

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

ART. 24 - INDICI E PARAMETRI E LORO DEFINIZIONI

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita nello strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, e' regolata dagli indici e dai parametri sotto descritti:

1) INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo e produttivo e la superficie della zona stessa.

Esso si applica in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari ad esso definiti.

2) ATTREZZATURE

Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati ed i parcheggi pubblici, che debbono essere riservati

in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

3) INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

4) SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

Dove e' previsto questo parametro si intende per superficie del lotto quella del verde privato e del lotto edificabile posto all'interno dello stesso.

5) INDICE DI COPERTURA

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie dell'intero lotto. Deve essere misurata considerando per superficie del lotto quella compresa di verde privato ed area edificabile e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione con esclusione degli aggetti o delle sporgenze.

6) ALTEZZE

L'altezza delle pareti di un edificio non puo' superare i limiti fissati per le singole zone previste dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente

compiuta. I volumi tecnici non possono superare la percentuale prevista per ogni singola zona come piu' avanti specificato.

Per parete esterna si intende ogni superficie esterna con inclinazione uguale o maggiore al 100%.

L'altezza di una parete esterna e' la distanza verticale misurata dalla linea di terra definita dalla sistemazione del lotto o della sistemazione esterna dell'edificio, sino alla linea della gronda.

L'altezza di una parete in ritiro e' misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza della sistemazione esterna del lotto o, in mancanza, della sede stradale e non del marciapiede, o fra le due strade o la sistemazione tra due strade o sistemazioni esterne piu' vicine.

7) VOLUMI

E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato. Sono da escludere dal volume del manufatto quello eventualmente occupato da porticati liberi, anche parziali, le verande ed i volumi tecnici.

Non si deve calcolare nel calcolo del volume della costruzione o del manufatto edilizio la porzione di edificio ricadente sotto il livello del suolo relativo alla sistemazione del lotto.