



COMUNE DI ROCCA DI NETO

PROVINCIA DI CROTONE

Servizio Urbanistica-LLPP

Corso Umberto I, 31

88821 - Rocca di Neto (KR)

e - mail: edilizia@comune.roccadineto.kr.it - pec: edilizia.roccadineto@asmepec.it

Prot. n. 6920 del 27 GIU. 2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N° 32/2025

- A richiesta del Sig. Ierimonti Salvatore nato il 25/01/1960 nel Comune di Rocca di Neto (KR), giusto protocollo SUE n. 5655/2025 del 29/05/2025;
- Visto l'art.30 del Testo Unico 6 Giugno 2001 n.380 e successive modificazioni e integrazioni;
- Visti gli atti d'ufficio:

CERTIFICA

1. che i terreni distinti in catasto di questo Comune al Foglio di mappa n°22 particelle n. 875, particella n. 876, particella n. 1133 per mq 120 circa, particella 1135 per mq 70 circa e particella n. 1137 per mq 1300 rispetto al P.R.G., approvato dal Presidente della Regione Calabria con Decreto n. 259 dell'11.05.1998, risultano avere la seguente destinazione urbanistiche:

ZONE MISTE PER ARTIGIANATO E ABITAZIONE, D3

Prescrizioni:

Art. 39 (*Zone miste per artigianato e abitazione, D3*)

In tali zone sono consentiti edifici destinati ad officine, laboratori artigiani, magazzini ed esposizioni. Sono pure consentite in tali zone abitazioni per il titolare e per il personale di custodia, con il limite di 2 UIa per ciascuna azienda.

Il Piano si attua mediante IED, per lotti aventi una capacità urbanistica non superiore a 5 UIp; con IUP negli altri casi :

CUf = 7 UIp/ha , oltre ad un minimo sempre raggiungibile di 2UIa/ha

If = 2.0 mc/mq, per la parte artigianale

Uf = 0.70 mq/mq

Q = 0.50 mq/mq

De = m10.00

Dc = m5.00

VL = 0.50 m/m

SI = consentiti tutti i tipi

Parcheggi: secondo tab. A



Art. 36 (*Zone per insediamenti industriali, D*)

Le zone industriali sono destinate ad edifici ed attrezzature per attività industriali. È consentita inoltre la installazione di laboratori di ricerca e di analisi; magazzini; depositi e silos; rimesse; edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alla industria; uffici e mostre connessi all'attività produttiva industriale; nonché abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, con il limite di 2 UIa per ciascuna azienda.

In tali zone sono vietati gli insediamenti per industrie nocive di qualsiasi genere e natura. Non sono consentiti in qualsiasi caso gli scarichi in fognatura o canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

2. che i terreni distinti in catasto di questo Comune al **Foglio di mappa n°22 particella n.1133 per mq 110 circa, particella 1135 per mq 50 circa e particella n. 1137 per mq 900 circa** rispetto al P.R.G., approvato dal Presidente della Regione Calabria con Decreto n. 259 dell'11.05.1998, risultano avere la seguente destinazione urbanistiche:

ZONA PARZIALMENTE EDIFICATA DA COMPLETARE, C1

Prescrizioni:

La destinazione d'uso è quella prevista all'art. 27 delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua:

- mediante IED per lotti aventi una capacità urbanistica non superiore a 15 UI oppure per interventi da cui derivino non più di 20 UI
- mediante IED integrato da VdC per lotti aventi una capacità urbanistica non superiore a 30 UI oppure per interventi da cui derivino non più di 40 UI
- mediante IUP in tutti gli altri casi.

Si applicano i seguenti indici:

CUT = 15 Ui/ha

It = 18.000 mc/ha

Ut = 6.500 mq/ha

CUf = 20 UI/ha

If = 2.5 mc/mq

Uf = 0.85 mq/mq

Q = 0.70 mq/mq

De = m 10.00 per PF; per (o da) PNF m 5.00, riducibili a m 4.00 con VdC

Dc = m 5.00 per PF; per PNF m 2.50, riducibili a m 2.00 con VdC

VL = 0.25 - 1.00 m/m per NC ed AP; 0,35 per SE

Hf = m 16.00

H = m 14.50

S = consentiti ampio cortile (AC), cortile (C) e patio (P);

Parcheggi: pari a quelli prescritti nella tab. A.

che il terreno in oggetto non ricade nella planimetria prevista dall'art.1 bis della legge 428/93 per cui non soggiace ad alcuno dei vincoli ivi previsti;

Art. 4

(*Criteri di applicazione*)

L'entità degli interventi realizzabili deriva dalla combinata applicazione degli indici che in ciascuna zona definiscono la massima intensità d'uso consentita: il carico urbanistico, l'indice di fabbricabilità e quello di utilizzazione.

