

## **COMUNE DI SIMAXIS**

### **NORME URBANISTICHE EDILIZIE DI ATTUAZIONE**

#### **Art. 1 – VALIDITA' DELLE NORME.**

Le presenti norme integrano quelle del Regolamento Edilizio del Comune di Simaxis con particolare riguardo alla disciplina urbanistica relativa alle zone dell'aggregato del Comune capoluogo e della frazione di San Vero Congius, alle zone di espansione residenziale, alle altre zone territoriali omogenee previste dall'art. 3 del D.Ass. EE.LL. Fin. Urb. del 20.12.1983 n. 2266/U, al quale viene fatto l'adeguamento dello strumento urbanistico.

Sono stabiliti i vari indici edilizi, le distanze fra gli edifici, le altezze ed in generale i vari vincoli che debbono essere rispettati nell'attività edificatoria.

#### **Art. 2 – CARTOGRAFIA.**

E' interessato al Piano Urbanistico Comunale l'intero territorio del Comune ed in particolare l'aggregato urbano del Comune capoluogo e della frazione di San Vero Congius.

Le localizzazioni delle varie zone sono riportate nelle planimetrie rappresentate nel rapporto 1:2000 per gli aggregati urbani e per la zona artigianale ovest ed in scala 1:5000 per la zona artigianale est.

#### **Art. 3 – ATTUAZIONI.**

- 4) Norme di attuazione integrative al Piano Urbanistico Comunale.
- 5) Tipologie edilizie (1:200).
- 6) Progetti di massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche, telefoniche e di illuminazione pubblica.
- 7) Schema di convenzione. Il Piano Urbanistico Comunale prevede:
  - a) le modalità di attuazione degli interventi con concessione diretta.
  - b) L'esecuzione di impianti urbanistici da parte del Comune secondo le procedure previste dalle leggi.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Piano Urbanistico Comunale vigente, Approvato definitivamente con Deliberazione del C.C. n° 73 del 21.12.1993**

- c) L'esecuzione di lottizzazione di aree da parte dei privati secondo le prescrizioni di zona risultanti dalle presenti norme e secondo le indicazioni delle planimetria indicate al P.U.C. nell'osservanza delle norme dettate dalla Legge Urbanistica n° 1150/42, dalla Legge integrativa n°765/67, dalla L.R. 22.12.1989 n° 45 e dalle disposizioni impartite dalla Regione Autonoma della Sardegna.
- d) l'applicazione di vincoli su aree e beni determinati.
- e) La possibilità di attuazione del piano mediante gli strumenti urbanistici di attuazione previsti dall'art. 21 della L.R. 45/89.

**Art. 4 – NORME PER LE LOTTIZZAZIONI.**

Le lottizzazioni, redatte e firmate da un professionista abilitato a termini di legge, devono:

- a) Prevede, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica del territorio, con la possibilità di attuazione con convenzioni per stralci funzionali relativi alle unità minime di intervento definite dalle presenti norme e approvate dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale.
- b) prevede le opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognatura di acque nere e bianche, eventuale impianto di depurazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, da concordare in fase di verde attrezzato, impianti di linea telefonica, da concordare in fase di attuazione con la SIP), e per interventi di notevole entità una quota di opere di urbanizzazione secondaria. Possono essere consentiti impegni minori in particolari casi in cui le superfici da lottizzare siano parzialmente urbanizzate.
- c) Inquadrarsi nelle previsioni del Piano Urbanistico Comunale senza pregiudicare le linee e gli sviluppi, anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori.

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

- 1) relazione illustrativa, calcolo degli standards urbanistici e previsione delle opere di urbanizzazione.
- 2) stralcio del Piano Urbanistico Comunale riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetria)
- 3) Planimetria:
  - a) Studio Urbanistico ( 1:5000 o 1:1000).
  - b) Piano quotato ante e post sistemazione (1:5000).

