

MUNICIPALITÀ DI CROSIA

PIANO REGOLAMENTARE GENERALI



COPIA PERSONALE

NORME

TERME DI
Adunanza

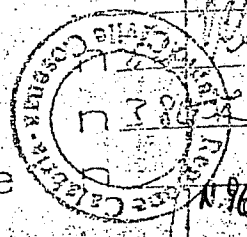
CAV	all.
1	all.

relazione e
UFFICIO TECNICO CIVILE
SUCSESSIVA

Visto: ai sensi dell'art. 18 della legge 8/3/1974
n. 84 e alle condizioni della lettera di
pari data e numero.

N. 23 CHU-1982

primo colloquio
della IL DIRIGENTE DI SETTORE
(Dott. Giorgio Francesco Lucifora)
delibera con
pubblica della CRC
decreto di approvazione



del 18.10.1982
del 18.11.1983
del 21.07.1986

SINDACO

SEGRETARIO

- arch. Sergio Delli-Noci
- arch. Fortunato Deni
- arch. Andrea Gambardella
- arch. Virgilio Viscido

- [Signature]*
- [Signature]*
- [Signature]*
- [Signature]*
- [Signature]*

Al pari di tutti i comuni costieri calabresi, il territorio comunale di Crosia è interessato da notevoli, tanto perversi, fenomeni di crescita urbana.

Questa, come è noto, tende a localizzarsi seguendo due logiche ormai sperimentate e consolidate: l'una legata alla presenza di fasci infrastrutturali di buona agibilità (nel nostro caso ferrovia e strada statale), l'altra dettata dal perseguimento del massimo profitto in relazione alla rendita fondiaria di posizione.

In conseguenza di ciò la porzione di territorio che è stata maggiormente interessata dallo sviluppo edilizio, nel Comune di Crosia, è quella gravitante intorno alla frazione di Birto che, formatasi originariamente a ridosso dell'impianto ferroviario, si è progressivamente estesa linearmente lungo il tracciato della strada statale n°106 seguendo esclusivamente la logica del minor costo in relazione alla presenza delle infrastrutture principali.

I supporti di questo sviluppo sono stati due elementi fondamentali: uno legato alla spinta delle popolazioni dell'entroterra montano che hanno individuato sulla costa possibilità di investimento e di produzione nel settore del commercio e dell'artigianato di servizio, l'altro determinato dalla domanda turistica emergente in questo ultimo decennio.

Il risultato finale, dal punto di vista urbanistico dei meccanismi accennati, è quello di una disorganicità sia architettonica che territoriale di quanto sino ad ora realizzato, disorganicità che si ripercuote negativamente sulle potenzialità di sviluppo futuro dell'intera area.

FINALITA' del P.R.G.

Dall'analisi, per forza di cose superficiali in questa fase; svolta precedentemente e soprattutto dalla constatazione del danno complessivo che si ripercuote sulla collettività a causa della compromissione territoriale in atto, emerge la necessità di puntare alla elaborazione di uno strumento urbanistico che sia in grado di consentire una gestione territoriale corretta e soprattutto finalizzata a: linee e programmi di sviluppo integrato ben definiti spazialmente e temporalmente in una logica che, puntando al perseguimento di una crescita organica e funzionale, tenda ad una corretta utilizzazione delle risorse e delle potenzialità dell'intero territorio comunale.

Lo strumento prescelto, nel quadro della vigente legislazione in materia, è il P.R.G. comunale, strumento che deve essere inteso come momento normativo nel settore edilizio, ma più complessivamente come punto di sintesi della dinamica territoriale.

Gli obiettivi quindi che dovrà perseguire tale strumento saranno i seguenti:

- 1 - Ristrutturazione delle aree urbane esistenti attraverso una loro riqualificazione funzionale e di servizio. Ci riferiamo in particolar modo al nucleo di Mirto attualmente congestionato e compromesso.
- 2 - Recupero, nei limiti delle proprie potenzialità, del centro storico di Crosia (Piano di Recupero) e delle aree collinari che si articolano lungo la strada provinciale per Paludi, cercando in esse di localizzare zone per la residenza turistica.
- 3 - Salvaguardia delle coste, evitando il ripetersi di modelli già realizzati altrove, ed in parte anche a Mirto, che tendono alla privatizzazione delle spiagge.
- 4 - Valorizzazione delle coste in termini di servizi complementari al turismo.

- 5 - Potenziamento e sviluppo del turismo sociale con il reperimento di aree da attrezzare per cupezzi sia liberi che organizzati.
- 6 - Potenziamento delle capacità residenziali sia di Lirio che di Crosia in modo da recepire le spinte che provengono dall'entroterra.
- 7 - Creazione di una maglia di servizi residenziali primari per soddisfare il fabbisogno progressivo e quello derivante dalle nuove espansioni, in modo da rendere autosufficienti la realtà urbana.
- 8 - Reperimento delle aree per l'attuazione della legge n°167 (Piano di Zona per l'Edilizia Economica e popolare) in modo da soddisfare sia il fabbisogno progressivo che quello derivante dalle nuove capacità insediative in misura pari al 10% del fabbisogno del prossimo decennio. Tali aree dovranno essere localizzate tenendo conto soprattutto delle zone più compromesse dal recente sviluppo e ciò per puntare ad una loro riqualificazione in termini di servizi e di impianto viario.
- 9 - Definizione di una maglia generale di piano che, recuperando quella attuale, disorganica e spontanea, determini da un lato una migliore agibilità e accessibilità alle preesistenze urbane e dall'altro una razionale utilizzazione sia delle nuove aree residenziali che di quelle destinate ai servizi ed alle attività turistiche.
- 10 - Incrementare le attività produttive di carattere artigianale e commerciale individuando apposite aree da sottoporre a strumento esecutivo (Piano di Interventi Produttivi) per offrire un supporto infrastrutturale idoneo allo svilupparsi di dette attività senza che ciò porti nocimento alle residenze ed al turismo.

INDICE DI AFFOLLAMENTO

DEFICIT DI VANI

A questo proposito si è preferito disaggregare i dati disponibili al 1971, così come risulta dalla tabella n°5.

Ciò si è reso necessario per una migliore conoscenza della realtà in quanto, a nostro avviso, sarebbe stato profondamente errato assumere il dato che sarebbe derivato da uno schematico raffronto tra il numero delle stanze e gli abitanti insediati alla stessa epoca.

In questo modo, infatti, l'indice di affollamento sarebbe risultato pari a 1,50 e avremmo commesso l'errore di attribuire una accessibilità indifferenziata a tutto il patrimonio edilizio esistente.

La disaggregazione effettuata mette invece macroscopicamente in evidenza, un fenomeno per altro riscontrabile nei comuni minori della provincia: un reale sovraffollamento all'interno del vecchio abitato ed un fenomeno di sottoutilizzazione delle abitazioni costruite di recente.

Dalla tabella n°5 infatti emerge come ben 36 abitazioni siano composte da una sola stanza e che in esse abitano 125 abitanti con un indice di affollamento pari a 3,47 abitanti/stanze.

Lo stesso si verifica per le abitazioni composte da 2 stanze che sono ben 190 unità ed in cui vivono ben 804 abitanti con un indice di affollamento pari a 2,11.

Si rimanda quindi all'analisi della suddetta tabella per una complessiva lettura del fenomeno, a noi in sintesi preme sottolineare come i due fenomeni, sovraffollamento e sottoutilizzazione, non sono in grado di compensarsi reciprocamente in quanto su ciò incidono, ed a ragione, fattori legati al mercato, al costume ed alla mentalità per cui non sono possibili credibilmente meccanismi di perequazione della situazione in atto.

Dalla stessa tabella si rileva anche quale sia il deficit di stanze al 1971: sono necessari ben 1170 vani per riportare l'indice di affollamento ad 1 abitante/vano.

Ma anche questo dato potrebbe risultare sottostimato se non si inserisce un ulteriore elemento correttivo.

E' noto quanto siano approssimativi i valori censuari, nel nostro caso infatti nella voce stanze del rilevamento istat sono riportati anche i vani accessori purchè superiori a certe dimensioni, pertanto sono state censite anche le cucine ed altri locali simili utilizzati promiscuamente.

Realisticamente possiamo affermare dunque che il deficit complessivo è ben superiore al dato precedente e si aggira intorno a 1500 vani.

L'ASSETTO URBANISTICO PROPOSTO

I criteri adottati per determinare l'assetto urbanistico sono schematicamente riconducibili alla individuazione di un "sistema di filtri di accettabilità" per cui un'area riceve una determinata destinazione in dipendenza della risposta derivante dall'applicazione del sistema stesso all'area in esa-

Il sistema comprende essenzialmente:

- analisi altimetrica e clinometrica del territorio comunale
- analisi della situazione geomorfologica e della stabilità
- analisi attinente alla rete di servizi
- individuazione delle direttrici di sviluppo
- analisi delle gravitazioni
- climatologia
- dimensionamento
- preesistenze edilizie e tendenze in atto
- standards urbanistici assunti
- interrelazioni esistenti tra le variabili assunte.

Dalla risposta ottenuta applicando tale sistema alla realtà territoriale di ^{CROSA} sono rimaste individuate le zone di futura espansione e di completamento, fermo restando che il dimensionamento complessivo delle stesse è stato determinato in altra parte della presente relazione.

Delimitate le zone B_c e B_n sono state poi individuate:

- zone di completamento
- zone di espansione residenziale
- zone di espansione turistica
- zone produttive
- zone per servizi e attrezzature pubbliche.

Le zone B_c e B_n comprendono il centro di antica formazione e tutta la parte non edificata che costituisce con esso una unità ambientale non scindibile, è questa una caratteristica che riscontriamo nel centro capoluogo e nella frazione Mirto

Per la loro normativa di gestione si rimanda a quanto specificato nel piano di recupero già adottato dall'amministrazione comunale.

Le zone di completamento B configurano una immagine più recente del patrimonio edilizio e tracciano in maniera più decisiva le direttrici fondamentali di sviluppo.

Esse sono fondamentalmente comprese oltre che nelle immediate vicinanze del centro, intorno alla frazione di Mirto sia a valle della ferrovia lungo la direttrice tracciata dalla strada nazionale che segue il percorso della stessa sia a monte della stessa SS. 106 hanno un'acclività non accentuata e tutte le zone consentite una facile urbanizzazione.

Altre aree in completamento sono state individuate lungo la SS 55I, laddove la spinta all'edificazione si è concentrata in questi ultimi anni.

Le zone di espansione C sono per lo più localizzate a valle della ferrovia dove l'andamento orografico assume toni decisamente pianeggianti, con prevalente destinazione turistica. Queste aree sono tutte facilmente accessibili perché attraversate da una strada di buona agibilità.

In questo sito è anche individuata una delle aree per il piano di zona per l'edilizia economica e popolare, il cui perimetro è stato chiaramente definito insieme ad altre zone distribuite opportunamente sull'intero territorio.

