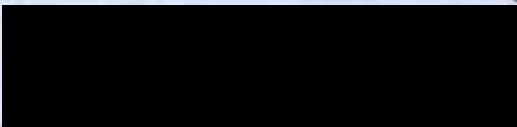
proprietaria, di seguito chiamata "Lottizzante".

Le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e capacità giuridica di contrattare io Segretario Comunale sono certo, rinunciano espressamente all'intervento dei testimoni col mio consenso, sapendo essi leggere e scrivere.

Fra le parti:

PREMESSO:

- Che la lottizzante ha presentato al Comune di Botricello il progetto del piano di lottizzazione, per un area di intervento di mq. 28030, del terreno sito in località Stazzo, individuato presso il N.C.T. al foglio n° 6 particelle n° 97, 98,



Handwritten signatures in blue ink.



90, e 192;

- Che tale piano è stato redatto nel rispetto delle norme dello strumento urbanistico vigente;
- Che la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole;
- Che l'A.S.L. N° 7 ha espresso parere favorevole in data 31.12.2003 prot. n. 5019;
- Che il Piano di Lottizzazione ha ottenuto il parere di conformità dall'Assessorato Regionale alla Urbanista e Ambiente in data 20.01.2004 prot. n° 239;
- Che il piano ha ottenuto dal Genio Civile di Catanzaro il nulla osta ai sensi dell'art. 13 della legge 02/02/1974 n° 64 con prot. n° 650 del 30.09.2003;
- Che il piano è stato approvato con delibera n° 16 del 12.05.2006 dal Consiglio Comunale;
- Che la lottizzante ha accettato di rispettare le prescrizioni imposte dagli organi di cui sopra in sede di presentazione dei progetti esecutivi e di richiesta delle concessioni edilizie;
- Che ai fini di stabilire tempi e modalità di attuazione del piano di lottizzazione è necessario disciplinare i rapporti tra il Comune di Botricello e la Lottizzante;

**TUTTO CIO' PREMESSO:**

Tra l' Arch. Vincenzo Sgrò in qualità di responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Botricello [REDACTED] in qualità di proprietaria si conviene quanto segue:

**ART. 1**

[REDACTED]





Le premesse formano parte integrante della presente convenzione;

#### ART.2

La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità al piano regolatore generale vigente, alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità alle previsioni delle planimetrie allegate, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;

#### ART.3

La lottizzante si impegna per sé e per eventuali aventi diritto a qualsiasi altro titolo, ad osservare le norme circa l'edificabilità e la sistemazione delle aree e degli edifici previsti nel piano di lottizzazione; tale clausola le sarà iscritta anche in eventuali contratti di compravendita totale o parziale del comprensorio;

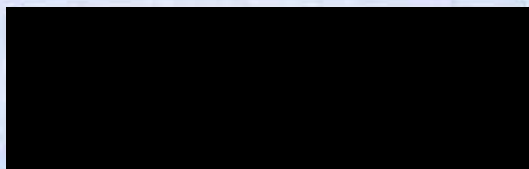
#### ART.4

A partire dalla data di approvazione definitiva del piano di lottizzazione, la lottizzante o suo aventi diritto, a qualsiasi titolo, si impegna a chiedere le concessioni edilizie per le opere di urbanizzazione entro cinque anni e ad ultimare i lavori entro i successivi cinque anni;

#### ART.5

La lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 5° comma dell' art. 28 della legge 17 agosto 1942, n°1150 e successive modifiche, si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto, a cedere gratuitamente al Comune di Botricello le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, così come indicate nelle tavole di progetto di lottizzazione.

#### ART.6



A handwritten signature in blue ink, located to the right of the text of Article 5.

A second handwritten signature in blue ink, located to the right of the text of Article 6.



La lottizzante si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto, a cedere gratuitamente al comune di Botricello le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria per un'estensione di mq. 3.150 individuate dal lotto "standards di PdL" nella tavola n° 6. Tali aree individuate in planimetria come destinate a "standard di PdL" si intendono soddisfacenti delle diverse categorie di spazio pubblico o riservato ad attività collettive previste nel D.L. 02/04/1968 n° 1444, ed alla cui individuazione e definizione provvederà l'Amministrazione Comunale in funzione delle specifiche esigenze territoriali. La cessione di dette aree dovrà intervenire entro un mese dalla data di stipulazione della presente convenzione e comunque non oltre i tre mesi dall'approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale. Le spese per il frazionamento, l'accatastamento e la cessione di dette aree sono a carico della lottizzante.

#### ART.7

La lottizzante in relazione al disposto del paragrafo 5° comma dell' art. 28 della legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modifiche, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade di lottizzazione;
- b) rete elettrica, telefonica e del gas;
- c) rete idrica e rete fognaria per acque bianche e nere;
- d) impianto di illuminazione pubblica;
- e) parcheggi e spazi di sosta

Le suddette opere saranno realizzate gradatamente, in funzione della effettiva realizzazione dei fabbricati previsti dalla lottizzazione ed in modo tale da assicurare sempre i servizi ai fabbricati realizzati e comunque prima del rilascio





del certificato di abitabilità o di agibilità;

Per l'allacciamento al collettore fognante la lottizzante è tenuta a versare un compenso pari ad Euro 0,77 (settantasettecentesimi di euro) al metro cubo di costruzione, al momento del rilascio della concessione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La lottizzante, per l'esecuzione delle opere di cui al presente Art.7, dovrà presentare a parte, i relativi progetti esecutivi, a firma di tecnici specializzati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali. I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza del Comune o di suoi tecnici di fiducia all'uopo delegati,



#### ART.8

La lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 5° comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche, nonché in base alle previsioni della Deliberazione del C.C. n. 103 del 09.11.1995, avente ad oggetto l' applicazione degli oneri di urbanizzazione, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al Comune all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie, a titolo di quota parte oneri di urbanizzazione secondaria, un' importo pari ad euro 1,09 al mc ed il maggior importo eventualmente stabilito prima del rilascio della concessione ai sensi degli art. 3 e 5 della Legge 28 Gennaio 1977 n. 10;

#### ART.9

All'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie sarà determinata la quota di contributo di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977 n° 10. Il pagamento di



detto contributo avverrà secondo le modalità e secondo le garanzie stabilite dal Comune, ai sensi della citata legge n° 10/77;

#### ART.10

La lottizzante rilascia, alla firma del presente atto, polizza fidejussoria dell'importo di Euro 31.600,00 a favore del Comune di Botricello, pari al 20% del costo complessivo delle opere elencate al precedente art. 7, a garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere oggetto del piano di lottizzazione e per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### ART. 11

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi di cui all'art. 7 in sostituzione della lottizzante ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge, quando essa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con un preavviso non inferiore, comunque, a tre mesi.

#### ART. 12

Gli impianti e tutti i servizi (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, rete idrica, rete telefonica, rete di distribuzione del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, ad uso pubblico di cui all'art. 7 del presente atto passeranno gratuitamente di proprietà del "Comune", all'atto del completamento della lottizzazione e dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del "Comune" anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### ART. 13



Le strade di lottizzazione, che non siano a fondo cieco e rimaste eventualmente di proprietà privata, si considereranno, di massima, assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei territori lottizzati, ovvero lottizzanti circonvicini, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente.

L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa.

Analogamente i condotti di fognatura, acqua e gas ed eventuali altri servizi del comprensorio lottizzato dovranno sopportare, quanto tecnicamente sia stato riconosciuto possibile, l'allacciamento eventuale di condotti di fognatura, acqua ed eventuali altri servizi di terreni lottizzati ovvero lottizzandi circonvicini, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra è previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che si allacciano a favore dei proprietari dei condotti sopracitati.

Il contributo dei nuovi utenti, sia per le opere stradali che per le opere di fognatura, acqua ed altri eventuali impianti, nel caso di mancato accordo fra le parti, sarà determinato inappellabilmente dal "Comune" su proposta degli uffici competenti e dovrà essere pagato prima che vengano effettuati gli allacciamenti.

#### ART.14

Qualora la lottizzante proceda ad alienazione o comunque alla costituzione di un diritto reale di godimento (ad esempio comodato sulle aree lottizzate) potrà trasferire agli acquirenti o ai titolari del diritto reale di godimento dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il "Comune" sia nell'ipotesi





di alienazione dei singoli lotti sia nell'ipotesi di alienazione dell'intero comprensorio di lottizzazione. La "lottizzante" ed i suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidalmente responsabili verso il "Comune" dell' adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

#### ART.15

La presente lottizzazione avrà valore per la durata massima di dieci anni dalla data di registrazione dell'atto di convenzione. Tale registrazione avverrà solo dopo l'acquisizione di tutti i pareri necessari e dopo l'approvazione definitiva da parte del competente organo comunale.

OSSIA

#### ART.16

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto saranno a totale carico della lottizzante, che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

#### ART.17

Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio in oggetto ove intervengano particolari e comprovati motivi d'interesse pubblico.

IL RESPONSABILE DELL' AREA TECNICA ..... Arch. Sgrò Vincenzo

IL SEGRETARIO COMUNALE ..... Dott. Attilio Izzo





AGENZIA DELLE ENTRATE

# RICHIESTA DI REGISTRAZIONE

MOD. 89



*Attestato*

MODULARIO ENTRATE-007

**PARTE RECEVIVA ALL'UFFICIO**

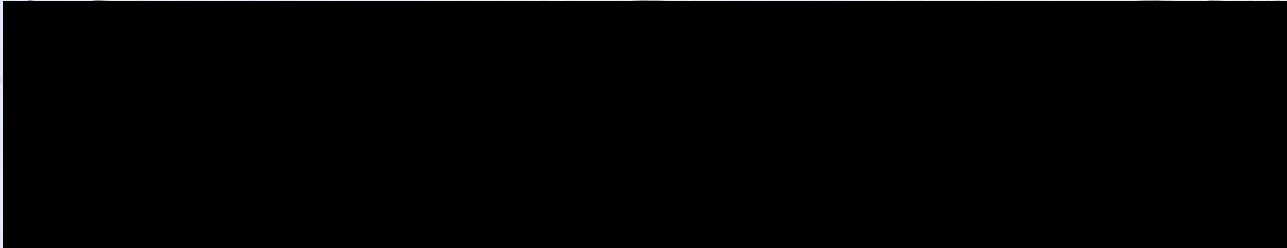
NUMERO	DATA	IMPORTO	IMPOSTE	TOTALE
1778	04/09/2007		168,00	
			0,00	
			5,00	
				173,00

IMPORTO VERSATO **EURO 173,00**

Il Capo Ufficio (A. Sestito)

815	CODICE OFFICIO	SEZIONE	UFFICIO	UFFICIO	UFFICIO
-----	----------------	---------	---------	---------	---------

**QUADRO A**  
 ALLO SCALTO *Reg. An. per Contratto*  
 RECHERCHER LA RACCOMANDA *Da del. del 17/10 - Rep. An. Comune di 10/08/2007*  
 DATA DEL DOCUMENTO *Progetto Piano di Edilizia in Bilota 18/10*  
 CODICE FISCALE *A00298280798*  
 COMUNE *COMUNE Botivelle*



CONTRIBUTO ALLE CARTE CIVICHE	PROVINCIA	VALORE	1992
CONTRIBUTO ALLE CARTE CIVICHE	PROVINCIA	VALORE	1993
CONTRIBUTO ALLE CARTE CIVICHE	PROVINCIA	VALORE	1994
CONTRIBUTO ALLE CARTE CIVICHE	PROVINCIA	VALORE	1995
CONTRIBUTO ALLE CARTE CIVICHE	PROVINCIA	VALORE	1996
CONTRIBUTO ALLE CARTE CIVICHE	PROVINCIA	VALORE	1997
CONTRIBUTO ALLE CARTE CIVICHE	PROVINCIA	VALORE	1998
CONTRIBUTO ALLE CARTE CIVICHE	PROVINCIA	VALORE	1999
CONTRIBUTO ALLE CARTE CIVICHE	PROVINCIA	VALORE	2000

**QUADRO C DATI DESCRITTIVI DELL'ATTO**  
 CODICE FISCALE *8000*  
 DATA *04/09/2007*  
 IMPORTO *173,00*  
 IL CAPO UFFICIO GENERALE *A. Sestito*



COMUNE DI BOTRICELLO  
( Provincia di Catanzaro )

VISTO:

IL FUNZIONARIO  
(Geom. BIAGIO FIGNANELLI)



IL DIRIGENTE  
(Arch. WALTER CANINO)

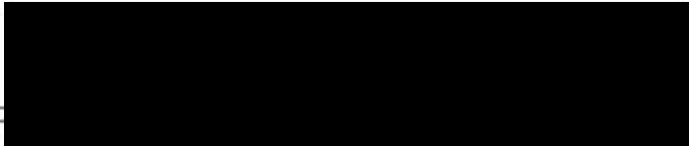
650

af.

PROGETTO  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
IN LOCALITA' STAZZO

All. 1

Committente



RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA  
E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA

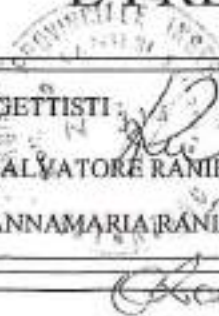
PROGETTISTI:

Ing. SALVATORE RANIERI

Ing. ANNAMARIA RANIERI

Geom. MARCELLO GALLUCCI

Geom. FRANCESCO ANTONIO MERCURIO



Handwritten signature of the official.

## Premessa

appezamento di terreno, per il quale, in attuazione e nel rispetto dello strumento urbanistico vigente, si propone il progetto del Piano di Lottizzazione di che trattasi.

## Il comparto

Il terreno oggetto di lottizzazione confina con la strada comunale per Botricello Superiore, con la proprietà delle della lottizzante, e con la via XXIV Ottobre.

