

COMUNE DI FURTEI
PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ALL. 2

BIRAS N° 37

- 1 OTT. 1993

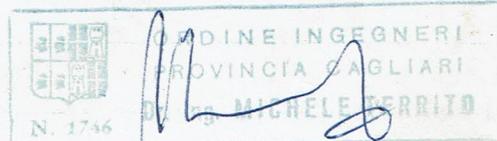


IL SINDACO

(SIG. IGNAZIO CONGIU)

IL PROGETTISTA

(ING. MICHELE TERRITO)



CAGLIARI, MARZO 1992

N O R M E D I A T T U A Z I O N E

PARTE PRIMA GENERALE

Art. 1

PREMESSA

Il Piano Urbanistico Comunale di Furtei è motivato dall'urgenza di dotare l'Amministrazione Comunale di uno strumento capace di un più ordinato sviluppo edilizio del territorio comunale.

Il presente piano si attua in rispetto alla Legge Urbanistica N. 1150/42, delle Leggi N. 765/67, N. 1187/68, N. 291/71, N. 865/71, della Legge regionale N. 10/77 e del Decreto Assessoriale N. 2266/u-83 e della L.R. n. 45/89.

Art. 2

CARTOGRAFIA E COMPETENZE

E' interessato al P.U.C. l'aggregato di Furtei, le sue zone di espansione e il territorio comunale nei modi indicati nelle planimetrie rappresentate nelle scale 1:2000 per l'aggregato urbano, 1:25000 e 1:10.000 per l'intero territorio comunale.

Art. 3

ATTUAZIONE

Il P.U.C. consente:

- a) - l'esecuzione di impianti urbanistici da parte del Comune secondo le procedure previste dalle Leggi;
- b) - l'esecuzione di lottizzazioni di aree da parte di privati secondo le prescrizioni di zona o di vincolo indicate nelle planimetrie allegiate al P.U.C., secondo le norme previste dalla Legge Urbanistica N. 1150, dalla Legge integrativa N. 765 e dalla

L.R. n. 45/89 e successive integrazioni e modificazioni impartite dalla Regione Autonoma della Sardegna.

Art. 4

NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

L'utilizzazione a scopo edilizio dei terreni facenti parte della zona C e nelle altre zone dove richiesto dall'Amministrazione Comunale e subordinata alla presentazione di un piano di lottizzazione.

La domanda di autorizzazione deve essere firmata da tutti i proprietari interessati o dai loro rappresentanti autorizzati e presentata al Sindaco.

Il progetto, redatto e firmato da un professionista abilitato a termini di Legge, deve:

a) - prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica dell'area interessata la cui entità minima è indicata per ogni zona nei relativi articoli.

Può essere consentito il ricorso alla lottizzazione anche nel caso in cui le superfici non raggiungono i minimi previsti per la zona, quando esista una comprovata soluzione di continuità al contorno e purché siano rispettate le norme generali e quelle speciali di zona con particolare riguardo agli indici di fabbricabilità territoriale.

b) - prevedere le opere di urbanizzazione primaria quali strade, fogne, impianti idrici ed elettrici, spazi di sosta e di verde attrezzato e, per interventi di notevole entità, le opere di urbanizzazione secondaria (asili scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, centri sociali sanitari, aree verdi di quartiere, etc).

Le lottizzazioni convenzionate sono obbligatorie per le zone C e D, e vengono autorizzate dall'Amministrazione Comunale previo nulla osta della Regione, sentita la Sezione Urbanistica.