Altre zone C, integrate anche con altre zone turistiche sono state articolate lungo le direttrici principali di sviluppo, e soprattutto a ridosso della SS 55I, dove l'orografia consente facili insediamenti.

Si è altresì ritenuto opportuno individuare aree, sia per la produzione agricola, sia per la produzione industriale-artigianale, sia infine per le attrezzature turistiche e ricreative.

Dimensionamento del P.R.G.

Nel calcolare il dimensionamento urbanistico del P.R.G. si sono presi in considerazione i seguenti fattori:

- 1 - incremento popolazione calcolato a 15 anni
- 2 - la riduzione ad 1 dell'indice di affollamento (fabbisogno progresso) così come calcolato nel precedente paragrafo
- 3 - domanda sostitutiva
- 4 - fenomeno di inurbamento dalle campagne
- 5 - pendolarità inversa
- 6 - immigrazione e rientro emigrati.

Per quanto attiene il punto 1 si è fatto riferimento al movimento anagrafico della popolazione, analizzato nel periodo 1972-1980. In tal arco temporale si assiste ad un consolidarsi della popolazione, con un saldo attivo di circa 95 unità annue. Per cui assumendo come annullato il fenomeno migratorio si può affermare che nell'arco di tempo considerato per il P.R.G. si avrà un incremento di popolazione di circa 1125 unità.

Il punto 2 è già stato ampiamente trattato e porta ad un deficit di stanze di 1170 unità.

La domanda sostitutiva (punto 3) deriva dal fatto che buona parte dell'attuale patrimonio edilizio è fatiscente e dimensionalmente non idoneo alle esigenze della popolazione per cui si ritiene che circa 2111 vani saranno abbandonati e quindi ricostruiti altrove.

L'inurbamento delle campagne è un fenomeno troppo evidente per dilungarvisi in questa sede, ci basta qui sottolineare che esso dipende in massima parte dalla necessità di una vita di relazione più consona ai modelli sociali attuali e da una aumentata domanda di servizi sociali (istruzione, sanità, etc.). Per cui grande parte della popolazione rurale tende a trasferirsi nel centro capoluogo. Il fenomeno può dimensionarsi intorno alle 500 unità.

Il meccanismo della pendolarità inversa è di recente formazione ed è collegato a quanto già ampiamente descritto nei paragrafi iniziali. Si tratta in sintesi dell'abbandono della residenza delle aree interne. Tale fenomeno, nei prossimi 15 anni è stimabile sulle 1700 unità congiuntamente alla immigrazione, che proviene in massima parte dai comuni con termini che hanno esaurito il potenziale edificatorio.

Si accennava precedentemente anche al rientro forzoso di parte degli emigrati all'estero nei 15 anni di validità del piano tale fenomeno si concretizzerà in 500 unità.

Dall'analisi fatta emerge quindi la necessità di realizzare aree edificabili per soddisfare un fabbisogno di 7200 unità.

In questa logica dimensionale ci siamo mossi nell'organizzare il P.R.C. così come descritto nel paragrafo precedente.

Anno	Superficie femtoriale	Densità ab/km ²	Popolazione residente		Popolazione presente			
			maschi	femmine	totale	maschi	femmine	totale
1951	21,41	107	1117	1169	2286	1064	1129	2193
1961	21,41	146	1533	1600	3133	1408	1636	3044
1971	21,41	216	2288	2345	4633	1843	2099	3942
1980	21,41				6044			

BELLA 2

FAMIGLIE RESIDENTI PER AMPIEZZA DELLA FAMIGLIA 1971

NUMERO COMPONENTI	FAMIGLIA
1	47
2	159
3	182
4	230
5	188
6	123
7	77
8	34
9 e +	31

TABELLA 3

ABITAZIONE IN COMPLESSO PER EPOCA DI COSTRUZIONE 1911

	Prima 1919	1919-45	1946-60	dopo 1960	epoca 1900-1911
Abitazioni	39	35	248	535	146
Stanze	114	132	957	1931	418

INDICE DI AFFOLLAMENTO RELATIVE

STANZE	NO ABITAZIONI	TOTALE STANZE	OCCUPANTI	IA	FABBISOGNO
1	36	36	125	3,47	89
2	190	380	804	2,11	424
3	269	807	1175	1,45	368
4	344	1346	1648	1,19	272
5	96	480	497	1,03	17
6+	68	408	370	0,90	-
					1170-

norme tecniche di attuazione P.R.G.

PARTE GENERALE

Art. 1 - Finalità delle Norme

Le presenti Norme costituiscono lo strumento che disciplina l'uso del suolo e le iniziative edilizie secondo le linee e gli orientamenti programmatici del _____ e nell'ambito di queste finalità, forniscono indicazioni e prescrizioni per la sua attuazione.

Art. 2 - Norme Generali

L'edificazione e le trasformazioni d'uso del territorio sono soggette alla disciplina delle presenti norme, nonché alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti vigenti in materia, in quanto non siano incompatibili con le presenti Norme.

La sola destinazione a zona edificabile, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale non conferisce il titolo di edificabilità al terreno che manchi delle opere di urbanizzazione primaria a sensi dell'art. 31 comma V° della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Art. 3 - Vincolo della concessione

Il rilascio della Concessione Edilizia vincola l'area computata ai fini della volumetria edificabile, ogni eventuale trasferimento della area non coperta deve indicare in modo esplicito che l'area stessa è vincolata al rapporto volumetrico consentito e non può più essere computata per altre costruzioni.

Il committente titolare della Concessione, l'eventuale nuovo proprietario sono entrambi responsabili di ogni inosservanza della presente norma, a sensi dell'art. 31 della Legge Urbanistica vigente.

Art. 4 - Modalità di attuazione del P.R.G.

L'attuazione del P.R.G.

a - mediante l'esecuzione dei Piani di Lottizzazione di iniziativa privata autorizzati dal Comune nelle forme e nei modi previsti dall'art. 28 della legge urbanistica vigente.

X b - { Piani particolareggiati di iniziativa pubblica nell'art. 13 della legge Urbanistica e successive modificazioni ed integrazioni.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Premessa

Ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie

del territorio, partecipa agli oneri ad essa relativi, e la esecuzione delle opere è subordinata a Concessione da parte del Sindaco (art. 1 legge 28.1.1977 n. 10).

La Concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione (art. 3 della citata legge n. 10).

La concessione è rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area e all'avente titolo, con gli effetti contenuti nell'art. 3 delle Presenti Norme Tecniche di Attuazione, in conformità alle previsioni del Piano regolatore Generale ed alle disposizioni del regolamento Edilizio e delle stesse Norme Tecniche di Attuazione (art. 4 della citata legge).

- b - mediante la realizzazione diretta di opere edilizie e opere di urbanizzazione regolarmente approvate da Comune con specifica Concessione.
- c - mediante piani di zona per l'edilizia Economica e popolare previsti dalla legge n. 167 del 18.4.1982 e successive modificazioni.

Le singole opere edilizie e di urbanizzazione primaria e secondaria di iniziative privata, contenute nei Piani di Lottizzazione dovranno comunque ottenere la relativa concessione prima di essere eseguita.

Gli strumenti attuativi indicati dal presente articolo dovranno essere in tutto e per tutto conformi alle previsioni del P.R.G. alla disciplina delle presenti Norme.

Art. 5 - Piani di lottizzazione

I piani di lottizzazione hanno lo scopo di indirizzare in modo organico lo sviluppo urbanistico degli insediamenti dotandoli delle aree e delle opere di urbanizzazione previste dalle norme di cui al successivo articolo 6 in conformità a quanto contenuto nell'art. 41 quinquies della legge Urbanistica vigente e del D.M. 2 aprile 1968. - L'autorizzazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata, in base alla legge urbanistica vigente, alla stipula fra il Comune e la proprietà privata interessata, di una convenzione, di cui al successivo art. 7 riguardante i modi ed i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'assunzione dei relativi oneri.

L'approvazione in termini di legge di tali piani, determinerà il rilascio da parte del Comune di specifica "autorizzazione alla lottizzazione", cui si dovrà fare riferimento sia per gli atti di trapasso dei terreni, sia per le Concessioni.

Art. 6 - Presentazione e contenuto dei P.L.

I Piani di Lottizzazione devono essere redatti da tecnici abilitati alla professione e dovranno interessare in tutto o in parte una delle aree individuate nelle planimetrie allegate e comunque dovranno considerare un'area non inferiore a 10.000 mq. (5.000 mq)
no

Gli elaborati dovranno comprendere:

- a - planimetria dell'area in scala non inferiore a 1/1000 contenente i dati di misurazione, riferimento, intestazione catastale, nonché i dati di verifica della misurazione del terreno con tutti gli elementi atti al controllo delle dimensioni (capisaldi, quote etc.) ed il calcolo della volumetria edificabile in base alle norme di zona.
- b - planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1/1000 contenente la suddivisione dei lotti (ove si preveda il frazionamento con le singole dimensioni e, per ogni lotto, la tipologia edilizia, il volume edificabile, l'altezza massima H. la sommatoria dei volumi edificabili dovrà essere contenuta nei limiti della densità territoriale It, prescritta per la zona e l'edificazione sui singoli lotti non potrà superare le densità fondiarie previste. I volumi relativi agli edifici pubblici sono esclusi dal computo delle quantità volumetriche territoriali. L'indicazione degli indici edilizi dei singoli lotti potrà essere anche sostituita, per le zone residenziali, dalla rappresentazione grafica quotata dai volumi edificabili. Inoltre dovrà essere chiaramente rappresentata la destinazione degli edifici e del suolo coperto e scoperto (retes stradale di accesso ai lotti e collegamento della rete esistente, percorsi pedonali, marciapiedi, portici, aree di parcheggio, aree verdi e giardini, piazzali, spazi destinati ad attrezzature ed edifici pubblici, etc.) con la destinazione degli spazi pubblici, da quelli di uso pubblico e da quelli privati.

Art. 7 - Convenzioni

I Piani di Lottizzazione, di cui al precedente articolo, dovranno contenere lo schema di convenzione che preveda:

1. La esecuzione, in tempi prestabiliti, a cura e spese del lottizzante, delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime e delle aree di competenza.
2. La monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in applicazione della delibera Comunale n. del ed eventuali successivi aggiornamenti;
3. In alternativa a quanto specificato ai punti precedenti l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di avvalersi del disposto dell'art. 28 della legge Urbanistica vigente tenendo conto dei parametri definiti nei successivi articoli per le singole zone.

Art. 8 bis

LE AREE INTERNE AL LOTTO DI PERTINENZA DEL FABBRICATO E DESTINATE
A PARCHEGGIO SECONDO LE VIGENTI NORME, SONO DA INTENDERSI AD USO
ESCLUSIVO DEL CONDOMINIO PROPRIETARIO DEL LOTTO EDIFICATO

I termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previsto dal programma di attuazione allegato al progetto e comunque non superiore a 10 anni.

5. Congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione. Alla Convenzione devono essere allegati:
 - a. una planimetria catastale indicante le aree da cedere e le opere di urbanizzazione da eseguirsi.
 - b. i progetti esecutivi delle opere a carico della proprietà lottizzante completi di preventivo di spesa.
 - c. nel caso che l'unità di intervento comprenda diverse proprietà, un piano di riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate, in proporzione diretta all'edificabilità spettante a ciascuna in base al progetto/

Ad avvenuta approvazione, in linea tecnica dei Piani di Lottizzazione, la relativa autorizzazione Comunale è subordinata alla stipula, fra il Comune e la Proprietà lottizzante interessata della convenzione suddetta da trasciversi a cura e spese della proprietà.

Il rilascio delle concessioni, nell'ambito dei singoli lotti, è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi.

Art. 8 - Intervento edilizio diretto

L'attuazione del programma di Fabbricazione mediante intervento edilizio diretto, consiste nella edificazione sui singoli lotti dietro rilascio dei Concessioni.

L'edificazione è consentita a condizione che siano esistenti le opere di urbanizzazione primaria, che siano osservati gli indici edilizi indicati dalle norme e rispettate le prescrizioni del regolamento Edilizio e di Igiene (se, ed in quanto non contrastanti con le presenti norme) e che sia dimostrato da parte del richiedente il godimento dei diritti di proprietà e di superficie del lotto minimo prescritto.

Gli edifici devono essere armonizzati con il tessuto urbano esistente e possono essere richiesti nuovi allineamenti stradali per ragioni estetiche ed urbanistiche e per rettificare esistenti andamenti tortuosi come previsto dal successivo art. 11.

E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente costruzione del vicino sulle linee di confine e nel caso di presentazione di progetto unitario comprendente più lotti contigui, Inoltre ogni edificio dovrà essere dotato di spazi nella misura minima di mq. 5 per ogni 100 mc. di costruito da adibirsi a parcheggio per abitazioni in conformità dell'art. 41 sexies della legge Urbanistica vigente.

art. 41 sexies delle D.P.R. del legge urbanistica

Art. 9 - Destinazione d'uso *del 1942 ~ 1950 : 1 mq/10 mc*

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indica

a nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli di intervento urbanistico preventivo (Piani di lottizzazione).
La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni, del certificato di abitabilità e di esercizio.
Qualunque cambiamento della destinazione di uso è subordinato alla 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.

Art. 10 - Allineamenti

In caso di costruzione, ricostruzione e di notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà imporre la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a ml. 10 dalla linea di fabbrica o dalla recinzione già esistente sulla linea stessa.

Art. 11 - Decoro dell'ambiente urbano

Quando per effetto della esecuzione del P.R.G. anche una sola parte di edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi, ad insindacabile giudizio del Comune, un deturpamento dell'ambiente urbano, sarà facoltà del Comune di imporre ai proprietari di variare le facciate esposte alla pubblica vista, secondo progetto da approvarsi dal Comune medesimo, in base alle disposizioni di legge e dei regolamenti Municipali.

Il Comune potrà, ingiungendo l'esecuzione del rifacimento, fissare i termini per l'inizio e la ultimazione dei lavori.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 12 - Salvaguardia ed incremento delle alberature

Per ogni 80 mc. di costruzione prevista nelle zone sottoposte a lottizzazione si dovrà provvedere a mantenere, ove esista, o a piantumare, un albero di alto fusto la cui manutenzione dovrà essere oggetto di impegnativa da parte del committente titolare della concessione all'atto del rilascio della medesima.

Il progetto dovrà quindi indicare precisamente la ubicazione ed il tipo di alberatura prescelta.

P A R T E II^

·AZZONAMENTO ED INDICI EDILIZI

Art. 13 - Norme generali per le zone edificabili

Descrizione e computo degli indici edilizi.

L'edificazione sulle aree ricadenti nelle zone edificabili è regolata dai seguenti indici:

It - Indice di fabbricabilità territoriale - volume massimo costruito su un ettaro di territorio compreso nei Piani di Esecuzione. Nel calcolo dei volumi vanno compresi tutti i corpi chiusi anche in aggetto, vanno esclusi i volumi tecnici emergenti. Per il calcolo dei volumi l'altezza H dei fabbricati va determinata come descritto per il relativo indice.

La superficie del territorio comprende tutta l'area dell'unità urbanistica soggetta ai Piani di Esecuzione e quindi anche le strade e le aree pubbliche, interne al perimetro delle aree stesso.

If - Indice di fabbricabilità fondiaria - volume in mc. massimo costruibile su di un mq. del lotto edificabile. Nel caso dei Piani di esecuzione vanno escluse, dalla determinazione della superficie, le aree destinate a strade piazze, e altri soazi di uso pubblico. Le superfici calcolate ai fini della densità fondiaria devono ritenersi vincolate in modo che indipendentemente da qualsiasi frazionamento e passaggio di proprietà, non possono più essere considerato nel computo degli indici edilizi per eventuali costruzioni adiacenti.

N - Numero massimo dei piani

Rc - Rapporto di copertura

H - L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonica compiuta.

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna non inclinazione superiore al 100 %.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale e di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto del terrazzo di copertura, o in mancanza del piano del medesimo terrazzo, per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tutto, o,

questa pendenza è superiore al 35 % da i due terzi della proiezione e verticale del tetto).

Quando le due linee suddette non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze, ciascuno degli elementi di cui sopra non potrà però superare del 20% né di due metri la altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parte incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione sterna, e, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade e sistemazioni esterne più vicine.

Dc - Distanza dai confini. E' rappresentata da l minimo distacco fra le fronti del fabbricato ed i confini del lotto cui fa riferimento.

Df - distacco fra i fabbricati. E' rappresentato dal minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelli contigui.

Ds - Distanza dalla strada. E' la minima distanza tra il ciglio stradale interno e la proiezione della facciata del fabbricato.

L - Lunghezza massima dei prospetti.

Art. 14 - Norme generali per le zone destinate ad edilizia residenziale

Nelle zone di cui al titolo sono ammessi edifici destinati alle abitazioni ed attrezzature di servizio alla residenza.

Da tali zone sono esclusi: grossi depositi e magazzini di merce all'ingresso, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore ed odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Salvo particolari norme di zone, sono pure escluse dalle zone residenziali le case di cura e gli ospedali e palazzi per uffici.

Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti, ma se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purchè sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno dieci volte la superficie utile dell'officina e purchè i locali siano dotati 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.

edificazione dovrà attenersi ai seguenti criteri:

- a - rispetto della rete idrografica esistente e salvaguardia del libero deflusso delle acque meteoriche, evitando costruzioni negli influssi naturali.
- b - nelle zone acclivi la tipologia edilizia non dovrà richiedere eccessivi sbancamenti per non turbare l'equilibrio dei versanti.
- c - protezione dei tagli del terreno necessari per l'insediamento di manufatti e la formazione di strade per mezzo di opportuni muri di contenimento.
- d - distacco degli edifici da cigli di dirupi sulla base di distanze di sicurezza da calcolare volta per volta in base alle norme della geotecnica.

P A R T E III

ZONIZZAZIONE

Art. 15 - ZONA BC (centro storico)

In tali zone ricadono tutte le parti del territorio comunali interessate da agglomerati urbani, che rivestono carattere storico, archeologico e particolare pregio ambientale.

In esse si applicherà la normativa definita da apposito Piano di recupero da predisporre da parte dell'Amministrazione Comunale, ex legge 457.

Art. 16 - Zona BM - zona satura totalmente edificata -

Nelle zone sature e totalmente edificate, il piano si attua per intervento diretto.

In esse è consentita la demolizione e la ricostruzione di singoli edifici, nel rispetto degli allineamenti stradali preesistenti e con il mantenimento sia dei volumi sia delle superfici utili preesistenti alle demolizioni.

Art. 17 - Zone B - zone di completamento -

In tali zone sono comprese parti del centro edificato non completamente costruite e parti di recente edificazione;

esse si suddividono in due gruppi omogenei:

1° Le zone comprese da B1 a B12

2° Le zone comprese da B13 a B16

Nelle prime l'edificazione è consentita secondo i seguenti parametri ed indico:

IF = 1,5 mc/mq

H = 10,50 ml

DS = Nel caso di allineamenti già evidentemente tracciati valgono le distanze preesistenti.

Per i tratti nuovi di Viabilità, non ricadenti nei casi precedenti si prescrive la distanza minima di ml 5,00

DC = I distacchi dai confini dovranno essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato da costruire e comunque non inferiore a ml 5,00. E' ammessa la costruzione in aderenza e in comunione. E' anche ammessa la edificazione sul confine.

DF = In tutti i casi è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 fra pareti finestrate.

N = Tre piani fuori terra ed eventuale seminterrato.

P = Due metri quadrati ogni 100 mc di costruito, in aggiunta a quanto previsto dall'art. 18 della legge 6/8/67. n. 765

Nelle seconde l'edificazione è consentita con un indice fondario IF = 2 mc/mq, restano fermo per tutti gli altri parametri quanto detto per le zone B1 - B12

Art. 18 Zone C di espansione

Comprendend parti del territorio scarsamente edificate e urbanizzate e destinate alla realizzazione di ambiti residenziali. In esse sono possibili nuovi interventi destinati alla realizzazione di nuclei residenziali completi di servizi e attrezzature pubbliche e private.

In tali zone il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici di esecuzione su una superficie minima d'intervento di ^{mq. 10.000} ~~mq. 5.000~~ quali:

Piani particolareggiati, piani di lottizzazione convenzionata. Si distinguono in zone C e CT

L'edificazione è nel rispetto dei seguenti indici e parametri

Zone da C1 a C8

It = 0,60 mc/mq

IF = 0,70 mc/mq

H = 10,50 ml

DS = vale quanto ~~stabilito~~ ^{stabilito} nella tavola della Viabilità

DC = 5,00 ml

DF = 10 ml

P = 3 mq/100 mc in aggiunta a quanto previsto dall'art. 18 della legge 6.8.67 n. 765

N = 3 + seminterrato

- Zone C9 e C10

IT = 0,80 mc/mq

IF = 1,00 mc/mq

- Per tutti gli altri parametri valgono le norme precedenti

- Zona C 11

IT = 1,00 mc/mq

IF = 1,33 mc/mq

H = 14,50 ml

N = 4 + seminterrato

- per tutti gli altri parametri valgono le norme precedenti

- Zona C 12

IT = 0,67 mc/mq

IF = 0,80 mc/mq

H = 7,50 ml

N = 2 fuori terra + seminterrato

- Per tutti gli altri parametri valgono norme precedenti.:

Zone CTM e CTC

Dette zone sono destinate allo sviluppo edilizio a carattere turistico ed alberghiero

Zona CTC

IT = 0,50 mc/mq

IF = 0,60 mc/mq *Assoluto*

H = 10,50 ml

N = 3 + seminterrato

Per tutti gli altri parametri valgono le norme precedenti

Zona CTM

IT = 0,50 mc/mq

IF = 0,60 mc/mq *Assoluto*

H = 7,50 ml . E' ammessa deroga per una ~~superficie~~ ^{H max} di ml 10,50 per gli edifici con destinazione alberghiera.

