COMUNE DI COLOSIMI

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME D'ATTUAZIONE

REGIONE CALABRIA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

E' copia conforme all'originale approvato con decreto P.G.R. n. 889
del 10 AGO. 1989
di cui fa parte integrante.
IL DIRIGENTE
DELLA SEZIONE URBANISTICA REGIONALE
(arch. Andrea Iovene)

REGIONE CALABRIA Sezione Urbanistica Regionale Assessorato Urbanistica

DELIBERA CONSILIARE N. 2 DEL 30/10/1981
ANTIFICA DEL C.R.C. N. 4230 DEL 1/2/1982
DECRETO DI APPROVAZIONE N. DEL
Atto P.R.G. prot. N 145 del 30-1-1982
Si dichiara che il presente elaborato
è stato posto in libera visione del pubblico
IL SINDACO
F. Micelli
IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Alaimo

B

per copia conforme all'originale
IL SEGRETARIO COMUNALE
(Alaimo Dr. Giuseppe)

PROGETTISTI

ARCH. RENATO FERRARI F.to Renato Ferrari
ARCH. EMMA LEONETTI F.to Emma Leonetti

PARTE GENERALE

Art.1 - Le norme quì di seguito riportate disciplinano la fabbricazione e le trasformazioni d'uso delle aree dell'intero territorio Comunale secondo le indicazioni contenute nel Piano Regolatore Generale redatto in base agli artt.7 e 8 della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n°1150,modificata ed integrata con Leggi 6 Agosto 1967 n°765, 19 Novembre 1968 n°1187 e I° Giugno 1971 n°291,22 Ottobre 1971 n°865 e Leggi 28 Gennaio 1977 n°10 e 5.Agosto 1978 n°457.

Art.2 - Nelle varie zone la fabbricazione e le trasformazioni d'uso del territorio saranno consentite se gli inerenti progetti saranno conformi non soltanto alla disciplina di cui al precedente articolo,ma anche alle disposizioni del Regolamento Edilizio e alle altre leggi e regolamenti vigenti in materia,con particolare riferimento alle disposizioni che regolano l'attività edilizia in zone sismiche (Legge 2 Febbraio 1974 n°64 e relativo Decreto Ministeriale 3 Marzo 1975).

Art.3 - L'entrata in vigore del P.R.G.e delle presenti norme comporta la decadenza delle Concessioni a edificare non conformi,salvo che i relativi lavori non siano già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data d'inizio.
Gli eidifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G.potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme.
Per gli stessi edifici è consentita però l'esecuzione delle opere di manutenzione.

Art.4 - Si definisce area edificàbile quella dotata di urbanizzazione primaria e cioè di strade,spazi di sosta e parcheggio,fognatura,rete idrica e rete di d stribuzione elettrica.

La sola destinazione di un terreno a zona edificabile non conferisce il titolo di edificabilità ove non sussistano le opere di urbanizzazione primaria ovvero manchi la previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel triennio successivo al rilascio della Concessione oppure l'impegno da parte dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto della Concessione.

Art.5 - L'utilizzazione delle aree,ai fini della edificazione consentita dal P.R.G.,anche in relazione alle destinazioni di uso,è regolata dai seguenti indici:

1)St = Superffcie territoriale:

Negli strumenti urbanistici di esecuzione per superficie territoriale si intende tutta l'area d'intervento comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

Essa superficie va misurata al netto delle strade di P.R.G. esterne all'area,e al lordo delle fasce di rispetto stradale;

2)Sf = Superficie fondiaria:

Negli strumenti urbanistici d'esecuzione la superficie fondiaria è quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale St deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2.

