

"STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA" Ing. ROBERTO SORU

Via Roma n° 6, Tel 0783/84083 - TERRALBA (OR)

# COMUNE DI TERRALBA

## PROVINCIA DI ORISTANO

### Variante al piano di lottizzazione

Progetto per la realizzazione di una lottizzazione convenzionata di un'area di proprietà dei Sig.ri Cannas e più, sita in via Neapolis, individuata in zona "C2.7" del PUC.

### ELABORATI:

Norme di attuazione

**Allegato: B**

Dati catastali: F. 20 mappali 328 - 273 - 26 - 28 - 274 - 275 - 37 - 36 - 890 - 598 - 5813 - 372 - 33 - 32 - 5879 - 5880 - 31 - 279 - 329 - 80 - 5610 - 568 - 569 - 570 - 29 - 427

Ubicazione: Via Neapolis

Data : Maggio 2026

**Il Tecnico**

Ing. Roberto Soru

**Il collaboratore**

**Ditta**

## SOMMARIO

<u>Sommario</u>	<u>1</u>
<u>Norme di attuazione</u>	<u>2</u>
<u>Art. - I Finalità</u>	<u>2</u>
<u>Art. - II Strumento d'attuazione del piano urbanistico comunale</u>	<u>2</u>
<u>Art. - III Disposizioni generali</u>	<u>2</u>
<u>Art. - IV Disposizioni particolari</u>	<u>4</u>
<u>Art. - V Norme di edificabilità</u>	<u>5</u>
<u>Art. - VI Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)</u>	<u>7</u>
<u>Art. - VII Disciplina degli Interventi di Demolizione e Ricostruzione su Sedimi Edificati:</u>	
<u>Profili di Invarianza Idraulica e Gestione delle Acque Meteoriche</u>	<u>11</u>

## **NORME DI ATTUAZIONE**

### **Art. - I Finalità**

Il sottoscritto Roberto Soru, avente studio di ingegneria in Terralba (OR), Via Roma n.6 e iscritto regolarmente all'ordine degli ingegneri della provincia di Oristano al n.245, in riferimento ai lavori di “Realizzazione di un piano di lottizzazione convenzionato individuato nel comparto C2.7 del Comune di Terralba” ha predisposto la presente variante al piano di lottizzazione al fine di recepire la nuova normativa delle aree soggette a rischio idraulico ed in particolare della perimetrazione delle aree Hi\* così come delimitate con la variante normativa al Piano Urbanistico Comunale in attuazione dell'art. 8 comma 5 quarter delle N. T. A. del P. A. I., approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.64 del 22/12/2022 e entrato in vigore in data 24/02/2023.

In mancanza di specifiche previsioni delle presenti norme, si applicano quelle contenute nelle **norme d'attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale** e, in difetto, quelle contenute in altre disposizioni legislative e regolamentari regionali e/o statali.

### **Art. - II Strumento d'attuazione del piano urbanistico comunale**

Il presente Piano di Lottizzazione è uno strumento attuativo del vigente Piano urbanistico Comunale, nel rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti.

Al fine di poter eseguire delle opere di trasformazione urbanistica e edilizia all'interno del presente piano, si dovrà provvedere alla richiesta di idoneo titolo abilitativo tramite il portale S. U. A. P. E. della Regione Autonoma della Sardegna

### **Art. - III Disposizioni generali**

Il presente Piano di lottizzazione ricade all'interno della zona “C” del vigente Piano Urbanistico Comunale, sottozona “C2”, comparto “C2.7”.

Gli interventi consentiti all'interno di esso sono quelli finalizzati all'utilizzazione dei fondi per uso residenziale. Oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e

le attività terziarie connesse e compatibili con la residenza. Non saranno ammesse destinazioni d'uso per attività inquinanti e moleste.

Le tipologie edilizie consentite sono quelle del tipo isolato, del tipo binato e del tipo in aderenza (a schiera) compatibilmente con quanto stabilito negli elaborati grafici allegati e da quanto meglio specificato nella **Tabella A** di seguito allegata.