N = 2 + seminterrato; E' ammessa deroga come sopra

Art. 19 - Zone CP - Zone per l'edilizia economica popolare

Tali aree sono destinate alla realizzazione dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, legge 167 In esse si interverrà tramite piano particolareggiato che dovrà prevedere una densità territoriale tale da soddisfare il fabbisogno minimo del 40% come da art. 2 legge n. 10

Art. 20 - Zone D - industriale artigianale

Comprendono parte del territorio comunale inedificate, destinate alla realizzazione di impianti produttivi di tipo artigianale ed industriale. E' ammessa la singola concessione edilizia su un lotto minimo di

mq ~~1500~~ *5.000* *2.000*

IFED 1,00 mc/mq

H = 8,00 ml

N = 2 + seminterrato

DS = 5,00 ml

DC = 5,00 ml

DF = 10,00 ml

P = 10 mq/1000 mc

RC = 25 %

E' consentita la residenza di servizio in ragione del 20% della volumetria ammissibile.

Art. 21 - Zona E - Agricole

Tali zone sono destinate prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola e di quelle connesse all'agricoltura. In tali zone sono consentite case per civile abitazione, costruzione al servizio diretto ecc. secondo i segmenti indici e parametri.

- Zona E

IF = 0,03 mc/mq

H = 7,50 ml

N = 2 fuori terra + seminterrato

DS = 5,00 ml

DC = 5,00 ml

DF = 10,00 ml

- Zona E1

Nella zona E1 vista l'eccessiva frantumazione della proprietà, per consentire la continuazione dell'attività agricola si rende necessario elevare il solo indice fondiario ad un massimo di 0,30 mc/mq fermo restando tutti gli altri parametri dei punti precedenti.

Art. 22 Zone F - Aree destinate a servizi

Tali zone sono state reperite ai sensi del D.M. 2/4/68 e sono destinate ai servizi relativi alle zone residenziali. In esse è consentito la costruzione di scuole, attrezzature di interesse comune, attrezzature sportive, attrezzature per il tempo libero ecc.

L'edificazione avverrà in base a progetti esecutivi predisposti dall'Amministrazione Comunale con indici e parametri che da essa saranno ritenuti congrui.

Art. 23 Zone F3 - Aree per campeggi.

In tali zone è consentita esclusivamente la realizzazione di opere infrastrutturali (strade interne, parcheggi, acquedotti, fognature e illuminazione) e di opere strettamente connesse allo svolgersi della specifica attività (ricezione, servizi igienici, residenza degli addetti, spacci, ristoranti) nella misura prevista dalle leggi vigenti in materia.

L'altezza massima di tale edifici non dovrà essere superiore a ml 3,50

Comune di

CROSIA

Provincia di

COSENZA

Regolamento Edilizio

198

Compilato a cura di

.....

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

Norme Preliminari

- Art. 1

Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento ed in quelle dettate dagli strumenti urbanistici di vario livello di cui il Comune è dotato o si doterà.

Art. 2

Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del Codice civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

CAPO II

Commissione edilizia

Art. 3

Attribuzioni della Commissione edilizia

La Commissione edilizia dà parere al sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione di edificare di cui all'art. 6;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 17;
- d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

Art. 4

Composizione della Commissione edilizia

La Commissione edilizia è composta:

- a) dal sindaco o di un assessore suo delegato, che la presiede;
- b) dal responsabile dell'ufficio tecnico; ~~SENZA DIRITTO DI VOTO~~
- c) dall'ufficiale sanitario o suo delegato;
- d) dal comandante dei Vigili del fuoco o da un suo rappresentante; ~~SOLO PER I PROGETTI RILEVANTI AI FINI DELLA NORMATIVA ANTINCENDIO~~
- ~~e) da un rappresentante dell'E.P.T.~~
- e) da due consiglieri comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza, designati dal Consiglio comunale;
- f) da un ingegnere e un architetto, designati dal Consiglio comunale fra terne proposte dai relativi ordini professionali;
- h) da un geometra, residente nel Comune, designato dal Consiglio comunale fra una terna proposta dal relativo Collegio;
- g) da due esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia, designati dal Consiglio comunale.

I commissari ai cui alle lettere f), g), h) durano in carica

- e) DUE CONSIGLIERI COMUNALI, UNO DELLA MAGGIORANZA E UNO DELLA MINORANZA, DESIGNATI DAL CONSIGLIO COMUNALE.
- f) UN INGEGNERE, UN ARCHITETTO, UN GEOMETRA, TUTTI RESIDENTI NEL COMUNE, SOTTOPONATI FRA TERNE SELENTE DAL CONSIGLIO COMUNALE A MAGGIORANZA QUALIFICATA DEI 2/3 DEI CONSIGLIERI ASSEGNATI. IL SOTTOPONTO NELLO STESSO CO. CHE HA SELENTO LE TERNE
- g) DUE ESPERTI, UNO IN EDILIZIA UNO IN URBANISTICA, DESIGNATI DAL C.C.

due anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Per gli affari di speciale importanza il sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Qualsiasi opera che, secondo l'Art. 15, prescrive l'Amministrazione comunale del territorio comunale dovrà essere presentata al

Funzionamento della Commissione edilizia

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del sindaco.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari, oltre il tecnico comunale.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

Il tecnico comunale sarà relatore dei singoli progetti.

I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno disimpegnate dal segretario comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sul relativo disegno di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione edilizia", completata dalla data e dal visto di un commissario delegato dal presidente.

CAPO III

Concessione di edificare

Art. 16

Opere soggette a concessione di edificare

In conformità alle leggi vigenti, per l'esecuzione di qualsiasi opera che comporti trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale dovrà essere presentata al Sindaco la relativa domanda di concessione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione mancanti, le relative domande di concessione dovranno essere presentate insieme con la domanda di cui al punto precedente, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo che si configuri come lottizzazione a scopo edilizio, la relativa domanda di concessione dovrà essere preceduta dall'autorizzazione a lottizzare di cui al successivo art. 17.

La concessione non è richiesta esclusivamente per le seguenti opere di manutenzione ordinaria, arredo, sussidi tecnici per il commercio:

- a) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici;
- b) collocamenti, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;
- c) collocamento o modifica di tende e tetterie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;

- PER LE OPERE DI CUI AL COMMA b NON È NECESSARIO IL PARERE DELLA C.E.

g) IL RIPRISTINO O IL RIPARAMENTO DELLE OPERE DI EDIFICI ESISTENTI QUANDO LO STESSO, SU DICHIARAZIONE DEL TECNICO PROGETTISTA, NON COMPORTA MODIFICHE VOLUMETRICHE E STRUTTURALI, PER LE STESSO NON SI RICHIEDE IL DEPOSITO PRESSO IL GENIO CIVILE.

h) LE COSTRUZIONI EX-NOVO DI OPERE DI EDIFICI ESISTENTI CON STRUTTURE (LEGNO O FERRO E TAVOLE) QUANDO LE STESSO, SU DICHIARAZIONE DI TECNICI ABILITATI NON COMPORTANO VARIAZIONI VOLUMETRICHE E I RELATIVI CARICHI SONO SUFFICIENTI DALE STRUTTURE DELL'EDIFICIO DA RIPARARE. ANCHE IN TAL CASO NON SI RICHIEDE IL DEPOSITO PRESSO IL GENIO CIVILE. IL STANDARD DOVRÀ COMunque OBIEDERE IL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILITIA.

i) LE TETTOIE APERTE ALMENO SU TRE LATI COSTITUTE DA STRUTTURE LEGGERE E SOSTENIBILI E OPERATE CON MANO D'OPERA ALMENO LEGGERE E SOSTENIBILI

- d) demolizione e costruzione di pavimenti interni;
- e) coloriture e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
- f) spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti.

Per le opere di cui ai punti a, b, c, d, si deve richiedere il nulla osta del Sindaco, con procedura analoga a quella relativa al rilascio della concessione.

Art. 7

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al precedente art. 6.

Art. 8

Domanda di concessione

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 6 redatta in carta da bollo e firmata da chi abbia titolo a richiederla, e dal progettista, deve essere indirizzata al sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme urbanistiche ed edilizie e le leggi e gli statuti urbanistici vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte dell'aspirante concessionario;

d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ad almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;

il tutto in scala non inferiore a 1:100;

e) gli eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti;

f) la documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;

g) il sistema di eliminazione delle acque nere e meteoriche e quello di adduzione idrica; *è la planimetria per metri delle acque di*

h) documentazione fotografica sufficiente ad illustrare l'area interessata e quelle circostanti.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dalla descrizione dettagliata del rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21x29,7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere o con altro segno convenzionale.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessioni concernenti varianti di progetti già approvati.

Art. 10

Istruttoria preliminare dei progetti

L'Amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 20 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali - dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti - il parere favorevole della competente Soprintendenza ai monumenti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione di edificare e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

Art. 11

Concessione di edificare

Il sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione

all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione di edificare, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del sindaco dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di concessione di edificare, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione edilizia.

Copia della concessione di edificare deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia; sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

Per i progetti non soggetti a concessione, il rilascio del nulla osta da parte del Sindaco avrà procedura analoga.

Art. 12

Validità della concessione di edificare

La concessione fa sempre salvi i diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa i quali devono chiedere la voltura al Comune.

Art. 13

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione di edificare

Il termine per l'inizio dei lavori deve essere conforme a quanto stabilito dalle leggi vigenti.

Art. 15

IL CONTRIBUTO COMUNITARIO ALL'INCIDENZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE È DELIBERATO DAL C.C.

È FATTO DEDITO DEL RICHIEDENTE LA CONCESSIONE EDILITIA REALIZZATA DOVEVANTERTE OPERE DI URBANIZZAZIONE EVENTUALMENTE MANCANTI FINO AD UN COSTO PARI AL 70% DI DETTO CONTRIBUTO.

IL RICHIEDENTE LA C.E., UNITAMENTE AL PROGETTO DELL'EDIFICIO, DEVE PRESENTARE IL PROGETTO DI DETTE OPERE DI URBANIZZAZIONE MANCANTI. L'AMMINISTRAZIONE SI RISERVA SULLE CONERITÀ E LE MODALITÀ DI ESECUZIONE. LA RESTANTE QUOTA DEL CONTRIBUTO RELATIVA ALLA C.E. DEVE ESSERE VERSATA AL CASO DELLA STESSA.