- c) Studio planivolumetrico.
- d) Piano catastale ed elenco delle ditte e quote di proprietà.

## **ART. 5 – ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.**

Il Comune di Simaxis con la frazione di San Vero Congius è articolato per i due aggregati urbani e per il restante territorio nell'ambito delle seguenti zone omogenee:

**Zona B:** Zona di completamento residenziale.

**Zona C:** Sottozona Co: di espansione periferica dell'abitato.

Sottozona C1 di espansione residenziale già regolamentata con Piani di attuazione.

Sottozona C2: di espansione residenziale da regolamentare con Piano attuativo.

**Zona D:** Sottozona Do: Artigianale esistente.

Sottozona D1: artigianale esistente.

Sottozona D2: artigianale già dotata di piano di lottizzazione.

**Zona E:** Zona agricola.

**Zona G:** Servizi generali: Parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti riservati a servizi di interesse generale e sovracomunale: in particolare attrezzature sportive e ricreative, impianto di depurazione.

**Zona H:** Salvaguardia: Zona di rispetto stradale, cimiteriale o igienico, o di pregio naturalistico o archeologico:

Sottozona H1: di rispetto stradale o naturalistico;

Sottozona H2: di rispetto cimiteriale.

Sottozona H3: di rispetto naturalistico.

**Areé S** Spazi pubblici per servizi:

S1: Aree per l'istruzione.

S2: Attrezzature di interesse comune.

S3: Spazi pubblici attrezzature per gioco, sport, attrezzature.

S4: Aree per parcheggi pubblici.

## **Art. 6 – ZONA B – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE.**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Piano Urbanistico Comunale vigente, Approvato definitivamente con Deliberazione del C.C. n° 73 del 21.12.1993**

La zona interessa gli isolati dell'abito, di costruzione anche recente e caratterizzati da una viabilità di formazione episodica e non preordinata.

Per essa si prescrive una edificazione con indice fabbricabilità fondiaria che non superi i 3 mc/mq di utilizzazione fondiaria.

Nelle abitazioni esistenti, prive di servizi igienici, è consentita la costruzione degli stessi anche superando il rapporto di copertura e l'indice di fabbricabilità fondiario, a condizione che la superficie coperta dell'ampliamento non superi mq 8 (otto) e l'altezza del locale sia adeguata a quella dei vani esistenti, e quando sia dimostrata la difficoltà di realizzare detti servizi all'interno dell'abitazione.

Di norma le costruzioni saranno eseguite sul fino strada. Sarà conservato l'allineamento delle fronti preesistente nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Sono ammesse le costruzioni sul confine di proprietà. In caso di arretramento la distanza minima fra le pareti finestrate e qualsiasi corpo di fabbrica non potrà essere inferiore ml. 8 (otto). Potranno essere costruite pareti finestrate verso il fondo inedificato del vicino a distanza superiore o uguale a ml. 4 (quattro). Sono ammessi distanze fra gli edifici fino a un minimo di 3 m., quando le pareti prospettanti sono cieche o abbiano solamente aperture con le caratteristiche delle luci legali.

Potranno essere costruite pareti cieche verso il fondo inedificato del vicino a distanza superiore o uguale al ml. 1.5.

Nelle aree inedificate o risultante libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra le pareti comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiore a quelle previste per le pareti finestrate, purché nel rispetto delle norme del Codice Civile.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nelle adiacenze, e cioè in rapporto visuale con la costruzione in progetto, ad eccezione degli edifici che vengono compresi in piani particolareggiati. Nei casi nei quali possono riconoscersi come un miglioramento della situazione dei prospetti l'altezza potrà essere diversa ma non superiore a m. 9,00 misurata rispetto al piano di sistemazione esterna.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Piano Urbanistico Comunale vigente, Approvato definitivamente con Deliberazione del C.C. n° 73 del 21.12.1993**

Le costruzioni dovranno uniformarsi al carattere della tradizione locale, in particolare i manti di copertura dovranno essere in tegole curve o laterizio.