Esso consiste di mq 28.030, è riportato in catasto al foglio di mappa n. 6, interessa le particelle 97 - 98 - 190 e 192 ed è destinato dal PRG vigente in parte a Standards ed in parte a zona residenziale di espansione C2.

Nella zona C2 l'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

- Lotto minimo d'intervento  $S_m = 10.000$  mq o intera unità di zona interessata;
- It- indice di fabbricabilità territoriale - = 0,65 mc/mq;
- H - altezza degli edifici - = 10,50 m;
- Ip - indice di piantumazione - = 1/200 mc;
- Dc - distacchi dai confini - = 5,00 m;
- Df - distacchi tra fabbricati - = 10,00 m;

Ferma restando la distanza tra gli edifici, "è ammessa la costruzione con un distacco dalle sole strade interne all'area d'intervento o di progetto e dai confini delle aree di urbanizzazione secondaria di minimo m 2,00 misurato nei punti

di massima sporgenza”.

### **Il progetto**

Il progetto urbanistico allegato è stato elaborato nel quadro di una visione unitaria dell'intero comparto e, cioè, in relazione al tessuto viario esistente, all'andamento planoaltimetrico dell'area ed alla edificazione in atto.

I criteri di scelta seguiti sono stati conseguenza di un'attenta analisi del territorio.

È stata prevista la realizzazione di lotti, prevalentemente di piccolo taglio, per consentire l'edificazione, sia di edifici di modeste dimensioni per case unifamiliari e non, che di edifici plurifamiliari mediante l'accorpamento di due o più lotti.

Il tessuto viario programmato prevede la realizzazione del tronco interno all'area della strada prevista dal PRG vigente ed di una trasversale interna disposta per consentire l'accesso ai lotti e, nel contempo, per collegare la strada prevista dal PRG con via XXIV Ottobre.

La presenza del canale di scolo del Consorzio di Bonifica, la strada di PRG e la trasversale interna hanno naturalmente consentito la creazione di cinque comparti edificatori comprendenti:

- Il comparto A i lotti n. 1, 2, 3 e 4;
- Il comparto B i lotti dal n. 5 al 12;
- Il comparto C i lotti dal n. 13 al 18;
- Il comparto D i lotti dal n. 19 al 22;
- Il comparto E i lotti n. 23, 24 e 25.

Gli standards dovuti sono stati localizzati a margine di via XXIV Ottobre e, cioè, per consentire una immediata fruizione, particolarmente da parte degli attuali abitanti della zona.





### Verifica degli Standars

Poichè l'area oggetto di lottizzazione è interessata per mq 300 dal Canale di scolo di pertinenza del Consorzio di Bonifica, per mq 860 da via XXIV Ottobre, per mq 70 dalla zona a servizi per la 167 e per mq 7.445 dalla zona "102" destinata a Standards, ne discende che l'area ricadente in zona C2 sarà pari a :

$$\text{mq } (28.030 - (300 + 860 + 70 + 7.445)) = \text{mq } 19.355.$$

La volumetria possibile sarà, pertanto,

$$V_t = \text{mq } 19.355 \times 0,65 \text{ mc/mq} = \text{mc } 12581$$

e gli abitanti insediabili

$$\text{Ab.} = 12581 \text{ mc} \times 1/100 \text{ mc/ab.} = 126$$

Poiché il PRG vigente fissa in 25 mq/ab. le aree per le attrezzature di servizio, ne discende un fabbisogno di

$$\text{As} = \text{ab. } 126 \times 25 \text{ mq/ab.} = \text{mq } 3.150$$

Detta superficie, localizzata a margine di via XXIV Ottobre, è stata reperita all'interno di quella già individuata allo scopo dal PRG vigente.

Poiché le aree destinate alla rete viaria assommano a mq 2.552, la superficie fondiaria complessiva sarà:

$$\text{Sf} = \text{mq } (19.355 - 2.552) = \text{mq } 16.803$$

e l'indice fondiario

$$\text{If} = \text{mc } 12.581 / \text{mq } 16.803 = 0,75 \text{ mc/mq circa.}$$

### **Tabelle riepilogative**

Le tabelle di seguito riportate danno contezza delle aree impiegate ( mq 28.030 ), dei lotti programmati ( n. 25 ), degli standards dovuti (mq 3.150 ) e delle superfici delle strade da realizzare ( mq 2.552).

#### **Tabella n 1 - Superfici**

<b>Superficie territoriale</b>	<b>mq</b>	<b>28.030</b>		
A detrarre				
- Superficie canale di scolo Consorzio Bonifica	mq	300		
- Superficie assorbita da via XXIV Ottobre	mq	860		
Sommano le quantità da detrarre	mq	1.160		
Resta la superficie utile	mq	26.870		
Zonizzazione superficie utile:				
- zona Standards per la 167			mq	70
- zona Standards "102"			mq	7.445
- zona C2			mq	19.355
<b>Totale</b>			mq	<b>26.870</b>
<b>PROGETTO</b>				
Superficie fondiaria	mq	16.803		
Superficie Standards da cedere al Comune	mq	3.150		
Superficie strade	mq	2.552		
<b>Totale</b>		<b>22.505</b>		
Superficie Standards "102" residua	mq	4.295		
Superficie Standards per la 167 residua	mq	70		
<b>Totale generale</b>	<b>mq</b>	<b>26.870</b>		

Tabella n. 2 - Dati progettuali

<i>Comparto</i> (n°)	<i>Lotto</i> (n°)	<i>Superficie</i> (mq)	<i>Volume</i> (mc)	<i>Abitanti</i> (n°)
A	1	1.094,00	820	8
A	2	1.172,00	880	9
A	3	1.638,00	1.230	12
A	4	1.868,00	1.400	14
B	5	536,00	402	4
B	6	536,00	402	4
B	7	537,60	402	4
B	8	536,60	402	4
B	9	535,60	400	4
B	10	535,60	400	4
B	11	534,60	400	4
B	12	540,00	405	4
C	13	649,80	486	5
C	14	613,05	458	5
C	15	615,00	460	5
C	16	615,00	460	5
C	17	613,15	458	5
C	18	613,00	458	5
D	19	412,40	308	3
D	20	412,80	308	3
D	21	413,00	308	3
D	22	411,80	308	3
E	23	457,00	342	3
E	24	456,00	342	3
E	25	457,00	342	3
	<b>TOTALE</b>	<b>16.803,00</b>	<b>12.581</b>	<b>126</b>



**Tabella n. 3 - Aree standards**

VERDE PUBBLICO	126 x 16 =	mq	2.016
EDILIZIA SCOLASTICA	126 x 4,5 =	mq	567
EDILIZIA SOCIALE	126 x 2 =	mq	252
PARCHEGGI	126 x 2,5 =	mq	315
<b>TOTALE</b>		<b>mq</b>	<b>3.150</b>

**Tabella n. 4 - Strade**

STRADA DI PRG	mq	1230
STRADA DI PdL	mq	1322
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>2552</b>

**OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate in conformità alla normativa urbanistica vigente, con particolare riferimento alla legge n.10 del 28.01.77, nel rispetto della convenzione, che sarà stipulata tra la committenza ed il comune, e delle prescrizioni che verranno impartite dall'Amministrazione comunale.

Le infrastrutture primarie previste sono:

- rete stradale e parcheggi;
- rete pubblica illuminazione;
- servizi tecnologici a rete quali: rete idrica, rete fognante (bianca e nera), rete elettrica, rete gas, rete telefonica.

L'ubicazione delle reti è schematicamente riportata sugli elaborati grafici allegati. Essa sarà meglio precisata in sede di progettazione esecutiva, al

momento della richiesta delle concessioni edilizie.

Di seguito vengono, comunque, illustrate le caratteristiche principali.

### 1) STRADE e PARCHEGGI

La strada di PRG interna all'area lottizzata avrà una larghezza complessiva di ml 10,00 e di essi: ml 7,00 saranno interessati dal nastro carrabile e ml 3,00 dai due marciapiedi.

La strada di PdL avrà una larghezza complessiva di ml 9,00 dei quali ml 6,00 per il nastro carrabile e ml 3,00 per i due marciapiedi.

In entrambi i casi il nastro carrabile consisterà di un manto bituminoso (biinter) dello spessore di cm 7 con sovrastante strato di usura (tappetino) dello spessore di cm 3: il tutto adagiato su di un sottofondo in misto granulometrico stabilizzato spessore cm 30.

I marciapiedi, larghi ciascuno m 1,50, saranno realizzati con cordonali e piastrelle autobloccanti, preconfezionate con calcestruzzo di cemento vibrocompresso, allocate su massetto in calcestruzzo di cemento magro.

Gli stessi materiali saranno adoperati per la realizzazione dell'area di parcheggio.

### 2-RETE IDRICA

Sarà sottotraccia e verrà collegata alla rete comunale esistente.

Essa sarà realizzata con tubazioni, curve e pezzi speciali di linea in polietilene per acqua potabile di adeguate dimensioni ed a norma. Con la canalizzazione saranno posti in opera organi di manovra e di distribuzione, quali saracinesche, sfiati, centri Gallo e quanto altro necessario al perfetto funzionamento dell'impianto e saranno predisposti gli allacciamenti per le utenze. I pozzetti, ispezionabili, saranno realizzati in opera con calcestruzzo di cemento e saranno dotati di chiusini in ghisa.

Ogni altro dettaglio sarà precisato con la progettazione esecutiva, che



## 5-ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'impianto per la pubblica illuminazione sarà realizzato con pali in acciaio di altezza non inferiore a ml. 5,00, posti a distanza di 20/30 metri e dotati di corpi illuminanti con lampada a vapori di mercurio da 125 watt.

Per ogni palo sarà messo in opera un pozzetto per la messa a terra, per il raccordo delle canalizzazioni sottotraccia e per il sezionamento e la derivazione dei cavi.

Tutti gli impianti saranno realizzati a regola d'arte, secondo norme CEE e con materiali a marchi di qualità; gli stessi saranno sottoposti a collaudo e certificazione secondo la normativa vigente.

## PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA

Le opere di urbanizzazione primaria, che saranno realizzate a scemputo degli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 11 della legge 28.01.1997 n. 10, secondo una valutazione di massima, avranno il seguente costo:

Strade e parcheggi	Mq	2.552x euro 23,24 =	59.308,48
Rete idrica	ml	215x euro 36,35 =	7.772,25
Fognatura e acque bianche	ml	404x euro 33,57 =	13.562,28
Rete elettrica	ml	220x euro 10,33 =	2.272,60
Rete telefonica	ml	220x euro 10,33 =	2.272,60
Rete gas	ml	218x euro 41,32 =	7.007,76
Pubblica illuminazione	ml	250x euro 41,32 =	10.330,00
<b>TOTALE</b>	<b>euro</b>		<b>102.525,97</b>

Tale importo sarà meglio precisato sulla base dei progetti esecutivi al momento della richiesta della concessione edilizia.





# COMUNE DI BOTRICELLO

( Provincia di Catanzaro )



ALLEGATO N. 98

**PROGETTO  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
IN LOCALITA' STAZZO**

**ALLEGATO : STRALCIO P.R.G.**

PROGETTISTI :

Ing. SALVATORE RANIERI  
Ing. ANNAMARIA RANIERI

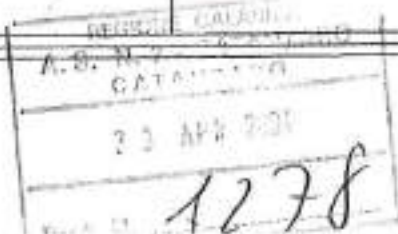
p.a. Marcello GALLUCCI  
Geom. Francesco A. MERCURIO



Data

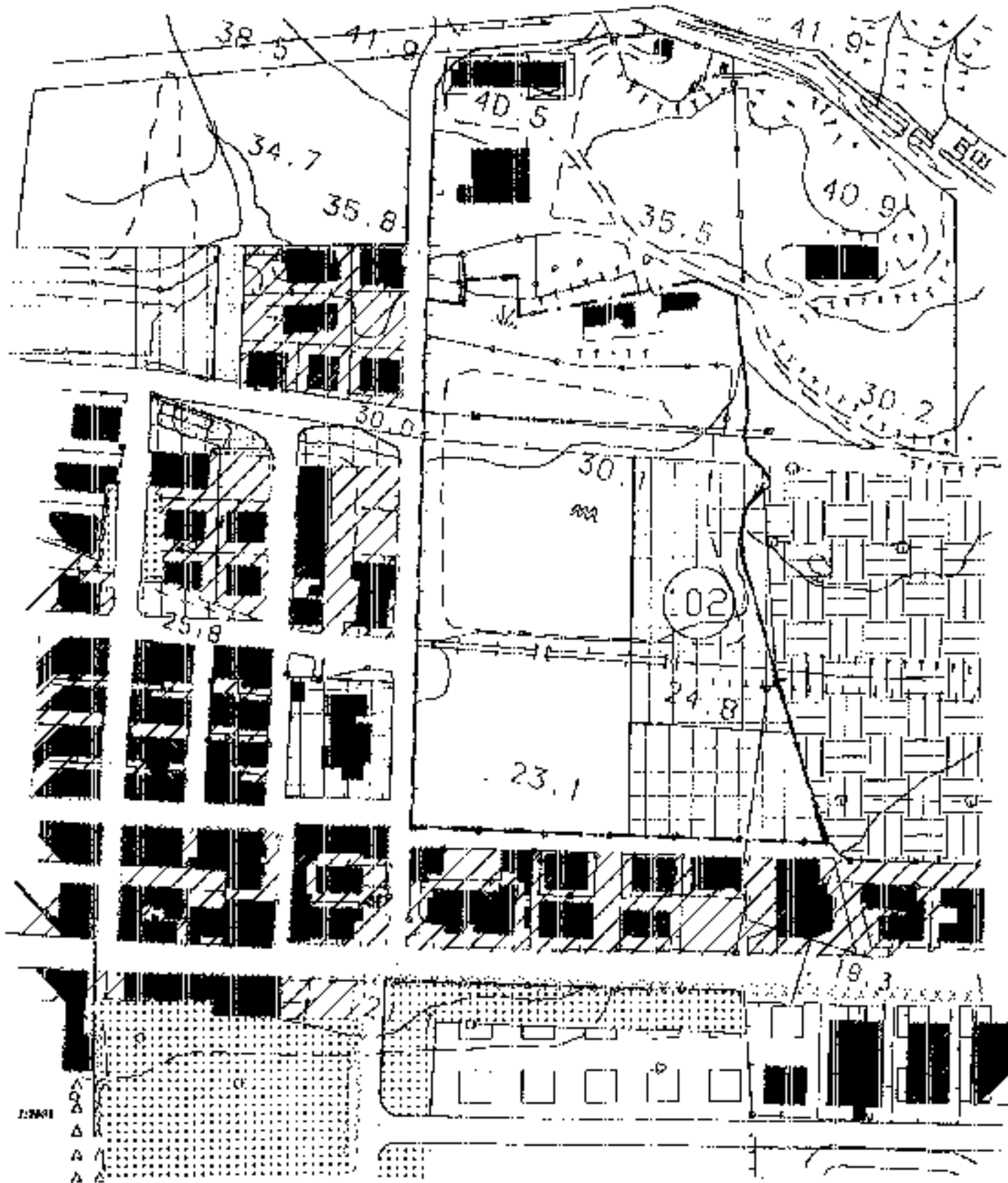
All. n°

Scala 1:2000



STRALCIO P.R.G.

