

# COMUNE DI CORIGLIANO C.

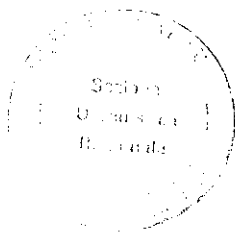
## PIANO REGOLATORE

### GENERALE

## NORME TECNICHE

## DI ATTUAZIONE

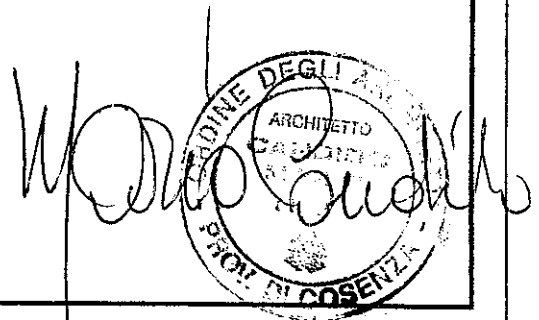
## DEL P.R.G.



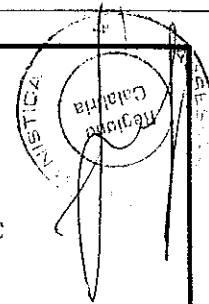
REGIONE CALABROTTA  
ASSEMBLEA REGIONALE  
L. copia con l'originale con-  
vato con decreto P.C.R. n. 1007  
del 22-8-86  
di cui fa parte integrante

Il Presidente Sezione Urbanistica  
M. Candido  
*M. Candido*

MARIO CANDIDO ARCHITETTO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE  
DEL COMUNE DI CORIGIANO CALABRO.



Titolo I" - Parte Generale

Art. 1

Tutto il territorio comunale si intende, interessato, per destinazione d'uso del suolo e degli edifici, per allineamenti stradali e distacchi tra edifici, per vincoli di zona e specifici, dal piano regolatore generale (P.R.G.) nei modi indicati nelle corrispondenti planimetrie alle scale 1/2000, 1/10.000, 1/25.000 e secondo i disposti della Legge Urbanistica 7.8.1942, n.1150 ed in armonica connessione con :

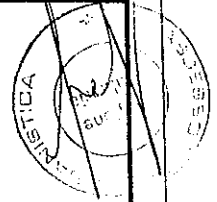
- a) - la L.U. e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) - la L.2811.77 n.10 " norme per l'edificabilità dei suoli;
- c) - le disposizioni di tutte le altre leggi vigenti che disciplinano in minima parte la materia edilizia.

Art.2

Le destinazioni d'uso del territorio comunale nel presente piano sono di tre speci:

- a) - destinazione d'uso " prescritta", avente carattere di inderogabilità, e relativa a quei terreni edificati od edificabili o non edificabili, che nelle planimetrie alle scale 1/25.000, 1/10.000 ed 1/2.000 sono contraddistinti da colore o tratteggio o simbolo contrassegnato in legenda dalla lettera "p";
- b) - destinazione d'uso "ammessa", avente carattere di utilizzazione possibile solo a saturazione avvenuta delle zone a destinazione prescritta, e relativa a quei terreni edificabili che nelle planimetrie alle scale 1/25.000, 1/10.000 ed 1/2.000 sono contraddistinti da colore o tratteggio o simbolo contrassegnato in legenda dalla lettera "r";
- c) - destinazione d'uso "indicativa", avente carattere di indicazione di larga massima, e relativa a tutte le trasformazioni d'uso nel territorio agricolo, contenute nelle planimetrie alle scale 1/25.000, 1/10.000 ed 1/2.000 e contraddistin-

te da colore o tratteggio o simbolo contrassegnato in legenda dalla lettera "i".



### Art.3

L'attuazione del P.R.G. avverrà:

1) - esclusivamente mediante piani particolareggiati esecutivi (P.P.):


- a) - per la zona collinare così come definita nella planimetria 1/10.000 e 1/2.000;
- b) - per il centro storico così come definito nella planimetria 1/10.000 e 1/2.000

c) - per il territorio urbano compreso tra i limiti dei P.P. del Centro Storico e della zona collinare, e dei nuclei di pianura, e specificatamente: per tutti i nuclei indicati nella planimetrie 1/10.000 e 1/2.000 come zone di ristrutturazione, di risanamento conservativo, di espansione residenziale, residenziale collinare, residenziale turistico marina, di espansione industriale od artigianale, nonché per l'area indicata nella planimetria in scala 1/2.000 come sede del Centro-Direzionale-Commerciale di Schiavonea tra i due nuclei industriali di Schiavonea e S. Irene (Rossano).

