



COMUNE DI TERRALBA

(PROVINCIA DI ORISTANO)

**PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE APPROVATO
CON DECRETO RAS N. 1277/U DEL 13.09.1989**

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



IL RESPONSABILE DEL II SERVIZIO

GEOM. ROMANO PITZUS

LUGLIO 2025

PROGETTO DI VARIANTE

PIANO DI ZONA

LEGGI: 18 APRILE 1962 N. 167

22 OTTOBRE 1971 N. 865

ZONA: COMPARTI 2 - 3 - 4 - I₁

I N D I C E

- 1 - IL PEEP
 - 1.1 - AREA INTERESSATA
 - 1.2 - PRIORITA' DELLE PRESCRIZIONI
 - 1.3 - ELABORATI COSTITUENTI IL PEEP
 - 1.4 - AGGIORNAMENTI E MODIFICAZIONI AL PEEP
 - 1.5 - VARIAZIONI NELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA
- 2 - LE ATTREZZATURE PUBBLICHE
 - 2.1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
 - 2.1.1 - VIABILITA'
 - 2.1.2 - PARCHEGGI
 - 2.1.3 - RETE IDRICA E ANTINCENDIO
 - 2.1.4 - RETE FOGNARIA
 - 2.1.5 - RETI DI DISTRIBUZIONE ENEL
 - 2.1.6 - RETI DI DISTRIBUZIONE SIP
 - 2.1.7 - ILLUMINAZIONE DELLA VIABILITA' VEICOLARE
 - 2.2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
 - 2.2.1 - OPERE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
 - 2.2.2 - SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI
 - 2.1.3 - ILLUMINAZIONE DELLA VIABILITA' PEDONALE
 - 2.3 - OPERE DI ALLACCIAMENTO
 - 2.3.1 - STRADE
 - 2.3.2 - ACQUEDOTTO
 - 2.3.3 - RETE FOGNARIA
 - 2.3.4 - RETE ENEL
 - 2.3.5 - RETE SIP
- 3 - L'EDIFICAZIONE
 - 3.1 - PARAMETRI URBANISTICI
 - 3.2 - TIPI EDILIZI
 - 3.3 - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE (RESIDENZA)
 - 3.4 - LA PROGETTAZIONE EDILIZIA (RESIDENZIALE E PUBBLICA)
 - 3.5 - RCINZIONE DELLE AREE
- 4 - LE PROCEDURE
 - 4.1 - ACQUISIZIONE DELLE AREE
 - 4.2 - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI ED ESECUZIONE DEI LAVORI
 - 4.3 - DEPOSITO DEGLI ATTI
 - NOTIFICA AI PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI INTERESSATI

- IL PEEP

1.1 - AREA INTERESSATA

Il presente Piano particolareggiato per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) fissa i criteri e le prescrizioni per l'urbanizzazione e l'edificazione dell'area che occupa una parte dell'estrema fascia orientale dell'ambito territoriale del Comune di Terralba previsto dal vigente PRG, sita immediatamente a ridosso dell'asse stradale che conduce al Comune di Arborea.

La superficie interessata ha un'estensione di 29.850 mq; la sua perimetrazione è precisata, con riferimento alle mappe catastali, nella Tav.3 del presente PEEP.

1.2 - PRIORITA' DELLE PRESCRIZIONI

Le prescrizioni del PEEP prevalgono su quelle analoghe della normativa più generale con cui dovessero trovarsi in contrasto.

Per quanto non espressamente detto nella presente normativa, si rimanda alle leggi ed alle disposizioni vigenti in merito alla stabilità delle strutture, all'igiene dei locali abitabili, alla prevenzione dagli infortuni e dagli incendi, alla idoneità dei materiali, ecc..