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

- 1) -Planimetria in scala non inferiore a 1:4000 da cui risulti l'inserimento della lottizzazione nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- 2) -planimetria 1:1000 dell'area interessata alla lottizzazione con l'indicazione delle aree destinate alla viabilità e sosta, ai servizi sociali, al verde pubblico, oltre a quelle edificabili;
- 3) -planovolumetria in scala non inferiore a 1:1000 con le quote del terreno, in cui siano indicate le dimensioni planimetriche e altimetriche dei singoli edifici, nonché i lotti di pertinenza con i distacchi dei fabbricati dai confini, la larghezza delle strade e gli spazi per la sosta il verde attrezzato e i servizi;
- 4) -sezione, profili stradali e tipi edilizi in scala non inferiore a 1:200;
- 5) -impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
- 6) -una relazione generale dettagliata illustrante il piano di lottizzazione;
- 7) -convenzione da stipularsi tra il Comune ed i proprietari della quale faranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera

di approvazione da parte del Consiglio Comunale e previo l'espletamento di tutti gli adempimenti previsti dall'art. 21 della L.R. 45/89.

In conformita' a quanto previsto dalla Legge, il Sindaco puo' invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, puo' ordinare la redazione d'ufficio.

PARTE SECONDA ZONIZZAZIONE

Art. 5

ZONE OMOGENEE

L'aggregato urbano ed il territorio del Comune di Furtei sono articolati nell'ambito delle seguenti zone omogenee, con le limitazioni di cui alla planimetria allegate:

- Zona A: Centro storico;
- Zona B: Zona urbana di completamento;
- Zona C: di espansione residenziale;
- Zona D: artigianale;
- Zona E: agricola;
- Zona F: turistica;
- Zona G1: area cimiteriale;
- Zona H1: area di rispetto cimiteriale;
- Zona H2: vincolo monumentale;
- Zona H3: area di rispetto nastro stradale;
- Zona H4: vincolo stradale;
- Zona S: Sottozona S1: istruzione;
Sottozona S2: attrezzature di interesse comune;
Sottozona S3: verde pubblico attrezzato a parco gioco e sport;

Sottozona S4: parcheggi pubblici;

Art. 6

AREE RESIDENZIALI

Le aree residenziali sono destinate ad abitazione ed ai servizi strettamente connessi alla residenza, oltre che a servizi pubblici.

La destinazione degli immobili nelle zone residenziali e' esclusa per:

- a) - Industrie di qualsiasi genere;
- b) - Macelli;
- c) - Stalle o ricoveri per animali in genere;
- d) - Sanatori ed ospedali;
- e) - Depositi all'aperto;
- f) - Magazzini all'ingrosso in genere ed attrezzature al dettaglio di superficie superiore a mq. 400 coperti, salvo deroga del Consiglio Comunale per superfici maggiori.
- g) - Locali connessi all'attivita' agricola.

Salvo quando risulti diversamente stabilito da specifiche norme relative a singole zone, sono consentiti:

- 1) - studi professionali;
- 2) - negozi, pubblici esercizi in conformita' a quanto stabilito dall'apposito piano commerciale;
- 3) - autorimesse private e pubbliche;
- 4) - magazzini e botteghe artigianali per lo svolgimento di attivita' non moleste, non pericolose per la pubblica e privata incolumita', non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro dei fabbricati;
- 5) - uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione o per lo

spettacolo, strutture sanitarie;

6) - servizi pubblici.

Per quanto riguarda gli insediamenti di cui ai punti 2) e 5) dovrà essere verificata la disponibilità di un parcheggio di uso pubblico di estensione pari ad almeno mq. 40 di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.

Tale superficie va computata in aggiunta a quella minima prevista dalla Legge N. 765 del 06/08/1987 di mq. 1,00 per ogni 10 mc di costruzione.

Art. 7

ZONA OMOGENEA A

- CENTRO STORICO -

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse dal Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero. Eccezionalmente è consentito aggiungere il volume necessario per la realizzazione dei servizi igienici, ove manchino, e comunque in misura non superiore a 30 mc lordi.

Per le nuove costruzioni, sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Ammessi la ristrutturazione ed il restauro a parità di volume, con demolizione di sovrastrutture realizzate in materiali precari (legna, lamiera) o comunque non facenti parte delle strutture originali; detti volumi andranno detratti.