2) - Mediante il rispetto delle prescrizioni di zona; di linea e vincolo, indicate nelle planimetrie del P.R.G., nelle norme contenute negli artt. seguenti e nel regolamento edilizio:

- a) - per tutte le lottizzazioni autorizzate in atto, adottate con deliberazione del Consiglio Comunale ratificata dal CO.RE.CO. e munite di convenzione concernente l'assunzione da parte dei privati interessi degli oneri per le opere di urbanizzazione.
- b) - per tutti i nuclei urbani indicati nella planimetria in scala 1/2.000 come "zone di completamento";
- c) - per tutte le espansione dei nuclei frazionali esterni alla fascia delle circonvallazioni in progetto e non compresi nei limiti di vincoli " non edificandi" indicati nelle planimetrie 1/25.000, 1/10.000 ed 1/2.000
- d) - per tutte le costruzioni a carattere rurale sul territorio agricolo;

### Art. 4



Art. 1

La formazione dei piani particolareggiati prescritti verrà di volta in volta deliberata dal Consiglio Comunale in relazione agli sviluppi dell'attuazione del P.R.G..

In particolare, l'inizio degli studi per la formazione dei piani particolareggiati dei comparti edilizi del Centro Storico nei quali si dovrà operare con la 167 e della zona collinare dovrà non essere dilazionata, oltre sei mesi dalla data del decreto di approvazione del P.R.G..

Art. 5

la utilizzazione per trasformazione ed uso delle aree a destinazione ammesse sarà sancita da deliberazione del Consiglio Comunale ratificata dal CO.RE.CO..

La deliberazione di traslazione da destinazione d'uso ammessa a destinazione prescritta può essere assunta quando le vicine zone ad analoga destinazione prescritta stiano per esaurirsi; essa implica la obbligatoria formazione di P.P. e non costituisce variante al P.R.G..

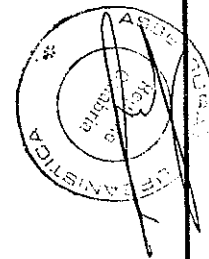
Art.6

Il consiglio comunale potrà in ogni momento deliberare l'inserimento nel P.R.G. di aree aggiuntive a destinazione d'uso ammessa che costituiscano nuove zone di riserva da essere successivamente utilizzate secondo la procedura dell'art.5.

Tale inserimento costituisce variante del P.R.G. e dovrà seguire pertanto la procedura prevista dall'art. 10 della legge urbanistica.

Art.7

Per tutte le aree ricadenti in zona d'espansione del capoluogo e delle frazioni a qualunque destinazione d'uso siano assegnate, per tutte le zone industriali od artigianali e per tutte le zone a destinazione d'uso ammessa il comune ha la facoltà di applicare l'art. 18 della legge urbanistica.



## TITOLO II - PARTE SPECIALE

### Capitolo 1 - Norme speciali per le zone residenziali

a) del capoluogo -

#### Cap.8-Destinazione

Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazione.

In esse potranno essere consentiti:

- negozi e botteghe
- studi professionali o commerciali
- magazzini, depositi, limitatamente ai piani terreni o seminterrati
- laboratori artigiani, le cui installazioni non producano rumori né odori molesti o nocivi, limitatamente ai piani terreni, ai seminterrati od agli eventuali bassi fabbricati.

Potranno essere consentiti in edifici a se stanti:

- autorimesse pubbliche o private
- banche
- luoghi di divertimento o svaghi
- sale da spettacolo.

Dalle zone residenziali sono esclusi:

- industrie
- macelli
- ospedali
- stalle e scuderie

e tutte quelle attività o destinazioni d'uso che a giudizio dell'amministrazione comunale siano in contrasto con il carattere residenziale della zona .

#### Art.9 Densità di fabbricazione

Nelle zone residenziali vengono stabilite le seguenti massime densità di fabbricazione fondiarie:

- intensiva da 2,50 a 4,40 mc. costruiti per mq. di area utile;
  - semiestensiva da 1,50 a 2 mc. costruiti per mq. di area utile;
- ai fini del computo del volume di fabbricazione massimo consentibile dovrà considerarsi area utile quella del comparto

o del lotto edilizio, aumentata della superficie di metà delle strade in margine sino ad una larghezza massima di mt.15 dal filo di fabbricazione;verranno invece escluse dal computo le aree facenti parte delle zone verdi pubbliche.