1.3 - ELABORATI COSTITUENTI IL PEEP

Il presente PEEP è costituito insindibilmente dagli elaborati indicati nell'elenco seguente:

- A - Relazione
- B - Previsione di spesa
- C - Norme di attuazione
- D - Computo spese tecniche
- 1 - Corografia
- 2 - Stralcio del programma di fabbricazione 1:5.000
- 3 - Planimetria catastale ed elenco delle ditte
- 4 - Planimetria stato attuale
- 5 - Zonizzazione
- 6 - Planivolumetrico
- 7 - Opere di urbanizzazione primaria
 - Reti acque bianche e nere
- 8 - Opere di urbanizzazione primaria
 - Reti idrica, elettrica e telefonica
 - Sezioni stradali tipo
- 9 - Tipi edilizi
- 10 - Planimetria fili fissi

Attraverso tali elaborati vengono individuati e precisati:

- la posizione, l'ingombro e l'altezza massima dei fabbricati ricadenti nel PEEP;
- la viabilità secondaria di distribuzione e di accesso sia pedonale che veicolare;
- l'ubicazione, la tipologia e le dimensioni di massima delle attrezzature e degli impianti pubblici e di pubblico interesse.

1.4 - AGGIORNAMENTI E MODIFICAZIONI AL PEEP

Gli aggiornamenti e le eventuali modificazioni al PEEP precisate nel successivo piano esecutivo non potranno incidere sul dimensionamento globale, né comportare modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni degli spazi pubblici e di uso pubblico.

Saranno pertanto approvate con semplice deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 34 della legge 22 ottobre 1971, n.865.

1.5 - VARIAZIONI NELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA

Le predette precisazioni saranno soggette ad ulteriore approfondimento all'atto della progettazione delle costruzioni, con le seguenti tolleranze:

- 1% in senso longitudinale (fronte strada);
- 10% in senso trasversale;
- 5% nelle altezze;
- 5% nelle superfici.

È consentita, anche se non contemplata espressamente negli allegati schemi dei tipi edilizi (Tav.n.9), la realizzazione di balconi a servizio degli appartamenti, purché gli stessi siano aperti per almeno il 40% del loro perimetro.

2 - LE ATTREZZATURE PUBBLICHE

Ai sensi della legge 6 agosto 1967, n.765 le opere pubbliche sono distinte, agli effetti del presente PEEP, in opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria ed allacciamenti.

2.1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente PEEP sono le seguenti:

- viabilità;
- parcheggi;
- rete idrica ed antincendio;
- rete per le acque meteoriche;
- impianto di illuminazione pubblica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete per le utenze telefoniche.

L'ubicazione e le caratteristiche di dette opere saranno definite nei progetti tecnici dell'Amministrazione e dei concessionari secondo le indicazioni planimetriche e le prescrizioni del presente PEEP, e secondo gli ulteriori criteri di seguito dettagliati.

2.1.1 - VIABILITA'

Le strade residenziali, strutturate come definito nella sezione tipo e con annessa tabella delle caratteristiche dimensionali delle sedi viarie (Tav.n.8), dovranno inoltre rispondere ai seguenti requisiti:

- andamento plano-altimetrico adagiato al terreno e con la massima fluidità di percorso, secondo le norme CNR-UNI 10005;
- corsia veicolare minima m 2.00;
- almeno una sede pedonale adiacente (marciapiede) di larghezza mai inferiore a m 1.00;
- spazio di manovra al termine delle strade cieche entro cui sia iscrivibile un cerchio di almeno 10 metri di diametro;
- pendenza longitudinale massima non superiore al 2%;
- pendenze trasversali delle sedi veicolarie pedonali comprese tra 1.50% e 2%.
- piantumazione a verde delle fasce laterali con arbusti ornamentali e piante ornamentali.

2.1.2 - PARCHEGGI

Gli spazi di sosta e di parcheggio al servizio dei fabbricati sono ubicati longitudinalmente a lato della sede carrabile quando lo consentano la larghezza complessiva della sede viaria, e con lo schema a pettine in corrispondenza degli spa

zi di manovra (come indicato nelle planimetrie di piano) ed hanno le seguenti caratteristiche:

- dimensione minima di m 5.00x2.50;
- pavimentazione dello stesso tipo di quella impiegata per le strade;
- pendenza massima in ogni direzione del 2%.