Dovranno evitarsi, almeno nei prospetti che sono in diretto rapporto visuale con la via pubblica, elementi di finitura o dimensioni di apertura che risultino in contrasto con quelle tradizionali.

Si dovranno evitare l'inserimento di pensiline o aggetti in genere che non rispettino le proporzioni dei balconi tradizionali.

Per le tinteggiature sarà concordata la scelta dei tipi e dei colori sulla base della cartella dei colori predisposta dall'amministrazione.

Sono ammesse le serrande avvolgibili mentre non sono ammessi gli infissi di porte e finestre in alluminio anodizzato.

Nell'ambito degli attuali isolati sono consentiti i cortili chiusi e le chiostrine.

Oltre i fabbricati per abitazione sono ammessi, uffici e negozi, e servizi connessi con le residenze nonché laboratori artigianali non molesti a giudizio della C.E.C. si fa divieto di installazioni di tipo produttivo industriale.

Ogni nuovo edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino nell'indice di fabbricabilità e nel rapporto di copertura e che non superino l'altezza di m. 2,50.

Il massimo rapporto di copertura ammesso è di 4/5.

Quando non sia definita la viabilità e quando l'area abbia estensione tale da consentire l'edificazione di più case, per il rilascio della concessione dovrà essere approvata la planimetria di sistemazione generale dell'area dalla quale risulti la previsione delle edificazioni e delle opere di urbanizzazione primaria, l'attuazione delle quali è a carico del Comune previa cessione gratuita al Comune stesso delle sedi viarie.

In caso di mancanza di accordo fra i proprietari il piano di attuazione verrà predisposto dal Comune con spese di redazione a carico dei proprietari e con l'obbligo della cessione gratuita delle aree occorrenti per le sedi viarie.

Per nuove costruzioni, su parere del C.E.C. il Sindaco potrà ordinare gli arretramenti ed i nuovi allineamenti stradali che venissero ritenuti necessari in relazione alla sicurezza della circolazione veicolare.

**Art. 9 – SOTTOZONA Co – ESPANSIONE PERIFERICA.**

Si tratta delle aree aventi particolare suscettività edificatoria perché immediatamente adiacenti a zone di completamento e dotate di opere di urbanizzazione primaria o che comunque possono dotarsi delle opere a rete già esistenti.

L'utilizzazione edificatoria delle aree è condizionata all'approvazione del piano di lottizzazione convenzionata.

L'unità minima da assoggettare a lottizzazione o in generale a piano attuativo è data dall'ambito di sottozona Co che può essere servito da una strada esistente.

Anche senza assenso di tutti i proprietari, previa autorizzazione dell'Amministrazione, uno o più proprietari possono predisporre il piano di lottizzazione esteso dall'unità minima suddetta. In tale ipotesi il piano potrà essere attuato per stralci funzionali, convenzionabili separatamente e studiati in modo che le aree incluse nello stralcio comprendano gli standards previsti nelle presenti norme.

I successivi piani di stralcio possono essere studiati anche in variante al Piano di lottizzazione relativo all'intero ambito, purché risultano coordinati con i programmi stralcio già esistenti.

E permute che si rendessero necessarie per eseguire una soluzione urbanistica, razionale fruiscono delle agevolazioni tributarie stabilite dall'Art. 20 della L. 10/77.

Il volume massimo edificabile viene determinato con l'indice di fabbricabilità territoriale di 1 (uno) mc/mq applicato all'estensione di intervento comprese le strade esistenti . Il volume per residenze e servizi connessi, edificabile nelle superfici fondiarie, verrà determinato in misura del 90% del volume totale edificabile. Comunque l'indice fondiario massimo non potrà superare 1,5 mc/mq e il rapporto di copertura 1/3.

Oltre alle aree occorrenti per la viabilità le superfici da riservare come spazi pubblici e da cedere al Comune avranno una estensione che verrà determinata in misura non minore del 12% della superficie territoriale considerata per il calcolo del volume edificabile.