Tabella A

Lotto n.	Superficie Lotto	Superficie edificabile*	Volume edificabile	Tipologia edilizia
1	425,58	170,23	779.68	Casa binata
2	432,13	172,85	791.68	Casa binata
3	392,29	148,21	718.69	Casa binata
4	392,46	148,29	719.00	Casa binata
5	571,10	188,26	1046.27	Casa isolata
6	691,76	276,70	1267.33	Casa binata
7	410,97	102,94	752.91	Casa isolata
8	324,44	115,52	594.38	Casa binata
9	344,19	112,54	630.57	Casa binata
10	419,18	167,67	767.95	Casa binata
11	445,59	178,24	816.33	Casa binata
12	440,00	120,00	806.09	Casa isolata
13	320,74	110,49	587.61	Casa binata
14	373,66	145,77	684.56	Casa binata
15	389,18	155,67	712.99	Casa binata
16	454,38	181,75	832.44	Casa binata
18	482,67	193,07	884.27	Casa binata
19	487,60	195,04	893.30	Casa binata
20	487,60	195,04	893.30	Casa binata
21	489,41	195,76	896.61	Casa binata
22	424,05	169,62	776.87	Casa binata
23	418,51	167,40	766.72	Casa binata
24	413,53	165,41	757.60	Casa binata
25	341,18	128,08	625.05	Casa binata
26	513,35	160,14	940.47	Casa isolata

Lotto n.	Superficie Lotto	Superficie edificabile*	Volume edificabile	Tipologia edilizia
27	307,04	102,19	562.51	Casa binata
28	480,11	173,16	879.58	Casa binata
29	411,47	164,59	753.83	Casa a schiera
30	336,30	134,52	616.11	Casa a schiera
31	332,99	133,20	610.05	Casa a schiera
32	329,69	131,88	604.00	Casa a schiera
33	365,55	146,22	669.70	Casa a schiera
34	433,71	173,48	794.57	Casa binata
35	339,02	135,61	621.10	Casa a schiera
36	345,29	138,12	632.58	Casa a schiera
37	338,64	135,46	620.40	Casa a schiera
38	332,40	132,96	608.97	Casa a schiera
39	100,05	40,02	-	Passaggio coperto

(\*) I dati relativi alla superficie edificabile sono stati determinati in base alla conformazione del lotto, alla tipologia edilizia e alle distanze minime previste dalle presenti norme.

#### Art. - IV Disposizioni particolari

Il lotto individuato con il n. 39 è destinato al servizio del lotto individuato con la lettera "A". Su tale lotto è consentita la realizzazione di un solo passaggio coperto aperto su due lati in modo che sia rispettato quanto previsto dal successivo art. V delle presenti norme.

Nelle aree compromesse è prevista la realizzazione di nuove volumetrie, ove possibile, così come meglio specificato nella **Tabella B** di seguito allegata.

Nel caso di fabbricati di nuova edificazione è possibile la realizzazione di più unità immobiliari che dovranno essere oggetto di un unico permesso di costruire. Tali fabbricati dovranno comunque rispettare la tipologia edilizia prevista e le distanze dai confini così come di seguito specificato.

È altresì possibile l'accorpamento di più lotti per la realizzazione di più unità immobiliari che comunque non possono modificare gli ingombri massimi dei fabbricati e le distanze dai confini previsti negli elaborati grafici allegati. Tali fabbricati dovranno essere oggetto di un unico permesso di costruire.

Tabella B

Lotto	Superficie Lotto	Superficie edificata	Superficie edificabile	Volume edificato	Volume edificabile
A	345,00	198,10	138,00	1174,00	1174,00
B	518,19	138,46	207,28	803,18	949.34
C	518,19	139,20	207,28	807,36	949.34
D	208,03	134,71	83,21	363,72	381.12
E	369,77	133,09	147,91	372,65	677.43
F	145,00	85,00	58,00	442,00	442.00
G	372,02	164,24	148,81	487,00	681.55
H	216,00	103,03	86,40	381,00	395.72
I	1060,94	223,09	424,38	669,27	1943.68
L	668,76	198,46	267,50	663,00	1225.19
M	1396,84	380,33	558,74	2080.80	2559.05

#### **Art. - V Norme di edificabilità**

La superficie massima coperta non potrà essere superiore al 40% della superficie del lotto interessato, e comunque non superiore a quanto disposto dalla tabella “A” di precedentemente allegata.

L’indice fondiario di fabbricabilità è stato calcolato pari a 1,790 mc per ogni mq di lotto interessato.

L’altezza massima degli edifici non dovrà essere superiore a m 7,00, misurata dal piano naturale di campagna o del terreno sistemato all’estradosso dell’ultimo solaio.

Il numero massimo di piani fuori terra consentiti sarà di due.