DOPO LA LORO REALIZZAZIONE, LE OPERE E IL SUO SO INVI-
SISTELANNO SI INTENDONO ACQUISITE DAL COMUNE.

DETE OPERE DI URBANIZZAZIONE DOVRANNO ESSERE REALIZZATE A CURA E SPESE DEL TITOLARE DELLA C.E. ENTRO IL TERMINE DI DURATA DELLA CONCESSIONE STESSA (L'EVENTUALE RINNOVO DELLA CONCESSIONE NON PROLunga I TERMINI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE SUDEDETE).

IL RICHIEDENTE DOVrà CONSEGNARE AL COMUNE UNA FIDEJUSSIONE BANCARIA O ASSICURATIVA PER UN IMPORTO PARI AL COSTO STABILITO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE CHE DOVrà REALIZZARE.

NEI CASO CHE TALE DEDITO NON VENGA ESECUITO, IL CONTRIBUTO VERrà VERSATO CONTEMPORANEAMENTE ED INTEGRAMENTE AL RITIRO DELLA C.E.

Qualora i lavori non siano iniziati entro i termini suddetti la concessione si intende decaduta.

Il termine per l'ultimazione dei lavori deve essere conforme a quanto stabilito dalle leggi vigenti.

Termini più brevi possono essere stabiliti dal Comune nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni utilizzate in maniera incompleta.

Art. 14

Responsabilità

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione di edificare.

Art. 15

Contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione

Il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione - deliberato dal Consiglio Comunale - deve essere versato all'atto del rilascio della concessione.

Qualora il richiedente chieda di obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione mancanti, il Comune, se accoglie tale richiesta, determina il costo di tali opere; tale costo può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente qualora, per lo stesso importo, il richiedente consegua al Comune una corrispondente fidejussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

Tale fidejussione potrà essere decurtata in corrispondenza dell'esecuzione delle opere stesse.

ART. 16 bis) (CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE)

Sono stabiliti i termini per il versamento di cui al 1° comma dell'art. 16:

- 1/4 al momento dell'INIZIO LAVORI e la restante somma all'ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE.

A tal fine, per costruzione ultimata si intende quello stato in cui sono portate a compimento le strutture essenziali (skeleton in c.c. e solai, murature portanti e solai di copertura.)

Il Sindaco valuterà, mediante bonifici e ispezioni così come previsto nell'art. 15 modificato.

MODALITÀ DI PAGAMENTO: Il Sindaco occorre lo Stato dei Lavori, previsti e previsti previsti per il tramite cartelle settimanali o altro secondo le procedure vigenti.

Art. 16

Contributo commisurato al costo di costruzione

Il contributo commisurato al costo di costruzione deve essere versato nei termini fissati dal Comune.

A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita presso il Comune una fidejussione bancaria pari all'importo del contributo di cui sopra, maggiorato della penalità massima prevista dalle leggi vigenti.

Tale fidejussione potrà essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

Art. 17

Piano convenzionato di lottizzazione

Il piano convenzionato di lottizzazione redatto nei termini stabiliti dalle norme tecniche di attuazione del ~~2886~~ viene autorizzato dal sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione e del relativo piano di lottizzazione da parte del Consiglio comunale.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti il sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinarne la redazione d'ufficio.

CAPO IV

Esecuzione e controllo delle opere

Art. 18

Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni

dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Art. 19

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo la concessione e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al sindaco, il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dando comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'interessato della concessione.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Ultimazione dei lavori

Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il concessionario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, allegando i documenti prescritti dalle leggi vigenti e chiedendo la visita tecnica occorrente per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi vigenti e nella concessione di edificare, il sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

TITOLO II

Disciplina della Fabbricazione

CAPO I

Criteri per la determinazione degli indici metrici

Art. 21

Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 22, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Art. 22

Definizioni degli indici e dei parametri

1. ALTEZZE. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici (extracorsa e locale macchinario ascensore vano scale), purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o dal piano più basso esterno all'edificio, relativo a ciascun fronte) alla linea di copertura (definita da piano del terrazzo di copertura; per gli edifici coperti a tetto dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Nel caso in cui la sezione del tetto sia trapezoidale e la superficie piana ^{se} sia maggiore del 25% della superficie totale della copertura, l'altezza dell'edificio viene calcolata alla linea di copertura piana.

2° COMMA - VOLUME

È quello del manufatto edito o di emenda rispetto alle istituzioni esterne secondo progetto (monoposto o in movimento tenuto costante sistema) con riduzione del volume edito e aumento ad esso posto fino ad un massimo del 20% volume esistente e del volume portatori se destinati ad uso collettivo.

* È compreso però il volume relativo al PARENTELE, se coperto, obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti.

Non costituisce volume quella parte fuori terra dei piani interrati fino ad una altezza massima di 80 cm e condizione di ottenere la funzione di creare e di illuminare adeguatamente i locali riservati nei suddetti piani.

* NON È COMPRESO NEL VOLUME DEL PABBLICATO IL VOLUME RELATIVO ALLA PREVISIONE DEI PARENTELI OBBLIGATORI AI SENSI DELLA LEGGE 122/39 NELLA MISURA PREVISTA DALLA LEGGE STESSA.

art. nuovo

Si abolisce l'istituto della deroga al P.L.I. secondo le vigenti leggi dello Stato.

Nel caso di terreni inclinati, l'altezza dell'edificio sarà la media delle altezze a monte ed a valle.

L'altezza del fronte più alto non dovrà comunque superare di due metri l'altezza massima consentita.

2. **VOLUME.** E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo. E' compreso però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti se coperto.

3. **NUMERO DEI PIANI.** Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art.

4. **DISTACCO FRA GLI EDIFICI.** E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

5. **DISTACCO DAI CONFINI.** E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

6. **ACCESSORI.** Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del

volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale - in rapporto al predetto volume - stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

7. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI. E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

8. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $3/4$ del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 25,00.

b) Patio. Si 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 minime non inferiori a m 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00.

c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 6,00 e la superficie del pavimento superiore a $1/5$ di quella delle pareti che la circondano.

d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $1/8$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00.

9. INDICE DI PIANTUMAZIONE. Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

CAPO II

Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

Art. 23

Campionature

E' facoltà della Commissione edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione di edificare.

Art. 24

Aspetto e manutenzione degli edifici

1) Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

2) Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

2) Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

4) Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

5) Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

6) Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

7) Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il sindaco, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

8) Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 25

Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m 8,00, o a m 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m 3,50 dal piano di marciapiede, o a m 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m 12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m 3,00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

Art. 26

Arredo urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio a licenza da parte del sindaco.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

* E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche rese necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uso destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il sindaco ha la

facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, la apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPO III

Norme igieniche

Art. 27

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 22/19 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 22/19 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o translucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art. 22/19 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

23
Art. 28

Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 29

Convogliamento acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione di edificare, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Art. 30

Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad un cm per ogni 300 mq di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno.

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che:

a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;

b) le scale e disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione diretta per le scale e indiretta per i disimpegni.

Gli accessori e i montacarichi, gli impianti elettrici e gli impianti termici sono regolati dalle prescrizioni dettate dagli Enti all'uopo preposti.

Art. 31

Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 20 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, ri conosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

Art. 32

Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 33

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 32.

Art. 34

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed il pavimento deve poggiare su di un vespaio areato o solaio isolato dal terreno;

la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m 3,50, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m 2,30.

Art. 35

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media è di m 2,70 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario.

Art. 36

Classificazione dei locali

Viene classificato come locale di abitazione quello adibito a funzione abitativa o di lavoro, ed in cui quindi, la permanenza delle persone interessa più ore della giornata.

Viene invece classificato come locale accessorio quello in cui avvengono determinate operazioni che richiedono una limitata permanenza.

Per cui si ritiene opportuno procedere alla seguente classificazione:

locali di abitazione:

- soggiorno, pranzo, cucina e camere da letto;
- locali adibiti a studi professionali;

- aule scolastiche;
- aule di lettura e consultazioni;
- sale di aspetto;
- sale di riunione;
- sale attrezzate per attività collettive;
- sale attrezzate per attività sportive
- laboratori tecnico-scientifici;
- laboratori industriali;
- locali di aspetto, decenza, e servizi igienici di istituti ospedalieri;
- officine meccaniche;
- officine automobilistiche, di riparazione, lavaggio, controllo collaudo e vendita;
- magazzini, depositi ed archivi;

Locali accessori: -

- servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione, nei complessi scolastici, ed in tutti gli edifici sopra elencati;
- scale;
- corridoi e disimpegni (con lunghezza massima di 8 m e superficie di 12 mq);
- magazzini e depositi in genere;
- autorimessa di solo parcheggio;
- sale di macchinari;
- salette macchine automatizzate;
- ripostigli e magazzini inferiori a 5 mq;
- disimpegni inferiori a 10 mq;

Tutti gli altri locali qui non elencati, vengono classificati per analogia alla seguente descrizione e comunque a criterio dell'Amministrazione Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia.

Art. 37

Caratteristiche dei locali

Tutti i locali classificati come locale di abitazione debbono essere dotati, senza eccezione dei seguenti requisiti:

- 1) avere dimensioni planimetrica lineare minima di ml 2,10;
- 2) avere superficie minima di mq 9 (per locali adibiti a negozio la superficie minima deve essere di m 25,00)
- 3) altezza minima netta (da pavimento a soffitto) di ml 2,70 per i locali di abitazione;
- 4) altezza minima netta (da pavimento a soffitto) di ml 3,50 per i locali adibiti a negozio;
- 5) cubatura minima di mc 24,30 per i locali di abitazione;
- 6) cubatura minima di mc 77,50 per i locali adibiti a negozio;
- 7) il rapporto tra le superfici delle finestre e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8;

Tutti i locali classificati come accessori, invece:

- 1) possono ricevere aria e luce da spazi equiparabili a cavedi, tranne che, per la loro funzione, non siano soggetti a regolamenti particolari;
- 2) avere dimensione minima, strettamente commisurata, all'espletamento della funzione per cui progettati;
- 3) avere altezza minima (da pavimento a soffitto) non inferiore a ml 2,30;
- 4) avere come rapporto tra superficie pavimentata e superficie finestrata 1/12 (comunque la superficie minima di una finestra non può essere mai inferiore a 0,4 mq);
- 5) è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aereati ed illuminati sull'esterno a condizione che:

a) ciascuno dei detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;

b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

c) in ciascuno di detti ambienti non vengono installati apparecchi a fiamma libera.

Art. 38

Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m 10,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

Le costruzioni con funzioni di tinello agricolo avranno caratteristiche dimensionali proporzionali alle effettive necessità della conduzione dei fondi.

In essi viene vietata la funzione residenziale a meno di normativa particolare dello strumento urbanistico.