Il *carico urbanistico* (CU) si applica sia in caso di IED che di IUP. Le Unità Immobiliari realizzabili si calcolano applicando il parametro CU alla Sf o alla St e arrotondando il prodotto al numero intero immediatamente superiore.

Per le particelle catastali aventi una capacità urbanistica (CPU) che non superi i valori fissati per i piccoli interventi (PI) l'entità dell'intervento viene determinata applicando solo il parametro che definisce il carico urbanistico di zona (CU) con un minimo sempre raggiungibile di 2 UI.

Gli *indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale* (It e Ut) si applicano nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli artt. 5 e 6 delle presenti norme.

Gli *indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria* (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili costruibili sulla superficie fondiaria (Sf). Si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione dell'intervento urbanistico preventivo sia nel caso di edificazione in zone o casi che non lo richiedano (IED).

Nei casi di edificazioni successive ad intervento urbanistico preventivo dovrà essere indicata, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi; va poi verificato che la cubatura risultante dall'applicazione degli indici fondiari alla superficie dei lotti non sia superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale della intera zona interessata dall'IUP.

La *superficie fondiaria* (Sf), corrisponde alla superficie catastale risultante dai titoli di proprietà al netto delle eventuali parti di proprietà comune.

Nel caso che il lotto sia in tutto o in parte interessato da previsioni di uso pubblico la superficie Sf corrisponde:

- a) alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi ad uso pubblico e che sia classificata P2, P3, P4, P5, F3, G1;
- b) all'intera superficie del lotto, al lordo della parte destinata ad uso pubblico, qualora venga ceduta gratuitamente al Comune un'area equivalente a quella prevista dal Piano;
- c) ad una superficie virtuale (SV) calcolata sommando alla superficie linda del lotto quella di uso pubblico ricadente nel lotto - quest'ultima computata con le modalità previste dalla norma specifica di zona - qualora questa venga ceduta gratuitamente al Comune nella forma, dimensione e posizione previste dal Piano;
- d) alla SV calcolata sommando alla superficie linda del lotto quella di uso pubblico che vi ricade, computata per 1.5 volte la sua estensione, qualora questa venga utilizzata in regime di commistione funzionale ed asservita ad uso pubblico gratuitamente, nella forma, dimensione e posizione previste dal Piano.

Qualora la dimensione del lotto sia tale che non c'è differenza tra il CU calcolato sulla Sf effettiva e sulla SV è comunque consentito un ulteriore incremento di: 1 UI nel caso b); 2 UI nei casi c) e d).

Nelle zone e nei casi in cui è consentita la *commistione funzionale* entità e destinazione d'uso dell'intervento realizzabile risultano dall'applicazione degli indici specifici alle superfici a varia destinazione, eventualmente calcolate secondo le prescrizioni di zona. La superficie territoriale, alla quale si applicano gli indici territoriali, risulta dalla St effettiva maggiorata delle superfici virtuali massime consentite per ciascuna delle ulteriori destinazioni d'uso delle quali è prevista la commistione funzionale.

Le *distanze* da mantenere dal *confine* e dagli *edifici* sono finalizzate a garantire un livello di comfort abitativo compatibile con le caratteristiche del tessuto edilizio esistente o realizzabile nella zona e con le esigenze riconosciute legittime e consolidate nella cultura locale.

Esse pertanto sono fissate dalle norme di zona in rapporto al tipo di intervento a farsi (nuova costruzione, ampliamento o sopraelevazione), all'altezza e alle caratteristiche degli edifici esistenti e da realizzare (pareti finestrata/non finestrata, di lunghezza maggiore/minore di 9.00 m) e alle modalità di attuazione (IED, IED integrato da VdC, IUP).

In particolare la *visuale libera* (VL) serve a garantire sufficienti condizioni di illuminazione:

- a tutte le pareti finestrata esistenti
- a quelle esistenti non finestrata ma che siano finestrabili in base alle presenti norme
- a quelle da realizzare che siano finestrata o che si possano poi finestrare.
- alle pareti che si possono eventualmente realizzare finestrata.

Il parametro VL va quindi verificato con riferimento all'altezza delle pareti degli edifici esistenti, o da realizzare, nonché di quelli realizzabili nei fondi vicini alla distanza minima consentita dalle norme di zona per pareti finestrata.