Nel caso di intervento diretto la superficie fondiaria corrisponde all'area d'intervento con esclusione della parte eventualmente destinata a strade di uso pubblico di pertinenza del lotto;

3)S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria:
Sono comprese in detta superficie le aree destinate a:
- Strade
- Parcheggi
- Verde attrezzato;

4)S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:
Sono comprese le aree destinate ad attrezzature di settore:
- Asilo nido
- Scuola materna
- Scuola elementare
- Scuola media inferiore
- Attrezzature di giuoco per i bambini
- Altre attrezzature;

5)Sm = Superficie minima di intervento:
Area minima del lotto edificatorio richiesta per ogni intervento edilizio diretto e per ogni strumento urbanistico;

6)Q = Rapporto massimo di copertura,misurato in percentuale (superficie coperta/superficie fondiaria);

7)H_f = Altezza massima di ciascuna fronte dei fabbricati, data dalla differenza tra le quote medie del marciapiede o del piano di campagna a sistemazione avvenuta e la linea di copertura definita dal piano del terrazzo o dalla linea di gronda per gli edifici coperti a tetto;

8)V = Volume:
La somma dei prodotti delle superfici coperte di ogni piano per le relative altezze lorde(misurata da pavimento a pavimento). Vanno escluse dal conteggio del volume ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità le superfici delle autorimesse sotterranee e al piano terra,delle cantine,dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica,elettrica ecc.),le superfici dei porti-

cati, delle logge e dei balconi. Vengono infine computate le superfici delle autorimesse e degli altri locali sottorranei, per la misura eccedente 15 mq. ogni 100 mc. di costruzione e le superfici dei sottotetti abitabili e di eventuali attici, con esclusione dei soli volumi tecnici;

9) I_t = Indice di fabbricabilità territoriale:
Rappresenta il volume massimo, in mc., di costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (S_t).
Detto indice si applica nei piani particolareggiati di esecuzione e nei piani di lottizzazione.

10) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria:
Rappresenta il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (S_f).
Esso si applica per l'edificazione nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di lottizzazioni approvate, sia nel caso di costruzioni in zone dove non è richiesto il piano urbanistico di esecuzione;

11) De = Distacco dagli edifici:
Il distacco fra gli edifici è la distanza minima fra le proiezioni dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. Viene calcolata in rapporto all'altezza degli edifici ed è previsto un minimo assoluto;

12) Dc = Distacco dai confini:
E' la distanza fra le proiezioni del fabbricato, misurate come al precedente punto 11) e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza dell'edificio ed è previsto anche un minimo assoluto;

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Art.6 - Il territorio comunale è diviso in zone come risulta dalle planimetrie in scala 1 : 10.000 e 1 : 2000, secondo la seguente classificazione:

1)-ZONE RESIDENZIALI:
- -di conservazione, restauro e risanamento: tipo A(nucleo di antica formazione);
- -di completamento: tipo B;
- -di espansione: tipo C

2)-ZONE ARTIGIANALI INDUSTRIALI MISTE: tipo D;

3)-ZONE AGRICOLE: tipo E;

4)-ZONE DI USO PUBBLICO: tipo F
- -pubbliche per attrezzature e servizi;
- -alberghiere e paralberghiere;
- -verde attrezzato e sport;
- -campeggio;
- -impianti ferroviari;

5)-ZONE A VINCOLO SPECIALE:
- -verde a tutela;
- -zona cimiteriale;
- -rispetto stradale.

ZONE RESIDENZIALI

Art.7 - Tali zone debbono essere prevalentemente destinate ad abitazione. In esse potranno essere consentiti: negozi, studi professionali, commerciali, magazzini e depositi (limitatamente ai seminterrati ed ai piani terra), piccoli laboratori artigianali, autorimesse pubbliche e private, alberghi, ristoranti, teatri e cliniche private. Sono esclusi industrie, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumore o dore molesto, macelli, caserme, istituti di pena ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art.8 - Tutte le costruzioni nelle zone residenziali dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni generali:

a)le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade pubbliche destinate al traffico dei veicoli debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

-m.5 per lato,per strade inferiori a ml.7,00;

-m.7,50 per lato per strade tra m.7,00 e 15,00;

-m.10,00 per lato per strade superiori a m.15,00

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate o di piani particolareggiati(DI 2.4.1968);

b)il Comune potrà adottare norme speciali per quanto riguarda la disposizione planimetrica,le volumetrie e il carattere architettonico degli edifici prospicienti su piazze,larghi e confluenze di vie;

c)per qualsiasi tipo edilizio sono vietati i cortili chiusi e le chiostrine;

d)è consentita la costruzione di accessori a confine di lotto qualora risulti legalmente autorizzata dai proprietari confinanti. Tali costruzioni non sono consentite a confine di strada o spazio pubblico.