Sono altresì permessi in esso piccoli locali da destinarsi a cucinino a servizio igienico ferme restando le norme per lo smaltimento delle acque, specificate per le abitazioni rurali.

Le nuove costruzioni dovranno conservare inalterate le destinazioni previste negli elaborati di progetto e l'aspetto caratteristico della zona. Si dovranno osservare i seguenti limiti:

- a) H max ml 3,70 -
- b) H max di gronda ml 3,00
- c) distanza minima da confini interni o da strade interpoderali o consortili ml 5,00 x
- d) distanza minima dalle altre strade ml 20,00 (sempre che lo strumento urbanistico non preveda distanze maggiori).

La copertura sarà realizzata con laterizi.

Gli intonaci esterni saranno di colori non in contrasto con l'ambiente rurale e dovranno essere precisati negli elaborati che accompagnano la richiesta di rilascio della concessione di edificare.

Art. 39

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aereato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Art. 40

Stalle, ovili, porcili ecc.

Nelle case rurali di nuova costruzione le stalle, gli ovili, i porcili e i pollai, non dovranno avere diretta comunicazione con locali di abitazione, né prospettare alla via se non

alla distanza di m 10.

Per le stalle sarà tollerata la distanza di m 5.

E' proibito costruire solai nelle stalle che formino un sol corpo con la casa di abitazione, con strutture in legname.

Qualora i locali soprastanti alle stalle dovessero essere adibiti per abitazione, anche diurna, fra il solaio ed il pavimento di tali ambienti, dovrà essere interposto uno strato di malta in cemento o altro materiale impermeabile.

Le stalle avranno un'altezza non minore a m 3 dal pavimento al soffitto e dovranno essere ben ventilate ed illuminate.

Al ricambio dell'area si provvederà anche con finestre a sistema Wasistas.

Le stalle dovranno avere una cubatura di almeno mc 22 per ogni capo di bestiame e della metà per il bestiame minuto.

Il pavimento delle stalle sarà costruito con materiale impermeabile e munito di necessari scoli.

Le urine, qualora non siano raccolte in appositi depositi di conveniente altezza o costruiti secondo le prescrizioni del presente regolamento verranno convenientemente allontanate dalla stalla avviandole alla concimaia mediante tubi impermeabili, oppure smaltite in superficie a distanza non minore di m 10 dai fabbricati.

Le pareti delle stalle dovranno essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m 2 dal pavimento.

Le mangiatoie saranno costruite con materiale facilmente lavabile. Sarà assolutamente vietato l'impiego di pagliarecci domestici usati per fare lettiera.

Gli abbeveratoi saranno costruiti con materiale di facile lavatura. Ove sia possibile saranno alimentati da acqua corrente o almeno disposta che l'acqua vi scorra e vi si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveramento.

Dovranno essere altresì costruiti ad angoli lisci ed arrotondati. Le vasche per la lavatura del bucato debbono essere isolate dagli abbeveratoi, dai quali non devono raccogliere le acque che sopravanzano o di vuotatura.

Art. 41

Fabbricati industriali

Qualora si tratti di costruzione per aziende industriali, commerciali, agricole e loro dipendenze, l'interessato dovrà darne notizia all'Ispettorato del Lavoro per i provvedimenti di sua competenza ai sensi dell'art. 40 del regolamento d'igiene e del lavoro vigenti,

I progetti relativi dovranno soddisfare alle condizioni stabilite del presente regolamento.

La vigilanza per l'applicazione delle norme suddette è esercitata dagli organi e secondo le disposizioni di cui agli art. 52, 53 e 54 del citato regolamento dell'igiene del lavoro.

Art. 42

Depositi e magazzini

I depositi e i magazzini debbono essere ben aereati ed illuminati con muri ad intonaco liscio ed in particolare quelli destinati a deposito o magazzini di derrate alimentari debbono avere i muri imbiancati ed inoltre fino all'altezza di m 1,50 dal pavimento verniciati e costruiti con materiale liscio impermeabile e lavabile.

I pavimenti dovranno essere formati con sottofondo in calcestruzzo di cemento e con uno strato superiore dello spessore di cm 2 di cemento e sabbia ben lisciato, oppure in piastrelle di cemento.

Art. 43

Edifici speciali

Tutti gli edifici speciali non menzionati nel presente regolamento dovranno uniformarsi alle relative vigenti disposizioni di leggi inerenti al particolare uso a cui sono destinate.

Art. 44

Industrie e lavori insalubri

Chiunque intenda attivare una fabbrica o manifattura compresa nell'elenco delle lavorazioni insalubri predisposte ed approvate ai sensi dell'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie deve darne 15 giorni prima avviso per iscritto al Sindaco, il quale, quando lo ritenga necessario nell'interesse della salute pubblica, può vietare l'attivazione o subordinarla a determinate cautele.

Quando vapori, gas oltre esalazioni, scoli di acque, rifiuti solidi o liquidi provenienti da manifatture o da fabbriche possano riuscire di pericolo o di danno per la salute pubblica il Sindaco prescrive le norme per prevenire o impedire il danno o il pericolo e si assicura della loro esecuzione ed efficienza.

Nel caso di inadempienze il Sindaco può provvedere d'ufficio nei modi e nei termini stabiliti nel T.U. della legge comunale e provinciale.

CAPO IV

Norme relative alle aree scoperte

Art. 45

Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 46

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. . L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO V

Norme di buona costruzione

Art. 47

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni e di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 48

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti,

fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempianti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

CAPO VI

Uso di suolo, spazio e servizi pubblici

Art. 49

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del sindaco, il quale può accordarla, sentita la Commissione edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il sindaco, sentita la Commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio comunale, potrà anche consentire la occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 25.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o re

staurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio comunale, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I, Capo III.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 50

Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 51

Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione di cui all'art. 6.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

08

CAPO VII

Garanzia della pubblica incolumità

Art. 52

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

— Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per la altezza indicata nella concessione e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- e) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 53

Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 54

Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifici intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 55

Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

Il sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 56

Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO III

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 57

Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello status quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

Art. 58

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni

e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazione.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tetterie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Art. 59

Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

INDICE

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I : Norme Preliminari

- Art. 1 : Contenuto e limiti del regolamento edilizio pag. 1
Art. 2 : Richiamo a disposizioni generali di legge pag. 1

CAPO II : Commissione edilizia

- Art. 3 : Attribuzioni della Commissione edilizia pag. 1
Art. 4 : Composizione della Commissione edilizia pag. 2
Art. 5 : Funzionamento della Commissione edilizia pag. 3

CAPO III: Concessione di edificare

- Art. 6 : Opere soggette a concessione di edificare pag. 4
Art. 7 : Lavori eseguibili d'urgenza pag. 5
Art. 8 : Domanda di concessione pag. 5
Art. 9 : Documentazione a corredo delle domande
- Progetto e allegati pag. 6
Art. 10 : Istruttoria preliminare dei progetti pag. 8
Art. 11 : Concessione di edificare pag. 8
Art. 12 : Validità della concessione di edificare pag. 9
Art. 13 : Durata, decadenza, rinnovo e revoca della
concessione di edificare pag. 9
Art. 14 : Responsabilità pag. 10
Art. 15 : Contributo commisurato all'incidenza delle
opere di urbanizzazione pag. 10
Art. 16 : Contributo commisurato al costo di costru-
zione pag. 11
Art. 17 : Piano convenzionato di lottizzazione pag. 11

CAPO IV : Esecuzione e controllo delle opere

- Art. 18 : Inizio dei lavori pag. 11
Art. 19 : Controllo sull'esecuzione dei lavori e
vigilanza delle costruzioni pag. 12

Art.20 : Ultimazione dei lavori - Dichiarazione
di abitabilità o di agibilità pag.13

TITOLO II : Disciplina della Fabbricazione

CAPO I : Criteri per la determinazione degli
indici metrici

Art.21 : Indici e parametri pag.14

Art.22 : Definizione degli indici e dei parametri pag.14

CAPO II : Aspetto dei fabbricati ed arredo
urbano

Art.23 : Campionature pag.17

Art.24 : Aspetto e manutenzione degli edifici pag.17

Art.25 : Aggetti e sporgenze pag.18

Art.26 : Arredo urbano pag.19

CAPO III: Norme igieniche

Art.27 : Spazi interni agli edifici pag.22

Art.28 : Uso dei distacchi tra fabbricati pag.23

Art.29 : Convogliamento acque luride pag.23

Art.30 : Scale pag.23

Art.31 : Forni, focolai, camini, condotti di calore,
canne fumarie pag.24

Art.32 : Piani interrati pag.25

Art.33 : Piani seminterrati pag.25

Art.34 : Piani terreni pag.25

Art.35 : Piani sottotetto pag.26

Art.36 : Classificazione dei locali pag.26

Art.37 : Caratteristiche dei locali pag.28

Art.38 : Fabbricati in zona rurale pag.29

Art.39 : Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti pag.30

Art.40 : Stalle,ovili,porcili ecc.	pag.30
Art.41 : Fabbricati industriali	pag.32
Art.42 : Depositi e magazzini	pag.32
Art.43 : Edifici speciali	pag.32
Art.44 : Industrie e lavori insalubri	pag.33
CAPO IV : Norme relative alle aree coperte	
Art.45 : Manutenzione delle aree	pag.33
Art.46 : Depositi su aree scoperte	pag.34
CAPO V : Norme di buona costruzione	
Art.47 : Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	pag.34
Art.48 : Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	pag.34
CAPO VI : Uso di suolo, spazio e servizi pubblici	
Art.49 : Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico	pag.35
Art.50 : Rinvenimenti e scoperte	pag.36
Art.51 : Uso di scarichi e di acque pubbliche	pag.37
CAPO VII: Garanzia della pubblica incolumità	
Art.52 : Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	pag.38
Art.53 : Ponti e scale di servizio	pag.39
Art.54 : Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	pag.39
Art.55 : Responsabilità degli esecutori di opere	pag.40
Art.56 : Rimozione delle recinzioni	pag.41
TITOLO III : Sanzioni e Disposizioni Transitorie	
Art.57 : Sanzioni	pag.42
Art.58 : Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	pag.42
Art.59 : Disposizioni transitorie	pag.43

Regione Calabria

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REGIONE

N. 963 DEL 21 LUG. 1986

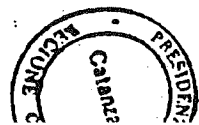
OGGETTO: Comune di Crosia.
Piano Regolatore Generale.-