I parametri De e Dc , invece, definiscono i valori minimi assoluti da mantenere rispetto agli edifici e al confine in dipendenza dello strumento di attuazione e delle caratteristiche delle pareti

esistenti e/o a farsi.

Tali valori minimi risultano dal quadro sinottico riportato in appendice e che riepiloga i possibili casi che possono verificarsi nelle zone residenziali.

Se la VL di zona lo consente potranno anche realizzarsi pareti non finestrate a distanza inferiore ai parametri De e Dc di zona, purché vi sia reciproco asservimento tra i proprietari confinanti, regolarmente trascritto nei registri immobiliari ed annotato sulle mappe catastali di cui agli artt. 41 e 91.

Le PNF potranno altresì realizzarsi senza asservimento reciproco; tuttavia in tal caso il vicino avrà diritto a richiedere la comunione forzosa della parete sulla base del principio di prevenzione di cui agli artt. 873 e 875 del Codice Civile ed in applicazione delle regole generali di cui all'art. 2.

Viceversa la VL non può essere in alcun modo derogata, anche se i manufatti rispettano i parametri De e Dc.

Art. 27

(*Zone residenziali*)

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Pertanto in tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso; caserme o istituti di pena, aventi capacità superiore a 50 conviventi; industrie; laboratori per l'artigianato produttivo o di servizio avente macchinari che producono esito sonoro superiore a 60 db od odore molesto; stalle, scuderie, porcilaie, pollai; ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Gli edifici già esistenti nelle zone residenziali ed aventi le destinazioni d'uso escluse potranno essere mantenuti ma, se demoliti, potranno essere sostituiti solo con costruzioni aventi caratteristiche e destinazioni d'uso compatibili con la normativa di zona.

Sono ammesse stazioni di servizio o officine di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implichino la produzione di rumori molesti o nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60 db. Nelle zone residenziali (A1, A2, B1, B2 e C1) non è richiesta una superficie di parcheggio minima; per le officine di nuovo impianto da installare in tali zone è comunque richiesta una relazione firmata da un tecnico o un perito che chiarisca quali sono le aree, pubbliche o private, impegnate dalle lavorazioni dell'officina.

Nelle zone residenziali può essere consentita, la commistione funzionale con altre destinazioni d'uso, secondo la norma specifica di zona.

Le zone residenziali si dividono in: zone edificate di interesse storico-ambientale, (A1 e A2), corrispondenti alle zone "A" del D.M. 2.4.68; zone edificate da ristrutturare e parzialmente edificate da saturare, (B1 e B2) corrispondenti alle zone "B" del citato decreto; zone parzialmente edificate da completare, di espansione e a rotazione d'uso (C1, C2, C3 e C4), corrispondenti alle zone "C".

Art. 11

(*Frazionamenti*)

Gli standards urbanistici di cui al D.M. 2.4.68 sono stati previsti nel Piano sulla base del numero di unità immobiliari e delle diverse destinazioni d'uso esistenti alla data di formazione del Piano.

Pertanto qualunque frazionamento che determini aumento delle unità immobiliari e/o modifiche della destinazione d'uso - anche se volumi o superfici restino immodificati - sono subordinati alla ulteriore verifica della dotazione degli standards prescritti per la zona e, quindi, alla concessione per la relativa variante da parte del Comune.

In mancanza le opere si intenderanno eseguite in totale difformità o con variazioni essenziali ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 47/85.

La commistione funzionale comprendente differenti destinazioni d'uso o superfici e/o volumi di uso pubblico va trascritta nelle forme di legge a favore del Comune.

I frazionamenti conseguenti a successioni in linea diretta o a divisioni tra parenti di primo grado sono subordinati alla concessione ma non sono considerati NC ai fini della verifica del carico urbanistico

Art. 17

(Lotti minimi nelle zone residenziali)

Al fine di meglio sfruttare le parti del territorio già attrezzate gli immobili esistenti alla data di formazione del Piano e ricadenti nelle zone A1, A2, B1, B2, C1 ed Ec sono comunque utilizzabili anche se di superficie inferiore a quella minima prescritta per la zona in cui ricadono.

In tali casi la richiesta di concessione va integrata da VdC estesa m 100 intorno al perimetro dell'immobile e da certificazione storica catastale che ne attesti la consistenza alla data di formazione del Piano.

La capacità urbanistica (V, SU, CU) conferita dal Piano ad un'area resta determinata dalla sua consistenza alla data di formazione del Piano e non può modificarsi indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Sono ammesse richieste successive relative ad area già interessata da concessione o autorizzazione solo nel caso che la concessione o autorizzazione originarie non avessero esaurito completamente le potenzialità conferite all'area dal Piano.

