



COMUNE DI CHIARAVALLE CENTRALE
PROVINCIA DI CATANZARO

MARCA DA BOLLO
01240916137150
data emissione 13/03/2025
16,00 €

SETTORE TECNICO

Prot. SUE n. 183432/2025

Li 06/11/2025

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N°89/2025 DEL REGISTRO
IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO**

Vista l'istanza Prot. SUE n. 183432/2025 del 23/03/2025, presentata da Bulotta Gianluca nato a Catanzaro il 16/03/1973 CF: BLTGLC73C16C352T in qualità di CTU, di richiesta del certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del DPR 06/06/2002, n.380 e ss.mm.ii., terreni siti in questo Comune distinti in catasto:

Foglio 34 Part.lla 555-556-590;

Foglio 35 Part.lla 98-99;

Visti gli atti d'Ufficio;

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Visto il Piano Strutturale Comunale adottato con delibera n. 1 del 11/08/2020 ed approvato con delibera n. 2 del 05/08/2022 dal Commissario ad acta ing. Antonio Droise, pubblicato sul B.U.R. Calabria n° 214 del 26/09/2022;

Vista la Legge Regionale 16.04.2002 n. 19 e ss.mm.ii.

CERTIFICA

che le aree distinte nel catasto dei terreni :

Foglio 34 Part.lla 555-556-590;

Foglio 35 Part.lla 98-99;

ha la seguente destinazione urbanistica:

- **Foglio n. 34 part.lla 555-556-590: ATO CENTRO STORICO, Classe 3 di fattibilità geologica con consistenti limitazioni** (trasformazione del territorio fortemente condizionato), compreso nel Perimetro delle frane P1 art. 19 delle norme tecniche di attuazione e misure di salvaguardia (P.A.I.);
- **Foglio n. 35 part.lla 98: Aree agricole, circa 50% Classe 4 di fattibilità geologica con gravi limitazioni** (massima inidoneità alla trasformazione), **circa 50% Classe 3 di fattibilità geologica con consistenti limitazioni** (trasformazione del territorio fortemente condizionato) interessata dalla fascia di rispetto 10 mt. dal fiume (art. 96 del R.D. 523/1904 T.U. opere idrauliche vincolo di inedificabilità assoluta;);
- **Foglio n. 35 part.lla 99: Aree agricole, circa 80% Classe 3 di fattibilità geologica con consistenti limitazioni** (trasformazione del territorio fortemente condizionato), **circa 20% Classe 4 di fattibilità geologica con gravi limitazioni** (massima inidoneità alla trasformazione), interessata dalla fascia di rispetto 10 mt. dal fiume (art. 96 del R.D. 523/1904 T.U. opere idrauliche vincolo di inedificabilità assoluta;);

ALTRI CONDIZIONAMENTI, PRESCRIZIONI E/O VINCOLI (*)

- VINCOLI SPECIFICI indici di fabbricabilità: (*)-----
- UTILIZZAZIONE: (*)-----
- ALTRI CONDIZIONAMENTI E/O VINCOLI: - AREE NON GRAVATE DA USI CIVICI (*)-----

(*) vedi allegati-----

Relativamente al bene in oggetto a tutt'oggi non sono pendenti disposizioni e/o provvedimenti comunali di divieti, non sono stati emessi o disposti provvedimenti di acquisizioni al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori
Il presente certificato, compilato in ogni sua parte, previo annullamento degli spazi non usufruiti, è valido per un anno dalla data del rilascio, sempre che l'interessato firmi la dichiarazione a retro/sotto riportata.

*Il Responsabile del Settore
f.to digitalmente
geom. Vito Bruno ROTI*

Il sig. _____ nato il _____ cf n. _____

residente a _____ via _____

in qualità di _____

dichiara formalmente che ad oggi non sono intervenute variazioni della destinazione urbanistica dei terreni indicata nel presente attestato di destinazione urbanistica Prot. SUE n. 183432/2025 del 06/11/2025.