2.1.3 - RETE IDRICA E ANTINCENDIO

La rete di distribuzione dell'acqua potabile è la naturale prosecuzione dell'acquedotto esistente, come indicato nella apposita planimetria (Tav.n.8), e le sue caratteristiche sono le seguenti:

- dotazione giornaliera per abitante pari a 450 litri;
- allacciamento all'acquedotto comunale;
- ubicazione delle condotte nel sottosuolo delle strade a profondità di m 1.50;
- schema distributivo ad anelli chiusi;
- tubazioni in ghisa sferoidale per pressioni di esercizio fino a 16 atmosfere.

2.1.4 - RETE FOGNARIA

La rete fognaria assolve alla funzione dello smaltimento dei rifiuti liquidi e delle acque pluviali seguendo i percorsi indicati nella apposita planimetria (Tav.n.7), e le sue caratteristiche sono le seguenti:

- sistema di tipo "separato";
- dimensionamento per smaltire almeno 450 litri al giorno per abitante;
- ubicazione delle condotte nel sottosuolo delle strade a una profondità di m 1.50;
- allacciamenti privati con interposizione di sifone ispezionabile ed areato ubicato al di fuori delle corsie veicolari;
- pendenze minime delle condotte di 1.50 per mille;
- condutture in gres ceramico del diametro di 250 mm.

2.1.5 - RETI DI DISTRIBUZIONE ENEL

La distribuzione dell'energia elettrica per l'uso elettrodomestico sarà realizzata a cura dell'ENEL ed avverrà in corrente alternata a bassa tensione <BT>, derivata dalla rete di distribuzione a media tensione <MT> indicata nell'apposita planimetria (tav.n.18), con le caratteristiche seguenti:

- ubicazione nel sottosuolo delle strade ad una profondità di m.0.90 per le linee BT, e di m 1.50 per quelle MT;
- cabina di trasformazione MT/BT.

2.1.6 - RETI DI DISTRIBUZIONE SIP

La rete per le utenze telefoniche sarà realizzata a cura della SIP, secondo quanto indicato nell'apposita planimetria (tav.n.8), con le caratteristiche seguenti:

- ubicazione nel sottosuolo delle strade ad una profondità di m 0.90.

2.1.7 - ILLUMINAZIONE DELLA VIABILITA' VEICOLARE

L'illuminazione della viabilità veicolare sarà realizzata come indicato nella apposita planimetria (tav.n.8), con le caratteristiche seguenti:

- illuminamento medio al suolo delle strade non inferiore a 8 lux;
- disposizione dei punti luce su pali piantati a filo con il cordolo dei marciapiedi;
- ubicazione dei punti luce atta alla caratterizzazione dei diversi spazi per parcheggio, aree di manovra, ecc.

2.2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria previste nel presente PEEP sono le seguenti:

- opere per le attrezzature di interesse comune;
- verde attrezzato di uso pubblico;
- opere per gli impianti sportivi di uso pubblico.

L'ubicazione e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione secondaria saranno definite nei progetti tecnici dell'Amministrazione ed Enti pubblici interessati, secondo le indicazioni planimetriche e le prescrizioni del presente PEEP e secondo gli ulteriori criteri di seguito dettagliati.

2.2.1 - OPERE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Gli edifici per le attività di pubblico interesse (per l'istruzione, centro sanitario, centro assistenziale o altro a discrezione dell'Amm.ne) saranno realizzati con le caratteristiche definite dalle leggi dalle disposizioni del settore, e saranno ubicati nell'area indicata nell'apposita planimetria (tav.n.5).

2.2.2 - SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI

Gli spazi pubblici; attrezzati a parco, per il pubblico giuoco e lo sport, saranno ubicati nell'area indicata nella apposita planimetria (tav.n.5).

2.1.3 - ILLUMINAZIONE DELLA VIABILITA' PEDONALE

L'illuminazione delle aree attrezzate sarà realizzata come indicato nell'apposita planimetria (tav.n.8), e le sue caratteristiche saranno le seguenti:

- illuminamento medio al suolo della viabilità pedonale e degli spazi destinati a verde non inferiore a 4 lux;
- condutture di alimentazione interrato con le modalità descritte al punto 2.1.5;
- illuminamento medio al suolo delle aree per lo sport non inferiore a 20 lux;
- ubicazione dei punti luce atta alla caratterizzazione dei diversi spazi.

