



COMUNE DI TERRALBA

Provincia di Oristano



SARDEGNA

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Realizzazione di un Piano di lottizzazione Convenzionato individuato dal comparto D2.1 a destinazione commerciale e direzionale .

ALLEGATO
B

Data :
GENNAIO 2026

N. aggiornamento

rif. file :
NTA.pdf

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I lottizzanti:

Il professionista
Dr. Ing. Antonello Atzori

REV. / 01
gennaio 2026

Cell. 347 4227328
anto.atzori@tiscali.it

Via Marceddì n. 135
09098 Terralba (Or)

COMUNE DI TERRALBA
PROVINCIA DI ORISTANO

Oggetto: Realizzazione del Piano di lottizzazione convenzionata Comparto D2.1 , Commerciale e Direzionale , prospiciente la S.S. 126 e la Via Coghinas in località “Su Ponti Nou”. Variante al piano di lottizzazione.

NORME DI ATTUAZIONE

Art. I - Premessa

Le presenti norme costituiscono una Varianti alle NTA del Piano di Lottizzazione del comparto “D2.1” prospiciente la Via Coghinas e la Strada Statale n. 126 Terralba - Marrubiu 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 quater delle NTA del PAI, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 22/12/2022 e entrata in vigore in data 24/02/2023.

In mancanza di specifiche previsioni nelle 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.

Il piano di lottizzazione denominato “Piano di lottizzazione convenzionato individuato dal comparto D2.1 del Comune di Terralba” è stato approvato per l’intero comparto e per lo stralcio funzionale n. 1 le con le seguenti Delibere Consiliari:

- **Approvazione definitiva dell’intero comparto D2.1, con Delibera del Consiglio Comunale N. 46 del 22/07/2008;**
- **Approvazione definitiva dello stralcio funzionale con Delibera del Consiglio Comunale N. 47 del 22/07/2008;**
- **Approvazione definitiva della Variante allo stralcio funzionale (modifica di due tratti della viabilità interna) con Delibera del Consiglio Comunale N. 54 del 21/08/2008;**
- **Approvazione definitiva delle modifiche ed integrazioni allo stralcio funzionale con Delibera del Consiglio Comunale N. 55 del 21/08/2008.**

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 concessione edilizia o autorizzazione edilizia onerosa e non, così come stabilito dal **TITOLO I, CAPO III e CAPO IV** del vigente **regolamento edilizio**.

Art III - Disposizioni generali

Il presente Piano di lottizzazione ricade all'interno della zona "D" del vigente Piano Urbanistico Comunale, sottozona "D2.1".

Gli interventi consentiti all'interno di esso sono quelli finalizzati all'utilizzazione dei fondi per uso commerciale e/o direzionale.

All'interno dei lotti devono essere lasciate libere aree adeguate per consentire la manovra degli automezzi, anche pesanti che saranno interessati dall'attività per le operazioni di stoccaggio del materiale e della merce.

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

- | | |
|--|------------------------------|
| - Indice territoriale | = 1.00 mc/mq |
| - Indice di copertura | = 0.40 mq/mq |
| - Numero piani fuori terra | = 2 +seminterrato |
| - Lotto minimo | = 1000 mq |
| - Superficie massima di vendita | = 1800 mq. |

Si dovranno destinare 80 mq di spazio pubblico, ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, escluse le sedi viarie, di cui almeno il 50% a parcheggio.

La superficie da destinare a verde pubblico o parcheggi non deve essere inferiore al 10 % dell'intera superficie del comparto, escluse le sedi viarie.

Art. IV - Disposizioni particolari

Nel caso di fabbricati di nuova edificazione è possibile la realizzazione di più unità immobiliari che dovranno essere oggetto di un'unica concessione edilizia. 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'unica concessione edilizia.

Nei lotti edificatori è consentita la realizzazione di un unico fabbricato con superficie massima di vendita di 1800 mq, oppure la realizzazione di un unico corpo di fabbrica frazionabile in più locali commerciali o direzionali, completamente indipendenti, con superficie massima di vendita inferiore a 1800 mq per ciascuno, richiesto con una unica Concessione edilizia.

