

COMUNE DI SIMAXIS
PROVINCIA DI ORISTANO

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE ARTIGIANALE DI INIZIATIVA
PRIVATA DENOMINATA "LOTTIZZAZIONE F.LLI SABA"
- REVISIONE 1 -**

**Zona Urbanistica D
- sottozona D2-**

Allegato F

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Scala

Data

GENNAIO 2026

IL COMMITTENTE

IL GIARDINO DEL LEGNO S.R.L

IL PROGETTISTA

ING.CRISTIAN OBINU

Ing. Cristian Obinu

Studio Piazza costituzione 9 - 09088 Simaxis (OR)

cell. 347/0966576

e-mail cristian.obinu@gmail.com

P.E.C. cristian.obinu@ingpec.eu



***Lottizzazione F.lli Saba
Norme Tecniche di Attuazione***

Norme Tecniche di Attuazione



*Lottizzazione F.lli Saba
Norme Tecniche di Attuazione*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 Oggetto

Le presenti norme assieme alle Norme Tecniche di Attuazione e al Regolamento Edilizio del Piano Urbanistico Comunale, disciplinano l'attività edilizia all'interno del piano di lottizzazione di iniziativa privata in Località Feurredda – Area in zona tipizzata D sottozona D₂ del vigente P.U.C. del Comune di Simaxis (OR).

Rispetto allo strumento Urbanistico Generale, l'indice Fondiario Massimo si è ridotto dai 3,00 mc/mq dello strumento generale ai 2,55 mc/mq dello strumento attuativo, questa riduzione tiene conto delle attività Commerciali, Artigianali e Industriali che andranno ad insediarsi, ossia piccole e medie strutture che necessitano di edifici di piccola e media dimensione in termini di superficie e di altezza.

Art. 2 Destinazione d'uso dei fabbricati

La destinazione d'uso ammissibili per i fabbricati è quella prevista dal piano urbanistico comunale ed in particolare sono previsti fabbricati commerciali, artigianali e Industriali.

Non è consentito realizzare attività che producono emissioni di gas, di fumi, di polveri e sonore superiori a determinati standards (relativamente agli standard acustici si farà riferimento ai valori indicati nel piano di classificazione acustica comunale).



*Lottizzazione F.lli Saba
Norme Tecniche di Attuazione*

Art. 3 Attività edilizie consentite

Nuova edificazione, Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione, Ampliamento, Trasformazione, Demolizione con o senza ricostruzione, Mutamento di destinazione d'uso.

Sono escluse tutte quelle attività ad alto tasso di inquinamento acustico ed atmosferico. Sono in particolare escluse:

1. Le attività insalubri in genere ed in particolare quelle di cui alla parte I del Decreto del Ministro della Sanità in data 05/09/1994 relativamente ai sotto riportati punti della lettera B:
 - 100 – rifiuti solidi e liquami;
 - 101 – rifiuti tossici e nocivi;
 - 13 – impianti e laboratori nucleari;
 - 14 - inceneritori;
 - 15 – industrie chimiche;
2. Le attività a rischi di incidenti rilevanti ai sensi del Dlgs 105/2015;
3. Quant'altro precisato nel Regolamento Edilizio e nelle NTA del P.U.C.

Sono ammesse attività di servizio alla mobilità quali autonoleggio e concessionarie d'auto.

È consentita l'attività commerciale (di qualsiasi genere), esercizio di vicinato e media struttura di vendita, nei limiti di cui alla Legge Regionale n° 5 del 18 maggio 2006 e alla DGR n°55/108 del 29 dicembre 2000.

È consentita la realizzazione di una stazione di distribuzione carburanti e delle attività ad esso collegate quali autolavaggio e officine meccaniche.



**Lottizzazione F.lli Saba
Norme Tecniche di Attuazione**

È consentita la funzione residenziale esclusivamente da destinare ad abitazione del custode nei limiti definiti dal P.U.C. (massimo un alloggio di 70 mq per lotto), che andrà comunque assoggettata a vincolo di connessione con l'insediamento produttivo di cui è pertinenza.

Sono consentiti fabbricati accessori sul confine di proprietà da destinare a deposito di materiale, ricovero mezzi e quant'altro finalizzato allo svolgimento dell'attività artigianale/commerciale, nei limiti dei parametri urbanistici.

Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto, in caso di frazionamento del complesso esso riguarderà solo il fabbricato facendo divieto di dividere materialmente il terreno, in modo che il complesso sia sempre isolato nel lotto.

Art. 4 Densità Edilizia Consentita

L'indice di fabbricabilità fondiario è quello derivante dal dimensionamento del piano pari a 2,55 mc/mq. Per l'unico lotto previsto la volumetria massima edificabile è quella riportata nelle seguenti tabelle.

