

Art. 4

INDICI URBANISTICI

Ai fini dell'urbanizzazione e dell'edificazione nelle varie zone del territorio comunale, le presenti norme considerano i seguenti indici e definizioni:

1) St : superficie territoriale (mq.)

Per superficie territoriale si intende un'area, non inferiore alla superficie minima di intervento (di cui al successivo punto 10) eventualmente fissata, comprendente, oltre alla superficie fondiaria (di cui al successivo punto 2), le superfici (o parte di esse) necessarie per le urbanizzazioni primaria e secondaria attribuite all'intervento urbanistico.

La superficie territoriale, ove non esplicitamente indicata negli elaborati grafici di PRG o degli strumenti attuativi, va misurata al netto della viabilità principale perimetrale (esistente o prevista) e al lordo di quella interna.

2) Sf : superficie fondiaria (mq.)

Per superficie fondiaria si intende quella parte della superficie territoriale St (di cui al precedente punto 1), utilizzabile per l'edificazione e ad essa pertinente, dalla quale sono state dedotte le superfici necessarie per le opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2 (di cui ai successivi punti 8 e 9).

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati non al di sotto dell'eventuale minima unità di intervento Sm (di cui al successivo punto 10).

3) It : indice di fabbricabilità territoriale (mc./mq.)

E' limitato ormai a casi limitati ed esprime il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St.

4) If : indice di fabbricabilità fondiaria (mc./mq.)

E' limitato ormai a casi limitati ed esprime il volume

massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

5) Ut : indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)

Esprime la superficie massima lorda utile di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St. Il rapporto con l'indice di fabbricabilità territoriale si può stabilire sulla base di un'altezza convenzionale dei piani di m. 3,20 per destinazioni residenziali e di m. 4,00 per destinazioni non residenziali, come si desume dall'art. 3 del D.M. n. 1444 del 1968.

6) Uf : Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)

Esprime la superficie massima lorda utile di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf. Il rapporto con l'indice di fabbricabilità fondiaria si può stabilire sulla base di quanto indicato al precedente par. 5.

7) Dt : Densità territoriale (ab./ha.)

Per densità territoriale si intende il rapporto fra il numero degli abitanti (insediati o da insediare) e la superficie territoriale St interessata dall'insediamento.

Il valore di tale densità è legato agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione attraverso i valori convenzionali di cubatura e di superficie utile di pavimento stabiliti nel successivo art. 5.

8) S1 : superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq.)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade veicolari a servizio diretto degli insediamenti;
- b) strade e spazi pedonali;
- c) spazi di sosta e parcheggi pubblici;
- d) reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono;
- e) pubblica illuminazione;
- f) spazi per il verde pubblico, attrezzato o meno.

9) S2 : superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq.)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

a) pubblica istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);

b) attrezzature pubbliche (centri civici; attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);

c) attrezzature religiose;

d) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;

e) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

10) Sm : superficie minima di intervento (mq).

Area minima eventualmente richiesta dalle norme delle diverse zone per gli strumenti attuativi o per gli interventi diretti o predeterminata sugli elaborati grafici del PRG per la formazione degli strumenti attuativi.

11) Comprensorio

Porzione di territorio soggetta a progetto urbanistico esecutivo (PUE) unitario, eventualmente oggetto di strumento attuativo e di attuazione attraverso lo strumento del comparto (vedi successivo par. 12).

12) Comparto

Strumento di attuazione del PRG applicato a porzioni del territorio comunale, attraverso consorzio fra i proprietari delle aree e degli immobili interessati, in base agli artt. 21, 22 e 23 della L.R. n. 35/1978, nonché all'art. 48 della L. R. n. 38/1999.

13) Cubature e superfici utili esistenti

Tutte le volte che negli articoli successivi si citano cubature e/o superfici utili (e relativi indici) esistenti o preesistenti, soprattutto ai fini di valutare interventi di rinnovo, ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, si intendono cubature e/o superfici utili esistenti (e legittime) al momento dell'adozione del presente PRG.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Giuseppe MORELLI)

Art. 5

APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1) Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriali (It e Ut) ed, eventualmente, la densità territoriale (Dt) si applicano nei casi in cui è richiesto lo strumento attuativo o anche in occasione di intervento edilizio diretto.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiari (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti in occasione di intervento edilizio diretto.

In sede di strumenti urbanistici attuativi, gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria indicati per ogni area fondiaria edificabile dovranno essere tali che la cubatura totale risultante non sia superiore a quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale It alla superficie totale St comprendente le superfici totali Sf interessate.

Qualora fra i vari indici di cui al 1^a capoverso o fra quelli di cui al 2^a capoverso vi fossero difformità, si applica il valore minore.