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 nella tabella di riepilogo piano volumetrico allegata alle tavole di progetto.

L'indice fondiario di fabbricabilità medio è stato calcolato pari a 1,69 mc per ogni mq di lotto interessato.

E' consentita la realizzazione di fabbricati ad uso attività commerciale e direzionale quali market, negozi, banche, uffici, laboratori, magazzini, ed i relativi eventuali alloggi per la custodia.

All'interno del presente comparto è vietata la costruzione di edifici ad uso abitazione, fatta eccezione per i locali necessari per il soggiorno del personale di custodia, nella misura massima di mq 60 per lotto.

I distacchi minimi tra i fabbricati saranno di 12 metri; quelli dai confini laterali di 6 metri.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza, purché non vi siano praticate lavorazioni inquinanti o moleste in quanto producenti vibrazioni, scosse o rumori eccessivi.

Debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati all'interno dei lotti nella misura minima di 1 mq ogni 20 mc di costruzione. Si dovranno nel contempo rispettare le norme di attuazione del Regolamento commerciale.

L'altezza minima utile dei locali ad uso market, negozi, punti vendita, banche, uffici, laboratori, magazzini, ect., ed i relativi eventuali alloggi per la custodia dovrà essere di m. 2.70 .

Non si impone nessun valore dell'altezza massima realizzabile. La limitazione imposta è quella relativa al volume max edificabile in funzione della superficie coperta di progetto e ai due piani fuori terra.

La pendenza massima accettabile della copertura dovrà essere pari al 35%.

~~L'altezza minima utile dei piani seminterrati deve essere di m. 2.10.~~

I piani fuori terra potranno essere destinati ad uso market, negozi, punti vendita, banche, uffici, laboratori, magazzini,ect. ed i relativi eventuali alloggi per la custodia (max 60 mq per lotto).

L'altezza minima dovrà essere pari a m. 2.70. ~~Nel caso in cui non sia previsto il piano seminterrato~~, Il pavimento del locale a piano terra dovrà essere rialzato di almeno 30 cm dal livello delle aree circostanti a sistemazione realizzata ed essere isolato con materiali idonei.

~~E' consentita la costruzione di piani seminterrati. Essi potranno essere destinati a locali accessori e/o di sgombero, garage, market, negozi, punti vendita, banche, uffici, laboratori, magazzini, ect.~~

~~I locali seminterrati destinati ad uso market, negozi, punti vendita, banche, uffici, laboratori, magazzini, ect, dovranno avere una altezza utile minima pari a m. 2.70.~~

~~Nei locali seminterrati destinati ad uso ufficio o laboratorio, provvisti di opportuno impianto di condizionamento, l'altezza minima interna potrà essere diminuita a m. 2.40.~~

~~In tal caso i locali dovranno essere dotati di finestre direttamente comunicanti con l'esterno, delle dimensioni minime di almeno 1/8 della sup. utile del pavimento o in alternativa dotati di opportuno impianto di condizionamento dell'aria a norma, e i pavimenti e le pareti devono essere efficacemente difesi dalla umidità. Si dovrà anche provvedere allo scolo delle acque di rifiuto.~~

La vigente variante alla normativa al Piano Urbanistico Comunale in attuazione dell'art. 8 comma 5 quater delle NTA del PAI, impedisce l'edificazione di piani interrati o seminterrati.

I locali adibiti ad attività commerciale devono essere muniti di non meno di un servizio igienico dotato almeno di un wc e di un lavabo, della superficie minima di mq 1.20, con pavimenti impermeabili e pareti rivestite fino ad un'altezza minima di m. 2.20. Tutti i locali commerciali con superficie di vendita superiore a mq 250.0 dovranno essere dotati di almeno un servizio igienico avente i requisiti prescritti dagli artt. 4.1.6 e 8.1.6 del Decreto 14 giugno 1989 n. 236. In ogni caso i servizi saranno preceduti da un disimpegno chiuso. Si dovranno in ogni caso rispettare le norme igienico sanitarie previste dal P.U.C. .

Al solo fine del computo dei volumi edificabili, si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

- a) Il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede della pubblica via, se più basso;
- b) Il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale o inclinato, e la superficie esterna della parete.