LOTTO N.	SUPERFICIE DEL LOTTO	VOLUMETRIA EDIFICABILE	SUPERFICIE COPRIBILE
1	5.477,23 mq	13.966,94 mc	1.825,74 mq



Lottizzazione F.lli Saba
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 5 Rapporto di copertura

Il valore del rapporto di copertura non potrà essere superiore a quello fissato dal Piano Urbanistico Comunale, attualmente pari al 1/3 della superficie del lotto edificabile. In caso di modifica di tale previsione del PUC, dovrà seguire variante al piano di lottizzazione.

Art. 6 Distanze minime

L'edificazione è vincolata al rispetto dei massimi ingombri rappresentati nel planivolumetrico allegato al piano di lottizzazione.

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti distanze minime:

- ❖ 5 mt. dai confini con aree private e pubbliche diverse dalle strade;
- ❖ 10 mt. tra fabbricati;
- ❖ 10 mt. dalle strade di piano e da quelle comunali;
- ❖ 30 mt. dalle strade statali 388;
- ❖ 5 mt. Distacchi minimi degli edifici dai confini privati;

Art. 7 Limiti di altezza dei fabbricati

L'altezza massima degli edifici non subirà modifiche rispetto alle indicazioni riportate nello strumento urbanistico generale (P.U.C)

.



Lottizzazione F.lli Saba
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 8 Recinzioni

Le recinzioni prospicienti le strade pubbliche e quelle di lottizzazione dovranno essere del tipo a giorno, con altezza non superiore a 2,50 metri. Le recinzioni tra i confini privati ovvero con aree pubbliche diverse dalle strade potranno essere in muratura piena con altezza non superiore a 3,00 metri.

Art. 9 Tipologie Edilizie

Le tipologie edilizie previste dal piano per ciascun lotto sono quelle riportate nel planivolumetrico del piano.

In relazione alle tipologie edilizie valgono le seguenti prescrizioni:

- ❖ Le soluzioni planimetriche, altimetriche ed architettoniche indicate nei tipi edilizi allegati al piano sono da intendersi puramente indicative e di larga massima. I potranno essere realizzati su un unico piano ovvero su più piani.
- ❖ I fabbricati potranno essere costituiti da unica unità edilizia, ovvero da più unità edilizie separate sia orizzontalmente che in verticale.
- ❖ È consentito accorpare due o più lotti contigui per ottenere volumi unici più consistenti, sempre nei limiti delle volumetrie fissate per ciascun lotto.
- ❖ Nel caso in cui l'estensione del lotto lo consenta, è consentito costruire uno o più fabbricati separati sempre nei limiti delle volumetrie fissate per il lotto.



Lottizzazione F.lli Saba
Norme Tecniche di Attuazione

NORMATIVA DI ATTUAZIONE DEL PIANO – QUADRO RIASSUNTIVO		
Descrizione	Piano urbanistico comunale	Piano di Lottizzazione
Indice di Fabbricazione Territoriale	2,00 mc/mq	2,00 mc/mq
Indice di Fabbricazione Fondiario Massimo	3,00 mc/mq	2,55 mc/mq
Rapporto di Copertura Massimo	1/3	1/3
Altezza Massima degli Edifici	8,00 mt	8,00 mt
Distacchi Minimi tra Fabbricati	10 mt	10 mt
Distacchi Minimi degli Edifici dai confini Privati	5 mt	5 mt
Distacchi Minimi degli Edifici dai confini con Aree Pubbliche diverse dalle Strade	5 mt	5 mt
Distacchi Minimi degli Edifici dalla strada statale 388	30 mt o codice della strada	30 mt o codice della strada
Distacchi Minimi degli Edifici dalle Strade di Piano e Comunali	10 mt	10 mt
Recinzioni sul Fronte Strada	Non specificata	A giorno Hmax =2,50 mt (parete piena max 0,50 mt)
Recinzioni tra Confini Privati	Non specificata	Muratura piena H max =3,00 mt
Tipologia Edilizie	Isolate/Binate	Isolate/Binate
Tipologie Edilizie (ulteriori prescrizioni) - Le soluzioni planimetriche, altimetriche ed architettoniche indicate nei tipi edilizi allegati al piano sono da intendersi puramente indicative e di larga massima. I fabbricati potranno essere realizzati su un unico piano ovvero su più piani. - I fabbricati potranno essere costituiti da un'unica unità edilizia, ovvero da più unità edilizie separate sia in orizzontale che in verticale. - E' consentito accorpare più lotti contigui per ottenere volumi unici più consistenti, sempre nei limiti delle volumetrie fissate per ciascun lotto. - Nei lotti contigui con tipologia isolata, previo accordo tra i proprietari, è consentito costruire i fabbricati in aderenza al confine comune. - Nel caso in cui l'estensione del lotto lo consenta, è consentito costruire uno o più fabbricati separati sempre nei limiti delle volumetrie fissate per il lotto.		

SIMAXIS, GENNAIO 2026

Il professionista

Ing. Cristian Obinu