Nel computo delle cubature massime ammissibili non verranno conteggiate quelle relative alla costruzione di autorimesse private in edifici assestanti la cui altezza massima non superi i mt.2,70 dal piano marciapiedi .

La densità edilizia è espressa in mc. di fabbricato fuori terra calcolando l'altezza dell'edificio misurata dal piano dello spiccato sino alla quota di intradosso dell'ultimo solaio piano (attico compreso):per gli edifici su terreno acclivo si assumerà per quota base la media tra massima e minima quota degli spiccati. Le quote dei piani di spiccato saranno indicate dall'Ufficio Tecnico comunale in relazione alle caratteristiche esistenti previste dal sistema viario della zona.

Le densità di fabbricazione sono indicate alla base di ciascuna planimetria in scala 1/10.000 e 1/2.000 con apposita dicitura.

Le zone residenziali delle frazioni,dello Scalo,di Cantinella, di Schiavonea sono indicate nelle planimetrie 1/2.000 e 1/10.000 e devono intendersi di tipo estensivo.

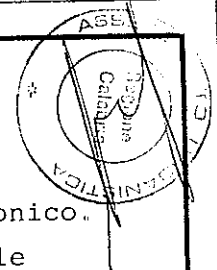
#### Art. 10 - Tipi Edilizi

Per le zone residenziali del capoluogo e delle frazioni sono indicati dal P.R.G. i tipi edilizi consentiti.

Essi sono indicati nelle planimetrie mediante lettera corrispondente nella legenda ai seguenti tipi e prescrizioni:

a) - abitazioni unifamiliari,(aventi superficie coperta non superiore a mq 180 ed altezza non superiore a mt.7,50 misurata come prescritto nell'art.9 delle presenti norme),isolati, binati, o riuniti a schiera. I distacchi minimi tra edifici singoli o gruppi di edifici saranno di mt.5 laterali o mt.12 frontali; in sede di formazione di P.P. tali prescrizioni potranno essere ridotte rispettivamente a mt.3 ed 8.

Gli edifici a due piani f.t. con superficie coperta superiore a mq. 180 potranno essere utilizzati anche per due abitazioni



re storico ambientale o di rilevante significato architettonico. per gli edifici esistenti nelle zone urbane esterne a quelle sopra specificate, e non coperti da vincolo di intangibilità assoluta o di conservazione delle fronti, sono consentiti rifacimenti parziali o totali secondo le norme del relativo P.P. ove è prescritto, ovvero del Regolamento Edilizio.

Non sono consentite sopraelevazioni al di sopra dell'altezza media degli edifici adiacenti per un raggio di mt.50.

Gli eventuali incrementi di volume non potranno in ogni caso superare le densità complessive di fabbricazione indicate per la zona dal P.R.G., da conteggiarsi secondo le norme dell'art. 9 delle presenti norme; non sarà in nessun caso consentita una occupazione di area superiore ad un terzo dell'area complessiva del lotto.

In ogni caso non sarà consentito il frazionamento dei lotti esistenti già edificati per ricavare nuove lotti edificabili, se non in base ad un piano particolareggiato conforme alle prescrizioni di densità di edificazione e di rapporto di copertura sopra riportato.

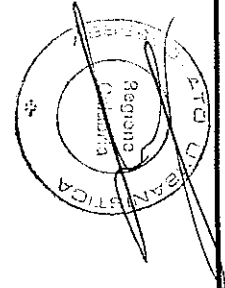
#### Art.13 - Zone urbane di completamento

Nelle zone urbane di completamento, indicate nella planimetria in scala 1/2000, con apposito simbolo e contraddistinte da numero d'ordine progressivo e consentita la trasformazione od il rifacimento degli edifici esistenti, nonchè la costruzione di edifici nuovi nei lotti inediti o liberati.

Non è ammesso l'ulteriore frazionamento dei lotti edificati, che non sia preceduto dalla demolizione degli edifici esistenti ove ammessa, se in rapporto di copertura, a frazionamento avvenuto, non risulta pari almeno ad 1/3.

Tutti gli interventi previsti dovranno essere documentati con grafici, estesi all'intera zona, rappresentanti sia la situazione di fatto che gli interventi, in scala almeno di 1/200.

B. - Della zona collinare



Art.14 - Destinazione, tipi edilizi.