Obbligo della copertura a tetto con tegole di tipo

tradizionale, a due falde con unico colmo a padiglione.

Divieto di utilizzare sui prospetti dei fabbricati marmo, pietra di trani o travertino per soglie, gradini, bordi di finestra o porta, interni plastici, rivestimenti in ceramica o mattoni a vista.

Obbligo di contenere cornicioni ed oggetti delle dimensioni esistenti, ed ugualmente le dimensioni delle aperture, pur consentendone l'eventuale spostamento nell'ambito del prospetto e l'ampliamento non superiore al 20% della superficie di ogni singola apertura, per ogni prospetto eventualmente da poter accorpate purché le nuove aperture non superino le dimensioni delle altre.

Obbligo di conservare sui prospetti originali i portali esistenti e gli elementi in pietra lavorata.

Le aperture carrabili sono ammesse anche con allargamento di vani esistenti, purché non superiori a mt. 2.20 e chiuse con ante in legno.

Le vetrine dei negozi dovranno essere contenute all'interno degli stipiti delle aperture e dovranno essere a disegno semplice.

Per le costruzioni ammissibili, le altezze dovranno essere contenute nella media degli edifici in aderenza o prospicienti, in ogni caso non devono superare metri 7.50, escluse chiese, torri o campanili. Le distanze fra gli edifici, qualora non siano in aderenza, non possono essere inferiori a metri 4. Le aperture avranno dimensioni che non si discostino da quelle tradizionali e comunque o da quelle dei fabbricati di pari tipologia nelle immediate vicinanze realizzati da oltre cinquanta anni.

Valgono tutti gli altri obblighi o divieti indicati per le

ristrutturazioni e i restauri, per quanto possibile.

ART. 8

ZONE B

DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Interessa le parti piu' recenti, esterne al vecchio nucleo urbano definite in base all'art 3 del D.Ass.E.L.F.U. n° 2266/U del 1983. In essa l'edificio e' consentita con un **indice fondiario di 2,5 mc/mq** purché siano rispettati i distacchi stabiliti dall'art. 5 del sopracitato decreto per i comuni della 3° classe:-

- La costruzione degli edifici e' libera nella composizione, ma deve rispettare i seguenti punti:-

- a) non superare il volume prescritto dall'indice di fabbricabilita' fondiaria per la zona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori.
- b) Inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno esistente o in progetto, tenendo conto della viabilita' definita dall'Amministrazione Comunale al fine di rendere il piu' corretto il disegno urbano.
- c) Distacchi dai confini: nei casi di edifici isolati nel lotto non inferiore a mt. 4.00 mentre nei casi di edifici in linea o a schiera il distacco e' da intendersi applicabile soltanto sul confine retrostante non inferiore a mt. 4.00 e comunque non inferiore alla meta' dell'altezza dell'edificio.
- d) Non superare l'altezza massima di mt. 7.50.

In caso di predisposizione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, l'indice fondiario massimo potra' essere di 4 mc/mq.

Per quanto riguarda il distacco tra edifici, fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, si prescrive la distanza minima assoluta di m. 8,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra le pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta, nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizioni che rientrino nell'indice di fabbricabilità previsto per la zona.

I cortili e tutti gli spazi interni non edificati e non destinati a parcheggio, dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino.

Il numero massimo di piani previsto per questa zona è di 2 piani fuori terra.

L'indice di copertura massimo di 0,60 mq/mq.

Gli edifici, se isolati nel lotto, devono rispettare i distacchi dai confini, e quelli tra edifici; in tal caso le

recinzioni del lotto devono essere a giorno sul fronte prospiciente la strada.

Art. 9

Zona C

- ESPANSIONE RESIDENZIALE -

La destinazione di queste zone è residenziale; oltre ad abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse alla residenza.

Per la zona di espansione residenziale C è prevista una superficie minima di 5000 mq.