Le aree riservare per interesse generale possibilmente saranno riunite in modo da consentire una utilizzazione anche per edifici pubblici.

E' consentita la costruzione sul confine e sul fino stradale. I tipi ammessi sono a schiera o per case isolate.

L'altezza massima è stabilita in 7.50 m.

Le pareti finestrate degli edifici debbono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di m. 8.00.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Piano Urbanistico Comunale vigente, Approvato definitivamente con Deliberazione del C.C. n° 73 del 21.12.1993**

Verranno rilasciate le concessioni ad edificare nei singoli lotti con l'obbligo della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione relative agli stessi lotti.

Quando le opere di urbanizzazione relative allo stralcio in attuazione siano fruibili da proprietari che non abbiano aderito alla lottizzazione, se questi non vorranno partecipare agli oneri relativi alle opere, il Comune potrà eseguirle d'ufficio e ne addebiterà la spesa all'atto della concessione ai proprietari in proporzione alle superficie fondiarie che ne usufruiscono. La spesa sostenuta sarà aggiornata con l'indice ISTAT sulle costruzioni, riferito al momento del rilascio della concessione.

Le norme di attuazione, in quanto non contrastanti con le norme sopra riportate sono le stesse della sottozona C2 appresso specificate.

**Art. 9 – SOTTOZONA C1 – ESPANZIONE RESIDENZIALE DOTATA  
DI PIANI ATTUATIVI.**

E' destinata ad insediamenti residenziali unitari per i quali sono stati riservati piani attuativi: pertanto l'edificazione è consentita se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte della lottizzazione convenzionata nel Piano di Zona nei modi previsti dalla legge.

Sono fatte salve le norme di attuazione già stabilite con il piano di lottizzazione o di zona precedentemente approvati.

La distanza dei fabbricati dal filo stradale ove non sia diversamente disposto dal Piano attuativo sarà di m.6, salvo la possibilità di proseguire allineamenti già definiti.

Sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà. In caso di arretramento la distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m. 8 (otto), potranno essere costruiti muri con pareti finestrate verso il fondo inedificato del vicino a distanza non inferiore a m. 4 (quattro). Sono ammessi distanze inferiori fra fabbricati fino a un minimo di m. 4 (quattro) quanto le fronti prospettanti siano cieche. Potranno essere costruiti edifici con pareti cieche verso il fondo inedificato del vicino a distanza non minore di m. 2.

Sono ammesse case d'abitazione singole, binate, o a schiera.

La facoltà di costruire sul confine è ammessa solo per case binate o a schiera con caratteristiche architettoniche omogenee. Le case isolate avranno un fronte non minore di ml. 10.

Sono ammesse piccole costruzioni di servizio all'interno dei lotti, esse debbono essere di solo piano fuori terra e di altezza media netta non superiore a ml. 2,50.

Sono ammessi laboratori artigianali non molesti ne nocivi o volumi per la destinazione commerciale.

E' fatto divieto della formazione di cortili chiusi e di chiostrine.

Il rapporto di copertura massima è stabilito nel valore di 1/3.

Per ogni nuovo edificio nell'area di pertinenza del lotto saranno riservate idonee aree per la sosta privata nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Sarà prevista la sistemazione a verde degli spazi di pertinenza degli edifici. Le recinzioni verso la strada saranno a giorno, e quelle interne (verso le proprietà private) non potranno avere altezze maggiori di m. 2.00.

## **Art. 11 – SOTTOZONA C2 ESPANSIONE RESIDENZIALE DA REGOLAMENTARE CON PIANI ATTUATTIVI.**

E' destinata ad insediamenti residenziali unitari per i quali sono necessari piani attuativi: pertanto l'edificazione è consentita se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte di una lottizzazione approvata e convenzionata nei modi previsti dalla Legge o su un Piano di Zona ex L. 167/62.