Le zone residenziali nella parte collinare saranno destinate prevalentemente ad abitazioni isolate ad uno o due piani fuori terra in lotti di superficie non inferiore a mq.1000, con distacchi laterali e frontali dalle costruzioni contigue non inferiori a mt.10 e superficie coperta non superiore ad dell'area del lotto.

Saranno ammesse abitazioni unifamiliari a schiera a due piani fuori terra.

L'altezza di edificazione, misurata a valle, non potrà in nessun caso superare i metri 7,50 dal piano di spiccato allo intradosso dell'ultimo solaio, con esclusione di piani arretrati, mansarde, attici e di ogni altra utilizzazione permanente dei sottotetti.

Nel seminterrato potranno essere ammessi garage privati, cantine, lavanderie con esclusione di ogni utilizzazione abitativa anche di servizi.

Il P.P. della zona collinare prescriverà natura e tecniche di impiego dei materiali ammessi, per la edificazione, indicando esplicitamente i materiali esclusi.

Nei lotti a ville isolate non è ammessa la edificazione di alcun basso fabbricato, baracca, pensilina isolata e simili volumi affioranti isolati dall'abitazione. E' ammessa la ubicazione in interrato delle autorimesse private.

L'area libera da costruzioni in ogni lotto dovrà essere tenuta a giardino con alteri ad alto fusto.

Il P.P. indicherà gli allineamenti e le macchie principali in cui dovrà avvenire la piantumazione e le essenze da impiegare. Al di fuori di tali allineamenti e macchie, in linea di massima sarà ammessa soltanto la piantumazione di cedui e cespugli.

Art.15 - Edifici esistenti nella zona collinare.

Per ognuno degli edifici esistenti nella zona collinare il P.P. dovrà indicare l'attuale destinazione. Le destinazioni future ammesse e no, ed il tipo di intervento prescritto od ammesso.

Di massima:

-per le ville isolate di particolare significato architettonico

storico od ambientale, o che comunque siano venute col tempo a far parte delle linee tradizionali del paesaggio, il P.P. prescriverà la conservazione dei volumi edificati allo stato attuale, previa liberazione da sovrastrutture od aggiunte deturpanti.

Sarà ammesso ed ove necessario prescritto il restauro delle fronti; sarà ammessa la trasformazione degli interni che non presentino caratteri di particolare importanza architettonica. Il P.P. escluderà in ogni caso la demolizione anche parziale o l'aggiunta di nuovi volumi.

-per i cascinali tipici il P.P. prescriverà la conservazione allo stato attuale dell'impianto architettonico e delle costruzioni " civili " annesse; per i rustici saranno consentite trasformazioni, soltanto se giustificate da effettive esigenze di utilizzazione per la produzione agricola; in ogni caso dovranno essere impiegati per tali trasformazioni i materiali già preesistenti nelle costruzioni esistenti.

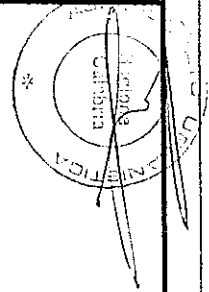
-per le frazioni il P.P. prescriverà un piano esecutivo degli interventi ammessi od esclusi, precisando le zone per eventuali nuove attrezzature collettive od espansione residenziali.

#### C. - Delle Frazioni nelle zone agricole.

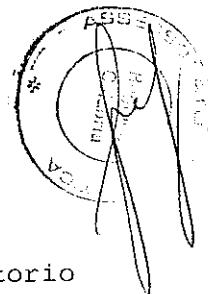
##### Art.16 - destinazioni e tipi edilizi

Le zone residenziali comprese nel territorio comunale, esterne al capoluogo ed alla zona collinare, sono destinate prevalentemente ad abitazione. Nella planimetria in scala 1/2000 sono indicate per ogni frazione le zone di espansione ammesse, il cui indice di edificabilità non dovrà superare i mc. 1,5.

In tali zone sono ammessi edifici unifamiliari a due piani fuori terra, isolati od a schiera, con altezza di edificazione non superiore a mt.7,50 all'intradosso dell'ultimo solaio, salvo particolari prescrizioni di zona. E' ammessa inoltre la costruzione di negozi, depositi magazzini, botteghe, laboratori artigiani non molesti e non nocivi, le stalle e le porcilaie.



D. - edifici storici o monumenti isolati.



Art.17

Gli edifici storici e monumentali isolati nel territorio o facenti parte di nuclei o frazioni minori, siano essi edifici religiosi, civili o rurali, integri e degradati, ma comunque formati da elementi murari ed architettonici autentici, devono essere tutelati e salvaguardati per quanto concerne l'integrità degli elementi autentici, sia allo esterno che all'interno.

