



Art. 29 – Zone per servizi residenziali (AS, AC, AR, V, VS, P)

Queste zone comprendono le aree e gli eventuali relativi edifici destinati a servizi pubblici di quartiere.

Sono suddivise in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature civiche e religiose di interesse comune, zone a verde pubblico e sportivo, zone per parcheggi.

Tale suddivisione è indicata di massima nelle tavole di progetto ma può essere modificata in sede di attuazione del PRG con l'approvazione degli specifici progetti delle opere pubbliche senza che tale modifica comporti variante formale al PRG stesso.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde nei modi e nelle misure previste dall' Art. 15, Capo IV, Titolo I delle presenti Norme.

In queste zone il PRG si attua, di norma, per intervento edilizio diretto.

1) Zone per l'istruzione dell'obbligo (AS)

Usi previsti: U5/5 Scuole dell'obbligo

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$

b) $H = \max 10,50 \text{ ml}$.

Gli interventi sono di competenza esclusiva della Pubblica Amministrazione, quindi preordinati all'esproprio per pubblica utilità.

2) Zone per attrezzature civiche (AC) e religiose (AR)

Usi previsti: U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose

a) $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$ (per la zona AR in località Corva: $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$, fermo restando la salvaguardia del monumento storico esistente)^(pr.67)

Le aree per le attrezzature civili sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi competono esclusivamente alla Pubblica Amministrazione ad esclusione delle eventuali attrezzature ricreative e commerciali; per queste è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 35, garantendo, durante questo periodo, il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune: scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso. In questo caso sono consentiti anche gli usi:

– U4/1 Commercio al dettaglio

– U4/5 Pubblici esercizi

– U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura.

Le aree per le attrezzature religiose (e le relative pertinenze) non sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi non competono alla Pubblica Amministrazione.

Si prescrive il puntuale rispetto e verifica degli standard urbanistici per ogni intervento da cui debbono sottrarsi le destinazioni private non costituenti standard.^(pr.40)

3) Zone a verde pubblico (V)

Usi previsti: U5/6 Attrezzature per il verde

U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

Le aree per il verde pubblico sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi spettano, di norma, alla Pubblica Amministrazione.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) $U_f = 0,005 \text{ mq/mq}$, riferito esclusivamente ad attrezzature a stretto servizio del verde (chioschi, rimesse attrezzi, ecc.);
- b) $H_{\text{max}} = 3,50 \text{ m}$

4) Zone a verde sportivo (VS)

Usi previsti: U5/7 Attrezzature per lo sport

U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria (U_f)

– per gli impianti coperti $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$

– per gli impianti scoperti $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$

Le aree per il verde sportivo sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi spettano, di norma, alla Pubblica Amministrazione.

E' tuttavia ammesso l'intervento di cooperative, enti o privati che, costruendo gli impianti a proprie spese e con progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone, sulla base di una specifica convenzione, i fini sociali, garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso delle attrezzature da parte del Comune.

Per la zona adiacente al Fosso Castellano si eviti l'accesso dalla statale.^(pr.2)

5) Zone per parcheggi (P)

Usi previsti: U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

Gli interventi sono di competenza esclusiva della Pubblica Amministrazione e le aree relative sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità.

Sono comunque consentiti anche interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà pubblica, in regime di concessione del diritto di superficie, o del semplice diritto di concessione di costruzione e gestione poliennale di suolo o di sottosuolo. In tale caso tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore privato sarà stipulata una convenzione per l'utilizzazione delle attrezzature.

I parcheggi pubblici saranno realizzati a livello stradale, piantumando l'area con un albero ad alto fusto ogni 100 mq della stessa.

Oltre che in queste zone gli spazi di sosta e di parcheggi pubblici sono ricavati:

- a) nelle zone per la viabilità, come previsto dall'Art. 32 delle presenti Norme, anche se non indicati espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
- b) in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti Norme. In questo caso la realizzazione di parcheggi e autorimesse, anche interrate, non potrà occupare oltre il 50% del lotto relativo.

Sono destinate ai servizi e alle attrezzature di interesse generale e sono suddivise in Zone per attrezzature tecnologiche (G1); Zone per l'istruzione superiore (G2); Zone socio-assistenziali (G3); Zone cimiteriali (G4).

1) Zone per attrezzature tecnologiche (G1)

Sono destinate agli impianti di produzione e di conservazione di energia, agli impianti di disinquinamento e di depurazione, agli impianti tecnici e amministrativi della rete telefonica, agli altri impianti e alle attrezzature tecnologiche gestiti dal Comune e dagli altri Enti competenti.

Usi previsti: U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

E' previsto l'intervento edilizio diretto secondo i seguenti indici e parametri:

a) $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$

Gli interventi relativi a queste zone possono essere realizzati da parte degli Enti su aree di proprietà pubblica o privata e sono quindi preordinate all'esproprio.

2) Zone per l'istruzione superiore (G2)

Sono destinate alle attrezzature per l'istruzione secondaria

E' previsto l'intervento edilizio diretto secondo i seguenti indici e parametri:

a) $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$

b) $H = \max 10,50 \text{ ml}$

Gli interventi relativi a queste zone sono di competenza delle Pubbliche Amministrazioni interessate e le aree relative sono quindi preordinate all'esproprio.

3) Zone per attrezzature socio-assistenziali (G3)

Sono destinate alle attrezzature e ai servizi di carattere sanitario, sociale e assistenziale, di pubblica sicurezza.

Usi previsti: U5/3 Sedi istituzionali e amministrative
U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali

E' previsto l'intervento edilizio diretto secondo i seguenti indici e parametri:

a) $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

b) $H = \max 10,50 \text{ ml}$

Gli interventi previsti in queste zone sono di norma di competenza delle Pubbliche Amministrazioni interessate e le aree relative sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità. Sono comunque consentiti anche interventi da parte di operatori privati in regime di concessione del diritto di superficie, o sulla base di una convenzione relativa alla gestione delle attrezzature.

2) Zone cimiteriali (G4)

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali.

Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di PRG, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Usi previsti: U5/10 Attrezzature cimiteriali

Gli interventi relativi a queste zone sono realizzati dalla Pubblica Amministrazione e sono preordinati all'esproprio.