

ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C.

N° 51 DEL 18.12.1992

COMUNE DI NUXIS

(PROVINCIA DI CAGLIARI)

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

VARIANTE

ELABORATO

C

NORME DI ATTUAZIONE

DATA SETTEMBRE 1990

SCALA

STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Guido Vacca

Carbonia - Via Is Arrius, 11

IL SINDACO



IL PROFESSIONISTA



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

N. 1365

Dr. Ing. GUIDO VACCA

I N D I C E

Oggetto delle norme	pag.	2
Programma di Fabbricazione	"	2
Azzonamento	"	2
Norme per le lottizzazioni	"	2
Convenzioni	"	4
Concessione	"	5
Utilizzazione delle aree lottizzate	"	5
Destinazione delle zone residenziali	"	5
Attività e costruzioni nelle diverse zone	"	6
Zona B - Completamento residenziale	"	6
Zona C - Espansione residenziale	"	9
Zona D - Industriale e artigianale.	"	10
Zona E - Agricola	"	11
Zona G - Servizi generali	"	13
Zona H - Rispetto	"	13
Computo delle altezze e dei volumi	"	14
Servizi pubblici	"	15
Compatibilità ambientale	"	15

Art. 1

OGGETTO DELLE NORME

Le presenti norme integrano quelle del regolamento edilizio del Comune e disciplinano tutta la materia attinente alla esecuzione di opere edilizie e di trasformazione urbanistica nell'aggregato urbano e nel territorio, stabilendo, per le diverse zone, gli standards urbanistici per la loro utilizzazione.

All'uopo, al Comune spetta di svolgere una potestà di controllo preventivo sulla attività costruttiva, che si manifesta attraverso il rilascio o il diniego di autorizzazioni o concessioni edilizie.

Art. 2

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Fino a quando il Comune sarà sprovvisto di Piano Regolatore Generale, il suo sviluppo edilizio sarà disciplinato dal presente Programma di fabbricazione.

Art. 3

A Z Z O N A M E N T O

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- Zona B - Completamento residenziale;
- Zona C - Espansione residenziale;
- Zona D - Industriale e artigianale;
- Zona E - Agricola;
- Zona G - Per edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale;
- Zona H - Di rispetto o di particolare pregio naturalistico;
- Zona S - Aree destinate a servizi per la collettività.

Nell'allegata planimetria di progetto esse sono indicate con la predetta simbologia.

Art. 4

NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

Le lottizzazioni devono essere redatte da un professionista abilitato a norma di legge e devono contenere i seguenti elaborati:

- a - Relazione tecnico illustrativa, da cui risultino gli standards urbanistici, le norme di attuazione e la descrizione delle opere di urbanizzazione previste;
- b - Planimetria in sc. 1:10.000, da cui risulti l'inserimento della lottizzazione nella zona della città o del territorio comunale;
- c - Planimetria Catastale con l'indicazione dei mappali interessati dalla lottizzazione;
- d - Planimetria Catastale di progetto, con la chiara individuazione differenziata delle aree da cedere ad uso pubblico (strade, parcheggi, piazze, verde pubblico per attrezzature, ecc.) e delle aree da destinare alla fabbricazione residenziale;
- e - Elenco delle ditte proprietarie dei terreni compresi nel piano di lottizzazione;
- f - Stralcio del vigente Programma di Fabbricazione;
- g - Planimetria con eventuali costruzioni esistenti, presenze naturalistiche ed ambientali ecc. in sc 1:1.000;
- h - Zonizzazione e viabilità in sc 1:500, da cui risultino le zone residenziali, le zone destinate al verde e quelle destinate ai servizi pubblici, la rete viaria, i parcheggi, ecc.;
- i - Planimetria in sc 1:500 riguardante gli impianti tecnici di distribuzione, e di raccolta (rete elettrica, smaltimento acque nere e bianche, rete idrica, illuminazione pubblica, ecc.);
- l - Planovolumetrico con le curve di livello del terreno, con l'indicazione delle suddivisioni in lotti delle aree edificabili, degli ingombri dei singoli edifici, dei distacchi, delle larghezze delle strade, in scala 1:500;
- m - Sezioni stradali tipo in sc 1:200;
- n - Tipi edilizi in sc 1:200;
- o - Schema di convenzione da stipulare col Comune ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 17.08.1942.

