



Variante PUC zona D



Relazione di Variante PUC

Proposta cartografica e normativa

Sindaco **Luca Corrias**
Assessore **Claudia Marras**

Responsabile Settore **ing. Manuela Saba**
Responsabile Unico del Procedimento **geom. Roberto Figus**

Progetto **arch. Claudia Pintor**

Data	Adozione	Approvazione
dicembre 2025		

INDICE

1. PREMESSA	3
2. CONTESTO DELLA VARIANTE	4
3. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	7
Piano Paesaggistico Regionale (PPR)	9
Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF)	11
4. PROPOSTA DI VARIANTE.....	14
5. PROPOSTA NORMATIVA.....	18

1. PREMESSA

La presente relazione illustra i contenuti della **Variante al Piano Urbanistico del Comune di Marrubiu** atta a modificare la zona D identificativa della zona PIP posta all'ingresso nord-est dell'abitato principale e per questo in breve denominata "**Variante PUC zona D**".

L'obiettivo è il riordino di questo comparto riconoscendo nel suo perimetro, attualmente unitario, due zone D distinte, separando da quella attuale un ambito pertinente alla sola ex Cantina vitivinicola, di cui si valuta necessario svincolare i processi di trasformazione rispetto alla restante e contigua zona PIP. L'identificazione della zona D autonoma relativa all'ex Cantina si accompagna alla rettifica di zona di una piccola porzione posta a sud-ovest del suo perimetro, a cui si riconosce, anche dal punto di vista urbanistico, la continuità con la zona E3 limitrofa.

La Variante risulta, inoltre, occasione per definire la fascia di rispetto stradale della SS 131, procedendo, in particolare, alla riduzione della stessa nel tratto coincidente con la zona D ubicata in località Mandrazzorcu, in coerenza con quanto consentito dall'art. 26 del DPR 495/1992 e dell'art. 16 del D.Lgs. 285/1992, c.d. Codice della Strada.

La Variante qui illustrata costituisce la decima di quelle relative al Piano Urbanistico Comunale che, pubblicato nella sua prima versione oltre vent'anni fa (BURAS n.5 del 18/02/2003), è risultato successivamente oggetto di 9 aggiornamenti, l'ultimo dei quali (di qui in avanti "PUC vigente") risalente al 2019.

La Variante PUC proposta è di tipo non sostanziale, in quanto, coerentemente con l'Atto di indirizzo di cui alla Del. RAS n.5/48 del 29 gennaio 2019:

- le modifiche non interessano l'intero territorio, non modificano l'impianto complessivo del Piano, non ne incrementano la pressione insediativa, non adeguano o conformano il Piano al PPR, né modificano le norme di tutela e salvaguardia afferenti ai beni paesaggistici (punto 3.1);

- pur agendo sulla qualificazione degli ambiti territoriali individuati, rientrano nelle fattispecie eccezionali di variante non sostanziale, poiché la modifica di qualificazione è atta a introdurre nuova area a destinazione agricola E3, in luogo della zona D esistente, con normativa conforme alle altre zone agricole già individuate dal Piano nell'immediato intorno, previsioni coerenti alle disposizioni pianificatorie e normative sovraordinate e senza modificare le norme relative a dette zone (punto 3.3, lettera a);

- le modifiche sulle norme d'attuazione sono atte a correggere o adeguare gli elaborati del piano al fine di assicurare chiarezza e univocità senza incidere sulle scelte di pianificazione (punto 3.2 lettera c) o comunque a introdurre destinazioni d'uso compatibili con la destinazione di zona, senza incidere sui parametri urbanistici (punto 3.3, lettera f).

Si riporta di seguito l'elenco degli elaborati della Variante al Piano di Marrubiu:

Documenti illustrativi:

D01 – Relazione di Variante al PUC zona D. Proposta cartografica e normativa

E01 – Fascicolo del Piano

Elaborati di Variante di Piano:

Norme d'attuazione. Testo modificato

Tavola 1 – Tavola 8s – Situazione esistente

Tavola 2 – Tavola 8s - Situazione modificata

2. CONTESTO DELLA VARIANTE

La Variante PUC interessa principalmente l'ingresso nord-est dell'abitato, in particolare, l'ambito produttivo posto alla periferia nord-est dell'abitato di Marrubiu, sul lato sud-est della Strada Statale 126.