Data _____

Firma del Dichiarante

- ALLEGATO -

Art. 56.2 Criteri per l'edificazione nelle zone agricole

1. Sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:
 - a. fabbricazione e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,10 mq/mq;
 - b. fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 58;
 - c. residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,013 mq/mq.
2. Sono inoltre consentiti interventi per la realizzazione di strutture per l'agriturismo e il turismo rurale, da effettuare secondo quanto previsto dai successivi artt. 58 e 59.
3. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50. Per le residenze la superficie minima di intervento è tassativamente stabilita in ha 1,00.
4. In tutte le aree campite in cartografia come zona E2 "a prevalente naturalità", in quelle - pur appartenendo alla zona E1 "agricola principale" - in cui la pendenza sia superiore al 35%, nelle aree di esondazione fluviale e comunque in quelle comprese entro il limite di 150 m dal bordo delle acque pubbliche classificate è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree.
5. Per il rilascio del Permesso di Costruire a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:
 - a. autocertificazione da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione dell'azienda agraria, e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola o forestale;
 - b. per aziende agrituristiche dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo art. 58 comma 2.

Indirizzi progettuali e direttive		
Art. 51.1	Ambito a carattere storico originario (A.T.O Storico)	E' il nucleo originario attuale centro abitato che costituisce l'armatura urbana storica del territorio del Comune di Chiaravalle Centrale,

	riconosciuto con apposita campitura negli elaborati grafici e del Regolamento urbanistico. Essi comprendono: • edifici di rilevanza storica architettonica; • ambito storico di Chiaravalle Centrale; La perimetrazione di tale ambito storico è stata effettuata sulla base dei criteri stabiliti dal <i>Disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito</i> di cui alla Deliberazione di GR n. 44 del 10.02.2011.														
Sono ammesse le seguenti funzioni:	residenziale; direzionale; artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora; turistico-ricettiva; pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale).														
Prescrizioni	la conservazione dei tracciati stradali esistenti, dei selciati originari, degli elementi arborei ove esistenti; è vietata l'utilizzazione di orti, giardini, spazi a verde o comunque non edificati al fine di deposito o magazzinaggio di materiali.														
Disciplina dei nuclei storici	Interventi ammessi in assenza del Piano del Centro Storico														
I nuclei storici sono individuati come zone di recupero ai sensi della Legge n. 457/1978 e sono disciplinati nel REU attraverso: la classificazione degli edifici in rapporto al valore storico artistico e storico documentario; la compatibilità dell'impianto edilizio in rapporto agli usi e alle trasformazioni d'uso. – Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. – recupero e risanamento delle aree pertinenziali con eliminazione dei manufatti precari e incongrui. – adeguamento in altezza del colmo del tetto fino a un'altezza massima, di 50 cm. – sugli edifici e i complessi edilizi di valore storico-architettonico e/o di interesse culturale e testimoniale, sono ammessi soltanto interventi diretti al consolidamento, al restauro conservativo, al ripristino e alla bonifica delle condizioni d'igienicità. Riepilogo degli indici urbanistici Nell'Ambito della Città Storica gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici e parametri: <table> <tr> <td>Superficie Coperta max (Sc)</td><td>= come esistente</td></tr> <tr> <td>Volume Max (V)</td><td>= come esistente</td></tr> <tr> <td>H max</td><td>= come esistente</td></tr> <tr> <td>Distanze minime dai confini (Dc)</td><td>= come esistente</td></tr> <tr> <td>Distanze minime dagli Edifici (De)</td><td>= come esistente</td></tr> <tr> <td>Distanze minime tra i fabbricati (Df)</td><td>= come esistente</td></tr> <tr> <td>Superficie permeabile minima</td><td>= 20% della sup. del lotto di pertinenza rimasto libero</td></tr> </table> è previsto il mantenimento o l'inserimento delle funzioni residenziali; Fronti commerciali Negli edifici interessati dall'individuazione di fronte commerciale i locali ai piani terreni non possono subire trasformazioni d'uso per usi abitativi. Spazi per la mobilità e i parcheggi pubblici. I fini della sistemazione delle aree scoperte, anche a seguito di interventi per la realizzazione di autorimesse		Superficie Coperta max (Sc)	= come esistente	Volume Max (V)	= come esistente	H max	= come esistente	Distanze minime dai confini (Dc)	= come esistente	Distanze minime dagli Edifici (De)	= come esistente	Distanze minime tra i fabbricati (Df)	= come esistente	Superficie permeabile minima	= 20% della sup. del lotto di pertinenza rimasto libero
Superficie Coperta max (Sc)	= come esistente														
Volume Max (V)	= come esistente														
H max	= come esistente														
Distanze minime dai confini (Dc)	= come esistente														
Distanze minime dagli Edifici (De)	= come esistente														
Distanze minime tra i fabbricati (Df)	= come esistente														
Superficie permeabile minima	= 20% della sup. del lotto di pertinenza rimasto libero														