Tutti i progetti di consolidamento o trasformazione, interna ed esterna, dovranno essere approvati dalla Soprintendenza ai Monumenti della Calabria.

Cap.II - norme speciali per le zone industriali ed artigianali

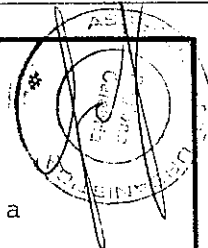
Art.18

Le zone industriali istituite dal P.R.G. a conferma ed ampliamento di stabilimenti esistenti e quelli di nuovo impianto sono destinate ad ospitare esclusivamente impianti a carattere industriale, con rigorosa esclusione di qualsiasi altro edificio che non sia un annesso strettamente collegato al processo di lavorazione; in particolare modo sono escluse le abitazioni ad eccezione dell'abitazione del custode.

Al di fuori delle zone industriali istituite dal P.R.G. non è consentita l'installazione di impianti a carattere industriale, di qualsiasi dimensione, tipo o carattere tecnologico.

Art.19

Nelle zone industriali istituite dal piano per l'espansione del capoluogo ed in quelle che trovansi entro il raggio di 1 Km. attorno ad abitati esistenti o previsti dal P.R.G. non potranno essere installati impianti nocivi con processi di lavorazione che diano ad esalazioni dannose od a rumori particolarmente molesti. Agli stabilimenti esistenti al-



l'atto del decreto del P.R.G., entro tali limiti, e che a giudizio dell'Ufficio Sanitario Comunale risultassero nocivi e molesti per i quali le cause di danno o molestia possono essere tecnicamente rimosse senza trasferimento degli impianti, è notificato dal Comune il periodo di tempo comunque non superiore a due anni, dal decreto di approvazione del P.R.G. in cui si provvede ad eliminare le cause predette. In caso di mancata esecuzione il Comune è autorizzato a far eseguire d'Ufficio tali operazioni e ad addebitare alla ditta l'importo.

#### Art.20

Le zone artigianali istituite dal P.R.G. sono destinate ad ospitare laboratori e botteghe classificate artigiane con annessi magazzini ed autorimesse; è inoltre consentito abbinare una abitazione ad ogni laboratorio artigiano. Nelle zone artigianali sono pure ammesse costruzioni per depositi e silos con relativi annessi.

Tutte le costruzioni sorgenti in zona artigianale non possono in ogni caso eccedere l'altezza di mt. 7,50 in gronda.

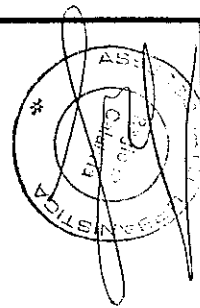
#### Art.21

Gli impianti artigianali che a giudizio del Consiglio Comunale producono rumori ed odori molesti e nocivi, esistenti nell'abitato del Capoluogo alla data del decreto di approvazione del P.R.G. e che, come tali non potranno più essere ospitati nelle zone residenziali, ai sensi dell'art.8 delle presenti norme, devono, entro 5 anni dalla data del decreto di approvazione del P.R.G., trasferirsi in zona artigianale, il mancato trasferimento comporta la chiusura definitiva dell'esercizio artigianale.

#### Art. 22

Tutte le zone industriali ed artigianali previste dal P.R.G. dovranno prima di essere utilizzate, essere oggetto di P.P.E., in cui siano stabiliti tracciati stradali interni, definiti i rapporti di copertura e le altezze massime, indicate le possibili suddivisioni in lotti e specificate le norme per

l'attuazione, con particolare riguardo all'esecuzione degli eventuali impianti in comune.



Art.23

Attorno alle zone industriali ed artigianali saranno predisposte aree a verde e piantati filari di alberi con preferenza delle essenze presenti nella zona in modo da formare cortine di protezione.

Capitolo III - Norme speciali per zone ed edifici destinati ad attività commerciali e turistiche e per il Centro direzionale.

A - Del Capoluogo

Art.24

Le zone a destinazione commerciale o direzionale - commerciale di Schiavonea sono indicate nella planimetria in scala 1/2.000 con specificazione dell'altezza di edificazione ammessa.

Esse ospiteranno principalmente:Uffici privati e pubblici, banche, magazzini di vendita, negozi con annessi magazzini e depositi, laboratori per abbigliamento e confezioni, trattorie, ristoranti, pensioni, alberghi.

