



**COMUNE DI SPEZZANO ALBANESE**  
**PROVINCIA DI COSENZA**

<b>DETERMINAZIONE</b>	<b>SETTORE : 3°</b>
<b>N° 241</b> del Reg. Sett Data 19/11/2004	<b>AREA TECNICO - MANUTENTIVA</b>
<b>N° 1501</b> del Reg. Gen.	

Al Responsabile Settore  
FINANZIARIO

Al Segretario Comunale  
S E D E

**OGGETTO:**

**ATTO DI CONFORMAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE ALLE  
NORME DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE 16.04.2002, n° 19.**

IL RESPONSABILE DI SETTORE  
(Geom. Angelo Luci)

## Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico

**VISTO** il provvedimento del Sindaco n. 9702 del 14/09/2004 con le funzioni previste dal Reg. Com. sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi vigente;

**VISTA** la legge Urbanistica Regionale 16.04.02 n° 19;

**VISTO** l'art. 73 1° comma il quale testualmente recita: *Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogate tutte le norme in contrasto con essa. Quanto poi, alle norme e disposizioni degli strumenti urbanistici, delle norme tecniche di attuazione e dei regolamenti edilizi che non siano conformi, si intenderanno sostituite da quelle della presente legge. Entro centoventi giorni dalla data di pubblicazione della presente legge, i dirigenti responsabili, adotteranno gli atti amministrativi di conformazione;*

**VISTO** ancora il comma 2 dello stesso articolo il quale testualmente ribadisce: *L'adeguamento alle disposizioni di cui alla presente legge è curato dai dirigenti responsabili;*

**VISTO** il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), il relativo Regolamento Edilizio e le norme tecniche d'attuazione approvato con D.P.G.R. n. 171 del 28/02/1997;

**RITENUTO** che il vigente strumento urbanistico comunale (PRG), le norme tecniche d'attuazione ed il relativo Regolamento Edilizio siano da conformare alle norme dettate dagli articoli seguenti della legge urbanistica regionale indicata in oggetto:

- **Art. 4 – Sussidiarietà;** Sono demandate ai Comuni tutte le funzioni relative al governo del territorio non espressamente attribuite dall'ordinamento e dalla presente legge alla Regione ed alle Province, le quali esercitano esclusivamente le funzioni di pianificazione che implicano scelte di interesse sovra comunale;
  
- **Art. 49 - Miglioramenti tecnologici;**
  1. Al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:
    - a) i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i 30 cm, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm;
    - b) il maggiore spessore dei solai, orizzontali o inclinati, per la sola parte eccedente i 20 cm se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;
    - c) le disposizioni del presente articolo valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.
  2. Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati così definiti:
    - a) **sottotetti**, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;
    - b) **seminterrati**, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;

c) **interrati**, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;

Purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previste dai vigenti regolamenti salvo le seguenti:

- requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n° 1086 del 5/11/1971;
- altezza media ponderale di almeno 2,20 m ridotta a 2,00 m per i comuni posti a 800 m s.l.m., calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a m 1,50 per la superficie relativa;
- rapporti pari ad 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a 1,50 m;
- di interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastante sottotetto o fra locali contigui finalizzati alla migliore funzione di tali locali sono da considerarsi opere interne soggette a D.I.A.;
- la realizzazione di aperture, botole, scale, ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti è soggetta a D.I.A.;
- gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di colmo e di gronda e senza alterazione delle originali pendenze delle falde di copertura e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta ad un valore inferiore a metri 2,70 m. pertanto, tale disposizione si applica ai sottotetti già esistenti alla data di entrata in vigore della legge;
- è consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi se consentiti, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;

#### **Per i seminterrati e gli interrati :**

- altezza interna non inferiore a 2,70 m;
- aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanico per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
- è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione ed il miglioramento della funzione terziario-commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di 2,70 m;
- gli interventi per collegare vano e soppalco e per la sistemazione dei locali interrati e seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti di detti locali e la loro funzione terziario-commerciale sono da considerarsi opere soggette a D.I.A.;

3. Gli interventi di cui al presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti nel Comune di Spezzano Albanese;

4. Il recupero ai fini abitativi ed il riutilizzo ad uso terziario commerciale dei piani seminterrati ed interrati è ammesso rispettivamente per le zone A e B come definite dal D.M. 1444/68.

Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.

5. Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico di cui al comma precedente e nella situazione di impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968 è, altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standards urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.
6. Gli interventi di cui al presente articolo sono classificati come ristrutturazioni ai sensi dell'articolo 31, comma 1, della legge 5 agosto 1978, n° 457.