L'altezza massima di questi corpi viene stabilita in m.4;

e)gli attici e i corpi di sovrastruttura adibiti a servizi sono consentiti con l'obbligo di arretramento minimo di m.3,00 in corrispondenza delle fronti prospicenti strade o spazi pubblici ed un'altezza max di m.3,50;

f)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 consentita a condizione che sia presentato,in accordo tra i proprietari,un progetto unitario;

g)le nuove costruzioni e gli edifici da rinnovare debbono contenere appositi locali o spazi liberi destinati al ricovero e al parcheggio delle automobili in misura non inferiore ad 1 mq.per ogni 20 mc.di costruzione (art.41 sexies Legge Urbanistica).

Art.9 - ZONE DI CONSERVAZIONE E RISANAMENTO EDILIZIO-ZONE DI RECUPERO (Nucleo di antica formazione) Tipo "A" - COINCIDENTI CON EE ZONE DI RECUPERO:

Nell'ambito di queste zone,delimitate nelle allegate planimetrie in scala 1:2000,sono consentite soltanto le opere necsaarie per garenfire il mantenimento degli edifici.

Tali zone,per le condizioni di generale degrado,sono soggette ad appositi piani di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione,al risanamento,alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

In ogni caso è vietato qualsiasi aumento dei volumi preesistenti ad eventuali demolizioni.

Art.10 -ZONE DI COMPLETAMENTO (Tipo B1 e B2)

In queste zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

Zona tipo B1

a)If - indice di fabbricabilità fondiaria: 1,50 mc/mq.;

b)Hf - altezza massima m.9,00;

c)Sm - superficie lotto minimo: mq.500; 400

d)Rapporti per i distacchi dagli edifici e dai confini interni: Re= Hf/De = 1; Rc = Hf/Dc = 2;

-Distacco minimo dagli edifici: ml.8,00

-Distacco minimo dai confini: ml.4,00

e)Q - rapporto massimo di copertura: 40%

Zona tipo B2

a)If - indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq.;

b)Hf - altezza massima m.10,50;

c)Sm - superficie lotto minimo: ~~mq.600;~~ 500

d)Rapporti per i distacchi dagli edifici e dai confini interni: Re=Hf/De = 1; Rc = Hf/Dc = 2

-distacco minimo dagli edifici ml.10,00

-distacco minimo dai confini ml.5,00

e)Q - rapporto massimo di copertura: 40%

Art.11 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE ESTENSIVA (Tipo C1).

Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo il piano si attuaattraverso strumenti urbanistici di esecuzione applicando i seguenti indici:

a)It - indice di fabbricabilità territoriale: 0,70 mc/mq; Superficie territoriale per strade,parcheggi e verde: 25%; Superficie territoriale residenziale: 75%;

b)If - indice di fabbricabilità fondiaria: 1,10 mc/mq.;

c)Hf - altezza massima: m.9,00;

d)Sm - superficie minima d'insediamento: mq.10.000;

e)Rapporti per i distacchi dagli edifici e dai confini interni: Re=Hf/De = 1; Rc = Hf/Dc = 2

Distacco minimo dagli edifici ml.~~8,00~~ 10,00

Distacco minimo dai confini ml.~~4,00~~ 5,00

f)Q - rapporto massimo di copertura: 30%.

Art.12 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE SEMIESTENSIVA (Tipo C2).

Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo il piano si attua attraverso strumenti urbanistici di esecuzione applicando i seguenti indici:

a)It - indice di fabbricabilità territoriale: 1,00mc/mq; Superficie territoriale per strade,parcheggi e verde: 30%; Superficie territoriale residenziale:70%

b)If - indice di fabbricabilità fondiaria:1,50 mc/mq.;

c)Hf - altezza massima: m.10,50;

d)Sm - superficie minima d'intervento: mq.10.000;

e)Rapporti per distacchi dagli edifici e dai confini interni: Re = Hf/De = 1; Rc = Hf/Dc = 2

-Distacco minimo dagli edifici ml.10,00

-Distacco minimo dai confini ml.5,00

f)Q - r pporto massimo di copertura 35%;

Art.13 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE SEMINTENSIVA (Tipo C3).

Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo il piano si attua attraverso strumenti di esecuzione applicando i seguenti indici:

a)It - indice di fabbricabilità territoriale: 1,50 mc/mq.;
Superficie territoriale per strade,parcheggi e verde:30%;
Superficie territoriale residenziale:70%;

b)If - indice di fabbricabilità fondiaria: 2,30 mc/mq.;

c)Hf - altessa massima: m.15,00;

d)Sm - superficie minima d'intervento: mq.5.000;

e)Rapporti per i distacchi dagli edifici e dai confini interni: Re = Hf/De = 1; Rc = Hf/Dc = 2
Distacco minimo dagli edifici ml.10,00
Distacco minimi dai confini ml.5,00

f)Q - rapporto massimo di copertura: 35%

Art.14 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE TURISTICA (Tipo C4).

In tali zone sono consentiti insediamenti residenziali turistici,attrezzature ricettive e ricreative,residences,case albergo,ristoranti ecc. Il piano si attua attraverso strumenti urbanistici di esecuzione applicando i seguenti indici:

a)It - indice di fabbricabilità territoriale: 0,50 mc/mq.;
Superficie territoriale per strade,parcheggi e verde:25%
Superficie territoriale residenziale:75%;

b)If - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,80 mc/mq.;

c)Hf - altezza massima: ml.9,00;

d)Sm - superficie minima d'intervento: mq.10.000;

e)Rapporti per i distacchi dagli edifici e dai confini interni: Re = Hf/De = 1; Rc = Hf/Dc = 2

-Distacco minimo dagli edifici ml.8,00

-Distacco minimo dai confini ml.4,00

f)Q - rapporto massimo di copertura: 30%.

Art.15 - ZONE ARTIGIANALI INDUSTRIALI MISTE (Tipo AM).

Le zone artigianali industriali sono destinate all'insediamento di piccole industrie,con esclusione di quelle nocive e laboratori artigianali. E' consentita l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza.

Può essere consentita la costruzione di magazzini e depositi.

Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo il piano si attua attraverso strumenti urbanistici di esecuzione applicando i seguenti indici:

a)It - indice di fabbricabilità territoriale: 1,50 mc/mq.;
Superficie territoriale per strade,parcheggi e verde:30%
Superficie territoriale residenziale:70%;

b)If - indice di fabbricabilità fondiaria: 2,10 mc/mq.;

c)Hf - altezza massima: m.11,00;

d)Sm - superficie minima d'intervento: mq.5.000;

e)Rapporti per i distacchi dagli edifici e dai confini interni: Re = Hf/De = 1; Rc = Hf/Dc = 2;

-Distacco minimo dagli edifici ml.10,00

-Distacco minimo dai confini ml. 5,00;

f)Q - rapporto massimo di copertura: 40%

Art.16 - ZONE AGRICOLE (Tipo E).

In esse sono consentite case di civile abitazione,costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura,fabbricati ru-

rali quali stalle,porcili,silos,ricoveri per macchine agricole,abitazioni agricole ecc.e costruzioni per industria di trasformazione dei prodotti agricoli.

In tali zone si applicano i seguenti indici:

1)Per le case di abitazione:

If-indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq.;

Hf-altezza massima: m.9,00;

Sm-lotto minimo: mq.10.000;

Rapporti per distacchi dagli edifici e dai confini :

Re = Hf/De = 1/2 ; Rc = Hf/Dc = 1

Distacco minimo dagli edifici ml.16,00

Distacco minimo dai confini ml. 8,00

2)Per le altre costruzioni consentite:

If- = 0,5 mc/mq.;

Hf- = m.9,00 salvo costruzioni particolari(silos,serbatoi idrici ecc.)

Sm- = mq.5.000;

Rapporti: Re = 1/2; Rc = 1

ZONE DI USO PUBBLICO (Tipo F).

Art.17 - ZONE PUBBLICHE PER ATTREZZATURE E SERVIZI.

In queste zone è ammessa la costruzione di edifici per l'istruzione pre-scolastica (asili-nido,scuole materne)e per l'istruzione dell'obbligo (scuole elementari e medie),nonchè la realizzazione di attrezzature e servizi comuni.

Sono consentite le attrezzature culturali,sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici.