E' ammessa la coesistenza di attività diverse in unico edificio, così come la presenza di alloggi di abitazione privata in percentuale non superiore al 10% circa del volume complessivamente edificabile.

Art.25-

La utilizzazione dell'area destinata in P.R.G. a Centro direzionale dovrà avvenire mediante formazione di P.P.E. planovolumetrico.

In essa sono ammessi prevalentemente uffici commerciali o professionali, banche, borse, uffici P.T., bars ristoranti, alberghi, Uffici per Enti statali, autorimesse, ecc.

Titolo III - L'attuazione del P.R.G.

Art. 35

Entro due mesi dal decreto di approvazione del P.R.G. il Consiglio Comunale stabilirà il programma quadriennale di attuazione che dovrà rinnovarsi, ad intervalli di quattro anni.

Il programma quadriennale comprende:

- a) - l'elenco e la distribuzione di tutte le opere, attrezzature ed impianti pubblici previsti dal P.R.G. e la cui costruzione si delibera di iniziare nel quadriennio;
- b) - la specificazione delle aree da acquistare per la trasformazione previste dal piano ed in particolar modo le aree destinate all'edilizia popolare e sovvenzionata;
- c) - l'indicazione dei perimetri delle zone soggette a piani particolareggiati esecutivi ed i tempi per la loro formazione ed attuazione.

Il programma quadriennale sarà soggetto a revisione annuale e potrà all'occorrenza, essere ritoccato per motivate ragioni a mezzo di deliberazione consiliare.

Art. 36

Su tutto il territorio comunale la costruzione di edifici e la trasformazione volumetrica di edifici esistenti non potrà iniziarsi senza il preventivo rilascio della licenza edilizia. Ogni demolizione di immobile o di alberatura esistente o sistemazione di terreno, nelle zone soggette a P.P. obbligatorio, a norma dell'art. 3 deve essere preventivamente autorizzata.

Art. 37

La licenza edilizia è rilasciata dal Sindaco secondo i disposti della legge urbanistica, sentito il parere della commissione igienico-edilizia e previo il parere di conformità al P.R.G. ed al relativo P.P. rilasciato dall'Ufficio Urbanistico comunale.

Art.38

In tutte le aree dichiarate residenziali dal P.R.G. soggette ad obbligatoria formazione di P.P. e provviste di P.P. anche solo adottato la concessione della licenza edilizia è subordinata alla formazione di comparti edificatori, ai sensi dell'art.23 della citata legge urbanistica.

I proprietari del comparto riuniti in consorzio dovranno, mediante convenzione, impegnarsi di fronte al Comune alla formazione a proprio carico e sotto la direzione dell'Ufficio Tecnico Comunale delle opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, acquedotti, fognature, illuminazione pubblica, arredo stradale, sistemazione a terra, parcheggi ed autorimesse) previste dal P.P. ed alla cessione gratuita al comune delle aree per giardini pubblici e delle strade, a sistemazione avvenuta. Il Comune ha la facoltà di negare la licenza di abitabilità qualora le opere di urbanizzazione relative al lotto interessato non siano state compiute dagli interessati e colaudate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 39

Nelle aree soggette ad obbligatoria formazione di P.P., secondo l'art.3 delle presenti norme non potranno essere rilasciate licenze di costruzione edilizia o di trasformazione d'uso se non dopo che la deliberazione di adozione dell'inerente P.P. sia stata assunta dal Consiglio Comunale e sia stata ratificata dal CO.RE.CO., sentito il parere della Sezione urbanistica del Provveditorato alle OO.PP.

Nell'intervallo di tempo fra l'adozione ed il decreto di approvazione del P.P. tutte le domande per la licenza edilizia in contrasto con il P.P. o relative a terreni per i quali siano state presentate opposizioni od osservazioni di terzi in sede di pubblicazione saranno tenute in sospeso, a norma ed entro i termini della legge di salvaguardia 30 luglio 1959, n.615, al fine di garantire la conformità ai disposti del decreto di approvazione del piano.

dirigere la formazione dei comparti edificatori e di risana-  
mento, di controllare l'aderenza dei progetti al P.R.G. ed  
ai P.P., adottati, e di controllare l'esecuzione dell'edili-  
zia privata, per quanto concerne gli allineamenti, la volume-  
tria, le altezze, le destinazioni e le sistemazioni a terra  
previste dal P.R.G. e dai P.P., il tutto in armonia con le  
presenti norme.