2) La corrispondenza fra la densità territoriale Dt e gli indici di fabbricazione e di utilizzazione territoriale (It e Ut) è stabilita convenzionalmente attribuendo ad ogni abitante (insediato o da insediare) un valore medio di 80 mc. di costruzione ad uso residenziale (vuoto per pieno) ed uno di 25 mq. di superficie lorda abitabile, con altezza interpiano convenzionale pari a m. 3,20 da pavimento a pavimento. Per altezze interpiano inferiori o superiori, il suddetto valore di 80 mc. si modifica proporzionalmente.

A tale cubatura di aggiungono 20 mc. di costruzione per usi non residenziali, ma legati alle necessità delle residenze, quali quelli compresi nelle categorie a2), d1), d2), d3), e1), e2), e3), f1), g), h), di cui al successivo art. 21. Per tale cubatura non residenziale si considera un'altezza interpiano convenzionale pari a m. 4,00; per altezze interpiano reali inferiori o superiori il suddetto valore di 20 mc. si modifica proporzionalmente.

Art. 6

STANDARD URBANISTICI

1) Il presente PRG dimensiona le aree pubbliche destinate a servizi, verde e parcheggi secondo standard pari o maggiori rispetto ai valori minimi prescritti dagli artt. 3, 4, 5 e 6 del D.I. n. 1444 del 2 aprile 1968, in riferimento alle zone territoriali omogenee.

In particolare, gli eventuali strumenti urbanistici attuativi dovranno verificare la disponibilità delle aree pubbliche necessarie, eventualmente anche su aree già pubbliche situate all'esterno del perimetro di tali strumenti laddove all'interno non sia possibile. Ove occorra, potranno provvedere alla modifica delle specifiche destinazioni pubbliche preesistenti, alla loro integrazione e migliore distribuzione.

2) Per le destinazioni non residenziali delle zone A, B e C, ancora in sede di strumenti urbanistici attuativi, dovrà essere verificata la disponibilità di spazi pubblici in ragione di non meno di 0,8 mq. per mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno 0,6 mq. per parcheggi.

Le superfici relative a questi ultimi potranno anche essere disposti su più piani, entro terra o fuori terra in autosili in elevazione.

3) Per le zone D dovranno essere previsti spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) in ragione di non meno del 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

4) Gli spazi per parcheggi relativi ai tre commi precedenti (2,5 mq. per abitante per le destinazioni residenziali, almeno 0,6 mq. per mq. di pavimento per le altre destinazioni) e 10% dell'intera superficie per gli insediamenti industriali) dovranno essere assicurati anche in sede di intervento diretto attraverso concessione edilizia per nuove costruzioni o per cambi di destinazioni d'uso esistenti.

5) In tutte le zone di PRG, salvo diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, direttamente in sede di concessione edilizia o attraverso soluzioni contenute negli

strumenti urbanistici attuativi, devono essere riservate, al di fuori delle aree stradali, superfici private per il parcheggio delle autovetture in misura non inferiore a 1 mq. netto per ogni 3 mq. di superficie lorda di pavimento costruiti fuori terra con destinazione residenziale e per ogni 2 mq. di superficie lorda con destinazione non residenziale.

Tali superfici possono essere situate anche nel sottosuolo, all'interno o all'esterno del perimetro dell'edificio.

6) In tutte le zone di PRG, salvo le E, la costruzione di nuovi edifici per i quali il rapporto di copertura sia inferiore a 1/3 deve essere accompagnata dalla messa a dimora di nuove alberature in misura non inferiore a una pianta per ogni 500 mc. costruiti fuori terra e, comunque, con un minimo di 20 piante per ogni 10.000 mq. di superficie di lotto vincolato alla edificazione, salvo indici maggiori previsti per particolari zone negli articoli successivi.

Le alberature da mettere a dimora, prevalentemente di tipo ornamentale e, comunque, tipiche della flora locale, dovranno avere un'altezza non inferiore a m. 3,00 all'atto della messa a dimora.

7) Le disposizioni relative all'insediamento di attività commerciali, con particolare riguardo per le destinazioni d'uso degli immobili e le superfici di parcheggio, sono inserite nelle presenti norme in applicazione della vigente legislazione sul commercio.

Ulteriori previsioni e norme potranno essere inserite negli strumenti attuativi e nei progetti urbanistici esecutivi, soprattutto per quanto riguarda i centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio e i grandi esercizi di vendita con superficie utile superiore a mq. 1.500.

L'insediamento di esercizi commerciali e di esercizi pubblici è, altresì, soggetto alle disposizioni della L.R. n. 33/1999, con particolare riguardo per i Titoli II e III.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Giuseppe MORELLI)

Art. 40

ZONA F: ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

La zona F, riferita all'omonima zona omogenea definita dal D.I. n. 1444/1968, riguarda attrezzature e impianti di interesse generale che il P.R.G. articola secondo le seguenti tipologie e relative sottozone, la cui disciplina è fissata nei successivi artt. 41, 42, 43, 44, 45 e 46:

- F1: verde pubblico;
- F2: verde pubblico attrezzato per lo sport;
- F3: parco territoriale;
- F4: attrezzature e servizi pubblici;
- F5: attrezzature e servizi privati;
- F6: verde privato attrezzato per lo sport;

Le sottozone F1, F2, F4 riguardano aree e impianti pubblici, il cui dimensionamento è soggetto al D.M. n. 1444/1968.