Nelle zone C l'edificazione è subordinata alla presentazione, da parte dei proprietari o consorzi di proprietari, di piani di lottizzazione, nelle modalità disposte dal vigente strumento urbanistico e in accordo con i modi previsti dalla Legge.

I piani di lottizzazione dovranno prevedere per ogni abitante da insediare una dotazione minima per spazi pubblici riservati alle attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con l'esclusione delle sedi viarie, pari a 12 mq./ab, di cui di norma 1 mq/ab per parcheggi, 5 mq/ab per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport, 4 mq/ab per istruzione, 2 mq/ab. per le attrezzature di interesse comune.

La densità edilizia viene determinata attribuendo 100 mc. realizzabili per ogni abitante insediabili, di cui 70 mc. destinati alla residenza 20 mc destinati ai servizi connessi alla residenza e 10 mc. per i servizi pubblici.

Per servizi connessi con la residenza si intendono :

- a) Locali per cantine, vani scala condominiali, garage, centrale termica e simili;
- b) Negozi e centri commerciali, bar e locali pubblici, attività

collettive e culturali purché localizzati in apposite zone distinte nella residenza.

Le tipologie edilizie sono libere purché le soluzioni urbanistico compositive, nel rispetto degli standards urbanistici, configurino un intervento organico nel contesto più ampio dell'aggregato urbano.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è di 1 mc/mq.

Per la zona C valgono le seguenti norme:

- 1) Le strade veicolari dovranno avere una larghezza minima di mt. 9, di cui mt. 6,00 di carreggiata e mt. 3.00 per i marciapiedi;
 - 2) L'altezza massima non potrà superare i mt. 7,50;
 - 3) Indice di copertura: 0,60 mq/mq;
 - 4) La distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a mt. 8;
 - 5) La distanza dai confini non deve essere inferiore a mt. 4;
 - 6) Gli spazi non edificati dei lotti non destinati a parcheggio privato, devono essere sistemati e tenuti a giardino;
 - 7) Per i parcheggi: in aggiunta alla superficie minima prevista dall'art. 18 della L. 765 (84) di 1 mq/10 mc. residenziali, saranno previsti 1 mq/abitante;
 - 8) Le recinzioni potranno essere a parete piena per un'altezza massima di 1 metro dal piano di sistemazione definitiva nello spazio sia esso pubblico o privato. La parte superiore, fino ad un massimo di mt. 2,20, dovrà essere ad area passante.
- La recinzione di confini tra edifici binati o a schiera dovrà avere un'altezza massima di mt. 1,80.
- 9) Sono consentite tipologie a schiera ed isolate;
 - 10) Nessuna concessione può essere rilasciata in aree per le quali

non sia stata preventivamente approvato un piano specifico di lottizzazione.

Art. 10

Zona D

- ARTIGIANALE; SOTTOZONE D1 E D2 -

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

La sottozona D1 sara' da destinare ad impianti produttivi di maggiore importanza mentre la sottozona D2 includera' attivita' artigianali minori.

Ogni intervento deve essere inserito in apposito studio di lottizzazione, esteso a tutta la zona, o per comparti funzionali, da convenzionare nei modi di Legge, nella quale deve essere riservato a spazi per attivita' collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici almeno il 10% dell'intera superficie, con l'esclusione delle sedi viarie e delle fasce verdi di rispetto lungo le strade (art. 8 del Decreto Regionale 2266/U-83).

L'edificazione e' consentita solamente a condizione che esistano o siano previste le opere di urbanizzazione necessarie per le zone di tipo omogeneo "D", ai sensi dell'art. 17 della Legge 06/08/1967 N. 765. Nei lotti, oltre agli edifici ed agli impianti di interesse artigianale, sono consentiti uffici, magazzini, mense ed attrezzature di servizio.

E' invece vietato costruire edifici di abitazione ad eccezione dei locali per il personale di custodia.