Scala 1:1000



LEGENDA



C2 - Zona d'espansione residenziale

P- Standard

Firmato Da: ANTONIO SESTITO Emesso Da: ARABIAPEC EJU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7faa6e0695f0ae8



ELLO



NE

sig.ra Concetta TRAVERSA



Data

All. n°

COMUNE DI BOTRICELLO  
( Provincia di Catanzaro )



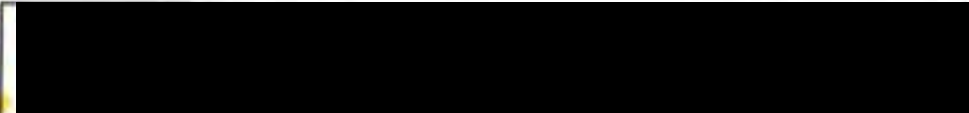
REGIONE CALABRIA

Legge Regionale n. 23 del 2 giugno 1980

Allegato in forma di conformità  
n. 229 del 20.04.01

PROGETTO  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
IN LOCALITA' STAZZO

AII. 2



NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE DEL PdL

PROGETTISTI:

Ing. SALVATORE RANIERI

Ing. ANNAMARIA RANIERI

P.A. Geom. MARCELLO GALLECO

Geom. FRANCESCO ANTONIO MERCURIO





## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Scopo delle presenti norme è costituire riferimento all'edificazione nell'ambito della lottizzazione e nel rispetto del Piano Regolatore vigente.

### **Art. 1**

Il piano di lottizzazione di che trattasi interessa l'area di cui all'allegata planimetria catastale ( tav. 5 ) e si compone dei seguenti allegati:

- 1) **Relazione illustrativa e preventivo sommario di spesa.**
- 2) **Norme tecniche di attuazione del PdL.**
- 3) **Stralcio del P.R.G. con localizzazione dell'intervento (scala 1:2000)**
- 4) **Planimetria stato di fatto (1:500).**
- 5) **Planimetria catastale con indicazione dell'area lottizzata ed elenco ditte.**
- 6) **Planimetria con destinazione d'uso delle aree lottizzate e dati progettuali generali (1:500).**
- 7) **Planivolumetria illustrativa (1:500).**
- 8) **Piano quotato e sezioni di sbancamento e rilevato (1:500).**
- 9) **Tipi edilizi.**
- 10) **Planimetria con schema rete stradale e parcheggio ( 1:500).**
- 11) **Planimetria con schema rete fognante (1:500).**
- 12) **Planimetria con schema rete acque bianche (1:500).**
- 13) **Planimetria con schema rete idrica (1:500).**
- 14) **Planimetria con schema reti distribuzione gas (1:500).**
- 15) **Planimetria con schema reti distribuzione energia elettrica alle utenze.**
- 16) **Planimetria con schema rete pubblica illuminazione (1:500).**
- 17) **Planimetria con schema reti distribuzione servizi telefonici (1:500).**
- 18) **Schema convenzione.**

## Art. 2

Hanno valore di vincolo assoluto per la realizzazione del piano.

- a- il perimetro dell'area oggetto dell'intervento;
- b- le aree fondiare destinate all'edificazione;
- c- le cubature realizzabili nell'ambito della zona pianificata;
- d- le aree destinate alle sedi stradali.

## Art. 3

La disposizione planivolumetrica degli edifici è puramente indicativa e, ciò, per consentire un sufficiente grado di libertà nella fase progettuale.

La cubatura consentita potrà essere liberamente articolata all'interno dei lotti. Operando nel rispetto dei parametri prefissati dalle norme per la zona, sarà possibile creare comparti unitari di progettazione con l'accorpamento di due o più lotti.

## Art. 4

Le previsioni e le destinazioni d'uso delle aree del PdL. sono state definite sulla base delle prescrizioni delle norme attuative del P.R.G. vigente.

## Art. 5

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà sarà di m 5,00 e tra fabbricati di m 10,00, con la sola eccezione di cui al comma "g" dell'art. 44 delle norme tecniche di attuazione del PRG.

## Art. 6

L'altezza delle pareti degli edifici non potrà superare m. 10,50 dalla gronda, fatta eccezione per gli accessi ai piani cantinati o seminterrati destinati a servizi. (garage, cantine, impianti tecnologici ecc.)

#### Art.7

Gli spazi interni alle aree edificabili non impegnate dagli edifici né da strade pedonali, da rampe d'accesso ai piani seminterrati o da aree di sosta e parcheggio dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino con indice di piantumazione non inferiore a 1/200mc.

#### Art.8

Nella progettazione esecutiva degli edifici, a norma dell'art. 26 delle NTA del PRG, dovranno essere previsti appositi parcheggi per le autovetture o all'interno degli stessi o nelle aree di pertinenza così come stabilito dalla normativa vigente.

#### Art.9

La cubatura massima degli edifici si misurerà così come prescritto dal P.R.G. e le altezze così come stabilito dal regolamento edilizio vigente.



COMUNE DI BOTRICELLO  
( Provincia di Catanzaro )

REGIONE CALABRIA



Legge Regionale n. 2 del 2 giugno 1980

Allegato al parere di conformità  
n. 239 del 20.04.04

PROGETTO  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
IN LOCALITA' STAZZO

All. 7

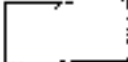



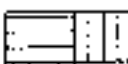


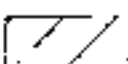
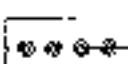
PLANIVOLUMETRIA ILLUSTRATIVA



PROGETTISTI  
Ing. SALVATORE RANIERI  
Ing. ANNAMARIA RANIERI

Geom. MARCELLO GALUCCI  
Geom. FRANCESCO ANTONIO MERCURIO

## LEGENDA

	SUPERFICIE TOTALE
	EDIFICIO ESISTENTE DA SMANTIERE E RISTRUTTURARE
	AREE MASSIMO INGOMBRO
	PARCHINGI
	AREE STANDARDS DA CEDERE AL COMUNE
	AREE STANDARDS RESIDUE 102
	AREE STANDARDS PER LA 167
	COMPARTI 'A' - 'B' - 'C' - 'D' - 'E'
	PERIMETRO AREE DOTATEZZATE

## DATI PROGETTUALI

COMPARTO n.	LOTTO n.	SUPERFICIE mq	VOLUME mc	ABITANTI n
A	1	1.094,00	820	8
	2	1.172,00	880	9
	3	1.636,00	1.230	12
	4	1.868,00	1.400	14
B	5	536,00	402	4
	6	536,00	402	4
	7	537,60	402	4
	8	536,60	402	4
	9	535,60	400	4
	10	535,60	400	4
	11	534,60	400	4
	12	534,60	400	4

	10	543,60	400	4
	11	534,60	400	4
	12	540,00	405	4
C	13	619,80	486	5
	14	613,05	458	5
	15	615,00	460	5
	16	615,00	450	5
	17	613,15	458	5
	18	613,00	458	5
D	19	412,40	308	3
	20	412,80	308	3
	21	413,00	308	3
	22	411,80	308	3
E	23	457,00	342	3
	24	455,00	342	3
	25	457,00	342	3
TOTALE		10.003,00	12.581	120

## AREE STANDARDS

DESTINAZIONE	SUPERFICIE RICHIESTA (mq)	SUPERFICIE PREVISTA (mq)
VERDE PUBBLICO	126X16 = 2.016	2.016
EDILIZIA SCOLASTICA	120X4,5 = 567	567
EDILIZIA SOCIALE	126X2 = 252	252
PARCHEGGIO	126X2,5 = 315	315
TOTALE	3.150	3.150

## STRADE

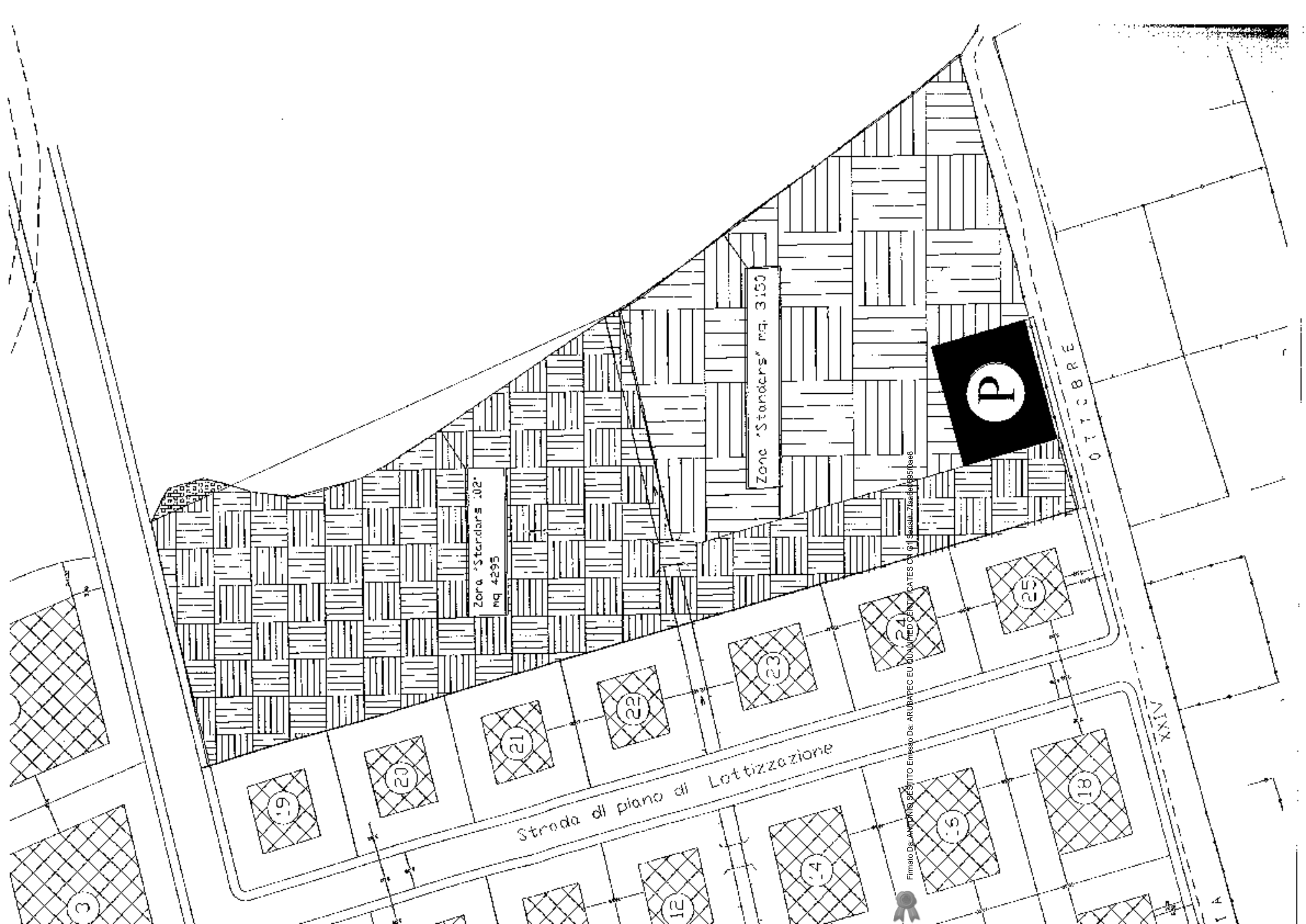
DESTINAZIONE	SUPERFICIE PREVISTA (mq)
STRADA DI PRG	1230,00
STRADA DI PdL	1322,00
TOTALE	2552,00





Firmato Da: ANTONIO SESTITO Emesso Da: ARUBA PEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA C1 Serial#: 77aa6606509e8





Zona "Standards" mq. 3150

Zona "Standards" mq. 4295

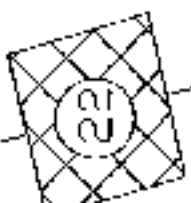
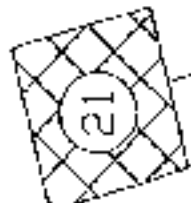
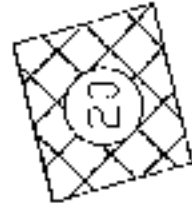
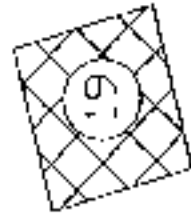