Le costruzioni sorgeranno ad una distanza dai confini sul lato strada non inferiore a m 5,00, salvo diverse disposizioni stabilite nell’elaborato “*T01/C – Planimetria individuazione aree edificabili*”.

La distanza tra pareti finestrate dovrà essere non inferiore a m 10,00, così come la distanza dai fabbricati circostanti. Sarà consentita la realizzazione di un fabbricato in aderenza solamente in quei lotti in cui la tipologia edilizia sia del tipo binato o a schiera.

Nelle aree di pertinenza alle nuove costruzioni dovranno essere individuati appositi spazi da destinare a parcheggio privato in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni dieci metri cubi di costruzione. Tale dotazione sarà raddoppiata per le costruzioni o le parti di costruzioni adibite ad attività produttive, come artigianato, commercio esercizi pubblici e pubblici uffici.

Le recinzioni saranno a parete piena fino all'altezza di m 1,00 mentre la parte superiore, fino all'altezza complessiva di m 2,00, sarà a giorno.

Tali tipologie potranno essere adottate sempre a condizione che, con apposita relazione asseverata redatta in conformità all'art. VI, si dimostri che le opere non modificano significativamente il regolare deflusso della corrente.

Le coperture dei fabbricati saranno costituite da tetti a due o più falde inclinate o a padiglione con pendenza minima del 25%. Il manto di rivestimento dovrà essere realizzato con elementi laterizi (tegole).

I distacchi esistenti tra fabbricati saranno utilizzati soltanto per giardini e parcheggi.

I parcheggi esterni al corpo di fabbrica potranno essere coperti purché siano aperti per almeno 1/3 dell'intero perimetro che gli definisce, e la loro superficie non sia superiore al 30 % della superficie utile degli edifici, fermo restando le disposizioni in materia di distanze dai confini e dai fabbricati. In questo caso non verranno computati né come superficie coperta né come volume edificato.

Per le verande delle case a schiera e per i passi carrai non si computa il volume purché siano privi di muratura o altro riparo permanente per il 24%, almeno, del perimetro e per un lato completo.

L'altezza minima interna dei seminterrati esistenti è stabilita in m. 2.40.

Il piano terra deve risultare rialzato rispetto al battente idrico individuato per quel punto:

- di 30 cm rispetto al piano di campagna se il battente idrico risulti  $\leq 25$ cm;
- di 10 cm rispetto alla quota del battente idrico se questo risulti  $> 25$  cm

In tutti i vani abitabili la superficie delle finestre sarà non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq 0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre sarà apribile.

L'altezza utile dei vani adibiti ad abitazione sarà non inferiore a m 2,70, riducibile a m 2,40 per corridoi e disimpegni, bagni, gabinetti e ripostigli.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione naturale diretta.

La camera da bagno deve essere fornita di finestra in comunicazione diretta con l'esterno per il ricambio dell'aria, o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

Almeno una stanza da bagno dovrà essere fornita oltre che del vaso e lavabo, del bidet e della vasca da bagno o doccia.

La comunicazione tra ambienti e servizi, escluso le cucine e vani abitabili, deve sempre avvenire tramite un disimpegno, compresi i servizi igienici inclusi in camera da letto.

Per le verande delle case a schiera e per i passi carrai non si computa il volume purché siano privi di muratura o altro riparo permanente per il 24%, almeno, del perimetro e per un lato completo.

Gli allineamenti delle schiere dovranno essere tali da garantire un inserimento urbanistico omogeneo dei fabbricati all'interno del presente piano di lottizzazione.

#### **Art. - VI Piano di Assetto Idrogeologico (P. A. I.)**

Ai sensi di quanto disposto **dall'art.13 bis** della variante normativa al Piano Urbanistico Comunale in attuazione dell'art. 8 comma 5 quater delle N. T. A. del P. A. I., approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 22/12/2022 e entrata in vigore in data 24/02/2023 le aree interessate da pericolosità idraulica (Hi1, Hi2, Hi3 e Hi4) sono individuate nelle relative tavole del vigente studio comunale di assetto idrogeologico. Per le stesse si rimanda alla normativa contenuta nelle Norme di Attuazione del P. A. I., approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.67 del 10 Luglio 2006 e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento alla disciplina relativa alle classi di pericolosità Hi (articoli dal 23 al 30), a quella relativa all'invarianza idraulica (art. 47) e, in generale, ai principi dettati dal P. G. R. A. (Titolo V).



