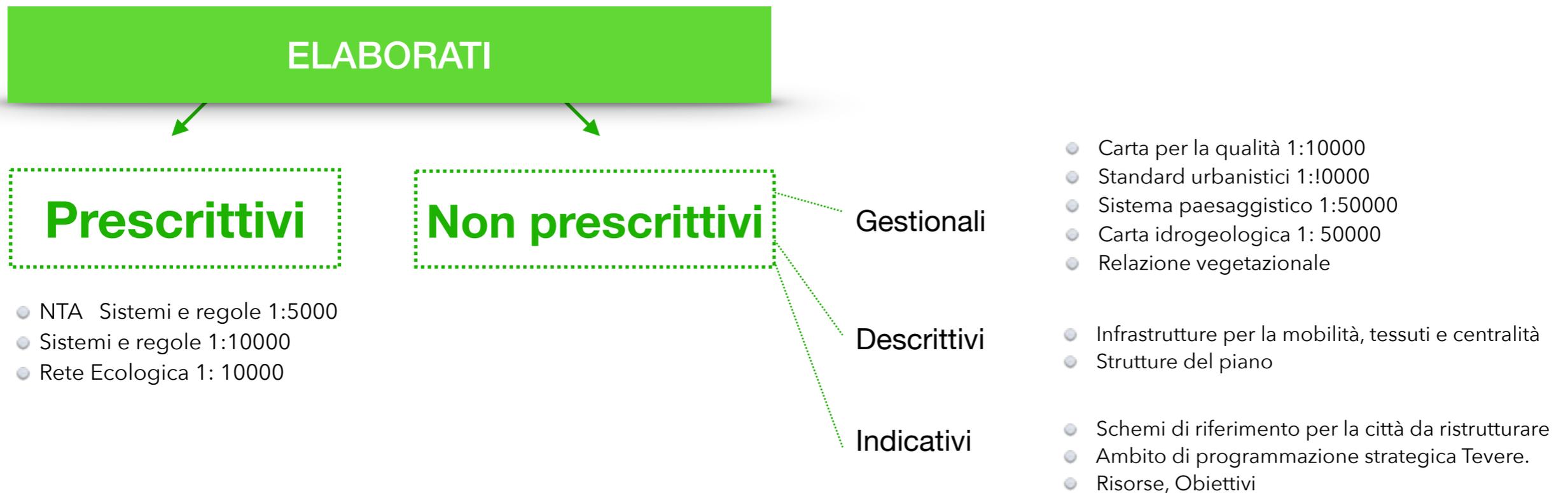


PRG

SINTESI

DISCIPLINA LE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA NEL TERRITORIO COMUNALE



PARAMETRI

GRANDEZZE URBANISTICHE

ST Superficie Territoriale

misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante strumento urbanistico esecutivo.

Alla Superficie territoriale si applica l'Indice di edificabilità territoriale ET.

SF Superficie Fondiaria

misura in mq la superficie dell'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione.

Alla Superficie fondiaria si applica l'Indice di edificabilità fondiaria EF.

SC Superficie Coperta

misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione verticale su piano orizzontale del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi e chiostrine.

CI Capacità Insediativa

è data dal rapporto tra Superficie utile lorda SUL, e la misura di 37,5 mq, ed esprime il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici.

CU Carico Urbanistico

esprime l'impegno indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, distinto e classificato

in: basso (CU/b), medio (CU/m), alto (CU/a).

DA Densità Arborea
DAR Densità Arbustiva

esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento.

Isolato

costituisce l'unità base del tessuto e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico o, in parte, da diverse destinazioni di PRG.

Unità Edilizia

rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi - dal punto di vista spaziale, statico e funzionale - come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

Unità Immobiliare

si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada.

GRANDEZZE EDILIZIE

SUL Superficie Utile Lorda

misura in mq la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici:

a) vani corsa degli ascensori, vani scala, androni, in misura non eccedente la Superficie coperta dell'Unità edilizia;

b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;

c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra;

d) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie asservite alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, parcheggi);

e) parcheggi privati coperti, anche localizzati fuori terra, in misura non eccedente lo standard minimo stabilito ai sensi dell'art. 7, comma 1;

f) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a m. 1,80;

g) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore;

h) serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico; tali ulteriori spazi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono individuati in sede regolamentare o in sede di definizione degli strumenti di intervento indiretto.

SUv Superficie Utile Virtuale

si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada.

Vc Volume costruito

esprime in termini di volume la consistenza edilizia di un fabbricato esistente, calcolata come prodotto della SUL di ogni piano per l'altezza reale relativa.