Nel caso a) se la copertura del fabbricato presenta contemporaneamente il solaio piano di plafone e la falda inclinata del tetto, come estremo di cui al punto b) si assumerà l'intradosso del solaio di plafone, sempre che il vano sottotetto non sia destinato ad uso commerciale o direzionale e, sempre che la differenza tra la quota di imposta della falda inclinata e quella di estradosso del solaio orizzontale non sia maggiore di 50 cm.

L'altezza per il calcolo dei volumi è determinata per fabbricato o per porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta entro un quadrato di 12 metri di lato, secondo gli schemi disegnati nell'allegato C della circolare ASS.EE.LL. FIN. URB. N. 2A del 20/03/78.

In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente, le altezze vanno computate per singolo corpo.

Non si computano come volumi edificabili quelli afferenti a portici o porticati liberi , privi di murature o altro riparo permanente quando siano aperti per almeno 1/3 dell'intero perimetro che li definisce e la loro superficie non sia superiore al 30% della superficie lorda di pavimento dell'edificio e **per gli edifici esistenti alla data di approvazione della variante, i vani seminterrati in cui almeno 2/3 dell'altezza utile sia situata sotto al piano di campagna e i locali siano destinati esclusivamente ad uso accessorio dell'attività commerciale-direzionale;**

Sono esclusi dal computo di quelli edificabili i volumi tecnici, ubicati al di sopra dell'ultimo solaio dell'edificio.

~~Non si computano come volumi edificabili quelli relativi ai piani seminterrati, ferma restando la limitazione imposta dalle presenti norme di attuazione (sporto massimo al di sopra del piano di sistemazione del terreno pari a 1/3 dell'altezza interna del piano seminterrato).~~

Nel computo dei volumi e nel rapporto di copertura degli edifici non si tiene conto del vano scala, purché la superficie netta del vano in proiezione verticale sul piano non sia superiore a metri quadrati 15.

Scale - Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza minima di cm. 120, salvo che si tratti di rampe di servizio o di accesso a locali accessori, nel qual caso la larghezza minima consentita è di cm 100.

Le recinzioni dovranno essere eseguite in muratura intonacata o a faccia vista o con cancellate o reti metalliche di adeguata consistenza dell'altezza massima complessiva di m. 2.40.

Durante la progettazione esecutiva si dovranno rispettare le norme di attuazione previste dal presente piano di lottizzazione, nonché le norme di carattere generale inerenti la sicurezza e l'igiene nei posti di lavoro.

Art. V (bis) Piano di assetto idrogeologico

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 NTA del PAI, 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 PAI, 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 PGRA (Titolo V).

Tutti i piani attuativi, con le esclusioni previste dall'art. 47 comma 7 delle NA del PAI, 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 PAI, individuando le opere necessarie al raggiungimento di tale risultato.

Art. – V (ter) 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 Vp (vulnerabilità per le persone) inferiore o uguale a 0,75.

In applicazione dell'articolo 8, commi 5 quater e quinquies delle NA del PAI, le norme d'uso seguenti dovranno essere applicate a tutte le trasformazioni d'uso del suolo, nel rispetto dei principi generali del PAI 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 NA del PAI. Nelle aree Hi*, oltre a quanto consentito dagli artt. 27 delle NA del PAI, 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 NA del PAI corredato dagli elaborati previsti dal PUC. 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 PAI, sollevando l'Amministrazione in ordine a futuri danni a cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato per il terreno oggetto dell'intervento.

Art. VI - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

I Committenti dovranno realizzare in proprio tutte le opere di Urbanizzazione Primaria entro la data stabilita nella Convenzione stipulata con il Comune.

Art. VII - Progettazione architettonica nel caso di suddivisione del fabbricato in più locali commerciali e/o direzionali

Nel caso di suddivisione del fabbricato in più locali commerciali e/o direzionali, si dovrà garantire nel corso della progettazione architettonica, una uniformità ed armonia architettonica di facciata, a vantaggio della visione globale uniforme del corpo di fabbrica.