E' consentita inoltre la costruzione di abitazioni soltanto per il personale di sorveglianza.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto,mediante l'applicazione dei seguenti indici:

a)If- indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq.;

b)Hf - altezza massima: ml.15,00;

c)Q - rapporto massimo di copertura: 40%;

d) Re = Hf/De = 1; Rc = Hf/Dc = 2.

Distacco minimo dagli edifici m.10,00;

Distacco minimo dai confini m. 5,00;

Art.18 - ZONE ALBERGHIERE E PARALBERGHIERE (Tipo PH).

In dette zone sono consentite costruzioni alberghiere e paralberghiere,nonchè tutte le attrezzature necessarie per tali insediamenti(bar,ristoranti,impianti ricreativi e sportivi).

Il piano si attua attraverso strumenti urbanistici di esecuzione con l'applicazione dei seguenti indici:

a)It - indice di fabbricabilità territoriale: 1,20 mc/mq.;
Superficie territoriale per strade,parcheggi e verde:30%;
Superficie territoriale residenziale: 70%;

b)If - indice di fabbricabilità fondiaria: 1,80 mc/mq.;

c)Hf - altezza massima: m.14,00;

d)Sm - superficie minima d'intervento: mq.10.000;

e)Rapporti per i distacchi dagli edifici e dai confini interni: Re = Hf/De = 1; Rc = Hf/Dc = 2;
Distacco minimo dagli edifici ml.10,00
Distacco minimo dai confini ml. 5,00

Art.19 - ZONE DESTINATE A VERDE ATTREZZATO E SPORT.

Nelle zone destinate al verde attrezzato ed allo sport sono ammesse le attrezzature coperte e scoperte per il gioco e lo sport per i bambini,i ragazzi e gli adulti.

In tali zone è vietata qualsiasi costruzione stabile:sono ammesse soltanto costruzioni provvisorie e chioschi per bar, ristoro,ricoveri ecc.

Art.20 - ZONE DESTINATE A CAMPEGGIO (Tipo CH).

In tali zone oltre alle attrezzature necessarie al campeggio che si attuano per intervento diretto,può essere concessa, tramite apposito piano di lottizzazione convenzionato,l'edificazione di attrezzature ricettive turistiche con l'applicazione dei seguenti indici:

a)It - indice di fabbricabilità territoriale: 0,30 mc/mq.;
Superficie territoriale per strade,parcheggi e verde:30%
b)Hf - altezza massima: m.6,50;
c)Sm - superficie minima d'intervento: mq.20.000.
d)distacco minimo dagli edifici m.8,00; dai confini m.4,00.

Art.21 - ZONE DESTINATE AD IMPIANTI FERROVIARI.

Le zone ferroviarie sono destinate al mantenimento ed alla eventuale modifica di tracciati ferroviari esistenti,o alla creazione di tracciati futuri,nonchè ai relativi servizi(fabbricati necessari per edifici di stazione,manufatti vari ecc.).

Non sono ammessi edifici destinati alla residenza,fatta eccezione per gli alloggi di servizio organicamente inseriti nel complesso edilizio di stazione.

Art.22 - ZONE A VINCOLO SPECIALE DI NON EDIFICIAZIONE.

Sono tutte zone in cui non è consentita alcuna utilizzazione edilizia di aree libere:
-verde di rispetto e a tutela;
-zona di rispetto stradale e dei servizi cimiteriali;
Le zone sottoposte a vincolo cimiteriale comprendono il cimitero e le relative zone di rispetto.

Art.23 - ATTUAZIONE DEL PIANO.

Il P.R.G.si attua attraverso piani urbanistici di attuazione,piani di recupero ed intervento edilizio diretto.
I piani urbanistici di attuazione (Piani particolareggiati, Piani per insediamenti produttivi,Piani di zona e lottizzazioni convenzionati)sono richiesti nelle zone C1 - C2 - C3- C4T - PH - CM.
I piani di recupero,redatti a norma della Legge 5 Agosto 1978 n°457,sono invece richiesti nelle zone A.
In tutte le altre zone il P.R.G.si attua con intervento edilizio diretto; l'edificazione sarà consentita a condizione che l'area abbia i requisiti di cui al precedente art. 4,e che si osservino gli indici edilizi indicati nelle presenti norme.