Le superfici minime lottizzabili sono calcolate caso per caso dal Sindaco con i criteri stabiliti dall'art. 4, in ogni caso la superficie dell'unità d'intervento non potrà essere minore di 5000 mq. Anche senza l'intervento di tutti i proprietari, previa autorizzazione del Sindaco, uno o più proprietari possono predisporre il piano di lottizzazione esteso all'unità minima suddetta. In tale ipotesi il piano potrà essere attuato per stralci funzionali convenzionabili separatamente e studiati in modo che nello stralcio siano compresi gli spazi pubblici relativi, nella misura prevista dal presente articolo.

Nel piano devono essere definite le aree dei lotti edificabili (superficie fondiaria) e quelle per il verde pubblico, i servizi primari, la viabilità e la sosta. La ripartizione degli standards sarà effettuata nel seguente modo: 4% per l'istruzione (S1), 2% interesse comune (S2), 5% spazi pubblici attrezzati (S3), 1% parcheggi (S4). Detti spazi potranno essere opportunamente accorpati, in totale il 12%.

L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria sarà di 1,50 mc/mq e l'indice massimo di fabbricabilità territoriale sarà di 1.00 mc/mq.

Il volume dovrà essere ripartito in conformità delle disposizioni di cui all'art. 4 del citato D. Ass. Urb. 2266/83.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Piano Urbanistico Comunale vigente, Approvato definitivamente con Deliberazione del C.C. n° 73 del 21.12.1993**

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare i m. 7.50 da misurare rispetto al piano di sistemazione esterna dal lato a strada. La quota della gronda dei lati interni della costruzione non potrà essere più elevata di quella del lato a strada.

La distanza dei fabbricati dal filo strada sarà di m 4 (quattro).

Sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà. In caso di arretramento la distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m. 8(otto), potranno essere costruiti muri con pareti finestrate verso il fondo inedificato del vicino a distanza non inferiore a m. 4 (quattro). Sono ammessi distanze inferiori fra fabbricati fino a un minimo di m. 4 (quattro) quando le fonti prospettanti siano cieche. Potranno essere costruiti edifici con pareti cieche verso il fondo inedificato del vicino a distanza non minore di m 2.

Sono ammesse case d'abitazione singole, binate, o a schiera.

La facoltà di costruire sul confine è ammessa solo per case binate o a schiera con caratteristiche architettoniche omogenee. Le case isolate avranno un fronte non minore di m 10.

Sono ammesse piccole costruzioni di servizio all'interno dei lotti, esse debbono essere di un solo piano fuori terra e di altezza media netta non superiore a m 2,50.

E' fatto divieto di copertura massimo è stabilito nel valore di 1/3.

Per ogni nuovo edificio nell'area di pertinenza del lotto saranno riservate idonee aree per la sosta privata nella misura di 1 mq ogni 10 cm di costruzione.

Sarà prevista la sistemazione a verde degli spazi di pertinenza degli edifici. Le recinzioni verso la strada saranno a giorno, e quelle interne (verso le proprietà private) non potranno avere altezze maggiori di m 2.00.

**Art. 11 – SOTTOZONA Do – ARTIGIANALE.**

E' zona già compromessa da edificazione esistente, per eventuali norme edificatorie, per il rilascio della Concessione è richiesta una planimetria di sistemazione generale dalla quale risulti l'integrazione dei nuovi volumi nel complesso e le opere di urbanizzazione occorrenti; l'esecuzione delle quali sarà a garanzia.

La densità fonciaria massima è di 3 mc/mq.

Ai sensi dell'art. 8 del D. Ass. 2266/83 dovrà essere riservato una superficie di spazio pubblico o parcheggio, escluse le sedi viarie, che non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale.

Sono ammesse le abitazioni del proprietario artigiano e del personale di custodia.

### **Art. 12 – SOTTOZONA D1 – ARTIGIANALE.**

E’ l’area posta lungo la S.S. 388 e già regolamentata con piano di lottizzazione convenzionata col Comune.