Strada di piano di Lot tizzazione

Firmato Da: ANTONIO SESTITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA (G1) Serial#: 7aa6de95Dae8

OTICBARE

VINYL



ALLEGATO N. 9h

# COMUNE DI BOTRICELLO ( Provincia di Catanzaro )

9h

REGIONE CALABRIA



Legge Regionale n. 20 del 2 giugno 1980

Allegato in materia di urbanistica  
n. 239 del 20.04.04

## PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' STAZZO

All. 9

Committente: [REDACTED]

### TABELLA TIPI EDILIZI

PROGETTISTI:

Ing. SALVATORE RANIERI

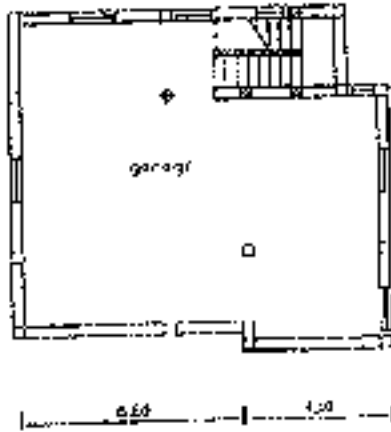
Ing. ANNAMARIA RANIERI

Geom. MARCELLO GALEUCCI

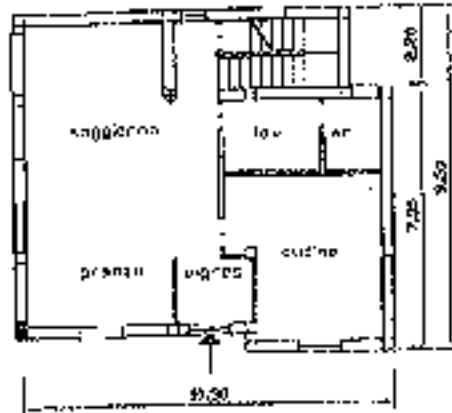
Geom. FRANCESCO ANTONIO MERCURIO

TIPO "A"

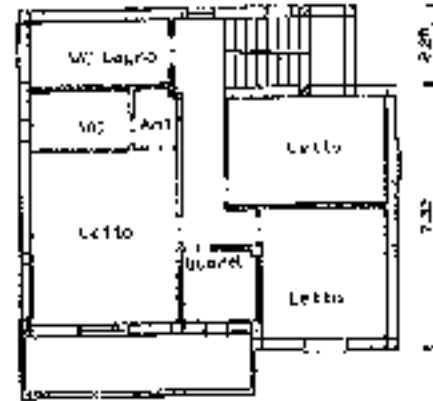
cantina-garage



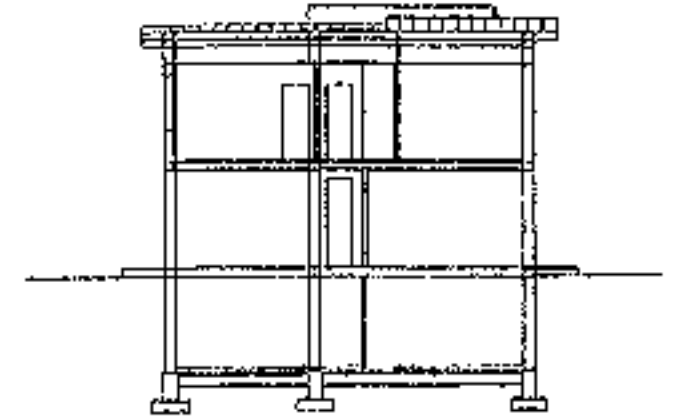
piano terra



piano primo

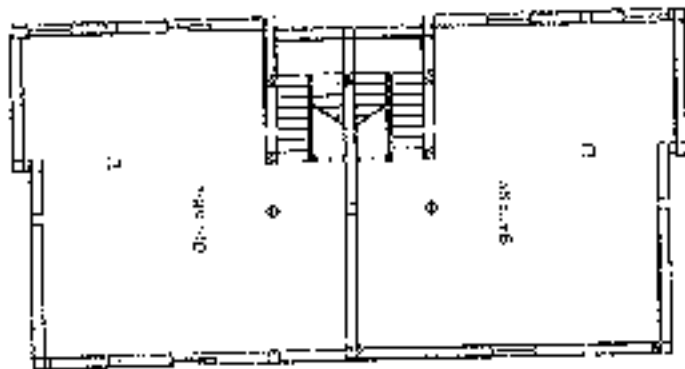


sezione longitudinale

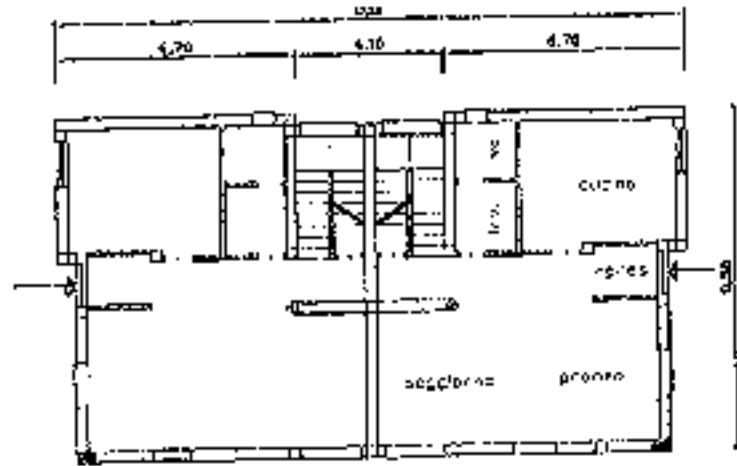


TIPO "B"

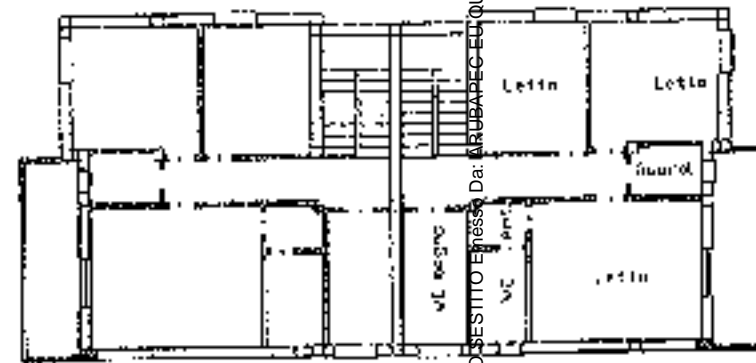
cantina-garage



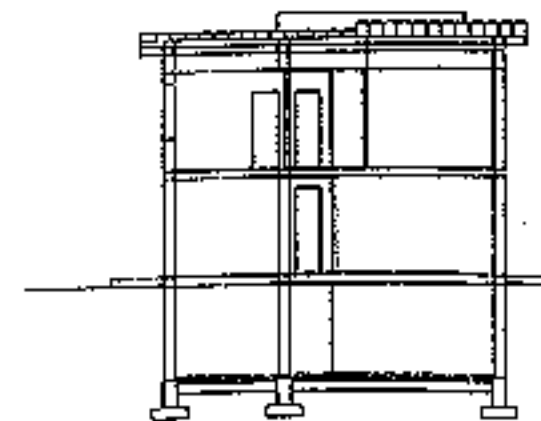
piano terra



piano primo



sezione longitudinale

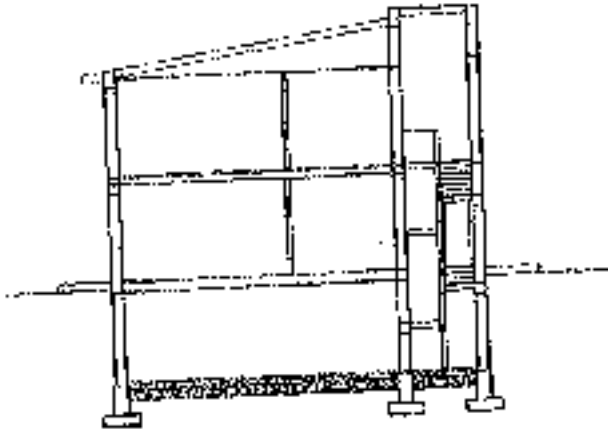


Firmato Da: ANTONIO BERTINO Da: ARUBAPEC-ECU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7faa6e0695f0ae8

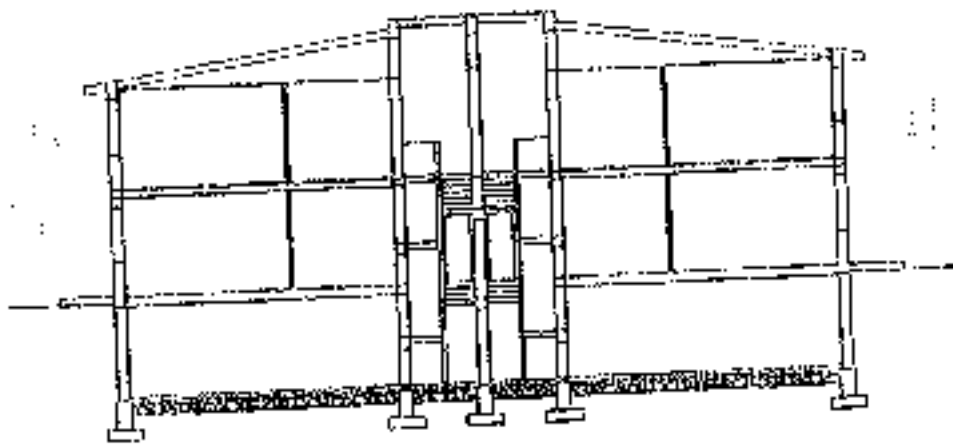




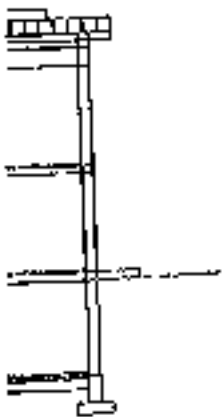
sezione trasversale



sezione trasversale



linea



Dott. Arch. Pietro Folino

AL RESPONSABILE DEL SETTORE 3  
ARCH. BRUNO DE GORI  
DEL COMUNE DI BOTRICELLO  
VIA NAZIONALE, 240  
88070 BOTRICELLO  
(Provincia di catanzaro)

COMUNE DI BOTRICELLO  
PROV. DI CATANZARO

Prot. n° 3417

del 17 APR. 2014

OGGETTO: **TRASMISSIONE ATTO DI COLLAUDO** ( art.28 della legge 11 febbraio 1994, n.109 e 199 dpr 554/1999) dei lavori per la realizzazione di opere di urbanizzazioni primarie in localita' "STAZZO" per come da permesso di costruire prot. 83/2007 e successive proroghe, per il completamento delle citate opere, rilasciate dal R.U.P. di Botricello in data 20/12/2011 prot. n° 10024 e successiva comunicazione di ULTIMAZIONE DEI LAVORI presentata in data 26/09/2012 prot.n° 6.753

COMMITTENTE:



DIRETTORE DEI LAVORI: Dott. Ing. Salvatore Rauferi ed in collaborazione con il Dott. Pianif. Marcello E. Gallucci

IMPRESA:



Si trasmette in duplice copia la relazione di collaudo dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie in localita' "STAZZO" per i provvedimenti di competenza

distinti saluti

Catanzaro 14.04.2014

ARCH. PIETRO FOLINO

COMUNE DI BOTRICELLO  
PROVINCIA DI CATANZARO

LAVORI PER LA RELIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIE IN LOCALITA' "STAZZO" PER COME DA PERMESSO DI COSTRUIRE Prot. 83/2007 E SUCCESSIVE PROROGHE, PER IL COMPLETAMENTO DELLE CITATE OPERE, RILASCIATE DAL R.U.P. di Botricello in data 20/12/2011 prot. n° 10024 e successiva comunicazione di ULTIMAZIONE DEI LAVORI presentata in data 26/09/2012 prot.n° 6.753

Committente: [REDACTED]

Direttore dei Lavori: Dott. Ing. Salvatore Ranieri ed in collaborazione con il Dott. Pianif. Marcello E. Gallucci

IMPRESA: [REDACTED]

ATTO UNICO DI COLLAUDO

RELAZIONE VERBALE DI VISITA - CERTIFICATO DI COLLAUDO

PREMESSE: La ditta proprietaria in data 31.01.2003 chiedeva al Sindaco del Comune di Botricello l'autorizzazione ad attuare il progetto di lottizzazione dell'area sita in località Stazzo del comune di Botricello, avente natura edificabile "zona C di Espansione Residenziale", riportata in catasto al foglio n° 6 part.la n° 97-98-109 e 192 della superficie complessiva di mq. 28.030,00 ricadenti in area classificata "C2" dal vigente P.R.G. il tutto come da progetto redatto dai tecnici:

- Ing. Salvatore Ranieri, Ing. Annamaria Ranieri, Geom. Marcello Gallucci e
- Geom. Francesco Antonio Mercurio composto da n° 18 allegati sotto riportati:

- Tav. n° 1 relazione tecnica illustrativa e preventivo sommario di spesa;
- Tav. n° 2 norme tecniche di attuazioni;
- Tav. n° 3 stato di fatto
- Tav. n° 4 stralcio P.R.G. e delle NTA;
- Tav. n° 5 stralcio planimetria catastale ed elenco ditte;
- Tav. n° 6 planimetria destinazione d'uso e dati progettuali generali;
- Tav. n° 7 planivolumetria illustrativa;
- Tav. n° 8 piano quotato e sezioni di sbancamento e rilevato;
- Tav. n° 9 tipi edilizi;
- Tav. n° 10 planimetria schema rete stradale;
- Tav. n° 11 planimetria schema rete fognaria;
- Tav. n° 12 planimetria schema rete acque bianche;
- Tav. n° 13 planimetria schema rete idrica;
- Tav. n° 14 planimetria schema rete gas metano;

Atto di Collaudo

-1-



Tav. n° 15 planimetria schema rete energia utenze;  
Tav. n° 16 planimetria schema pubblica illuminazione;  
Tav. n° 17 planimetria schema rete telefonica;  
Tav. n° 18 schema di convenzione;

Il progetto convenzionato prevede tutte le opere di urbanizzazione primaria quali strade, parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali, aree a verde attrezzato, reti fognarie bianche e nere, impianto di pubblica illuminazione, reti di distribuzione energia elettrica, approvvigionamento idrico, gas metano, rete telefonica, etc., secondo le modalità previste nella Convenzione, nel Capitolato Speciale degli Oneri, nel Computo Metrico Estimativo. o in altro documento sottoscritto contenente indicazioni e/o prescrizioni sulle caratteristiche delle opere e sulle loro modalità esecutive.