Tutti i piani attuativi, con le esclusioni previste dall'art. 47 comma 7 delle N. A. del P. A. I., nonché quelli nei quali non sono state ultimate le opere di urbanizzazione, anche mediante la predisposizione di apposita variante rispetto ai piani e ai progetti approvati, dovranno rispettare, attraverso la redazione di appositi studi da sviluppare secondo le linee guida regionali, il principio di invarianza idraulica, a termini dell'articolo 47 delle N. A. del P. A. I., individuando le opere necessarie al raggiungimento di tale risultato.

- **Aree di criticità idraulica (HI\*)**

Le Aree di criticità idraulica (HI\*) sono quelle zone del territorio individuate nelle specifiche tavole del vigente studio di assetto idrogeologico che, a seguito di studio idraulico mediante modellazione bidimensionale del territorio, presentano per tutti i tempi di ritorno una V. p. (vulnerabilità per le persone) inferiore o uguale a 0,75.

In applicazione dell'articolo 8, commi 5 quater e quinquies delle N. A. del P. A. I., le norme d'uso seguenti dovranno essere applicate a tutte le trasformazioni d'uso del suolo, nel rispetto dei principi generali del P. A. I. e al fine di evitare la creazione di nuove situazioni di criticità idraulica e di ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e di quelli di nuova realizzazione.

Nel caso di sovrapposizione delle aree HI\* con i livelli di pericolosità HI1 e HI2 prevale la disciplina delle aree di pericolosità media (HI2) e moderata (HI1) di cui agli articoli 29 e 30 delle N. A. del P. A. I..

Nelle aree HI\*, oltre a quanto consentito dagli art. 27 delle N.A. del P.A.I., si applicano le norme d'uso stabilite dall'art. 13.ter del vigente piano urbanistico comunale, così come approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 22/12/2022.

Inoltre, l'edificazione nelle aree destinate a standard urbanistici sarà subordinata alla preventiva approvazione di apposito studio di invarianza idraulica ai sensi dell'art. 47 delle N.A. del P.A.I. corredato dagli elaborati previsti dal P.U.C..

Tutti gli interventi ammissibili ai sensi del presente articolo dovranno altresì garantire il corretto inserimento nel contesto.

Ai fini della formazione del titolo edilizio, sarà necessario che il richiedente rilasci idonea dichiarazione liberatoria ai sensi dell'art. 4, comma 8, secondo capoverso delle Norme di Attuazione del P.A.I., sollevando l'Amministrazione in ordine a futuri danni a

cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato per il terreno oggetto dell'intervento.

Ciascun lotto dovrà dotarsi di sistemi di laminazione tramite vasche di laminazione interrato o cisterne di raccolta esterne, in questo modo l'acqua piovana dai tetti o da superfici impermeabili può essere raccolta in grandi cisterne che consentono il suo riutilizzo per usi non potabili. Se propriamente progettate, possono contribuire alla riduzione dei rischi idraulici. Per l'edificazione nei lotti ad oggi ineditati o per interventi urbanistici rilevanti in quelli già edificati è obbligatorio prevedere una vasca di laminazione di capienza almeno pari a quanto di seguito indicato relativamente a ciascun lotto:

Lotto	Superficie [mq]	Stato	Volume laminazione [mc]
1	425.58	Da realizzare	1.60
2	432.13	Da realizzare	1.62
3	392.29	Da realizzare	1.47
4	392.46	Da realizzare	1.48
5	570.92	Da realizzare	2.15
6	691.76	Da realizzare	2.60
7	410.97	Da realizzare	1.55
8	324.44	Da realizzare	1.22
9	344,19	Da realizzare	1,29

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA Ing. Roberto Soru  
NORME DI ATTUAZIONE

Lotto	Superficie [mq]	Stato	Volume laminazione [mc]
10	419.18	Da realizzare	1.58
11	445.59	Da realizzare	1.68
12	440.00	Da realizzare	1.65
13	320.74	Da realizzare	1.21
14	373.66	Da realizzare	1.40
15	389,18	Da realizzare	1.46
16	454.38	Da realizzare	1,71
17	310.62	Da realizzare	1.17
18	482.67	Già edificato	-
19	487.60	Già edificato	-
20	487.60	Già edificato	-
21	489.41	Da realizzare	1.84
22	424.67	Da realizzare	1.60
23	418,51	Già edificato	-
24	413.53	Già edificato	-
25	314.18	Da realizzare	1.18
26	513.35	Da realizzare	1.93