Art. VIII - Scelte strutturali

La scelta relativa allo studio strutturale dei fabbricati da inserire all'interno della presente lottizzazione sarà associata a quanto dettato dalla conformazione architettonico-strutturale del fabbricato stesso. Sono consentite, a seconda delle dimensioni e prestazioni statiche, strutture portanti del tipo in cemento armato ordinario o precompresso, strutture metalliche o in muratura portante.

La scelta operativa dovrà essere rispondente alle norme vigenti relative alla particolare struttura tecnologicamente impiegata.

Art. IX - Programmazione interventi

Tutti gli interventi dovranno perseguire obiettivi di elevata qualità paesaggistica e urbanistico-architettonica con particolare attenzione all'esigenza di armonizzare delle architetture e delle facciate con il contesto, adottando i necessari accorgimenti per la mitigazione degli impatti.

Dovranno essere adottate modalità costruttive e materiali che garantiscano una adeguata efficienza energetica, sia nella realizzazione che nella gestione, e un basso impatto nel loro smaltimento.

In fase di progettazione dovranno essere verificate le eventuali interferenze con il reticolo idrografico, garantendo il corretto drenaggio e deflusso delle acque e la funzionalità di eventuali colatori esistenti.

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 è obbligatorio prevedere una vasca di laminazione di capienza almeno pari a quanto di seguito indicato relativamente a ciascun lotto:

Lotto	Superficie	Stato	Volume laminazione
1	3082.00	Da realizzare	61.19
2	7169.00	Già edificato	-
3	3357.00	Già edificato	-
4	1404.00	Da realizzare	27.87
5	1955.00	Da realizzare	38.81
6	1333.00	Da realizzare	26.46
7	1366.00	Da realizzare	27.12
8	1323.00	Da realizzare	26.27
9	1033.00	Già edificato	-
10	3958.00	Già edificato	-
11	1027.00	Da realizzare	20.39
12	1035.00	Da realizzare	20.55
13	1072.00	Da realizzare	21.28
14	1205.00	Da realizzare	23.92
15	1063.00	Già edificato	-
16	1655.00	Da realizzare	32.86
17	2150.00	Da realizzare	42.68
18	1337.00	Da realizzare	26.54
19	1652.00	Già edificato	-
20	1715.00	Da realizzare	34.05
21	4079.00	Già edificato	-
Totale superficie lotti	43970.00		430.00

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. X - Demolizione con ricostruzione di fabbricati

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 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, in termini di portata di picco e volume di deflusso, del lotto post operam (a intervento ultimato) non devono risultare in alcun caso maggiori rispetto alle condizioni ante operam (stato precedente la demolizione).

Nei lotti già integralmente edificati, lo stato di riferimento ante operam sarà 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 saranno 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), 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.

Nei casi in cui la verifica comporti 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.

Art. XI - Relazione geotecnica

L'istanza per il rilascio della Concessione Edilizia dovrà essere corredata da apposita relazione geotecnica, secondo quanto imposto dal D.M. 11/03/1988 e istruzioni applicative.

La Relazione geotecnica dovrà fornire i valori del carico ammissibile e della capacità portante del terreno di fondazione, nonché la giustificazione della scelta del tipo di fondazione previsto.

Art. XII - Considerazioni finali

Il presente piano è vincolante per l'intero comparto D2.1 e può essere attuato anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente. Le presenti norme entrano in vigore il giorno successivo alla pubblicazione della delibera della variante BURAS.

INDICE

- Art. I Premessa
- Art. II Strumento di attuazione del piano urbanistico comunale
- Art. III Disposizioni generali
- Art. IV Disposizioni particolari
- Art. V Norme di edificabilità
- Art. V (bis) Piano di assetto idrogeologico
- Art. V (ter) Aree di criticità idraulica Hi*
- Art. VI Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria
- Art. VII Progettazione architettonica nel caso di suddivisione del fabbricato in più locali
commerciali e/o direzionali
- Art. VIII Scelte strutturali
- Art. IX Programmazione interventi
- Art. X Demolizione con ricostruzione di fabbricati
- Art. XI Relazione geotecnica
- Art. XII Considerazioni finali.

Terralba li, 14 gennaio 2026

IL TECNICO

ING. ANTONELLO ATZORI