#### **ESECUZIONE DEI LAVORI -**

I lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie in località "Stazzo", come risulta dal contratto di appalto edilizio stipulato in data 20.10.2010 sono stati realizzati dall'impresa [REDACTED]

E riguardavano le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- rete stradali e parcheggi;
- marciapiedi, percorsi pedonali;
- aree a verde attrezzato;
- reti fognarie bianche e nere;
- impianto di pubblica illuminazione;
- reti di distribuzione energia elettrica;
- approvvigionamento idrico, gas metano, rete telefonica, etc.,

il tutto secondo le modalità previste nella Convenzione, nel Capitolato Speciale degli Oneri, nel Computo Metrico Estimativo, nel Contratto sottoscritto contenente indicazioni e/o prescrizioni sulle caratteristiche delle opere e sulle loro modalità esecutive;

#### **APPROVAZIONE DEL PROGETTO**

Il parere del Settore 24 geologico regionale del Dipartimento Lavori Pubblici e Acque, espresso ai sensi dell'art. 13 della legge 02/02/1980, n° 64 veniva acquisito con nota prot. 650 in data 04/08/2003.

La Regione Calabria - 5° Dipartimento Urbanistico ed Ambiente dava il parere di conformità al progetto di lottizzazione ai sensi delle leggi regionali 20/80, 3° comma art. 2, e 15/81, art. 4 trasmesso con nota n° 239 del 20/01/2004.

L'Amministrazione Comunale con delibera n°16 del 12/05/2006 approvava il piano di lottizzazione dell'area sita in località Stazzo del comune di Botricello, riportata in catasto al foglio n° 6 part.la n° 97-98-109 e 192 della superficie complessiva di mq. 28.030,00 ricadenti in area classificata "C2" dal vigente P.R.G. per la utilizzazione a scopo edilizio delle aree di proprietà della ditta [REDACTED]

Atto di Collaudo



-2-



**CONVENZIONE-** la convenzione a lottizzare venne sottoscritta in data 16.08.2007 con N° 16 di rep. del 16.08.2007, tra il proprietario [REDACTED]

Vincenzo Sgrò, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica nell'interesse esclusivo del Comune di Botricello, con la quale la ditta proprietaria si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primarie di seguito specificate

- rete stradali e parcheggi;
- marciapiedi, percorsi pedonali;
- aree a verde attrezzato;
- reti fognarie bianche e nere;
- impianto di pubblica illuminazione;
- reti di distribuzione energia elettrica;
- approvvigionamento idrico, gas metano, rete telefonica, etc

**POLIZZA FIDEJUSSORIA-** La polizza fidejussoria in esecuzione dell'art. 10 della convenzione di lottizzazione è stata stipulata con l'assicurazione LOYD ITALICO in data 11.04.2007 N° 00A0027420.

**CONCESSIONE** – Per la realizzazione dei lavori delle opere di Urbanizzazione primarie, nell'ambito del piano di lottizzazione in località "Stazzo", è stato rilasciato regolare titolo abitativo, Permesso a Costruire n° 83/87, dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, in data 19.12.2007,

**DIREZIONE DEI LAVORI** – La Direzione dei Lavori venne espletata Dott. Ing. Salvatore Ranieri ed in collaborazione con il Dott. Pianif. Marcello E. Gallucci

**IMPRESA ESECUTRICE DEI LAVORI** – i lavori sono stati iniziati in data 18/12/2008 dalla [REDACTED] immediatamente interrotti a causa delle avversità atmosferiche e non più ripresi.

Successivamente, come risulta dal contratto di appalto edilizio stipulato in data 20.10.2010 i lavori sono stati appaltati e realizzati dall'impresa [REDACTED]

**VARIANTI** – In fase di esecuzione dei lavori non risulta che vi furono varianti rilevanti rispetto al progetto approvato.

**PROROGA DEI TERMINI** – I lavori di urbanizzazione primaria sono stati prorogati per ulteriori anni uno in data 20.12.2011 prot. n° 10024 come risulta anche dal certificato di fine lavori del 25/09/2012 prot.n° 6753 presentato all'U.T.C. del comune di botricello in data 26/09/2012.

**FINE LAVORI** - In data 25/09/2012 il Direttore dei lavori, la ditta proprietaria e la ditta esecutrice dei lavori sottoscrivevano il verbale di fine lavori dal quale risultava che in tale data i lavori erano stati ultimati in ogni loro parte, fatta eccezione per la posa della cabina di manovra dell'impianto per la pubblica illuminazione e del raccordo della strada di P.R.G. con la viabilità comunale per Botricello Superiore.

Atto di Collaudo

-3-



## CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE-

Negli atti non risulta che il Direttore dei lavori abbia redatto il certificato di regolare esecuzione, la stessa ha comunque dichiarato che i lavori eseguiti dall'impresa [REDACTED] sono stati realizzati tutti a perfetta regola d'arte.

**COLLAUDATORE** - L'incarico per il collaudo degli impianti e delle opere di urbanizzazione primarie della "Lottizzazione [REDACTED]" in località Stazzo fu conferito al sottoscritto Arch. Pietro Folino dal responsabile del Settore 3 Arch. Bruno De Gori con Determina Dirigenziale n° 1389 del 11/10/2012.

### VISITE DI COLLAUDO

La prima visita di collaudo, previo comunicazione telefonica da parte del R.U.P. Arch. Bruno De Gori, ha avuto luogo il giorno 08 Novembre 2013.

Al sopralluogo oltre al sottoscritto, erano presenti il Dott. Pianif. Marcello E. Gallucci, in qualità di collaboratore alla Direzione dei Lavori, e il [REDACTED] in qualità di impresa esecutrice dei lavori.

A conclusione della visita, veniva fissata fra le parti intervenute la seconda visita di collaudo in data 14/11/2013 alle ore 16/30.

La seconda visita di collaudo, ha avuto luogo il giorno 14/11/2013 alle ore 16/30 al sopralluogo oltre al sottoscritto, erano presenti il Dott. [REDACTED] in qualità di collaboratore alla Direzione dei Lavori, e il [REDACTED] in qualità di impresa esecutrice dei lavori.

**RICOGNIZIONE DELLE OPERE** - il sottoscritto collaudatore con la scorta degli elaborati presentati ad integrazione all'U.T.C. del Comune di Botricello in data 21 febbraio 2013 prot. n° 1837 in riferimento alla lettere di fine lavori, protocollata in data 26/09/2012 n°6753, e con i chiarimenti e le precisazioni fornitegli delle persone intervenute, ha proceduto alla ricognizione delle opere realizzate, ha accertato la consistenza dei lavori eseguiti e ha provveduto a verificare le opere di urbanizzazione previste in progetto, nonché alle puntuali attuazione delle prescrizioni dettate nel primo verbale di visita sotto riportati:

- 1) Per quanto riguarda i pozzetti della "rete idrica, rete fognante, rete acque bianche" devono essere ripuliti da detriti e sabbia;
- 2) Per quanto riguarda le opere di raccolta delle acque bianche si consiglia di realizzare una caditoia posta all'inizio della strada di piano, in corrispondenza della via XXIV ottobre in modo che le acque non interessano la stessa via.

Allo scopo dell'emissione del collaudo generale si richiedeva:

- al Direttore dei lavori il progetto dell'impianto di illuminazione con la dichiarazione di conformità degli impianti secondo Legge 186 del 01/03/1968 con particolare riferimento alla Norma CEI 64-8 Sez. 714, completo della relazione tecnica attestante alle modalità di esecuzione ed alle rispondenze;
- Certificato di conformità dei Quadri Elettrici secondo Norme CEI 23.51 e CEI 17.13/1;
- disegni esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione primarie realizzate;

Atto di Collaudo



-4-



- computo metrico e stima delle opere di urbanizzazione primarie realizzate;

**CONTROLLI ED ACCERTAMENTI-** In riscontro della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria quali strade, parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali, aree a verde attrezzate, reti fognarie bianche e nere, impianto di pubblica illuminazione, reti di distribuzione energia elettrica, approvvigionamento idrico, gas metano, rete telefonica, etc., secondo le modalità previste nella Convenzione, nel Capitolato Speciale degli Oneri, nel Computo Metrico Estimativo, nel Contratto o in altro documento sottoscritto contenente indicazioni e/o prescrizioni sulle caratteristiche delle opere e sulle loro modalità esecutive.

Accertato la consistenza dei lavori il sottoscritto collaudatore ha provveduto tenendo conto delle modalità previste nella Convenzione, nel Capitolato Speciale degli Oneri, nel Computo Metrico Estimativo, del Contratto o di altro documento sottoscritto contenente indicazioni e/o prescrizioni sulle caratteristiche delle opere e sulle loro modalità esecutive, a far eseguire assaggi ed ha proceduto alle seguenti verifiche,

- collaudo tecnico-funzionale di infrastrutture o impianti, quali strade, reti fognarie, impianti di pubblica illuminazione, impianti speciali, etc.;
- verifica del rispetto degli standards di lottizzazione previsti nella Convenzione sottoscritta;

#### RETE DI DISTRIBUZIONE FOGNARIA E RACCOLTA ACQUE BIANCHE

Si è proceduto alla verifica della rete fognaria e della raccolta delle acque bianche, sono stati ispezionati tutti i pozzetti riscontrando valori dimensionali conformi a quanto previsto dai grafici progettuali.

#### **Verifiche e controlli**

Le verifiche sulla regolare esecuzione sono state effettuate durante la prima visita, in particolare:

- esame dei certificati relativi alle caratteristiche delle tubazioni e dei relativi certificati di prova;
- controllo di alcune quote di fondo e di cielo dei collettori effettuando i riscontri con gli elaborati progettuali;
- verifica delle caratteristiche dei materiali impiegati;
- verifica delle giunzioni;
- verifica delle modalità di posa;
- verifica dimensionale e delle modalità esecutive dei pozzetti di ispezione e delle caditoie;
- verifica delle quote, delle dimensioni e delle modalità esecutive del punto di immissione del recapito finale della fognatura.

In particolare durante il sopralluogo sono state rilevate alcune carenze nelle opere di finitura che l'impresa dovrà sistemare, in particolare:

- 1) Per quanto riguarda i pozzetti della "rete idrica, rete fognante, rete acque bianche" devono essere ripuliti da detriti e sabbia;
- 2) Alcuni pozzetti non sono stati allineati, e la parte inferiore risulta traslata rispetto alla parte superiore dei chiusini;

Atto di Collaudo

-5-



- 3) Per quanto riguarda le opere di raccolta delle acque bianche si consigliava di realizzare una caditoia posta all'inizio della strada di piano, in corrispondenza della via XXIV Ottobre in modo che le acque non interessano la stessa via.

#### **I lavori**

Ad integrazione delle verifiche sopra indicate, il collaudatore ha proceduto, durante il sopralluogo della visita 08 Novembre 2013, ad effettuare prove di funzionamento idraulico di tratti di fognatura nera e bianca:

Il risultato conseguito sotto il profilo della funzionalità idraulica e della continuità di esercizio è stata ritenuta d'esito positivo.

La D. dei L. comunicava telefonicamente che erano stati completati i lavori della messa in opera della caditoia oggetto di prescrizione, e che si poteva procedere al sopralluogo, in data 02.04.2014 previa comunicazione telefonica alla Direzione dei Lavori e con la presenza dell'impresa veniva effettuato un ulteriore sopralluogo di verifica dei lavori della messa in opera della caditoia in corrispondenza dell'innesto della strada Comunale con quella di lottizzazione, oggetto di prescrizione del primo sopralluogo.

Dalle verifiche è emerso che i lavori prescritti sono stati regolarmente realizzati per come indicati.

Nell'occasione la Direzione dei Lavori consegnava i seguenti documenti:

- Copia comunicazione al comune di Botricello di esecuzione lavori per come da prescrizioni e tavola per la realizzazione di griglia per la raccolta delle acque piovane;
- Copia di ultimazione lavori per come da prescrizioni;

#### **PREDISPOSIZIONE RETE ALTA TENSIONE ENEL**

Si è proceduto alla verifica della predisposizione della rete ad alta tensione ENEL, composta da un cavidotto interrato con n° quattro pozzetti in c.v.c. ubicato nella strada prevista dal P.R.G.

Dalle notizie assunte dalla D. dei L. la predisposizione della rete è stata realizzata in sostituzione della rete ad alta tensione aerea su tralicci esistente, e realizzata in base alle prescrizioni dell'Amministrazione Comunale di Botricello, conformi a quanto previsto dai grafici progettuali.