C O N V E N Z I O N I

4 La convenzione, che il proprietario proponente deve stipulare con il Comune, riguarda le modalita' e gli oneri relativi alla realizzazione del Piano di Lottizzazione, ed in particolare:

- 1) - la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico del proponente stesso, degli oneri finanziari ad esse relativi, ovvero quelli della loro esecuzione diretta;
- 2) - la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria e la determinazione dei relativi oneri finanziari dovuti al Comune;
- 3) - l'eventuale cessione di immobili che, connessi con le aree lottizzande e idonei alla realizzazione di opere di urbanizzazione, vengano offerti o richiesti a scomputo degli oneri di cui al punto precedente;
- 4) - la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione a carico del lottizzante, da eseguire secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 5) - l'impegno, da parte della proprieta' alla manutenzione delle opere di urbanizzazione, fino alla consegna al Comune, con la precisazione dei tempi e dei modi relativi;
- 6) - l'eventuale impegno per la realizzazione, da parte della proprieta', di opere di urbanizzazione secondaria, a scomputo parziale o totale, degli oneri di urbanizzazione secondaria, nonche' i termini e i modi di esecuzione delle stesse;
- 7) - la precisazione dei termini di tempo previsti per la realizzazione degli insediamenti indicati nel Piano di Lottizzazione;
- 8) - l'importo delle garanzie finanziarie offerte per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle previsioni contenute nella Lottizzazione stessa;
- 9) - l'assunzione degli eventuali impegni di cui alla Legge n. 10 del 28.01.1977, art. 7, comma 1 e 4.

Art. 6

C O N C E S S I O N E

1 La Concessione ad intervenire sugli immobili comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione secondo le norme e nei casi e con le modalita' previste dalla legge 28.01.1977 n. 10.

2 A scomputo totale o parziale della quota di contributo di cui all'art. 5 della predetta legge, il concessionario puo' obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalita' e garanzie stabilite dal Comune.

3 A parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione potra' essere concordata la cessione di una parte degli immobili connessi alle aree oggetto di Concessione e giudicati dall'Amministrazione idonei alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

Art. 7

UTILIZZAZIONE DELLE AREE LOTTIZZATE

1 I progetti dei fabbricati da erigersi nelle zone lottizzate, possono prevedere tipi edilizi non contemplati nel piano approvato e di volta in volta dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia Comunale.

2 Per il frazionamento di piu' parti di aree fabbricabili isolate, ogni progetto dovra' riprodurre il tipo planimetrico di tutta la estensione di detta area nella scala di 1:500.

Art. 8

DESTINAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI

1 Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazioni.

2 In esse potranno essere consentiti:

- negozi e pubblici esercizi;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini limitatamente al piano interrato ed al piano terreno.
- laboratori per piccole lavorazioni, non moleste e non recanti pregiudizi all'igiene ed al decoro, aventi un ristretto numero di dipendenti;

- cliniche private ed ambulatori;
- alberghi, ristoranti;
- locali per pubblici spettacoli;
- locali per il tempo libero;
- autorimesse private e pubbliche;

3 Dalle zone residenziali sono escluse:

- macelli;
- ospedali;
- sanatori;
- industrie;
- stalle, porcilaie e scuderie;
- tutte quelle attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale dovessero essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art. 9

ATTIVITA' E COSTRUZIONI NELLE DIVERSE ZONE

1 Le diverse zone devono comprendere le attività per le medesime indicate.

2 Le varie zone, a loro volta, sono divise secondo le diverse densità territoriali, cosicché ognuna di esse avrà particolari tipi edilizi.

3 Possono essere esercitati i poteri di deroga limitatamente ai casi di edifici di interesse pubblico, sempre con l'osservanza dell'art. 16 della legge 06.08.1967 n. 765.

Art. 10

ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

1 Si considerano zone di completamento residenziale le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate.

2 L'attuale edificazione, mista nei caratteri edilizi ed eterogenea per le altezze, richiede uno studio corretto del disegno urbano, con particolare riguardo per i settori non ancora conclusi.

3 A tal fine si prescrivono interventi che, nel rispetto dei limiti di densità edilizia dell'art. 4 del Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della R.A.S. del 20.12.1983 n. 2266/U, consentano una edificazione fondiaria che non superi i 3 mc/mq.

4 Dove sia possibile un piano attuativo, di iniziativa comunale, esteso ad un intero isolato, detto indice potrà raggiungere, al massimo, il valore di 5 mc/mq.