Tale ultima circostanza deve essere annotata sui registri pubblici catastali all'uopo predisposti dal Comune e certificata dall'Ufficio Tecnico Comunale all'atto della richiesta successiva, secondo le modalità di cui all'art. 90.

Che il terreno in oggetto non ricade nella planimetria prevista dall'art.1 bis della legge 428/93 per cui non soggiace ad alcuno dei vincoli ivi previsti;

A dichiarazione resa dal richiedente risulta che sulle particelle insistono fabbricati.

3. che il terreno distinto in catasto di questo Comune al **Foglio di mappa n°22** particella **n.1133 e 1135** rispetto al P.R.G., approvato dal Presidente della R. Calabria con Decreto n. 259 dell'11.05.1998, risultano avere la seguente destinazione urbanistiche:

- **VIABILITA' EXTRAURBANA**, risultando le stesse occupate dal raccordo stradale SS107;

4. Che i terreni distinti in catasto di questo Comune al **Foglio di mappa n. 22** particella **n. 1137 per mq 2379,00** circa rispetto al P.R.G., approvato dal Presidente della R. Calabria con Decreto n. 259 dell'11.05.1998, risultano avere la seguente destinazione urbanistiche:

- **VIABILITA' EXTRAURBANA**, risultando le stesse occupate dal raccordo stradale SS107;

5. Il terreno distinto in catasto al foglio di mappa n. 22 particella n. 1137 per mq 1200 circa rispetto al P.R.G., approvato dal Presidente della R. Calabria con Decreto n. 259 dell'11.05.1998, risultano avere la seguente destinazione urbanistiche:

Rispetto stradale, R1 (art. 67 Norme P.R.G.)

La particella risulta occupata dalla SP20 per circa 400 mq, risulta quindi interessata dalla fascia di rispetto stradale.

Sulla base della combinata applicazione delle definizioni di cui all'art. 57 delle norme e dei grafici di Piano in prossimità di tutte le strade esistenti e di quelle di cui il Piano prevede la realizzazione o la modifica gli interventi sul territorio sono sottoposte alle seguenti ulteriori prescrizioni:

A. Costruzioni

A.1. Nelle zone agricole la distanza minima da mantenere dal ciglio stradale, in rapporto alle diverse categorie di strade, è pari a

m 60.00, per le strade classificate di tipo A

m 40.00, per quelle di tipo B

m 30.00, per quelle di tipo C a funzione comprensoriale

m 20.00, per quelle di tipo C a funzione intercomunale e per quelle di tipo D ed E

m 10.00, per quelle di tipo E che siano comunali classificate di interesse locale con apposita

delibera, o che siano consortili; per quelle di tipo D ed E, nel tratto contiguo alle zone agricole di completamento (Ec)

m 5.00, per quelle di tipo E classificate vicinali nell'apposito stradario comunale

A.2. Nei centri abitati (zone A, B, C, D ed F), la distanza minima da osservare dal ciglio stradale dipende dalla larghezza e/o dalla categoria della strada, secondo il seguente prospetto:

categoria strada	arretramento
A	m 25.00, salvo riduzioni concedibili dalla ANAS
B o C	pari alla fascia R1, riportata, nei grafici di Piano
D	pari alla fascia R1, se riportata nei grafici di Piano; come quello di cat. E, se non riportata
E1	pari alla fascia R1, se riportata; m 12.00 se non riportata
E2	pari alla fascia R1, se riportata; m 10.00 se non riportata
E3	m 10.00
E4	m 7.50
F	m 5.00, in generale; m 2.00 per strade a fondo cieco; a filo nei casi di IUP
G	m 1.00, nei casi di intervento diretto; a filo nei casi di IUP

Per le strade non principali (E3, E4, F e G) l'arretramento può essere ridotto alla metà a condizione che sia trasferita al Comune gratuitamente e con atto pubblico la intera parte del lotto compresa tra il ciglio stradale da un parte e, dall'altra, la spezzata costituita dal fronte del fabbricato e dalle parallele al ciglio condotte dai punti estremi del fronte stesso.