La tipologia dovra' essere ad interventi isolati o binati.

Nel caso di interventi isolati i distacchi dai confini non devono essere inferiori a m. 4,00 mentre il distacco dal filo

delle strade pubbliche del territorio non deve essere inferiore a m. 10,00.

All'interno dei lotti devono essere lasciate adeguate aree per consentire la manovra di tutti gli automezzi interessati all'attività del complesso, nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e delle macchine degli addetti.

Tali aree dovranno interessare almeno il 20% dell'intero lotto.

Il minimo comparto per le lottizzazioni deve essere di 0,40 Ha; la superficie minima del lotto di mq. 1000 per la sottozona D1 e di mq. 600 per la sottozona D2.

L'indice di copertura massimo è fissato in 0,40 mq/mq.

L'altezza degli edifici non deve superare il massimo di 7,00 metri.

Art. 11

Zona E

- AGRICOLA -

La zona interessa le parti di territorio destinata ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti agricoli.

In questa zona sono consentite costruzioni di interesse agricolo e zootecnico ed eventuali abitazioni del personale di custodia.

Per l'edificazione di qualunque fabbricato sarà necessario dimostrare l'accesso al lotto interessato mediante una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a m. 5,00 direttamente allacciata alla viabilità pubblica del territorio.

Si prescrivono le seguenti norme:

a) Per l'edificazione di caseggiati ad uso residenziali:

1) L'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare il valore di 0.03 mc/mq.

Per il computo dei volumi non potranno essere utilizzate aree discontinue.

2) L'altezza degli edifici non può essere superiore ai mt. 7.50.

3) I fabbricati dovranno distare dai confini del lotto non meno di 5.00 m e dal filo delle strade pubbliche del territorio non meno di m. 30 per quelle statali e non meno di m. 20 per quelle provinciali e comunali.

4) La distanza fra edifici residenziali e quelli speciali per l'agricoltura non deve essere inferiore a mt. 10,00.

5) La distanza fra edifici residenziali prospicienti, anche se compresi nello stesso lotto, non deve essere inferiore a m. 8.00

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto a-1) potrà essere elevato sino 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; fino a 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

b) Per l'edificazione di fabbricati od impianti speciali di carattere agricolo o zootecnico:

indice di fabbricabilità fondiario max: 0.20 mc/mq;

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto precedente potrà 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 mt. 500.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere ammesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

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.

Per interventi con indici superiori a quelli sopra indicati, o comunque con volumi superiori a 3000 mc, o con numero di addetti superiori 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, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale.

Art. 12

ZONA F

- TURISTICA -

Interessa le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

E' prescritto l'indice fondiario massimo di 0,75 mc/mq.

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi.

Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

I distacchi dai confini non devono essere inferiori a 0,50 volte l'altezza del fabbricato piu' alto con un minimo assoluto di m. 4,00.

Per quanto riguarda il distacco tra edifici si prescrive la distanza minima assoluta di m. 8,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

All'interno dei lotti non sono consentite costruzioni accessorie se non facenti parte dell'edificio principale e tuttavia rientrare nell'indice dei fabbricabilita' fondiaria previsto per la zona; non possono superare l'altezza di m. 2,50 interna, ma possono essere adiacenti al confine del lotto.

Art. 13

Zona G

- Sottozona G1: AREA IMPIANTO DI DEPURAZIONE
- Sottozona G2: AREA CIMITERIALE

Tutte le sottozone individuano superfici destinate a fabbricati, attrezzature e impianti di interesse generale.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0.01mc/mq, con possibilita' di incremento previa predisposizione di piano attuativo di iniziativa pubblica.

Nella sottozona G1 e' consetita solamente l'edificazione di fabbricati a carattere funerario.

Art. 14

Zona H:

- Sottozona H1: AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

E' prevista una fascia di rispetto cimiteriale di larghezza pari a mt 200.00.