5 In caso di demolizioni di fabbricati esistenti la cui superficie coperta e' superiore al 75% della superficie del lotto, ne e' consentita la ricostruzione con la stessa superficie coperta, mentre i volumi non dovranno superare quelli consentiti nel rispetto dell'indice di fabbricabilita' fondiario.

6 La costruzione degli edifici e' libera nella composizione, ma deve rispettare le seguenti prescrizioni:

1) - le costruzioni possono sorgere a filo stradale se esiste un allineamento costituito da fabbricati esistenti o in arretramento di almeno m 4,00 dal ciglio bitumato negli altri casi.

a) Lungo la SS n° 293 dovra' essere rispettata, dove non esista gia' un allineamento definito, la distanza di 15 m dall'asse stradale.

b) Ove le costruzioni sorgano in arretramento, la continuita' lineare sul filo stradale dovra' essere assicurata da una recinzione a giorno.

c) Lo spazio restante tra il fabbricato e la strada, a seguito di arretramento, dovra' essere decorosamente sistemato e mantenuto.

2) - le costruzioni possono sorgere sui confini o a una distanza da essi di m 4,00.

a) Quando sul confine esista gia' un fabbricato, le costruzioni possono sorgere in aderenza col fabbricato esistente o a una distanza da esso di m 8,00.

b) Nel rispetto delle norme del Codice Civile, la costruzione di edifici in aderenza e' consentita. In tal caso il comune potra' imporre l'organico inserimento dell'opera in progetto nel contesto dei fabbricati esistenti.

3) - la densita' fondiaria massima per le nuove costruzioni non potra' superare i 3 mc/mq.

a) Per gli interventi di risanamento conservativo e per altre trasformazioni conservative, volte al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, la densita' fondiaria potra' superare i 3 mc/mq, ma dovra' risultare contenuta in quella preesistente, computata senza tener conto di eventuali sovrastrutture recenti, prive di valore tradizionale o ambientale.

4) - l'altezza massima (come prevista dall'art. 36 del Regolamento Edilizio) dei corpi di fabbricato previsti a filo stradale o in arretramento da esso, non puo' superare il valore di m 8,00.

a) Detta altezza non deve comunque superare la distanza esistente con gli altri fabbricati.

5) - la superficie coperta non deve superare il 75% della superficie del lotto.

6) - E' prescritta in m 8,00 la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' fatta salva la possibilita' di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano gia' definito.

a) Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano gia' definito o consolidato, che si estende sul fronte strada o in profondita' per una lunghezza inferiore a m 20, nel caso di impossibilita' di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune puo' consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

b) Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, e' consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiore a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

7) - Ogni costruzione dovra' prevedere apposite aree entro il lotto per il parcheggio privato nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

8) - I cortili e tutti gli spazi non edificati e non destinati a parcheggio devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

9) - Le zone B1 (Nuxis e frazioni) e B3 (vecchio nucleo di Nuxis) sono soggette a Concessione diretta.

10) - Le zone classificate B2, nelle quali sono gia' state eseguite le principali opere di urbanizzazione primaria, nonostante presentino una edificazione inferiore rispetto alle zone B1, sono soggette a Concessione diretta.

Art. 11

ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

- 1 Sono le parti di territorio destinate ai nuovi complessi residenziali, i quali dovranno essere realizzati attraverso la presentazione di piani di lottizzazione approvati a norma di legge e nel rispetto delle presenti norme. Per tali zone le lottizzazioni devono avere per oggetto la sistemazione urbanistica di superfici continue estese non meno di 5.000 mq. Può essere ammessa una superficie minore se essa risulti interamente delimitata da zone di diversa destinazione e/o da strade pubbliche esistenti.
- 2 Il piano di lottizzazione non deve presentare soluzione di continuita' o esclusione di aree confinanti di superficie totale inferiore a 5.000 mq. Per queste ultime dovrà essere prevista la convenzione successiva col Comune.
- 3 La superficie minima del lotto e' fissata in mq 300.
- 4 L'indice di fabbricabilita' territoriale e' di 1,00 mc/mq.
- 5 L'indice di copertura e' di 0,50 mq/mq.
- 6 L'altezza massima e' (come definita all'art. 36 del Regolamento Edilizio) di m 7,50.
- 7 I distacchi dai confini non dovranno risultare inferiori a m 5,00.
- 8 La distanza tra fabbricati prospicienti non potra' essere inferiore a m 10,00.
- 9 Nell'ambito dei lotti dovranno essere previsti parcheggi privati in ragione di un minimo di 1,00 mq ogni 10 mc di costruzione.
- 10 Tutti gli spazi non occupati dalla edificazione o da strade o da parcheggi devono essere sistemati e mantenuti a giardino.
- 11 Nelle porzioni gia' compromesse, e' facoltativa l'applicazione delle disposizioni relative alle zone B sulle distanze e sulle altezze.
- 12 I piani di lottizzazione dovranno prevedere la ripartizione della superficie interessata, in modo da destinare ai sottoelencati servizi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, percentualmente non meno di:

a - aree per istruzione	(S1)	4 %
b - aree per attrezzature pubbliche	(S2)	2 %
c - spazi pubblici attrezzati	(S3)	5 %
d - parcheggi pubblici	(S4)	1 %

TOTALE SERVIZI 12 %

13 Per quanto attiene alle distanze a protezione del nastro stradale, valgono le disposizioni relative alle zone agricole E, art. 13 penultimo comma.

14 Le larghezze stradali non dovranno essere inferiori a m 8,00 per la viabilita' principale e a m 6,00 per la viabilita' secondaria, compresi eventuali marciapiedi.

Art. 12

ZONA D - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

1 Interessano le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilati.

2 Nella zona industriale e artigianale sono consentite, oltre alle costruzioni inerenti al processo produttivo industriale (officine, uffici, laboratori per studi e ricerche), le costruzioni destinate ad attivita' connesse con l'industria, quali magazzini, depositi, silos, fabbricati per servizio ecc., locali per l'assistenza e la ricreazione degli operai e la custodia.

3 Le zone industriali vengono separate con verde dalle limitrofe zone residenziali.

4 Per l'edificazione e' obbligatoria la lottizzazione.

5 Il comparto minimo deve essere di 10.000 mq.

6 Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici o ad attivita' collettive, verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non puo' essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

7 Per le strade principali e' prescritta una larghezza minima di m 12,00, mentre per le secondarie di m 8,00.

8 Nella edificazione dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilita' territoriale	2,00 mc/mq
Indice massimo di copertura	0,60 mq/mq
Distanza dai confini	5,00 m
Distanza tra fabbricati	10,00 m
Lotto minimo	1.000,00 mq
Altezza massima degli edifici	12,00 m

9 Il limite di altezza di m 12,00 puo' essere superato solo per motivi tecnici dovuti a esigenze particolari per l'installazione di impianti che richiedano altezze superiori.

Art. 13

ZONE E - VERDE AGRICOLO

- 1 Si considerano zone agricole le parti del territorio destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e a quello della pesca ed alla valorizzazione dei loro prodotti.
- 2 L'indice fondiario massimo e' stabilito in:
 - a - 0,03 mc/mq per le residenze;
 - b - 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attivita' agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendali quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse;
- 3 Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto "a" potra' essere elevato fino a:
 - 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
 - 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.
- 4 Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto "b" potra' essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza, dal perimetro urbano, di almeno m 500.

- 5 Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.
- 6 La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza, dal perimetro urbano, non inferiore a m 500, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.
- 7 Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, a conforme deliberazione del Consiglio Comunale.
- 8 È consentito usufruire, nel conteggio della superficie a disposizione, anche di terreni non confinanti con quello su cui deve sorgere il fabbricato, purché ricadenti nel raggio di 2 Km.
- 9 L'altezza massima nei prospetti deve essere di m 7,50.
- 10 Il distacco minimo dai confini, quando non si costruisca in aderenza, deve essere di m 5,00, mentre quello tra i fabbricati deve essere di m 10,00.
- 11 Per quanto attiene alle distanze a protezione del nastro stradale dovranno essere osservate le norme contenute nel D. M. 01.04.1968, ad eccezione delle disposizioni relative alle strade comunali di interesse locale, che non abbiano funzione di collegamento tra diversi comuni o tra centro abitato e frazioni o borgate, o tra centri abitati e insediamenti turistici o industriali.
- 12 In questo caso, la distanza a protezione del nastro stradale deve essere di almeno m 4,00.
- 13 L'ubicazione delle strutture destinate all'allevamento, il ricovero, ecc. di bestiame, sia all'aperto che al chiuso, deve essere ad una distanza dalle zone residenziali, sia edificate sia solo previste nel P.d.F., come appresso specificato:
- 1) m 1000 - dalle zone classificate B1, B2, B3, C e C1 per i suini, i bovini (oltre 50 capi), caprini, ovini e simili;
 - 2) m 500 - dalle zone classificate B1, B2, B3, C e C1 per i bovini (meno di 50 capi).