La sottozona F3 può comprendere aree e impianti sia pubblici che privati.

Le sottozone F5 ed F6 riguardano aree e impianti privati.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dot. GIUSEPPE MORELLI)

Art. 41

SOTTOZONA F1: VERDE PUBBLICO

1) La sottozona F1 è destinata al verde pubblico, naturale o attrezzato, comprendente i parchi pubblici.

I simboli di alcuni tipi di attrezzature riportati sugli elaborati grafici del P.R.G. indicano le utilizzazioni attuali di impianti esistenti e quelle previste per gli impianti da realizzare. Tali utilizzazioni sono indicative e possono essere modificate con deliberazione di Giunta comunale.

Nella sottozona F1 è consentita unicamente la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni, come: attrezzature per il giuoco e lo sport non spettacolare all'aperto; spogliatoi; servizi igienici; chioschi; abitazione del custode. Sono altresì consentiti impianti temporanei come Circhi, giostre, ecc., compatibilmente con la salvaguardia delle sistemazioni esistenti.

2) La sottozona F1 può essere oggetto di strumenti attuativi riguardanti singole aree o categorie omogenee, come il parco termale della Cottorella, aree fluviali, ecc.

3) Alcuni complessi di tale sottozona, compresi i relativi impianti e manufatti, possono essere realizzati e gestiti da enti e privati, attraverso concessioni che regolino le caratteristiche e le condizioni d'uso, tra le quali deve essere, comunque, prevista la proprietà pubblica e le modalità di accessibilità pubblica.

4) In tale sottozona, ove non siano predisposti strumenti urbanistici attuativi, il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- a) Uf: indice di utilizzazione territoriale: 0,015 mq/mq;
- b) H: altezza massima: m. 3,50;
- c) Q: rapporto massimo di copertura: 1,5%;
- d) parcheggi: 2,5 mq./100 mq. di superficie territoriale;

5) I manufatti preesistenti all'interno di questa sottozona che avessero un indice di utilizzazione superiore a quello fissato al paragrafo precedente possono conservarlo, anche nel caso di trasformazioni edilizie totali.

Art. 42

SOTTOZONA F2: VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT

1) La sottozona F2 è destinata a verde pubblico con attrezzature sportive e per il giuoco, all'aperto o al chiuso.

2) Le attrezzature dovranno rispondere, di massima, alle seguenti caratteristiche principali:

a) una superficie di almeno $3/5$ dell'intera estensione del terreno deve essere riservata ad attività sportive;

b) per gli impianti sportivi al coperto: la superficie edificata non deve essere superiore ad $1/10$ della superficie totale; la restante superficie libera deve essere riservata a parcheggi, strade e zone verdi pertinenti esclusivamente all'impianto; l'altezza delle costruzioni non deve superare i m. 12,00, misurati dal piano di campagna al piano di imposta della copertura; il distacco dai confini non deve essere inferiore all'altezza massima della costruzione;

c) per gli impianti all'aperto: le costruzioni accessorie dell'impianto (quali spogliatoi, servizi per il pubblico, abitazione per il custode, biglietterie, gradinate) quando siano alte più di m. 2,50 misurati dal piano di campagna alla sommità del manufatto, non devono coprire un'area maggiore di $1/20$ della superficie totale; l'altezza delle costruzioni accessorie non deve superare m. 4,00 misurati dal piano di campagna alla linea di gronda, facendo eccezione per le sole gradinate che potranno raggiungere m. 12,00 misurati dal piano di campagna alla sommità dei manufatti; il distacco dai confini non deve essere inferiore alla massima altezza della costruzione misurata dal piano di campagna al punto più alto della copertura;

d) per la determinazione delle aree da destinare a parcheggio dovranno essere tenuti presenti i seguenti dati di proporzionamento: 20,00 mq. per la superficie occupata da un autoveicolo; un autoveicolo ogni tre persone;

e) il calcolo della capienza generale degli impianti deve essere proporzionato ai seguenti dati:

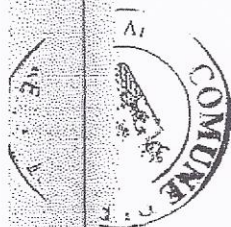
- impianti con gradinate per il pubblico:
- posti a sedere mq. 0,40 pro-capite
- posti in piedi mq. 0,25 pro-capite;

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

- attività varie:

- piscine (qualora sprovviste di gradinate) mq.1,30 pro-capite per mq. di specchio d'acqua;
- area di giuoco per pattinaggio a rotelle o su ghiaccio (qualora sprovviste di gradinate): una persona per 4,00 mq. di giuoco.

3) Per le attrezzature sportive esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono consentiti la conservazione ed il rinnovo delle attrezzature attuali.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Giuseppe MORELLI)