- Sottozona H2: VINCOLO MONUMENTALE

Vincoli monumentali per la salvaguardia di aree con preggi artistici ed ambientali, esse sono protette dal vincolo di assoluta ineficabilita'.

- Sottozona H3: AREA DI RISPETTO NASTRO STRADALE

E' prevista una fascia di rispetto lungo le strade interessate per evitare un anomalo sviluppo degli edifici a ridosso delle stesse.

- Sottozona H4: AREA DI RISPETTO IMPIANTO DI DEPURAZIONE

E' prevista una fascia di rispetto dell'impianto di depurazione per una larghezza di mt 70.00.

In queste zone e' vietato costruire edifici, impianti e strutture di qualsiasi uso, pertanto tutti gli spazi risultanti liberi devono essere considerati soggetti a verde permanente.

Art. 15

Zona S

Sottozona S1

- ISTRUZIONE -

Comprende le parti di territorio destinate alla edificazione di fabbricati per l'istruzione, quali scuole materne asili e scuole dell'obbligo.

Ogni intervento deve prevedere la sistemazione planovolumetrica complessiva della zona interessata e l'utilizzazione delle superfici in modo da destinare il 70% a lotti edificabili ed il 30% ad uso pubblico per viabilità e sosta verde.

Nei lotti e' consentita una utilizzazione fondiaria massima di 3,00 mc/mq.

L'indice di copertura non deve superare il valore di 0,50 mq/mq.

Le parti di superficie non utilizzate devono essere lasciate a verde e sosta.

Art. 16

Zona S

Sottozona S2

- DI INTERESSE COMUNE -

La zona e' destinata a servizi comunali e di quartiere, consente la realizzazione prevalente di edifici della direzionalità pubblica o privata (uffici, istituti di credito, edifici per attività culturali, edifici per lo spettacolo nonché attrezzature e servizi di interesse comunale).

Ogni intervento deve essere visto attraverso uno studio

organico e razionale della zona interessata; si deve prevedere pertanto una utilizzazione delle superfici tale da destinare il 40% dell'area complessiva per viabilità, sosta e verde, ed il 60% a lotti edificabili.

Nei lotti edificabili e' consentita una utilizzazione fondiaria massima di 3,00 mc/mq.

Nell'ambito dei singoli lotti devono tuttavia essere garantite idonee superfici per la sosta privata come stabilito piu' avanti nel presente articolo, inoltre le aree del lotto non utilizzate devono essere sistemate a verde.

I lotti edificabili possono utilizzare come superficie coperta soltanto il 50% dell'intero lotto, mentre il rimanente 50% deve essere utilizzato per sosta e verde privato.

Gli edifici possono svilupparsi secondo altezze libere fino ad un massimo di m. 7,50, purché compatibili con i distacchi stabiliti dalle norme.

I volumi edilizi devono essere in ogni caso risolti architettonicamente in tutti i prospetti.

I distacchi tra i fabbricati prospicienti non devono essere inferiori all'altezza del fabbricato piu' alto e comunque non inferiore a m. 8,00.

Per ogni costruzione si deve prevedere un'area per la sosta privata pari a 1,00 mq. per ogni 10,00 mc. di costruzione, che potrà essere ricavata anche nell'ambito del lotto, purché di facile accesso.

Art. 17

Zona S

Sottozona S3

- VERDE ATTREZZATO A PARCO, GIOCO E SPORT -

Comprende le parti di territorio destinate a verde pubblico attrezzato.

In questa zona sono previste attrezzature di carattere sportivo ricreativo, culturale e sociale per uso collettivo purché studiate attraverso interventi coordinati estesi all'intera sottozona.

L'indice di fabbricabilità non potrà superare il valore di 0,40 mc/mq.

Art. 18

Zona S

Sottozona S4

- PARCHEGGI PUBBLICI -

Comprende le parti del territorio destinate a parcheggi pubblici.