VISTO della Commissione di controllo

N. _____ del _____

Publicato sul Bollettino Ufficiale della Regione

Calabria n. _____ del _____



IL PRESIDENTE DELLA REGIONE

VISTA la deliberazione n.64 del 19/10/1982 con la quale il Consiglio Comunale di Crosia ha adottato il Piano Regolatore Generale;
CONSIDERATO che detto piano è stato pubblicato e depositato a norma di legge e che nei termini sono state prodotte n.23 osservazioni alle quali il Consiglio Comunale ha controdedotto con atto n.2 del 5/2/1983;
VISTO il parere favorevole n.9677 del 23/6/1982 espresso dal Genio Civile di Cosenza ai sensi dell'art.13 della Legge n.54/1974;
VISTO il parere favorevole n.459 del 4/2/1984 espresso dalla Soprintendenza Scolastica Regionale ai sensi dell'art.7 della Legge 28/7/1967 n.641;

CONSIDERATO che la Sezione Urbanistica Regionale ha reso la propria istruttoria con nota del 28/1/1985 e che la Commissione Urbanistica Regionale ai sensi delle Leggi Regionali n.20/1980 e n.15/1981 ha espresso, nella seduta del 21/3/1985, parere favorevole al Piano Regolatore Generale in questione con le seguenti prescrizioni;

- 1) l'osservanza completa del decreto "Galasso"; *- dell'articolo 1985*
 - 2) nella frazione Mirto (planimetria n.9); *- legge n.431 - 8/10/1985*
 - a) è vietata ogni edificazione a valle della SS 106 nell'area compresa fra il limite comunale verso Cariati ed il fosso Petrarò;
 - b) la parte della Z.T.O. Ctm delimitata a tinta indelebile, a valle della ferrovia, viene assimilata alla zona F2 circostante;
 - c) la parte della Z.T.O. B, a valle della ferrovia, delimitata a tinta indelebile, viene assimilata a zona C di espansione;
 - d) la parte di Z.T.O. Ctc in località Macchio di Capua delimitata a tinta indelebile viene soppressa all'edificazione;
 - 3) per le Z.T.O. di tipo D industriale ed artigianale, viene imposto il lotto minimo di mq. 5.000¹⁵⁰ e soppressa l'altezza ed il numero dei piani;
 - 4) per tutte le zone Ctm e Ctc l'altezza dei fabbricati viene ridotta a mt. 7,50 e viene abolito l'indice fondiario;
 - 5) per le zone sopresse all'edificazione valgono le norme previste per le Z.T.O. Agricole;
 - 6) vengono rispettate le prescrizioni di carattere sismico, contenute nel parere dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza, espresso con nota n. 9577 del 23/6/1982;
 - 7) per tutte le zone "C" è previsto l'obbligo del P.P. o P.L. convenzionata con una dotazione di aree per standards di 24 mq/ab e con i limiti di distanza tra fabbricati stabiliti secondo le norme del D.M. 2/4/1968 n. 1444;
 - 8) le Z.T.O. "167" (edilizia economica e popolare) sono da assimilare a Z.T.O. "C" nel rispetto dei seguenti indici: $It = 1,00$ mc/mq;
 $H = 10,50$ m.; $N = 3$ piani f.t.;
- Qualora l'Amministrazione dovesse redigere il P.E.E.P. potrà avvalersi della procedura di cui alla legge 18/4/1962, n. 167;
- 9) nelle Z.T.O. "D" l'utilizzazione edilizia dovrà avvenire a mezzo di piani attuativi (P.I.P. e con la osservanza della seguente normativa da integrare con quella prevista dal Piano;
Ds non inferiore a m.10.
Indice di visuale libera = 0,5.



Nel caso di insediamenti artigianali o industriali, che comportano problemi di sicurezza e di igiene, questi devono essere tenuti lontano dalle zone residenziali;

10) nelle Z.T.O. "E1" (agricola speciale) la densità fondiaria è ridotta a 0,03 mc/mq.

11) il tecnico comunale relatore non ha diritto al voto in sede di Commissione Edilizia;

12) nella Z.T.O. CTM4 (tav.10), al fine di preservare il territorio costiero da ulteriore degrado, è vietata qualsiasi edificazione. Sono consentite solo attrezzature balneari e ricreative;

13) è prescritta una fascia di 100 m. di rispetto assoluto, con vincolo di inedificabilità, circostante l'area destinata all'impianto di depurazione. Al fine di evitare la diffusione di microrganismi patogeni o sostanze pericolose, devono essere adottati idonei accorgimenti tecnici, quali barriere di alberi o pannelli di sbarramento;

14) a seguito dell'accoglimento della osservazione n.10, prodotta da Vulcano Isabella, Colombo Rosa e Vulcano Silvana, l'area "F1" ubicata sul prosieguo della zona C5 (tav.10) è trasferita all'interno della zona C4 (tav.10) così come proposto dalle ricorrenti, destinando la area sottratta all'edificazione con la stessa normativa della zona C5;

15) l'area di intervento "F1" di cui all'osservazione n.15, prodotta da Forciniti Maria Carmela è soppressa e va normata come zona agricola;

16) l'area di intervento in zona "C", di cui alla osservazione n.23, prodotta dall'arch. Fraia Giuseppe, va normata come zona "F2";

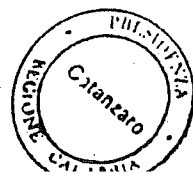
CONSIDERATO che dette prescrizioni, ai sensi dell'art.3 della Legge 765/67, sono state controdedotte dal Consiglio Comunale con atti deliberativi n.94 e 158 del 20/7/1985 e 25/11/1985 ed accettate quelle contaddistinte con i nn. 1 - 2b-5-6-7-2-11-13-14-15-16 mentre sono state rigettate le altre;

VISTO il parere della Commissione Consiliare espresso in data 14/4/1986 che è favorevole all'approvazione del P.R.G. del Comune di Crosia secondo il parere della Commissione Urbanistica Regionale e con esclusione delle prescrizioni n.2 lett.a) e n.12. Per quanto riguarda la prescrizione n.3, il lotto minimo di intervento resta a mq.1.500 così come previsto dal Comune, mentre in riferimento alla prescrizione n.9 gli interventi dovranno essere inquadrati in atti attuativi generali di comparto che saranno predisposti dal Comune o dai privati;

VISTA la deliberazione n.1531 del 23/5/1986, esecutiva, con la quale la G.R. ha approvato il Piano Regolatore Generale di Crosia e con le prescrizioni suggerite dalla Commissione Urbanistica Regionale escludendo la n.2) lett.a) e la n.12 e con le modifiche alle prescrizioni n.3 e 9 secondo quanto stabilito dalla I^a Commissione Consiliare con parere espresso nella seduta del 14 aprile 1986;

VISTO il D.P.R. n.8 del 15/1/1972;

VISTE le leggi regionali n.20/1980 e n.15/1981;



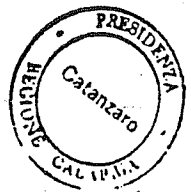
D E C R E T A

E' approvato il P.R.G. di Crosia così per come redatto dal Comune con atto n.64 del 19/10/1982 e con le prescrizioni suggerite dalla CUR escludendo la n.2 lett.a e la n.12 e con le modifiche alle prescrizioni n.3 e n.9 secondo quanto approvato dalla I ^ Commissione Consiliare con proprio parere.

[Handwritten mark]

Francesco PRINCIPE

[Handwritten signature]



Copia conforme all'originale
(occupa 2 pagine)
Catanzaro, 23 LUG. 1986
Il responsabile dell'ufficio legislativo
della presidenza
(Dott. Giuseppe Verbaro)

REGIONE CALABRIA
ASSESSORATO REGIONALE AL LL. PP.
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
COSENZA

Cosenza, lì

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI
CROZIA

N. di Prot. 9677
Risposta a Nota N. 1737
del 20/4/1982
copia del P.R.G.

COMUNE DI CROZIA	
Seq. 7	30 LUG. 1982
Proc. 3658	Pass. r

e p.c. ALLA REGIONE CALABRIA
ASS.TO ALL'URBANISTICA
CATANZARO

OGGETTO: Comune di Crosia - Piano Regolatore Generale -
Parere art. 13 legge n. 64 del 2.2.1984.

- =====
- VISTI gli elaborati riguardanti il P.R.G. in oggetto, qui trasmessi codesto Comune con la nota sopra indicata;
- VISTI la relazione geomorfologica e di caratterizzazione geotecnica agli ammessi elaborati, redatti dal Geologo Dott. Tonino CARACCIOLLO allegati in atti;
- QUESTO Ufficio esprime PARERE, ai sensi dell'art. 13 della legge n. 64 del 2.2.1984, che il P.R.G. stesso possa, ~~ma~~ in linea di massima ritenersi compatibile con le seguenti condizioni geomorfologiche del territorio, con l'osservanza delle seguenti limitazioni e prestazioni:
- 1) siano sottratte all'edificazione conformemente alle indicazioni date dal Geologo Caracciolo:
 - a) le aree delimitate con i retini 1 e 2 (aree escluse e aree nocive nella "Carta delle aree" a caratteristiche geologico-tecniche omogenee (allegato 5 del Geologo Caracciolo);
 - b) le aree in frana ed in erosione delimitate nella "Carta della situazione geostatica" (allegato 3 del Geologo) ed elencate nelle varie voci della legenda sotto i titoli: 1) franosità; 2) erosione; qualora non siano già comprese nelle aree di cui alla precedente lettera a);
 - c) le incisioni torrentizie, gli alvei e le sponde dei corsi d'acqua indicati nelle carte redatte dal Geologo Dott. Caracciolo (allegati 3, 4, 5) comunque esistenti (anche se non riportati nella suddetta cartografia), le aree sedi di sorgenti acquifere per un opportuno raggio intorno ai punti di emergenza, ed in genere tutti gli impluvi destinati alla raccolta e al deflusso delle acque meteoriche; Nelle aree sopra elencate non dovranno, pertanto, ricadere edificazioni di alcun tipo.
 - 2) nel segmento costiero A - B interessato da erosione marina in atto (vedi sempre citate carte allegate 3 e 5) non si ritengono ammissibili previsioni di edificazione per una fascia di almeno mt 200 dalla battigia del mare.
In detto tratto dovranno, infatti, essere scrupolosamente osservate le misure di protezione delle coste prescritte dalla legge reg.le n. 14 del 30.8.1973 e successive leggi reg.li di modifiche e integrazioni, dovranno essere attuate con urgenza idonei interventi di difesa dalle abitazioni e delle infrastrutture esistenti:

alla restante parte di litorale (tratto B-C della carta allegato 5) in cui la linea di riva si presenta in sostanziale equilibrio dal 1940 ad oggi, come risulta alle pag. 11+12-13 della relazione geomorfologica allegata, si concorda col Geologo Caracciolo che la distanza minima di arretramento di eventuali costruzioni dalla battigia possa in linea di massima essere fissata in mt 100, pur evidenziando però, che tale distanza debba intendersi soltanto indicativa e che si debba obbligatoriamente procedere in sede di redazione dei piani di lottizzazione previsti dal P.R.G., all'acquisizione di tutti i dati necessari e sufficienti per confermare in modo definitivo l'ipotesi di equilibrio del litorale anche nel tempo e quindi la validità della distanza suddetta.