• **Art. 51 - Interventi in zona agricola:**

1. Omissis...;
2. Omissis...;
3. Nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata :
  - a) ogni attività comportante trasformazione dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e la valorizzazione dei prodotti;
  - b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);
  - c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione.
4. Omissis...;
5. Omissis...;

• **Art. 52 – Criteri per l'edificazione in zona agricola:**

1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
  - b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiarie che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.
2. La struttura a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai P.S.C., dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standards di edificabilità di 0,013 mq su mq.  
Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli,. L'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui agli articoli precedenti. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui agli articoli precedenti. In entrambi i casi l'indice non va inteso come rapporto di copertura ma appunto come standard di edificabilità e pertanto concorrono alla sua determinazione tutte le superfici di cui è composto l'immobile che si intende realizzare;
3. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cure e spese del titolare del permesso a costruire.

•

• **Art. 57 - Disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili :**

In attesa dalla stesura del P.S.C. che regolerà per ambiti organici la materia, con annesso R.E.U. (Regolamento Edilizio ed Urbanistico) le destinazioni d'uso :

- 1) Omissis;

- 2) Omissis;
- 3) Omissis;
- 4) Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:
  - a) residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria;
  - b) produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese di trasformazione);
  - c) industrie (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori);
  - d) servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;
  - e) agricola.
- 5) Omissis;
- 6) Omissis;
- 7) Omissis;
- 8) Omissis;
- 9) Omissis;
- 10) Omissis;
- 11) Omissis;
- 12) Omissis;
- 13) Il mutamento di destinazione d'uso, anche se attuato senza la realizzazione di opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere al Comune il contributo di costruzione di cui all'Art. 16 del D.P.R. 380/2001, per la quota-parte commisurata agli oneri di urbanizzazione ed una misura rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, allorquando la nuova destinazione sia idonea a determinare un aumento quantitativo e/o qualitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi. Per gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6/8/1967 n° 765 il mutamento di destinazione d'uso, pur non dovendo corrispondere al Comune alcun contributo di costruzione, è soggetto a denuncia di inizio di attività (D.I.A.) nonché all'obbligo di denuncia di variazione catastale.
- 14) E' soggetto a D.I.A. il diverso uso all'interno dello stesso raggruppamento tra quelli elencati al comma 4 e comunque il mutamento da cui non derivi la necessità di dotazioni aggiuntive di standards, servizi e spazi pubblici o privati.
- 15) Gli immobili con le relative aree di pertinenza, realizzati o in corso di realizzazione, anche con concessione edilizia rilasciate attraverso conferenze di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, sono da ritenersi inquadrati, secondo le loro destinazioni d'uso, nella disciplina dei raggruppamenti di cui al precedente comma 4.  
**VISTO** il Regolamento Edilizio con annesso P.R.G. vigente;  
**VISTO** il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi approvato con deliberazione della G.C. n. 13 del 05/02/2002;  
**VISTO** il provvedimento del Sindaco prot. N° 9702 del 14/09/04 con le funzioni previste dal Regolamento Comunale sull'Ordinamento generale dei Servizi ed Uffici vigente;  
**RITENUTA** la propria competenza ai sensi del disposto degli artt. 107 e 109 del D. L.vo n° 267 del 18.08.2000;

## **DETERMINA**

**DI CONFORMARE** le norme del vigente Piano Regolatore Generale e delle relative norme tecniche d'attuazione, nonché del Regolamento Edilizio, alle prescrizioni della L.R. n° 19/02 del 16/04/2002;

**RITENERE** prevalenti le norme dettate dalla Legge Urbanistica Regionale n° 19/02 del 16/04/2002, eventualmente in contrasto con le norme del Regolamento Edilizio Comunale o con le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., anche se non specificatamente riportate nella presente determinazione;

**PUBBLICIZZARE** il presente atto mediante affissione all'Albo Pretorio Comunale, per giorni trenta consecutivi;

**STABILIRE** altresì che copia della presente determina venga trasmessa al previsto S.I.T.O. - Sistema Informativo Territoriale ed Osservatorio – presso l'assessorato Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della citata L.R. n° 19 del 16/04/2002.

**Spezzano Albanese, li 16/11/2004**

**Il responsabile dell'Ufficio  
Geom. Angelo Luci**

# **COMUNE DI SPEZZANO ALBANESE**

## **(Provincia di Cosenza)**

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblica a quest'Albo Pretorio dal giorno 19/11/2004 al giorno 04/12/2004

Prot. N. 12051

Spezzano Albanese, li 19/11/2004  
IL SEGRETARIO COMUNALE