2.3 - OPERE DI ALLACCIAMENTO

Gli allacciamenti ai pubblici servizi previsti nel presente PEEP riguardano:

- strade;
- acquedotto;
- collettori fognari;
- impianti di depurazione delle acque reflue;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete per le utenze telefoniche.

L'ubicazione e le caratteristiche delle opere per allacciare la zona ai pubblici servizi saranno definiti nei progetti tecnici dell'Amministrazione e degli Enti pubblici interessati, secondo le indicazioni planimetriche e le prescrizioni del presente PEEP e secondo gli ulteriori criteri di seguito dettagliati.

2.3.1 - STRADE

Le strade avranno le caratteristiche già definite al punto 2.1.1.

2.3.2 - ACQUEDOTTO

Le condotte per l'allacciamento all'acquedotto di approvvigionamento di acqua potabile avranno le caratteristiche già definite al punto 2.1.3.

2.3.3 - RETE FOGNARIA

Le condotte per l'allacciamento alla rete di smaltimento delle acque di rifiuto avranno le caratteristiche già definite al punto 2.1.4.

2.3.4 - RETE ENEL

La linea MT per l'allacciamento alla cabina di trasformazione AT/BT avrà le caratteristiche già definite al punto 2.1.5.

2.3.5 - RETE SIP

I cavidotti predisposti per l'allacciamento alla rete SIP avranno le caratteristiche già definite al punto 2.1.6.

3 - L'EDIFICAZIONE

3.1 - PARAMETRI URBANISTICI

Il carattere della zona è definito dai parametri urbanistici inderogabili dell'indice territoriale fissato dal PRG per le aree ricadenti in zona "C" ($I_t = 1.2 \text{ mc/mq}$) e dalla dotazione di piano (PEEP) di spazi pubblici (22.35 mq per abitante).

3.2 - TIPI EDILIZI

Gli edifici per civile abitazione saranno realizzati secondo il tipo edilizio definito nella tav.n.9:

Tipo edilizio Ts - Fabbricati a schiera

n.2 piani fuori terra abitabili

superficie lorda max per piano		85.00 mq
altezza utile abitabile minima		5.65 m
altezza utile massima		5.95 m
altezza utile accessoria minima	(fuori terra)	0.55 m
altezza utile massima	(fuori terra)	0.85 m
altezza utile totale massima	(fuori terra)	6.50 m
volume abitabile residenziale massimo		396.00 mc
volume accessorio massimo	(fuori terra)	40.00 mc

Per i fabbricati ricadenti sui lotti di testata identificati in planimetria coi nn.7, 18 e 57, saranno ammesse soluzioni architettoniche studiate in funzione della particolare conformazione dei lotti medesimi, al fine di consentire l'edificazione sul confine.

3.3 - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE (RESIDENZA)

Le prescrizioni costruttive sono le seguenti:

- densità fondiaria max 2.10 mc/mq
- altezza minima al piano seminterrato 2.50 m
- altezza minima abitabile 2.70 m
- distacchi pareti finestrate 10.00 m
- distacchi dai confini (fronte strada) 10.00 m
- le strutture aderenti non potranno contenere canalizzazioni d'impianti e dovranno assicurare un'attenuazione dei rumori trasmessi di almeno 70 decibel;
- l'allineamento dei fabbricati è quello precisato nella tav.n.10;
- l'accesso ai lotti v9rra' ubicato come precisato nella tav.n.10;
- all'interno di ogni lotto residenziale sarà riservato per parcheggi (all'aperto o nel piano seminterrato) lo spazio di almeno 1 mq per ogni 20 mc di costruzione;
- l'eventuale rampa d'accesso al piano seminterrato avrà pendenza non superiore al 20%.

3.4 - LA PROGETTAZIONE EDILIZIA (RESIDENZIALE E PUBBLICA)

La progettazione edilizia dovrà essere finalizzata alla realizzazione di un intervento che abbia caratteri di unitarietà: a tal fine le scelte di dettaglio (caratteri architettonici, materiali impiegati, scelta dei colori, ecc.) dovranno essere concordate col Capo dell'Ufficio Tecnico e sottoposte a preventiva approvazione della Commissione Urbanistica del Comune di Terralba.