private pertinenziali, si dettano le seguenti disposizioni:

– Tutela del verde

Per le alberature esistenti è ammessa la possibilità di deroga alla normativa, solo per le specie a rapido accrescimento o di tipo infestante e aventi diametro del tronco non superiore a 40 cm., solo quando detti alberi non costituiscano un sistema omogeneo di verde. Ogni proposta di abbattimento deve essere supportata da un progetto chiaramente migliorativo oltre che reintegrativo delle piante abbattute; il reintegro sullo stesso lotto deve essere effettuato con un'adeguata scelta di essenze pregiate, con preferenza di quelle autoctone.

– Tutela di beni storico - ambientali

Non sono derogabili le norme di salvaguardia dei giardini, salvo quelle aree verdi che abbiano subito alterazioni irreversibili del disegno e dell'assetto fisicomorfologico originario. L'inserimento dell'autorimessa sotterranea deve avvenire nel rispetto dei relitti verdi che hanno mantenuto un minimo di potenziale per la loro riqualificazione e recupero. Per quanto attiene alla utilizzazione del sottosuolo dei cortili principali di edifici storici vincolati dalla L. n.1089/39 ne è sconsigliata in generale l'utilizzazione a parcheggi sotterranei.

– Tutela della falda acquifera

La superficie permeabile non potrà mai ridursi a meno del 20% del lotto e sarà condizionata in ognicaso dalla piantumazione sull'area residua di alberi.

– Sicurezza del traffico

Anche durante i lavori di costruzione dell'opera il Comune si riserva di non consentire alla deroga qualora l'esecuzione delle opere comporti a suo insindacabile giudizio gravi intralci al traffico veicolare e pedonale. Comunque i lavori di scavo e di costruzione dovranno essere programmati e realizzati con modalità tali da contenere al massimo pregiudizi per il traffico. Saranno a carico del richiedente tutti gli oneri relativi ad eventuali opere necessarie per il contenimento dei pregiudizi di cui sopra, in relazione ai lavori di costruzione del parcheggio.

Ai fini della tutela dell'immagine le insegne relative agli esercizi commerciali, esercizi pubblici, all'artigianato di servizio, agli uffici pubblici e privati e banche dovranno essere preferibilmente contenute all'interno della dimensione dei vani murari di pertinenza dell'attività stessa (vetrine e architravi delle vetrine).

Saranno ammessi cartelli indicatori di dimensioni prestabilite per i pubblici esercizi (alberghi, ristoranti, ecc.).

E' di norma da escludere l'applicazione su muratura, e comunque all'esterno dei vani murari di qualsiasi tipo, di insegne luminose, lampeggianti e di carattere stradale.

Le targhe di uffici, studi professionali, servizi pubblici, ecc. dovranno, per dimensioni e materiali, essere rapportate al contesto ambientale ed architettonico in cui sono inserite previa autorizzazione del comune

Fattori di rischio

Un mancato recupero, urbano ed edilizio, potrebbe comportare, per il Centro Storico e per l'intero abitato, i seguenti fattori rischi:

- permanenza di fattori di degrado, sia urbano che percettivo;
- possibili effetti svalutativi, sotto il profilo immobiliare, per le proprietà contermini;
- aggravio delle condizioni di ruderizzazione delle volumetrie;
- possibile perdita di un fabbricato di valore testimoniale;
- possibili situazioni di colonizzazione di associazioni, sia vegetazionali che animali, di tipo infestante e/o dannoso