Quindi, ovvio che anche nel tratto B-C qualsiasi nuovo insediamento che ricadesse alla distanza suddetta dalla battigia del mare e quindi entro i limiti della fascia di salvaguardia delle coste fissata dalla legge reg.le di cui al precedente punto 2) debba essere subordinato all'esito favorevole di appropriati studi di geomorfologia marina che presentino con sufficiente approssimazione l'evoluzione nel tempo di tutto il tratto costiero interessante il Comune di Crosia, anche indipendentemente dalle opere marittime di difesa che si andranno a realizzare nel tratto B-C in erosione.

È pure ovvio che nelle zone edificatorie i cui limiti verso mare sono stati previsti nel P.R.G. a distanza maggiore dei 100 mt suddetti, la distanza minima per eventuali edificazioni dal mare resta quella fissata dal P.R.G.

Stante, inoltre, il particolare quadro idrogeologico di tutta la fascia costiera compresa fra il tracciato della ferrovia Metaponto-Reggio Calabria e la spiaggia del mare Ionio, risultante dallo studio geomorfologico del Dott. Caracciolo, si ritiene che l'utilizzazione di quella parte di territorio (che corrisponde praticamente alle zone 4A-B-D-E della carta allegata n° 5 del Geologo suddetto) debba essere sempre preceduta da appropriati studi geologico-tecnici di dettaglio da eseguire in sede di redazione degli strumenti di attuazione previsti (Piani di Lottizzazione, di Zona, ecc.) oppure all'atto della progettazione esecutiva di edifici, strade e servizi canalizzati, allo scopo di stabilire i sistemi più appropriati di intervento nei vari lotti, in relazione al quadro idrogeologico e geotecnico effettivamente esistente nel sottosuolo.

Nelle zone B₁₀ (Mirto) e B₁ e B₂ (Crosia Capoluogo) qualsiasi nuovo insediamento sia subordinato e preceduto da idonee opere di sostegno, di sistemazione idraulica delle incisioni ed arti torrentizie esistenti, nonché di recinzioni delle acque superficiali, eventualmente necessarie per il riassetto delle parti di territorio già manomesse da disordinati interventi edificatori od abbisognevole di lavori di consolidamento in genere.

Nel Capoluogo, in particolare le nuove edificazioni che dovessero ricadere in aree limitrofe a quelle che sono state oggetto di lavoro di consolidamento dell'abitato, dovranno essere precedute dalla realizzazione di tutte le opere di consolidamento integrativo ancora necessarie ed ubicate nel rispetto delle opere di consolidamento preesistente;

L'utilizzazione delle altre zone edificatorie avvenga nel rispetto delle "indicazioni per edificazioni" suggerite per le varie zone nella carta allegata 5 del Geologo Caracciolo, avendo cura di osservare, in particolare modo, le distanze di arretramento di eventuali edifici dall'alveo dei fiumi Trionto e Fiumarella in essa stabiliti.

- Gli edifici siano ubicati a distanza di assoluta sicurezza da orli di terrazzi, pareti e scarpate, da eventuali cigli di distacco dalle linee di faglia da confini di aree instabili, in dissesto o in erosione dagli alvei dei corsi d'acqua naturali.
- 8) Nelle aree a sensibile acclività, gli edifici e le strade siano adattati il più possibile alla conformazione topografica del suolo onde limitare al minimo indispensabile gli sbancamenti che possono turbare l'attuale assetto di equilibrio dai versanti, fermo restando l'obbligo di eseguire, in sede di progettazione esecutiva degli edifici, le verifiche di stabilità prescritte dalla sezione G. delle norme Tecniche di cui al D.M. 21.1.1981;
- 9) Siano realizzati, prima di ciascuna edificazione ed all'atto dell'apertura di nuove strade: ~~« »~~
- a) tutte le opere di sostegno e di difesa necessarie ad assicurare condizioni ottimali di stabilità nelle zone di intervento;
 - b) idonee canalizzazioni per le acque superficiali ed adeguati drenaggi in caso di presenza di acque sotterranee, per loro recapito fino al corso d'acqua naturale più vicino e sicuro;
 - c) le opere idrauliche eventualmente necessarie per la sistemazione dei corsi d'acqua nei tratti interessanti le zone oggetto di urbanizzazione;
- Le fondazioni degli edifici e degli altri manufatti importanti siano progettate e dimensionate nel rispetto delle norme tecniche di cui al D.M. 21.1.1981 e sulla base di specifiche indagini geognostiche e geotecniche nei vari siti, dovendosi intendere la caratterizzazione geotecnica dei litotipi, indicata nella relazione geomorfologica soltanto indicativa e di larga massima;
- Siano attuate tutti gli altri accorgimenti suggeriti per le varie norme dal Geologo Dott. Caracciolo che non risultassero eventualmente richiamati nelle prescrizioni che precedono.



Regione Calabria

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REGIONE

N. 852 DEL 18 DIC. 1995

Oggetto: Comune di Crosia -
Approvazione modifiche ed integrazioni alle
Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regola-
tore Generale e del Regolamento Edilizio.-

Il Dirigente del Settore, previo anche controllo degli atti
richiamati, attesta la regolarità del presente provvedimen-
to ai sensi dell'art.38 della legge regionale 30/90 e delle
norme contenute nel Capo II della legge 241/90.-

IL DIRIGENTE
(Arch. Andrea Iovene)



VISTO della Commissione di controllo

N. del

Publicato sul Bollettino Ufficiale della Regione

Calabria n. del

CONSIDERATO che il Settore competente per l'istruttoria ha verificato:

-Che con deliberazione n.35 del 25.10.1994 il Consiglio Comunale di Crosia ha adottato le modifiche ed integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio;

-Che il predetto Comune è dotato di Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio approvati con D.P.G.R.n.963 del 21.7.1986;

-Che detto Piano è stato regolarmente pubblicato e depositato e che nei termini di legge non sono state prodotte osservazioni od opposizioni;

-Che il Comune di Crosia ha trasmesso le modifiche ed integrazioni suddette all'Assessorato Regionale all'Urbanistica con nota n.3569 dell'11.04.95, assunta al protocollo in data 4.5.1995;

-Che il Settore Strumenti Urbanistici ha reso la propria istruttoria in data 6.6.1995;

-Che la Commissione Urbanistica Regionale, ai sensi della legge regionale 16/94 e succ.modif., ha espresso nella seduta del 7.7.95 parere favorevole alla modifica ed integrazione di cui trattasi con le seguenti prescrizioni:

- 1) vengano confermate le previsioni delle N.T.A. del P.R.G. vigente e di cui agli artt.6 e 18;
- 2) viene abolito, per i motivi espressi nella relazione istruttoria del competente Settore datata 13.6.95, l'art.18 bis introdotto dalla presente variante;
- 3) viene abolita dall'art.22 modificato, la frase "E' compreso però il volume.....omissis....." e sostituita dalla seguente: "Non è compreso nel volume del fabbricato il volume relativo alla previsione dei parcheggi obbligatori ai sensi della legge 122/89 nella misura prevista dalla stessa legge";

-Che dette prescrizioni con nota racc.A.R. n.1861 del 18.7.1995 sono state notificate al Comune per essere controdedotte ai sensi della L.R.16/94 e succ.modif.;

-Che la modifica proposta per gli artt.6 e 18 è tesa a riportare da 10.000 a 5.000 mq. la superficie minima di intervento delle lottizzazioni; il che comporterebbe una frantumazione delle aree standards e ridurrebbe ancora di più la visione della sistemazione complessiva dell'area in un comparto, con particolare riferimento alla viabilità ed ai parcheggi pubblici;

-Che l'integrazione dell'art.18 bis di cui si propone l'abolizione consentirebbe di rilasciare la concessione edilizia diretta nelle zone dove è prevista invece l'obbligo del Piano di Lottizzazione;

-Che la modifica proposta all'art.22 è relativa al computo della cubatura dei parcheggi privati di cui alla legge 122/89;

-Che con deliberazione n.5035 del 2.10.95, esecutiva il 12.10.95 con provvedimento n.927, la Giunta Regionale ha approvato le modifiche ed integrazioni



zioni alle N.T.A. del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio di Crosia con le prescrizioni di cui al parere della Commissione Urbanistica Regionale in data 7.7.95, ritenendo la proposta regionale tacitamente accolta in ogni sua parte per decorrenza dei termini assegnati al Comune per le controdeduzioni, ai sensi della soprarichiamata legge regionale 16/94 e succ.modif.;

-Che le suddette controdeduzioni, assunte dal Comune di Crosia con delibera commissariale n.215 del 21.8.1995, e pertanto nei termini, sono pervenute tardivamente all'Assessorato Regionale all'Urbanistica;

-Che con deliberazione n.6030 del 6.11.95, esecutiva il 16.11.95 con provvedimento n.1050, la Giunta Regionale ha integrato la propria deliberazione 5035/95 nel senso che le controdeduzioni comunali sono accolte parzialmente e pertanto è consentita la possibilità di lottizzare superfici inferiori a 10.000 mq. solo nel caso in cui non sia possibile il raggiungimento della predetta estensione;

VISTO il D.P.R.n.8 del 15.1.1972;

VISTA la legge regionale 16/94 e succ.modif.;

VISTE le circolari presidenziali 798/93 e 2392/93;

SU PROPOSTA dell'Assessore, Dr.Domenico Crea, formulata alla stregua dell'istruttoria compiuta dalle strutture interessate nonché della espressa dichiarazione di regolarità dell'atto resa dal Dirigente preposto al competente Settore che si è espresso anche sulla non assoggettabilità dell'atto a controllo in quanto esternazione di precedente delibera già sottoposta a controllo,

D E C R E T A

Sono approvate le modifiche ed integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio di Crosia così per come adottate da quel Consiglio Comunale con atto n.35 del 25.10.1994 e con le seguenti prescrizioni:

- 1) E' consentita la possibilità di lottizzare superfici inferiori a 10.000 mq. solo nel caso in cui non sia possibile il raggiungimento della predetta estensione (artt.6 e 18 N.T.A.);
- 2) viene abolito l'art.18 bis introdotto dalla presente variante, per i motivi di cui in narrativa;
- 3) viene abolita dall'art.22 modificato, la frase "E' compreso però il volume....omissis...." e sostituita dalla seguente: "Non è compreso nel volume del fabbricato il volume relativo alla previsione dei carichi obbligatori ai sensi della legge n.122/89 nella misura prevista dalla legge stessa.-"

Per la regolarità dell'atto:

IL DIRIGENTE
(Arch. Andrea Iovene)

L'ASSESSORE
(Dr. Domenico Crea)

Catanzaro, 18 DIC. 1995

IL DIRIGENTE SUPERIORE
RESPONSABILE DEL SETTORE LEGISLATIVO
(Dr. ...)

- N I S T I C O -