Le altezze nette interne degli edifici dovranno rispettare i seguenti minimi:

- | | |
|--|--------|
| - locali per uffici, laboratori, ecc. | 2.70 m |
| - locali abitabili (camere da letto, soggiorno cucina, ecc.) | 2.70 m |
| - locali accessori a servizio delle abitazioni | 2.50 m |
| - locali pubblici e di uso pubblico | 3.00 m |

I locali abitabili posti al piano terreno saranno adeguatamente protetti dall'umidità e avranno pavimentazione sopraelevata di almeno 30 cm rispetto al piano di campagna e dotata di sottofondo areato costituito da solaio portante o vespaio a secco.

I tetti saranno a falde inclinate con pendenze comprese tra il 25% ed il 35%, con linee di colmo comuni nel caso di falde di pendenza contrapposta.

Tutte le abitazioni, gli uffici, i laboratori e gli esercizi pubblici saranno dotati di impianto di riscaldamento fisso di tipo regolamentare.

3.5 - RECINZIONE DELLE AREE

Nella recinzione delle aree si osserveranno le prescrizioni di seguito dettagliate.

Le recinzioni verso le strade carrabili e pedonali saranno realizzate mediante cancellate a giorno, di altezza non superiore a 1.50 m, con eventuale sottostante zoccolo in muratura di altezza compresa tra 0.40 e 1.00 m.

Le recinzioni verso i lotti privati potranno avere le caratteristiche appena descritte, potranno essere del tutto assenti o semplicemente segnate da essenze arboree.

3.6 - AREE INTERESSATE DA PERICOLOSITÀ IDRAULICA

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).

3.7 - 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 dall'art. 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.

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.

4 - LE PROCEDURE

4.1 - ACQUISIZIONE DELLE AREE

Il Comune acquisirà tutte le aree interessate dal PEEP e non ancora di sua proprietà mediante espropriazione per pubblica utilità secondo le norme del titolo II della legge 22 ottobre 1971, n.865; realizzerà le opere di allacciamento e di urbanizzazione primaria e secondaria direttamente o mediante affidamento ai concessionari delle varie aree; cederà in proprietà le aree o ne concederà il diritto di superficie, nei limiti e con l'osservanza delle norme dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971, n.865, con priorità per gli antichi proprietari che ne avessero diritto e ne abbiano fatto tempestivamente domanda rispetto alle cessioni in proprietà, e rispettivamente per gli IACP e per le cooperative edilizie a proprietà indivisa rispetto alle concessioni in diritto di superficie.

4.2 - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI ED ESECUZIONE DEI LAVORI

Le persone, società ed Enti concessionari presenteranno entro 150 giorni i progetti edilizi per l'approvazione con le procedure e l'osservanza delle norme prescritte dal vigente Regolamento edilizio, del Regolamento di igiene ed in genere delle vigenti leggi e disposizioni.

I concessionari inizieranno i lavori e li porteranno a compimento entro i termini prescritti.

L'inosservanza dei termini perentori sopra richiamati comporterà la decadenza della concessione e l'area, anche se parzialmente edificata, ritornerà al Comune, che procederà ad una nuova concessione.

4.3 - DEPOSITO DEGLI ATTI

- NOTIFICA AI PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI INTERESSATI

L'avvenuto deposito degli atti di cui all'art.8 della legge 18 aprile 1962, n.167, all'art.18 della legge 22 ottobre 1971, n.865, all'art.5 della legge 27 giugno 1974, n.247, sarà notificato ai proprietari degli immobili interessati, in base agli atti catastali e nel luogo ivi indicato (o, in mancanza, nel luogo risultante dall'anagrafe comunale o dei registri prefettizi o da altri atti pubblici); tale notifica avrà tutti gli effetti di legge anche nei confronti dei possessori eventualmente non iscritti o non risultanti negli atti catastali, ai sensi degli artt.13 e 14 della citata legge n.865/1971 e dell'art.7 della citata legge n.247/1974.