Per questa sottozona valgono le norme di attuazione del piano ed, ove non siano in contrasto, le norme della sottozona D2. E’ consentita la destinazione commerciale.

### **Art. 13 – SOTTOZONA D2 – ARTIGIANALE**

All’interno debbono essere lasciate aree per consentire la manovra e la sosta di automezzi. Sono necessari piani attuativi di lottizzazione o di iniziativa pubblica per insediamenti produttivi, ai sensi dell’art. 27 L. 865/71.

L’edificazione è consentita solo se la costruzione ricade su un lotto facente parte dello strumento urbanistico attuativo.

Nei lotti oltre agli edifici e agli impianti di interesse artigianale e industriale sono consentiti uffici, magazzini, mense, edifici commerciali ed attrezzature di servizio; è invece vietato costruire in essi edifici di abitazione o comunque residenze ad eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia.

Nella lottizzazione dovrà essere previsto uno standard per interesse comune, comprendente spazi pubblici attrezzati e parcheggi, escluse le sedi varie, non inferiore al 20% della superficie totale.

Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto (in caso di divisione del complesso esso riguarderà solo il fabbricato facendo divieto di dividere materialmente il terreno in modo che il complesso sia sempre isolato nel lotto)\* e la distanza dai confini non deve essere inferiore ai m. 5, mentre la distanza dal filo stradale non deve essere inferiore a m. 10 e nel rispetto dell’art. 4 D.M. 01.04..1968.

La distanza fra i fabbricati sarà di almeno 10 metri sia che ricadono entro il lotto, sia che si affaccino sui lotti finiti.

All’interno debbono essere lasciate aree per consentire la manovra e la sosta di automezzi, mezzi di lavoro e macchine degli addetti. Tali aree dovranno avere l’estensione di almeno mq 1 ogni 10 mc di costruzione.

L'indice di fabbricabilità fondiario è stabilito nel valore massimo di 3 mc/mq, e quello territoriale di 2,0 mc/mq.

L'altezza massima non potrà superare m. 8 rispetto al piano di sistemazione, salvo accertata necessità di maggiore altezza in relazione al tipo dell'iniziativa industriale.

Il rapporto di copertura non potrà superare 1/3 .

\* così come modificato nell'allegato B a C.C. n. 91 del 30/09/97

#### **Art. 14 ZONA E – AGRICOLA.**

La destinazione qualificante è quella per le costruzioni di carattere agricolo o zootecnico. Sono ammesse le residenze che siano in relazione con la conduzione del fondo.

L'indice di fabbricabilità fondiario, riferito al fondo di pertinenza, non deve superare per le residenze il valore massimo di 0,03 mc/mq.

Questo indice è riferito all'intera estensione del fondo o dei fondi serviti e viene calcolato autonomamente rispetto agli indici fondiari appresso specificati.

Per punti di ristoro, per le attrezzature e per gli impianti di carattere particolare, occorrenti per la lavorazione in loco dei prodotti, e che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, l'indice suddetto potrà essere elevato a 0,10 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando siano ubicati ad una distanza dalle zone omogenee B e C non inferiore a 500 m.

Per punti di ristoro si devono intendere i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensione limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti ed attività sportive e ricreative.

Per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, con delibera del Consiglio Comunale l'indice fondiario può essere elevato a 1,00 mc/mq.

L'indice fondiario massimo per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, rimesse, silos, è stabilito in 0,20 mc/mq; nel caso in cui tali opere siano ubicate ad una distanza superiore a 500 m dal limite delle zone omogenee B e C l'indice anzidetto potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali con deliberazione del Consiglio Comunale.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Piano Urbanistico Comunale vigente, Approvato definitivamente con Deliberazione del C.C. n° 73 del 21.12.1993**

Gli indici di fabbricabilità per residenze o per altre attività si riferiscono all'intera estensione di fondo, pertanto il volume totale può ricavarsi con la somma degli indici di fabbricabilità.