#### **Verifiche e controlli:**

Le verifiche sulla regolare esecuzione erano state effettuate durante la visita, del 08 Novembre 2013 in particolare sono stati aperti e visionati tutti i pozzetti per verificare sia la profondità che il passaggio del cavidotto :

#### **RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA**

La rete idrica è stata realizzata con tubi in polietilene ad alta densità (PEAD); del diametro esterno 110 mm., pn 10; giunzioni per saldatura; pozzetti in calcestruzzo cementizio prefabbricato con chiusini in ghisa; non sono stati previsti idrante stradale sottosuolo in pozzetto.

Sono stati ispezionati tutti i pozzetti riscontrando valori dimensionali conformi a quanto previsto dai grafici progettuali.

Atto di Collaudo



Il controllo della rispondenza della rete di distribuzione idrica è stata eseguita in base con quanto previsto negli elaborati tecnici indicati col titolo "realizzazione di opere di urbanizzazioni primarie in località 'Stazzo' per come da permesso di costruire prot. 83/2007 e successive proroghe, per il completamento delle citate opere, rilasciate dal RUP di Botricello in data 20/12/2011 prot. n° 10024 e successiva comunicazione di ultimazione dei lavori presentata in data 26/09/2012 prot.n° 6.753".

### RETE DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE

L'impianto di Pubblica illuminazio è composto da n° 8 pali a tronco conico di altezza pari a 6.00 ml. Con sovrastante corpo illuminante a conchiglia, realizzato su un solo lato della viabilità di piano di lottizzazione, e tutti i corpi illuminanti sono stati collegati tramite cavidotto con tubazione in p.v.c.

Per l'alimentazione dell'impianto è stato realizzato un quadro elettrico all'inizio della strada di piano.

Per la messa a terra è stato utilizzato una corda di rame nudo collegato al dispersore di terra all'interno di ogni pozzetto in pvc. Delle dimensioni 20x20. L'impianto di messa a terra è stato collegato con l'impianto di P. I. esistente.

La ditta [redacted] r.s.l. operante nel settore Impianti Tecnologici con [redacted] iscritta nel registro delle imprese (d.P.R. //12/1995), [redacted] Esecutrice del citato impianto di illuminazione pubblica.

Previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice ha rilasciato al committente impres. [redacted] la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6 ha provveduto a rilasciare il Certificato di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte (ai sensi dell'art. 7, comma 1 D.M. 22 gennaio 2008 n° 37) "che fa parte integrante della presente relazione di collaudo", dal quale aveva avuto la commissione per l'istallazione dell'impianto presso la lottizzazione [redacted] in località Stazzo.

Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello di cui all'allegato I, fanno parte integrante le distinte della tipologia dei materiali, dei pali a tronco conico, dei conduttori di rame, e del contenitore in vetroresina per gruppi di misura impiegati, e delle tavole di progetto.

Inoltre in allegato è stato rilasciato il certificato della prova di sistema di energia-impianto di messa a terra, con lo strumento di misurazione "marca Ht modello geotest 2016, il valore Zg misurato risulta di 2,5 Ohm.

### **Verifiche e controlli**

Le verifiche sulla regolare esecuzione erano state effettuate durante le visite del giorno 14/11/2013 alle ore 16/, in particolare:

- esame a vista sulla base della documentazione di progetto, verificando la rispondenza degli apparecchi di illuminazione installati, completi di tutti gli accessori, alle prescrizioni progettuali;
- controllo della disposizione dei punti luminosi, della loro interdistanza, dell'altezza, della sporgenza ed inclinazione sulla carreggiata;

Atto di Collaudo



-7-



- controllo dei certificati relativi alle caratteristiche dei componenti e materiali installati;
- verifica dei requisiti quantitativi e qualitativi dell'impianto di illuminazione stradale con riferimento in particolare alla luminanza e all'abbagliamento molesto.

Durante la stessa visita di sopralluogo si è riscontrato che i pali per illuminazione, sono del tipo a tronco conico zincati, e non presentano scrostature di vernice:

La verifica della messa a terra come già evidenziato è stata effettuata con strumento di misurazione Marca HT modello Geotest 2016 con un valore  $Z_g$  misurato di 2,5 Ohm. Per cui la verifica di prova dell'impianto di messa a terra ha dato esito positivo.

### **RETE STRADALE, PARCHEGGI E PERCORSI PEDONALI**

La rete stradale della lottizzazione è costituita da un'asse viario principale, (indicata nelle tavole di progetto come Strada di piano di lottizzazione ), e da un secondo tratto di strada interrotto in corrispondenza del confine di proprietà, indicato sugli elaborati progettuali come strada prevista nel P.R.G.

Sono stati inoltre realizzati una serie di percorsi pedonali con la funzione di collegamento fra le varie aree edificate (ed edificabili) e il resto del quartiere.

Le foto allegate consentono di verificare l'esecuzione delle varie categorie di lavoro differenziate per tipologia.

La realizzazione delle strade si è sviluppata contestualmente alla rete degli altri servizi di urbanizzazione.

Dalle fotografie allegate alle tavole di progetto è stato possibile verificare la formazione del solido stradale:

lo scoticamento del terreno vegetale, gli scavi di sbancamento per l'apertura della sede stradale e relativo cassonetto, per la formazione del piano di posa di rilevati, i materiali per la fondazione stradale (pietrisco di frantoio e misto granulare di frantoio stabilizzato con legante naturale)

La parte superiore della sovrastruttura stradale è costituita da uno strato di collegamento in conglomerato bituminoso (binder) dello spessore di cm. 7 non è stato realizzato anche se previsto lo strato sovrastante "tappetino di usura" dello spessore medio di cm. 3. La direzione dei lavori in merito ha riferito che per motivi strettamente tecnici il tappetino dovrà essere realizzato in una fase successiva per evitare l'usura dovuta al transito di mezzi pesanti per la realizzazione delle costruende villette, e che comunque è stato utilizzato un tipo di binder a granulometria di inerti inferiore a quello previsto, per renderlo più compatto in questa prima fase.

I cordoli che delimitano la carreggiata e le aiuole sono stati realizzati in c.l.s. delle dimensioni di cm. 20 x 25 e cm. 10 x 20.

Nei marciapiedi e percorsi pedonali per il massetto è stato usato il calcestruzzo armato con rete elettrosaldata; le pavimentazioni sono state realizzate in massello di calcestruzzo vibrocompresso con finiture superiori standard di colore grigio:

### **Verifiche e controlli**

Durante il sopralluogo del 14/11/2013, in occasione della visita per il collaudo tecnico funzionale, sono stati eseguiti misurazioni e saggi delle opere realizzate;

in particolare si è controllato lo spessore dello strato di collegamento "binder" mediante il saggio in alcuni punti delle strade di piano

Atto di Collaudo



I controlli effettuati, per la valutazione sia di tipo geometrico che meccanico, hanno confermato la rispondenza dei lavori alle prescrizioni contrattuali, per quanto riguarda il tappetino dello spessore di cm. 3 non è stato ancora realizzato per le motivazioni sopra esposte.

Durante la visita del 14/11/2013 si è riscontrato che nelle aree destinate a standard non sono stati eseguiti alcun tipo di lavori di sistemazione, l'area non risulta ancora essere stata frazionata:

non sono state effettuate misurazioni, e in ogni modo la superficie complessiva dovrà risultare pari e/o maggiore a quella prevista nel piano di lottizzazione.

Durante la visita del 14/11/2013 sono stati riscontrati i seguenti difetti e manchevolezze:

- la pavimentazione delle strade, risulta in alcuni punti usurata a causa dell'esposizione agli agenti atmosferici; i marciapiedi e percorsi pedonali si presentano in alcuni punti con presenza di erbaccia, che necessita ripulirla.

- alcuni cordoli collocati al bordo dei marciapiedi sono rotti e staccati dal marciapiede stesso.

- Si è proceduto alla misurazione in vari punti della larghezza della sede pavimentata e dei marciapiedi riscontrando valori dimensionali conformi a quanto previsto dai grafici progettuali sopra riportati.

#### RETE GAS INTERNA ALLA LOTTIZZAZIONE -

La ditta [REDACTED] Esecutrice dell'impianto della rete di distribuzione del gas all'interno della lottizzazione, in data 24.01.2008 ha provveduto a rilasciare il Certificato di Conformità dei tubi di polietilene per distribuzione gas, conformi al documento ITALGAS di riferimento e dichiarando che sono conformi a quanto prescritto dalle normative vigenti. Il collaudo per l'impianto di tubazione pead S5 De 32-63 è stato eseguita, "per come risulta dagli atti consegnati al sottoscritto collaudatore da parte del RUP del comune di Botricello" dalla ditta General Condotte s.a.s. di Catanzaro con esito positivo.

Sono stati posti in opera pozzetti ispezionabili in calcestruzzo cementizio armato vibrocompresso (c.a.v.) con chiusino in ghisa sferoidale carrabile.

#### RETE TELEFONICA INTERNA ALLA LOTTIZZAZIONE -

La rete telefonica interna alla lottizzazione è composta da un cavidotto interrato, le tubazioni destinate ad accogliere i cavi per le telecomunicazioni sono state realizzate con la posa in opera di tubi di cloruro di polivinile (P.V.C.) corrugati del diametro di 125 mm.

Sono stati posti in opera n° 7 pozzetti ispezionabili in calcestruzzo cementizio armato vibrocompresso (c.a.v.) con chiusino in ghisa sferoidale carrabile.

#### **Verifiche e controlli**

Le verifiche sulla regolare esecuzione erano state effettuate durante la precedente visita, in particolare:

- esame dei certificati relativi alle caratteristiche delle tubazioni e dei relativi certificati di prova;

Atto di Collaudo





- controllo della pendenza da pozzetto a pozzetto in modo che le eventuali infiltrazioni di acqua siano scaricate nei pozzetti stessi;
- verifica delle giunzioni fra i tubi ed il collegamento dei tubi con i pozzetti;

#### RETE ENERGIA UTENZE INTERNE -

La rete di energia delle utenze interna alla lottizzazione è composta come per la rete telefonica da un cavidotto interrato con tubazione in pvc corrugato, e da n° 5 pozzetti

#### **RELAZIONE E CERTIFICATO DI COLLAUDO**

Dalle verifiche, accertamenti e riscontri effettuati, si è potuto rilevare che le opere sono state eseguite con buoni materiali ed idonei magisteri, conformemente alle previsioni progettuali e con quanto previsto negli elaborati tecnici indicati col titolo "realizzazione di opere di urbanizzazioni primarie in localita' "Stazzo" per come da permesso di costruire prot. 83/2007 e successive proroghe, per il completamento delle citate opere, rilasciate dal RUP di Botricello in data 20/12/2011 prot. n° 10024 e successiva comunicazione di ultimazione dei lavori presentata in data 26/09/2012 prot.n° 6.753".

Premesso quanto sopra e considerato:

- Che le opere primarie di cui trattasi sono state eseguite in conformità al progetto e alle prescrizioni riportate in convenzione sottoscritte dalla ditta lottizzante;

#### **IL SOTTOSCRITTO COLLAUDATORE CERTIFICA**

che i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, eseguiti dall'Impresa [REDACTED] per conto della ditta lottizzante in base al contratto stipulato in data 20.10.2010 sono tecnicamente rispondenti a quanto previsto nel progetto e sue varianti e quindi

#### **SONO COLLAUDABILI**

come in effetti con il presente atto collaudo.

Le risultanze del presente certificato di collaudo sono subordinate alla esecuzione delle lavorazioni necessarie alla eliminazione di piccoli difetti e manchevolezze sopra descritti, e che di seguito vengono elencate;

- la pavimentazione delle strade, risulta in alcuni punti usurata a causa dell'esposizione agli agenti atmosferici;
- i marciapiedi e percorsi pedonali si presentano in alcuni punti con presenza di erbacce, che necessita ripulirli,
- alcuni cordoli collocati al bordo dei marciapiedi sono rotti e staccati dal marciapiede stesso,
- il tappetino non ancora realizzato per evitare l'usura dovuti al transito di mezzi pesanti per la realizzazione delle costruzioni villette, dovrà essere realizzato in una fase successiva.

Atto di Collaudo

-10-

tali difetti e manchevolezze "pulizia delle erbaccie e piccoli distacchi di cordolo al bordo dei marciapiedi non sono pregiudizievoli alla stabilità delle opere e alla loro funzionalità e l'importo dei lavori necessari alla loro eliminazione è stimabile, ai prezzi unitari contrattuali, in una somma non superiore a 500,00 euro.

A garanzia dell'esatta e tempestiva esecuzione delle lavorazioni suddette, la fidejussione assicurativa già rilasciata dalle Ditte lottizzanti a garanzia dell'osservanza degli obblighi nascenti dalla convenzione, avrà validità sino a che da apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori, confermata dal Responsabile del procedimento, risulti che la ditta proprietaria abbia completamente e regolarmente fatto eseguire le lavorazioni prescrittegli.

Il presente certificato di collaudo, ai sensi dell'art. 199, comma 3, del D.P.R. n. 554/1999, ha carattere provvisorio e assumerà carattere definitivo decorsi due anni dalla sua data di emissione.

Decorsi i due anni, il presente collaudo si intenderà approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del suddetto termine. Nell'arco di tale periodo la Ditta lottizzante, firmataria della convenzione, è tenuta alla garanzia per le difformità e i vizi delle opere di cui trattasi.

Letto, confermato e sottoscritto.

LA DITTA LOTTIZZANTE

[REDACTED]

[REDACTED]

IL DIRETTORE DEI LAVORI

*[Handwritten signature]*

IL COLLAUDATORE

*[Handwritten signature]*

Stampa circolare: COMUNE DI ... FOLINO ...