B. Recinzioni

B.1. Nelle zone agricole le recinzioni fiancheggianti le strade debbono mantenere una distanza minima dal ciglio stradale pari all'altezza della parte piena; qualora questa superi l'altezza di m 3.00 le recinzioni si considerano, ai fini della distanza minima da osservare, come "costruzioni" e sono quindi disciplinate dalle norme di cui al punto A.1. del presente articolo. In prossimità dei nodi stradali, all'interno dei triangoli d'incrocio, non sono comunque ammesse recinzioni di altezza superiore a m 0.80

B.2. Nei centri abitati (zone A, B, C, Ec ed F) le recinzioni vanno costruite a distanza dal ciglio stradale pari alla metà della corrispondente fascia R1; le aree residue possono essere delimitate con siepi e piantumate, comunque rispettando le norme di cui al successivo punto C2

C. Piantumazioni

C.1. Nelle zone agricole lungo le strade è consentito piantare:

- alberi o siepi di altezza superiore a m 1.00, a distanza non minore di m 3.00
- siepi di altezza non superiore a m 1.00, a distanza non minore di m 1.00.

In prossimità dei nodi stradali non sono consentiti alberi o siepi interne ai triangoli di incrocio

C.2. Nei centri abitati (zone A, B, C, Ec ed F) gli alberi possono essere piantati a distanza non minore di m 1.00 dal ciglio stradale.

D. Escavazioni

Lungo le strade, i nodi stradali e i parcheggi, non possono essere praticati fossi, canali o escavazioni aventi distanze dal ciglio stradale minore della profondità, con un minimo assoluto di m 3.00

Nelle fasce di rispetto stradale sono comunque consentite stazioni di rifornimento per autoveicoli, bar, motel e simili in conformità delle prescrizioni dell'ente responsabile della tutela della strada.

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo valgono le definizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 57.

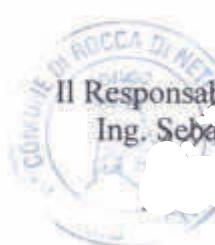
6. In riferimento ai vincoli tutori e/o inibitori, salvo errori e/o diritti di altri Enti, si precisa che:

- la particella n. 875 e 1137 del foglio di mappa n° 9 risulta essere, in parte, ricompresa nel Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni – Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L), adottato dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale con Delibera n. 2 del 24/10/2024, come zona avente rischio idraulico R3, R4, e pericolosità idraulica P3;
- le particelle n. 876, 1133, 1135 e 1137 del foglio di mappa n° 9 risultano essere, in parte, ricompresa nel Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni – Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L), adottato dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale con Delibera n. 2 del 24/10/2024, come zona avente rischio idraulico R4, e pericolosità idraulica P3;
- le particelle n. 875, 876 del Foglio di mappa n° 22 ricadono nelle aree con vincoli ai sensi del L.R. 19/2002 e D.G.R. 607/2005, DGR n.117/2014, e ss.mm.ii. (Zona ZPS - "Marchesato e Fiume Neto");
- la particella n. 1137 del Foglio di mappa n° 22 ricade in parte nelle aree con vincoli ai sensi del L.R. 19/2002 e D.G.R. 607/2005, DGR n.117/2014, e ss.mm.ii. (Zona ZPS - "Marchesato e Fiume Neto");
- le particelle n. 875, 876, 1133 del foglio di mappa n° 22 non ricadono nella planimetria prevista dall'art.1 bis della legge 428/93 per cui non soggiace ad alcuno dei vincoli ivi previsti;
- le particelle n. 1135 e 1137 del foglio di mappa n° 22 non ricadono nella planimetria prevista dall'art.1 bis della legge 353 del 12/12/2000 per cui non soggiace ad alcuno dei vincoli ivi previsti;
- le particelle n. 875, 876, 1133, 1135 e 1137 del foglio di mappa n° 22 non ricadono nella planimetria (QTRP) prevista dagli Artt. 17 e 25 della Legge Urbanistica Regionale 19/02 e succ. mod. e int.;
- le particelle n. 875, 876, 1133, 1135 e 1137 del foglio di mappa n° 22 non ricadono nella planimetria (QTRP) prevista dagli Artt. 17 e 25 della Legge Urbanistica Regionale 19/02 e succ. mod. e int.;
- le particelle n. 875, 876, 1133, 1135 e 1137 del foglio di mappa n° 22 non ricadono nella lista delle aree censite dal Regio Commissariato Usi Civici delle Calabrie e pertanto non sono gravate da usi civici;

Si precisa che come da atti depositati presso questo comune il fabbricato di cui alla particella 876 del foglio di mappa n. 22 è munito di regolare Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 18 Settembre 2003 di cui alla p.e. 88 del 1986.

Si rilascia per l'uso consentito dalla legge.

Rocca di Neto li, 27 GIU. 2025 Prot. n° 6920 /2025



Il Responsabile del Servizio
Ing. Sebastiano Rocca