Gli imprenditori agricoli, qualora ne giustifichino l'esigenza, potranno utilizzare ai fini del computo della volumetria ammisible per gli edifici connessi all'attività agricola con esclusione delle residenze, anche appezzamenti non contigui di cui abbiano disponibilità e che siano comunque al servizio dell'azienda; in tal caso i volumi relativi dovranno essere ubicati ad una distanza superiore a 1000 metri dal limite delle zone omogenee B e C. ad evitare che le stesse superfici possano essere usate una seconda volta ai fini edificatori, dovrà essere conservata presso l'U.T.C. un'apposita planimetria opportunamente aggiornata, con la prescrizione anche, a tutela di terzi, della trascrizione nei pubblici registri del vincolo derivante dall'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati o comunque con volumi superiori a 3000 mc, o con numero di addetti superiori a 20 unità, o con numero di capi bovini superiori a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie) la concessione è subordinata alla conforme delibera del C.C. ed al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli EE.LL. Finanze ed Urbanistiche.

Sono ammessi ricoveri per allevamenti zootecnici, ad una distanza superiore a m. 100 dal limite delle zone B e C.

L'altezza massima degli edifici, misurata rispetto al piano di sistemazione a valle non può superare il valore di m. 5. Maggiori altezze saranno consentite per edifici speciali connessi all'attività agricola o zootecnica quali silos, serbatoi, impianti eolici, ed altri, nonché per gli impianti di interesse pubblico.

Sono ammessi fabbricati su confini di proprietà.

In caso di arretramento, la distanza minima dal confine è fissato in m. 5, mentre dal filo delle strade pubbliche la distanza non potrà essere inferiore a m 20 dalle Comunali, m 10 dalle vicinali e nel rispetto dell'art. 4 del D.M. 1.4.68.

La distanza minima dei fabbricati è prescritta in m 10.

Nella zona agricola i volumi delle costruzioni, fatta eccezione per le residenze, vengono calcolati computando l'intero volume fuori terra rispetto al piano di campagna preesistente, delimitato dall'estradosso del solaio di copertura e senza detrazione alcuna delle parti aperte dell'edificio.

### **Art. 15 – ZONE G – SERVIZI GENERALI.**

La zona G potrà essere edificata per servizi di interesse generale quali attività sportive o ricreative, previa approvazione del piano attuativo.

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

Saranno riservati spazi pubblici in misura dell'80% della superficie londa di pavimento di edifici previsti, con esclusione delle sedie viarie.

E' consentito il piano attuativo di iniziativa del privato da convenzione nelle forma di legge.

### **Art. 16 – ZONA H – SALVAGUARDIA.**

Sono le parti del territorio che rivestono particolare pregio naturalistico o ambientale, nonché le aree comprese nelle distanze di rispetto dal cimitero.

In questa zona non è ammessa nessuna edificazione, salvo la facilità di deroga ai sensi dell'art. 16 Legge 06.08.1967 n° 765 per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

### **Art. 17 – AREE S – SERVIZI.**

Le aree S per i servizi individuate nel P.U.C. appartengono alla zona omogea B e alle zone di espansione già definite con il piano attuativo. Per gli interventi entro queste aree si applicano per quanto possibile le norme delle rispettive zone, salvo la facoltà di deroga per le opere pubbliche o di interesse pubblico come all'articolo precedente.

### **Art. 18 – VIABILITÀ.**

Le norme sulla viabilità riguardano le sezioni stradali che possono essere stabilite:

- a) Strade di viabilità primarie e principali di quartiere con larghezza minima di m. 10 delle quali m. 7 riservati alla carreggiata.
- b) Strade di lottizzazione, di viabilità secondaria con larghezza minima di m. 8, dei quali 6 riservati alla carreggiata stradale.

Rispetto alle strade costituenti viabilità principale di collegamento fra zone dovrà osservarsi nell'edificazione una distanza dal ciglio stradale di almeno m. 6.