Vft Volume fuori terra

esprime in termini di volume la consistenza dell'ingombro di un fabbricato emergente dalla linea di terra, al netto degli spazi di cui alle lett. b) e c) del comma 1

H altezza degli edifici

misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; la quota di sistemazione esterna è stabilita nel progetto allegato al titolo abilitativo ovvero nel verbale di linee e quote; la linea di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata. Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35%, il risultato della suddetta misurazione è incrementato di metà della differenza di quota tra linea di gronda e linea di colmo. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali: serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento).

DC distanza degli edifici

rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine. Tale valutazione si applica anche ai piani interrati, nel caso in cui sia stabilita, per questi, una distanza minima ai sensi delle presenti disposizioni.

GRANDEZZE EDILIZIE

DS Distanza edifici dalle strade

DE Distanza tra edifici fuori terra

rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine stradale prospiciente.

rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle scale esterne a sbalzo, delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi), ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente.

CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO
previste dalle presenti norme sono articolate in 7 FUNZIONI

1. ABITATIVE
2. COMMERCIALI
3. SERVIZI
4. TURISTICO-RICETTIVE
5. AGRICOLE
6. PARCHEGGI NON-PERTINENZIALI

PARCHEGGI

Privati

I parcheggi privati sono riservati agli abitanti delle unità residenziali o agli addetti delle unità non residenziali, e sono asserviti all'unità edilizia o immobiliare con vincolo di pertinenza, istituito con atto d'obbligo notarile registrato e trascritto*).

I parcheggi privati possono essere ricavati all'interno della Superficie fondiaria degli edifici cui sono asserviti, e con priorità nel sottosuolo corrispondente alla Superficie coperta; possono essere altresì ricavati su altre aree private che non facciano parte del lotto, a distanza non superiore a m. 300, misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e dell'edificio. Ai sensi e con le modalità di cui all'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989, i parcheggi privati possono essere realizzati su aree comunali, in diritto di superficie o di sottosuolo.

Pubblici

I parcheggi pubblici sono destinati ai visitatori degli insediamenti residenziali e ai clienti o utenti degli insediamenti non residenziali, nonché a funzioni di relazione locale. Non concorrono allo standard di cui al comma 1 i parcheggi pubblici destinati alle funzioni di scambio intermodale.

I parcheggi pubblici sono localizzabili su aree di proprietà pubblica o su aree di proprietà privata vincolata all'uso pubblico, a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, ad una distanza non superiore a m. 500, calcolata ai sensi del comma 3. Salvo diverso avviso del Comune, da formalizzare con atto amministrativo o in sede di specifica convenzione, i parcheggi pubblici, se al servizio delle funzioni non abitative, non sono ceduti al Comune, ma asserviti all'uso pubblico, con la facoltà per il proprietario o gestore di limitarne l'accesso alle ore di esercizio delle attività. È consentito altresì che i parcheggi privati al servizio di funzioni non abitative vengano riservati, in tutto o in parte, ad uso pubblico, fatta salva la dotazione complessiva di parcheggi pubblici e privati come stabilita dal comma 1.

Parcheeggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico basso (CU/b)

Destinazioni d'uso	Privati (mq/10mq SUL)	Pubblici (mq/10mq SUL)
Abitative/abitazioni singole	4	1,6
Abitative/abitazioni collettive	4	2
Commerciali	4	4
Servizi	4	4
Turistico-ricettive	4	4
Agricole	4	1

Parcheeggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico medio (CU/m)

Destinazioni d'uso	Privati (mq/10mq SUL)	Pubblici (mq/10mq SUL)
Commerciali	3	10
Servizi	4	6
Turistico-ricettive	4	6
Produttive	4	4

Parcheeggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico alto (CU/a)

Destinazioni d'uso	Privati (mq/10mq SUL)	Pubblici (mq/10mq SUL)
Commerciali	2	20
Servizi	2	15

STANDARD URBANISTICI

per le **DESTINAZIONI D'USO ABITATIVE**

la dotazione minima per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici, è stabilita in 22 mq per abitante. Fatta salva la dotazione minima per parcheggi pubblici, come stabilita ai sensi dell'art. 7, comma 1, la restante parte della dotazione complessiva è indicativamente così ripartita: 6,5 mq per servizi pubblici; 9,5 mq per verde pubblico.

per le **DESTINAZIONI D'USO NON ABITATIVE**

di cui all'art. 6, comma 1, lett. b), c), d), oltre alla dotazione di parcheggi pubblici di cui all'art. 7, comma 1, devono essere riservate aree per il verde pubblico non inferiori a 4 mq/10mq di SUL, con la possibilità di destinarne a parcheggi pubblici una quota non superiore a 2 mq/10mq di SUL.

CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

RECUPERO EDILIZIO

- A. Manutenzione ordinaria MO
- B. Manutenzione straordinaria MS
- C. Restauro e risanamento conservativo RC
- D. Ristrutturazione edilizia RE

NUOVA COSTRUZIONE

- A. Demolizione e ricostruzione
- B. Ampliamento
- C. Nuova edificazione

TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

- A. Ristrutturazione urbanistica
- B. Nuovo impianto urbanistico

MO - Manutenzione Ordinaria

ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. a), del DPR n. 380/2001, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

MS - Manutenzione Straordinaria

ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), del DPR n. 380/2001, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

RC - Restauro e Risanamento Conservativo

ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR n. 380/2001, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

RE - Ristrutturazione Edilizia

ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR n. 380/2001, gli interventi rivolti a trasformare le Unità edilizie mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Si distinguono tre sotto-categorie:

R1 - Ristrutturazione edilizia senza aumento della SUL, del Volume costruito (Vc) e delle unità immobiliari, senza modificazioni della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esterno degli edifici;

R2 - Ristrutturazione edilizia diversa dalle sotto-categorie RE1 e RE3;

R3 - Demolizione e ricostruzione di un fabbricato, senza variazione di volumetria (Vc) e sagoma, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e con la possibilità di modifiche non sostanziali dell'area di sedime, come definite dalla legislazione regionale, volte ad un maggiore allineamento con gli edifici adiacenti.

CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

RECUPERO EDILIZIO

- A. Manutenzione ordinaria MO
- B. Manutenzione straordinaria MS
- C. Restauro e risanamento conservativo RC
- D. Ristrutturazione edilizia RE

NUOVA COSTRUZIONE

- A. Demolizione e ricostruzione
- B. Ampliamento
- C. Nuova edificazione

TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

- A. Ristrutturazione urbanistica
- B. Nuovo impianto urbanistico

NC - Nuova costruzione

ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del DPR n. 380/2001, gli interventi di trasformazione edilizia del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi, che non rientrino nelle precedenti categorie. In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le seguenti principali categorie di intervento edilizio

DR - Demolizione e ricostruzione di edifici non rientrante nella categoria RE3

AMP - Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente

connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente, come stabilito nelle specifiche norme di tessuto; rientrano in tale sotto-categoria gli interventi pertinenziali, intesi quali interventi su spazi accessori alle unità edilizie e immobiliari, legati a queste da vincolo di pertinenza, che eccedano il 15% del Volume costruito (Vc), ovvero che siano realizzati, con qualsiasi dimensione, nella Città storica o su immobili individuati nella Carta per la qualità di cui all'art. 16;

SISTEMA INSEDIATIVO

Modalità di attuazione importanti per ogni sistema insediato:

Le componenti del sistema insediativo sono così articolate:

- LA CITTA' STORICA
- LA CITTA' CONSOLIDATA
- LA CITTA' DA RISTRUTTURARE
- LA CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE
- I PROGETTI STRUTTURANTI
- GLI AMBITI DI RISERVA A TRASFORMABILITA' VINCOLATA

RU - Interventi di Ristrutturazione Urbanistica

ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f), del DPR n. 380/2001, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Con riferimento alle zone territoriali omogenee di cui al DM n. 1444/1968, le componenti del presente PRG sono così classificate:

- a)** sono classificate come zona territoriale omogenea A: le componenti della Città storica, salvo gli Ambiti di valorizzazione;
- b)** sono classificati come zona territoriale omogenea B: gli Ambiti di valorizzazione della Città storica; le componenti della Città consolidata; le componenti della Città da ristrutturare, salvo gli Ambiti per i programmi di recupero urbano e i Tessuti prevalentemente per attività; i Piani particolareggiati delle zone "O" del PRG pre-vigente; i Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare;
- c)** sono classificati come zona territoriale omogenea C: gli Ambiti per i programmi di recupero urbano; le componenti della Città della trasformazione, salvo i Piani particolareggiati delle zone "O" del PRG pre-vigente; le Centralità urbane e metropolitane, limitatamente agli insediamenti residenziali; gli Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata, successivamente all'atto di programmazione di cui all'art. 67, comma 4;
- d)** sono classificati come zona territoriale omogenea D: i Tessuti prevalentemente per attività della Città da ristrutturare;
- e)** sono classificati come zona territoriale omogenea E: i Parchi agricoli; l'Agro romano; gli Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata, fino all'atto di programmazione di cui all'art. 67, comma 4;
- f)** sono classificate come zona territoriale omogenea F: le Centralità urbane e metropolitane, esclusi gli insediamenti di cui alla lett. c); le Aree naturali protette; le componenti del Sistema dei servizi, delle attrezzature e degli impianti;