VISTO PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

-----



**COMUNE DI BOTRICELLO  
PROVINCIA DI CATANZARO**

**LAVORI PER LA RELIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONI  
PRIMARIE IN LOCALITA' "STAZZO"**

Ditta Lottizzante: [REDACTED]

Direttore dei Lavori: Dott. Ing. Salvatore Ranieri ed in collaborazione con il Dott. Pianif. Marcello E. Gallucci

IMPRESA: [REDACTED]

Collaudatore Arch. Pietro Folino

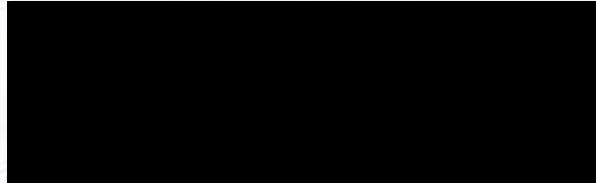
**ALLEGATI ALL'ATTO DI COLLAUDO**

Elenco documenti da allegare al Certificato di Collaudo :

- All. 1 copia delibera approvazione piano di lottizzazione;
- All. 2 copia permesso a costruire n° 83/07;
- All. 3 copia parere Ambiente R. C. di conformità al progetto di lottizzazione;
- All.4 copia contratto di appalto;
- All.5 copia n° 8 elaborati ad integrazione delle opere di urbanizzazione presentati al comune in data 21 febbraio 2013;
- All. 6 Documentazione fotografica;
- All. 7 Verbali di visite e/o sopralluoghi;
- All. 8 Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- All. 9 copia prova di sistemi di energia impianto di messa a terra;
- All.10 copia fatture e certificazioni installazione condotta rete gas e diramazioni;
- All.11 copia certificato di ultimazione lavori;
- All.12 copia comunicazione di esecuzione lavori della caditoia in ghisa "prescrizioni"
- All.13 copia comunicazione fine lavori realizzazione caditoia in ghisa "prescrizioni"



LA DITTA LOTTIZZANTE



IL DIRETTORE DEI LAVORI

  
-----

IL COLLAUDATORE

  
-----  


VISTO PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

  
-----

N. 98473 DEL REP. \* N. 24430 DELLA RACC.

DONAZIONE CON RISERVA DI USUFRUTTO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici, il giorno cinque del mese di agosto,  
in Catanzaro, nel mio studio alla Via V. Pugliese n.30.

**5 agosto 2015**

Innanzi a me Dott. Gianluca Perrella, notaio in Catanzaro,  
iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di  
Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, assistito

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] intervenuti quali testimoni a me  
noti ed aventi i requisiti di legge, come essi mi confermano,  
sono comparsi:

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] il quale dichiara di essere di



[REDACTED]

Detti Comparenti, della cui identità personale sono certo  
convengono e stipulano quanto segue:

1° = [REDACTED] dona, con la riserva di cui  
infra, la quota di proprietà pari a  $\frac{2}{3}$  [REDACTED]

[REDACTED] che accetta, e la quota di proprietà pari a  $\frac{1}{3}$

[REDACTED], che accetta, dei seguenti

immobili e precisamente:

**A) Quota pari a  $\frac{1}{4}$**  dell'appezzamento di terreno sito in  
**Botricello** alla Località "**Stazzo**", esteso complessivamente  
metri quadrati dodicimilaseicentasettasette ; iscritto nel  
Catasto Terreni del Comune di Botricello, con i seguenti  
estremi:

**\*\* foglio 6, particelle:**

- **187**, pascolo, classe 1, are 45 ca 80, R.D. Euro 3,07, R.A.  
Euro 2,13;

- **2613**, seminativo, classe 2, are 80 ca 97, R.D. Euro 35,54,  
R.A. Euro 10,45;

**B) Intero** appezzamento di terreno sito nel Comune di  
**Botricello**, alla località "**Stazzo**", esteso complessivamente  
metri quadrati ottomiladuecentotre iscritto nel Catasto  
Terreni del Comune di Botricello, con i seguenti estremi:

**\*\* foglio 6, particelle:**

- **4910**, uliveto, classe 2, are 27 ca 39, R.D. Euro 16,27, R.A.  
Euro 10,61;





- **4918**, uliveto, classe 2, are 23 ca 71, R.D. Euro 14,08, R.A.

Euro 9,18;

- **4919**, uliveto, classe 2, are 24 ca 99, R.D. Euro 14,84, R.A.

Euro 9,68;

- **4926**, uliveto, classe 2, are 5 ca 94, R.D. Euro 3,53, R.A.

Euro 2,30;

Il tutto confinante con strada comunale da due lati e

████████████████████, salvo altri

C) appartamento per civile abitazione in Botricello Via per Botricello Superiore posto ai piani terra e primo di

complessivi vani catastali sette, confinante con proprietà

████████████████████ Via Pubblica,

salvo altri; iscritto nel **Catasto Fabbricati** del Comune di

Botricello, con i seguenti estremi:

**\*\* Foglio 6, particella 2616**, Piano T-1, categoria A/3, classe 2, vani 7, R.C. Euro 433,82, come risulta dall'ultima planimetria depositata in catasto, visionata ed approvata prima d'ora dalle Parti.

Ai sensi e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985, n.52 ss.mm.ii. e da ultimo modificata con D.L.78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010 N. 122, la Parte donante dichiara:

- che i dati catastali e la planimetria, sono conformi allo stato di fatto attuale dell'immobile oggetto del presente atto.

Per quanto attiene alla provenienza la Parte Donante dichiara



che quanto in oggetto le è pervenuto come segue:

- per il diritto di nuda proprietà in forza di successione testamentaria al proprio padre [REDACTED], nato a

[REDACTED]  
regolata da testamento pubblico ricevuto dal Notaio M. Gualtieri, già da Catanzaro, in data 3 febbraio 1960 e registrato, con verbale per medesimo Notaio, del 3 febbraio 1962 rep. 48307, a Catanzaro il 7 febbraio 1962 al n. 2546;

- per il diritto di usufrutto, in forza di consolidazione alla nuda proprietà in seguito alla morte [REDACTED]

[REDACTED] titolare dell'usufrutto.

2° = La Parte Donante su tutti gli immobili riserva a proprio favore l'usufrutto per l'intera durata della sua vita.

3° = Gli immobili sopradescritti vengono donati nello stato di fatto attuale, con tutti gli inerenti diritti, accessioni e pertinenze, con le eventuali relative servitù attive e passive.

4° = La proprietà degli immobili medesimi - per le quote donate - viene trasferita ai Donatari da oggi, per tutte le conseguenze utili ed onerose, mentre il possesso resta a favore dell'usufruttuaria.

5° = Ai fini della registrazione di questo Atto, le Parti dichiarano:

- che il valore complessivo della presente **Donazione** in nuda



proprietà è di Euro **466.641,00** (quattrocentosessantaseimila seicentoquarantuno/00) di cui Euro 311.094,00 per la quota donata ad [REDACTED] ed Euro 155.547,00 per la quota donata

[REDACTED]

- che la presente donazione intervenuta tra loro segue le sottospecificate precedenti donazioni e precisamente:

- donazione di unità immobiliare - per la nuda proprietà - stipulata con atto a mio rogito del 5 luglio 2006, rep.81608, registrato a Catanzaro il 25 luglio 2006 al n.486;

- donazione di unità immobiliare, stipulata con atto a rogito Notaio A. Polacci, già da Forte dei Marmi, del 16 febbraio 2001, rep. 13119, debitamente registrato e trascritto a Catanzaro il 28/2/2001 ai nn. 3864/3007.

- donazione di quote sociali stipulata con atto a mio rogito del 23 dicembre 2011 rep n. 93433 registrato a Catanzaro il 12 gennaio 2012 al n. 293 per un valore complessivo attualizzato di Euro 427.000,00 a favore di [REDACTED] ed Euro 427.000,00 a favore di [REDACTED]

6° = Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico- edilizia, la Parte Donante, consapevole delle conseguenze penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 445/2000, attesta:

- che le opere relative all'appartamento oggetto del presente Atto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

7° = Imposte, tasse e spese del presente atto e delle





dipendenti formalità cedono a carico dei Donatari ognuno per quanto di propria spettanza.

Richiesto, ho ricevuto il presente Atto scritto da persona di mia fiducia su due fogli per pagine sei sin qui che ho letto, in presenza dei testimoni, ai Comparenti i quali lo approvano e lo sottoscrivono alle ore dodici e minuti trenta.

F.to

Concetta [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





# CARTA TECNICA REGIONALE

Scala 1:5000

ALLEGATO N. 11

Fabbricato  
Fg. 6 Part. 2616

Lottizzazione

P.la  
187

P.la  
2613

All'interno della  
Lottizzazione  
ricadono le particelle  
4910, 4918, 4919  
e 4926

Firmato Da: ANTONIO SESTITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7aa66069510ae8