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA Ing. Roberto Soru  
NORME DI ATTUAZIONE

Lotto	Superficie [mq]	Stato	Volume laminazione [mc]
27	307.04	Da realizzare	1.15
28	480.74	Da realizzare	1.81
29	410.84	Da realizzare	1.54
30	336,30	Da realizzare	1.26
31	332,99	Da realizzare	1,25
32	329.69	Da realizzare	1.24
33	364.89	Da realizzare	1.37
34	433.71	Da realizzare	1.63
35	339,02	Da realizzare	1.27
36	345,29	Da realizzare	1.30
37	338.64	Da realizzare	1.27
38	331.54	Da realizzare	1.25
39	100.05	Da realizzare	0.38
A	345.00	Lotti compromessi	1.30
B	518.19	Lotti compromessi	1.95
C	518.19	Lotti compromessi	1.95
D	208.03	Lotti compromessi	0.78

Lotto	Superficie [mq]	Stato	Volume laminazione [mc]
E	369.77	Lotti compromessi	1.39
F	145.00	Lotti compromessi	0.55
G	372.02	Lotti compromessi	1.40
H	216.00	Lotti compromessi	0.81
I	1060.94	Lotti compromessi	3.99
L	668.76	Lotti compromessi	2.51
M	1396.84	Lotti compromessi	5.25
<b>Superficie originale lotti edificabili</b>	<b>21439,09</b>		
<b>Superficie lotti ancora da edificare</b>	<b>19149.18</b>		<b>72.00</b>

In caso di eventuali frazionamenti o accorpamenti, il volume della vasca di laminazione sarà diminuito o incrementato proporzionalmente alle superfici o ai volumi derivati dagli stessi frazionamenti o accorpamenti, garantendo un volume della vasca di laminazione non inferiore alla capacità indicata in tabella per il lotto di riferimento.

**Art. - VII Disciplina degli Interventi di Demolizione e Ricostruzione su Sedimi Edificati:  
Profili di Invarianza Idraulica e Gestione delle Acque Meteoriche**

Il presente articolo disciplina gli interventi edilizi di demolizione totale e successiva ricostruzione, che interessano lotti o porzioni di lotti già integralmente edificati e ricadenti nelle aree soggette al Piano di Lottizzazione. Tali interventi sono soggetti all'applicazione del principio di invarianza idraulica, come stabilito dall'Art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI (o normativa regionale/locale equivalente).

L'intervento di demolizione e ricostruzione è qualificato come trasformazione dell'uso del suolo e pertanto comporta l'obbligo di assicurare che le condizioni di deflusso idrico superficiale (run-off), in termini di portata di picco e volume di deflusso, del lotto *post operam* (a intervento ultimato) non risultino in alcun caso maggiori rispetto alle

condizioni *ante operam* (stato precedente la demolizione).

Nelle aree già integralmente edificate, lo stato di riferimento *ante operam* è definito dalle condizioni di impermeabilizzazione e deflusso preesistenti all'intervento di demolizione, assumendo i parametri idrologici e idraulici relativi allo stato di fatto esistente.

Il volume di laminazione e la portata di picco da compensare sono calcolati sulla base della differenza tra i risultati idraulici dello stato di progetto (*post operam*) e quelli dello stato attuale (*ante operam*).

Qualora lo stato di progetto (*post operam*), attraverso l'impiego di tecniche di gestione sostenibile delle acque meteoriche (quali tetti verdi, pavimentazioni permeabili, o riduzione delle superfici impermeabilizzate), dimostri che la portata di picco e il volume di deflusso risultino inferiori o uguali a quelli dello stato attuale (*ante operam*) , non sono richieste ulteriori opere di compensazione.

In tutti i casi in cui la verifica di cui sopra evidenzi un aggravio idraulico, il lotto di intervento deve essere dotato di opere di compensazione diffuse e/o localizzate (quali vasche interrato, cisterne di raccolta per il riutilizzo, o serbatoi di prima pioggia), dimensionate per garantire il principio dell'invarianza idraulica. Tali sistemi devono essere dimensionati a livello di singolo lotto e sono soggetti a manutenzione e gestione a cura della proprietà privata.

Terralba, lì Maggio 2026

Il Tecnico

Ing. Roberto Soru