

COMUNE DI COLI

P. R. G.

NORME DI ATTUAZIONE

(Aggiornate ai sensi della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni)

T I T O L O I

D I S P O S I Z I O N I G E N E R A L I

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1

(Applicazione del piano)

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme e dalle tavole di progetto allegate.

Art. 2

(Norme generali)

Gli edifici esistenti, alla data di adozione del piano in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.G., potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

CAPO II - INDICI URBANISTICI

Art. 3

(Descrizione degli indici urbanistici)

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio Comunale è regolata dai seguenti indici:

1) St = Superficie territoriale.

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima d'intervento di cui al seguente punto 5), comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabi-

lità del P.R.G. (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto, afferenti alle classificazioni A - B - C - di cui all'Art. 13 delle presenti norme) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area e al lordo delle strade esistenti previste dal P.R.G., internamente all'area purchè classificate di tipo D - E - F - all'articolo 13 delle presenti norme.

2) S_f = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria I_f e U_f) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale S_t , deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S_1 e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S_2 . La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.

3) S_1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria, che comprende le aree destinate alle opere sottoelencate per la parte posta al diretto servizio dell'insediamento:

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato,

Sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non avente carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.

4) S_2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria, che comprende le aree destinate a:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole d'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;

- d) le delegazioni comunali;
 - e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - f) i centri civici e sociali; le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
 - g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
 - h) i parcheggi pubblici;
- 5) S_m = Superficie minima di intervento. Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi (mq).
- 6) Q = Rapporto massimo di copertura misurato in percentuale (superficie coperta, misurata come da Regolamento Edilizio/superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate (%).
- 7) I_t = Indice di fabbricabilità territoriale. Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni ha. di superficie territoriale S_t . (mc/ha).
- 8) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria. Esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria S_f (mq/ha).
- 9) S_u = Superficie utile.
- La somma della superficie lorda di tutti i piani (comprese le scale) fuori ed entro terra ad esclusione delle autorimesse sotterranee e al piano terra e relativi collegamenti verticali e così pure ad esclusione di cantine, servizi tecnici del fabbricato (vani ascensori, centrale termica elettrica, di condizionamento, ecc.) porticati di uso pubblico e privato, logge coperte e balconi.
- 10) I_u = Indice di utilizzazione territoriale. Esprime la superficie utile (S_u), in mq., costruibile per ogni ha. di superficie territoriale S_t . (mq/ha).
- 11) I_{uf} = Indice di utilizzazione fondiaria. Esprime la superficie utile (S_u), in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria S_f . (mq/mq).

12) V = volume.

La somma dei prodotti delle superfici utili (S_u) di ogni piano, per le relative altezze lorde dei piani (misurate da pavimento a pavimento ad estradosso - misurato nel punto più alto - del solaio di copertura nel caso dell'ultimo piano abitabile).

13) H = Altezza del fabbricato.

Media dell'altezza delle varie fronti, misurata come quota media dal piano di campagna all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, sia orizzontale che inclinato.

14) V_l = indice di visuale libera.

Rappresenta il rapporto che deve esistere tra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza delle varie fronti.

Art. 4

(Applicazione degli indici urbanistici e dei distacchi)

A) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale I_t e U_t si applicano, nei piani particolareggiati di iniziativa sia pubblica che privata, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi dell'Art. 5 e 6 delle presenti norme. Tali indici sono applicati nelle zone di ristrutturazione e in quelle di espansione residenziale, industriale e artigianale.

B) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (I_f e U_f) si applicano per l'edificazione nei seguenti casi, sia nell'attuazione di piani particolareggiati di iniziativa, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria (I_f e U_f) specificano rispettivamente i volumi costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanisti-

co preventivo con piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, dovrà essere indicata per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano particolareggiato.

- c) Nel caso di intervento edilizio diretto, la superficie S_f corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.
- D) I distacchi tra gli edifici, tra edifici e confini di zone o proprietà, tra le varie parti degli edifici stessi, tra gli edifici e i cigli stradali, quando non diversamente disposto dalle presenti norme sono regolati dal criterio di visuale libera.

Le zone di distacco sono inedificabili e i distacchi devono considerarsi minimi di distanze anche verso i confini di proprietà.

La distanza dei fabbricati tra di loro risulterà della somma dei distacchi calcolati con l'indice di visuale libera pertinenti alle fronti, prospicienti. E' prescritta tuttavia la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Qualunque sia l'altezza delle fronti, il distacco dai confini di proprietà non deve essere mai inferiore a ml. 5 tranne che nelle zone storiche dove valgono particolari norme prescritte dal Decreto Interministeriale del 2/4/1968 n. 1444.

Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco su confine, le nuove costruzioni, possono essere edificate in aderenza.

Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza è concessa a condizione che sia presentato, in accordo

tra i proprietari un progetto unitario. In questo caso il vincolo reciproco di costruzione in aderenza deve essere documentato da dichiarazione scritta.

Nel caso di lotti già edificati in zone di completamento residenziale è ammessa la costruzione in confine di autorimesse private che siano seminterrate e non superino l'altezza fuori terra di ml. 1 purchè gli edifici ne siano sprovvisti totalmente o il numero dei garages sia inferiore al numero degli alloggi.

Il Sindaco può autorizzare un'altezza fuori terra non superiore a mt. 2 purchè venga dimostrato, all'atto della richiesta di concessione edilizia, l'impossibilità tecnica di rispettare le norme precedenti. In tal caso tra l'autorimessa e gli edifici circostanti non dovrà essere rispettato l'indice di visuale libera.

Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche e private esistenti, per le quali non sono previste dal P.R.G. zone di rispetto, il distacco, calcolato applicando l'indice relativo, va riferito ai cigli stradali, anche se non coincidenti coi confini di proprietà.

- E) Esclusivamente in caso di intervento urbanistico preventivo, con previsione planivolumetrica, fermo restando il criterio della visuale libera per il distacco tra gli edifici e parte di essi, di cui alla precedente lettera C), tra gli edifici e confini di proprietà o di zone di intervento, sono ammesse, tra i fabbricati e le varie zone, distanze inferiori a quelle di norma.