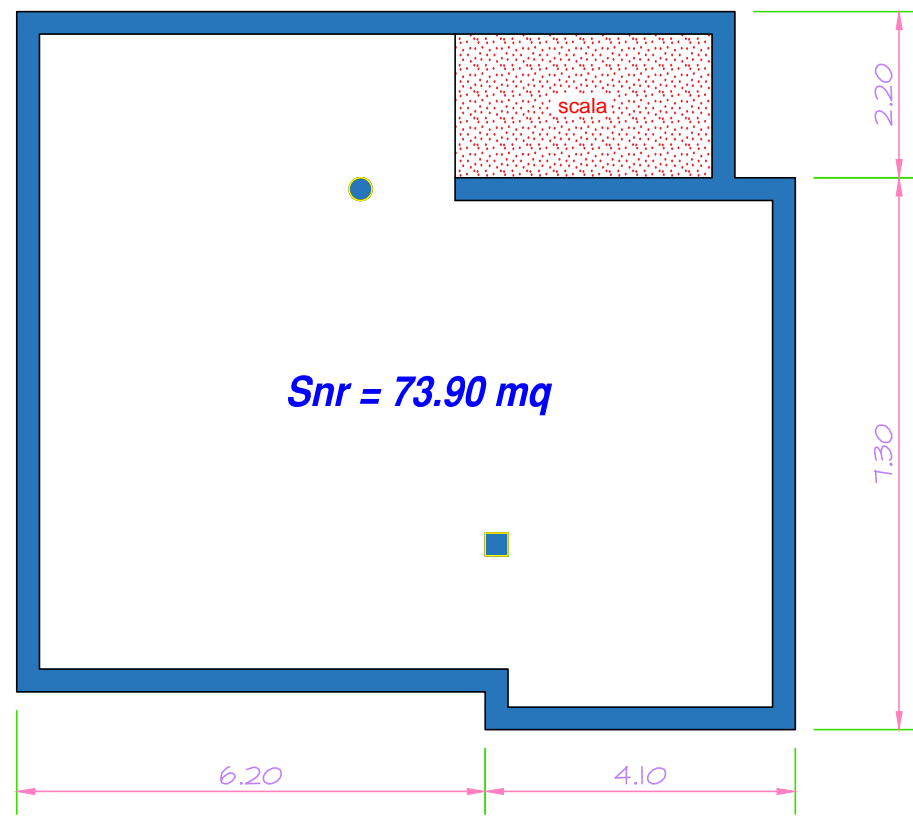








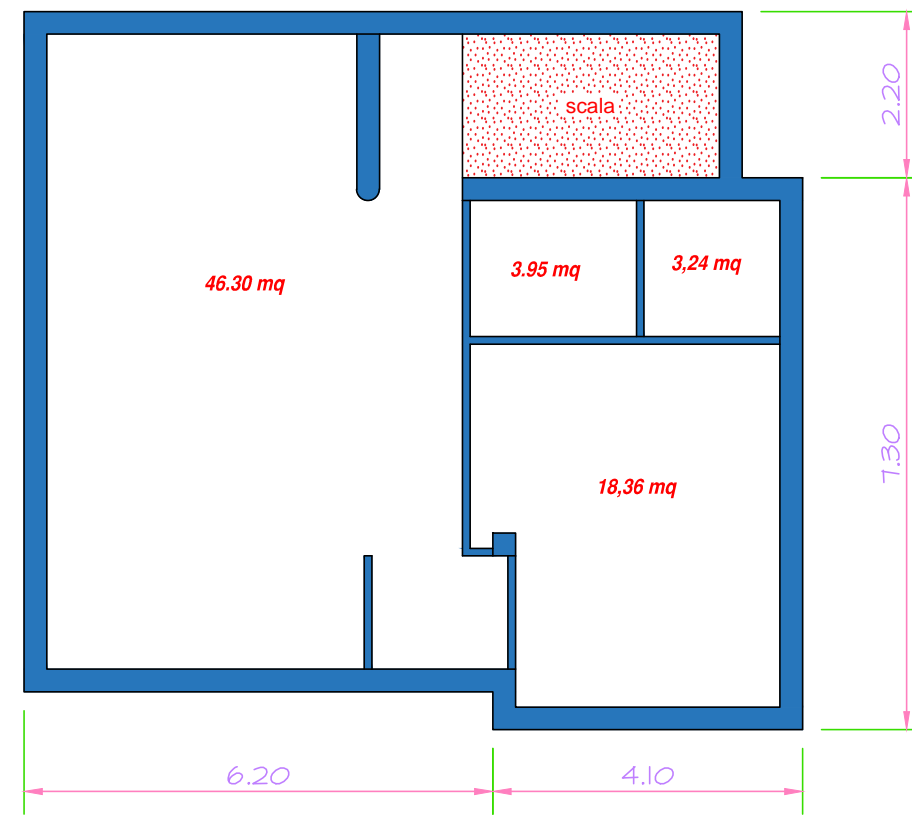
### Cantina-Garage



**Snr = 73.90 mq**

**S lorda = 93.00 mq**

### Piano Terra



46.30 mq

3.95 mq

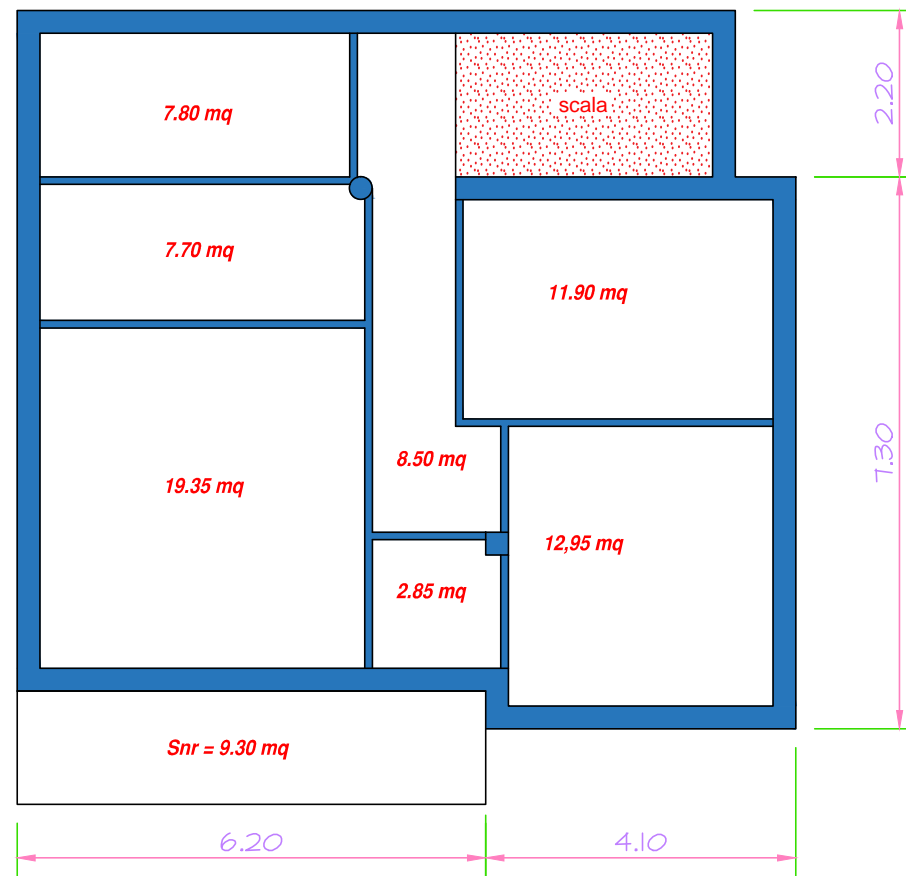
3.24 mq

18.36 mq

**Su = 71,85 mq**

**S lorda = 93.00 mq**

### Piano Primo



7.80 mq

7.70 mq

19.35 mq

Snr = 9.30 mq

scala

11.90 mq

8.50 mq

2.85 mq

12.95 mq

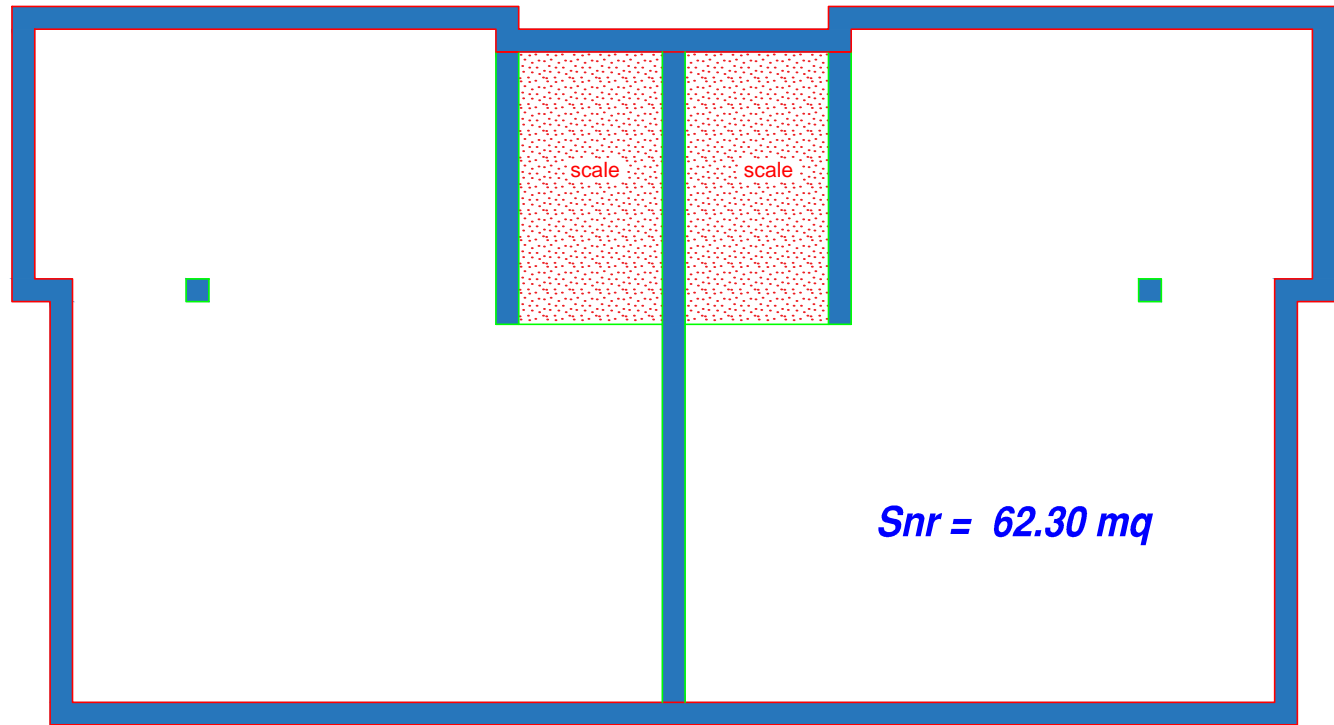
**Su = 71,05 mq**

**Snr = 9.30 mq**

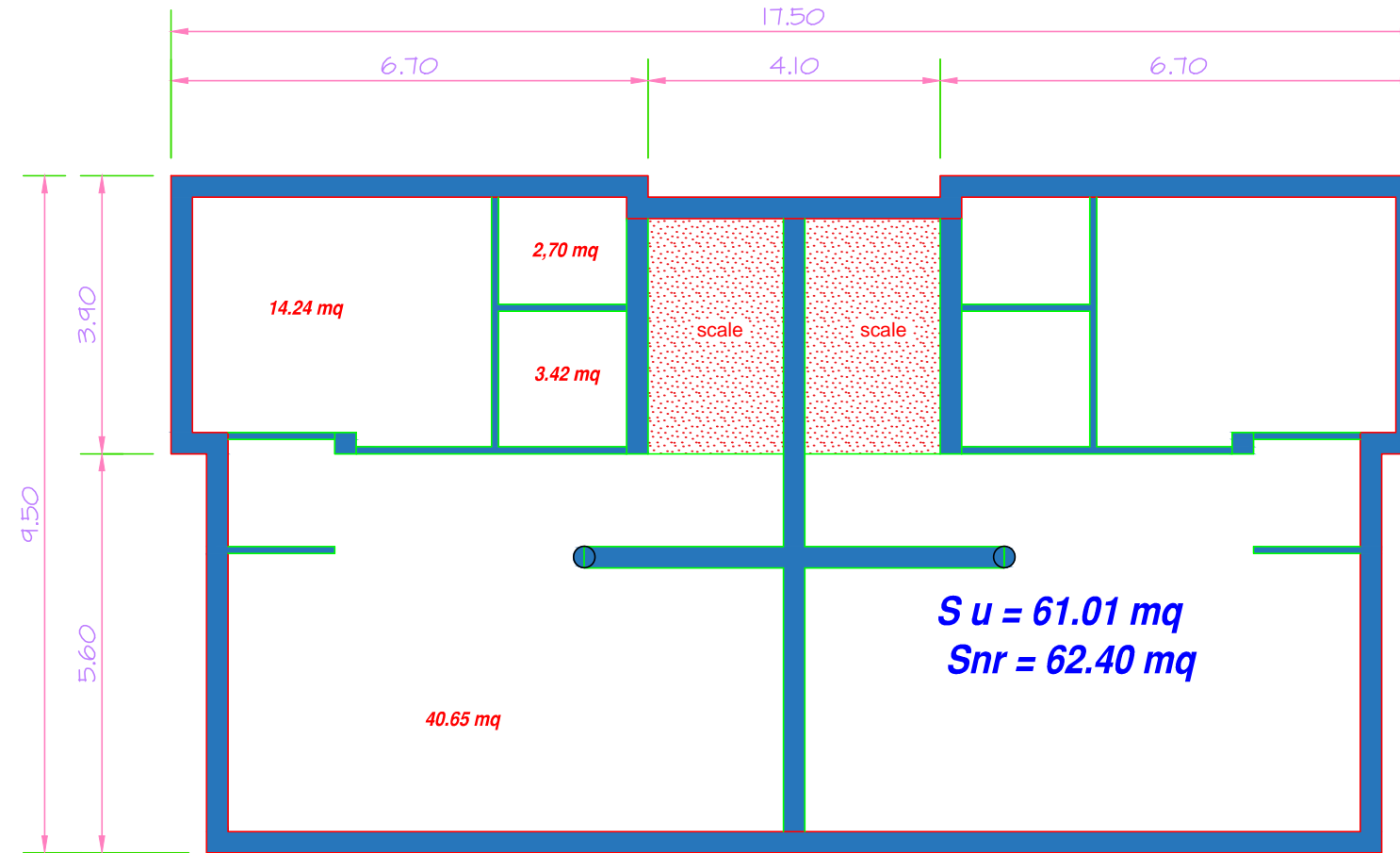
**S lorda = 93.00 mq**

$Sc = Su + 60\% Snr = 71,05 + 0.60 \cdot 9,30 = 76.63 \text{ mq}$   
 rapporto  $Sc/Sipc = 0.329$

**Tipo "A"**  
**S.I.v = 232,50 mq**  
**V = 539,40 mq**  
**Sc = 76,63mq**

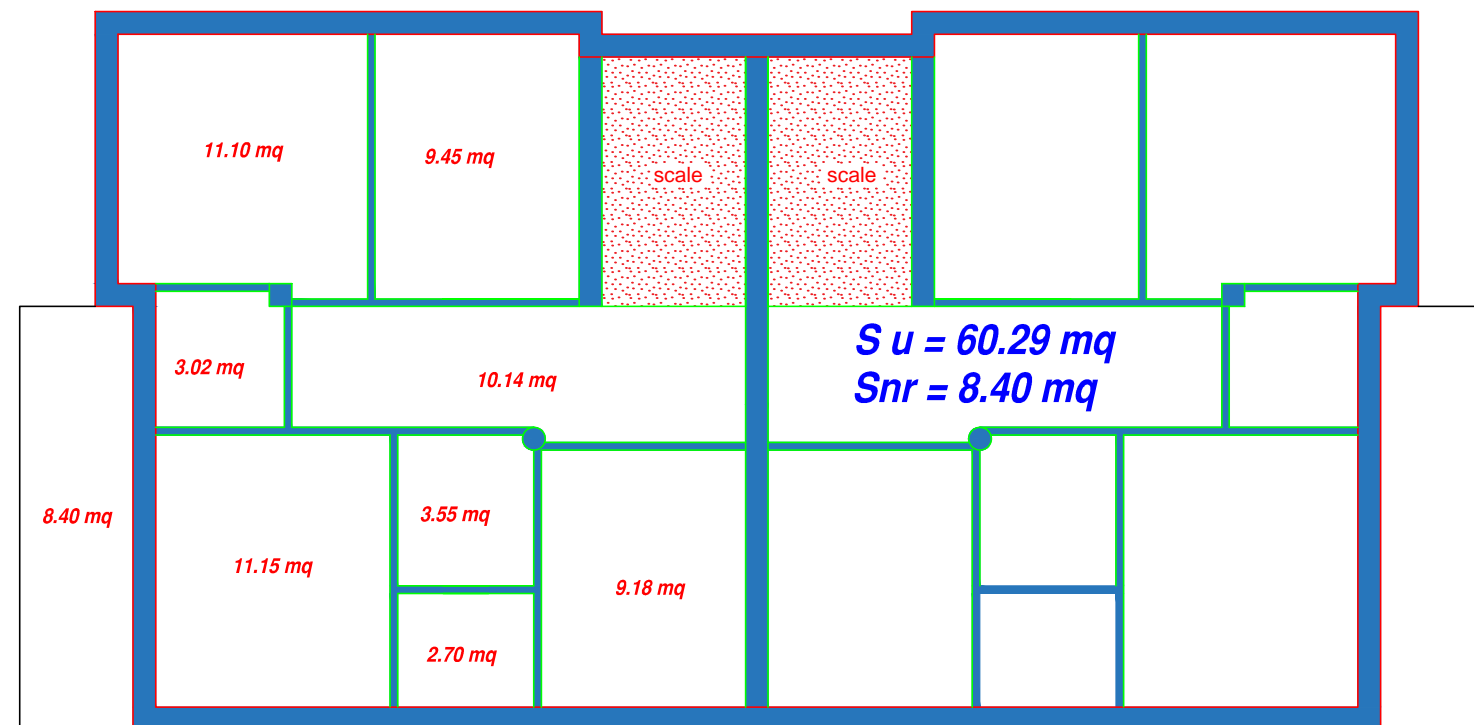


$S \text{ lorda} = 159.40 \text{ mq}$



$S \text{ lorda} = 159.40 \text{ mq}$

Piano Primo



$S \text{ lorda} = 159.40 \text{ mq}$

**Tipo "B"**

$S.l.v = 398,50 \text{ mq}$

$V = 924,52 \text{ mq}$

$Sc = 130,66 \text{ mq}$

$Sc = Su + 60\% Snr = 2 \times (60,29 + 0.60 \times 8,40) = 130,66 \text{ mq}$   
rapporto  $Sc/S_{lpc} = 0.328$