3) m 200 - dalle zone classificate B1, B2, B3, C e C1 per gli equini, i conigli, i pollami e il bestiame da lavoro.

14 All'interno delle zone edificabili, nel centro abitato di Nuxis, sono state individuate alcune zone classificate E1, attualmente coltivate a orti e giardini privati, per le quali e' stabilito il divieto di edificabilita' per qualunque uso, con esclusione di quei manufatti o impianti come pozzi, cabine elettriche e depositi per attrezzi agricoli necessari alla conduzione del fondo.

15 Nelle zone E1 l'indice di fabbricabilita' fondiaria non potra' superare lo 0,05 mc/mq.

Art. 14

ZONA G - SERVIZI GENERALI

1 Interessano le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale, quali l'istruzione secondaria superiore, musei, parchi comunali, ospedali, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori o simili.

2 Nelle zone di cui sopra, le opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente architettonico e paesistico circostante.

3 L'indice di fabbricabilita' fondiario non potra' superare i 2.00 mc/mq.

4 In queste zone, prima dell'edificazione, e' obbligatoria la predisposizione di piano attuativo.

5 E' obbligatorio il rispetto delle distanze di cui al D. M. 01.04.1968, relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale, secondo quanto previsto nel penultimo comma dell'art. 13 delle presenti norme di attuazione.

Art. 15

ZONA H - DI RISPETTO

1 Interessano le parti di territorio non classificabili secondo i criteri definiti in precedenza e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettivita' e comprendono le fasce di rispetto nonche' le aree da sottoporre a vincolo particolare.

2 Sono da intendersi zone H anche le golene dei fiumi, le aree di rispetto cimiteriale, gli stagni, le zone umide, le fasce intorno a questi e simili.

3 Per questa zona e' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilita' di deroga, ai sensi dell'art. 16 della legge 06.08.1967 n° 765, per edifici, attrezzature e impianti pubblici.

4 Anche per questa zona vale l'obbligo del rispetto delle distanze di cui al penultimo comma dell'art. 13 delle presenti norme.

Art. 16

COMPUTO DELLE ALTEZZE E DEI VOLUMI

1 Ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilita', i volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di campagna naturale sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana od il tetto non abbia pendenza superiore al 35%.

2 Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalita' precedenti, va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

3 I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione.

4 L'altezza e' determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12,00 di lato.

5 Non vengono computati come volumi i volumi tecnici non abitabili, quali torrette degli ascensori, torri di raffreddamento, camini, ecc. e il piano pilotis, a condizione che esso non sia edificato e sia adibito a parcheggio o spazio pedonale.

6 Per tutti gli edifici su pilotis e' consentito maggiorare le prescritte altezze di zona del valore relativo all'altezza del piano pilotis, per un massimo di m 3,00, senza che per questo conseguano distanze maggiori fra gli edifici.

Art. 17

S E R V I Z I P U B B L I C I

1 Le zone omogenee individuate dal Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983, con eccezione delle zone G, comprendono anche le aree destinate ai servizi, che vengono indicate con i seguenti simboli:

- S1 - Istruzione;
- S2 - Attrezzature di interesse comune;
- S3 - Spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport;
- S4 - Parcheggi;

2 Nelle aree destinate agli impianti sportivi sarà consentita solo la costruzione degli impianti di carattere sportivo, in base a progetti che saranno di volta in volta autorizzati previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale.

3 L'indice di fabbricabilità è prescritto in 3,00 mc/mq e l'indice di copertura in 0,50 mq/mq.

4 Detti indici possono essere variati, a seconda delle necessità, dall'Amministrazione Comunale, che, approvando il relativo progetto, approva, tacitamente, anche la variazione di indice di fabbricabilità e di copertura.

5 Le altezze sono libere secondo le esigenze specifiche.

6 I distacchi tra i fabbricati prospicienti non dovranno essere inferiori a m 10,00.

7 I distacchi dall'asse stradale non dovranno essere inferiori a m 6,00.

Art. 18

COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

1 I progetti relativi a trasformazione urbanistica e territoriale di rilevante importanza, ricadenti nel territorio comunale, dovranno essere accompagnati da uno studio che verifichi la compatibilità ambientale dell'intervento proposto.