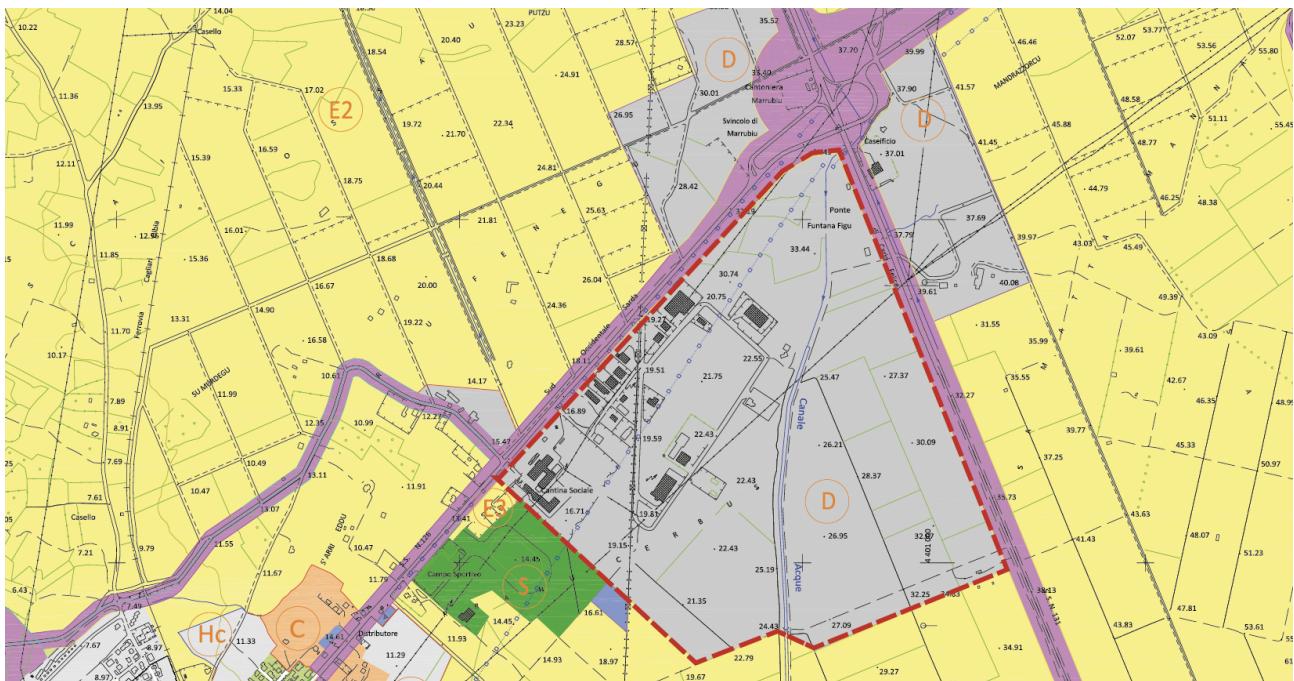
Come accennato, Marrubiu è dotata di Piano Urbanistico Comunale. La prima versione è redatta oltre vent'anni fa, con adozione nel 2002 (Del. C.C. n.57 dell'8/11/2002) ed è in seguito sottoposta a 9 varianti, di cui 8 grafico-normative. L'ultima di queste è redatta contestualmente all'approvazione del progetto dell'opera pubblica denominata "Lavori di messa in sicurezza e mitigazione del rischio idraulico del Rio Mandrazzorcu". Detta Variante, corrispondente al PUC vigente, è adottata definitivamente con Del. C.C. n.39 del 31/07/2018 e in seguito pubblicata sul BURAS n.16 del 04/04/2019.

All'interno del PUC vigente, l'area della Variante è identificata come ambito territoriale continuo e unitario, afferente alle zone D, da Norme di attuazione definite come "zone destinate ad attività produttive ed al commercio". Questa si confronta, oltre che con gli ambiti stradali a nord-est e nord-ovest, con la zona S di servizi del campo sportivo a sud-ovest e con una piccola zona E3, proprio al confine sull'angolo sud-occidentale; a sud-est il margine si definisce ancora più estesamente con ambiti agricoli, identificati come E2 e corrispondenti, in coerenza con il D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228 cui le Norme d'attuazione rimandano, ad "aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni".

La zona D oggetto di Variante presenta una geometria pressocché triangolare e dimensione pari a circa 123 ha; è delimitata a est dalla Strada Statale 131, a ovest dalla Strada Statale 126 e a sud-est dalla via Parigi.



>> Identificazione dell'area di intervento, coincidente con la zona D esistente, base Ortofoto RAS 2019.



>> Stralcio della tavola di zonizzazione da PUC vigente, Variante 2018 su cui è stata evidenziata, con il perimetro rosso, la zona D oggetto della presente Variante.

A sud-ovest l'ambito si definisce sugli elementi di recinzione dei lotti, senza incontrare viabilità che costituisca elemento di confine.

L'ambito si incardina dunque su due importanti infrastrutture che la separano a nord ed est da altre due zone con destinazione urbanistica produttiva; a sud intesse, invece, una più stretta relazione con il polo di attrezzature per lo sport all'ingresso del paese e, soprattutto, con l'agro periurbano.

Internamente, l'area di intervento è attraversata in direzione nord-sud dal Canale Acque Alte, collettore con tracciato in direzione Sud, dalla quota 40 m slm alla quota 13 m slm, che intercetta il versante più meridionale del bacino idrografico del Rio Mogoro, consegnandone le acque nell'alveo del rio principale, tra l'abitato di Uras e quello di Terralba.

È questo il più vasto comparto produttivo programmato all'interno del territorio comunale sebbene l'edificazione abbia effettivamente investito, fino a ora, circa la metà dei lotti previsti dalla pianificazione attuativa, modificando soprattutto la parte più prossima alla SS 126.

Questa progressione è sicuramente dettata dalla vicinanza con l'abitato ma forse anche dalla presenza catalizzatrice della ex Cantina vitivinicola, che impernia il settore alla zona sportiva all'ingresso del paese e costituisce, anche storicamente, il tassello propulsore di questo comparto produttivo.

Infatti, le ortofoto storiche mostrano come l'area fosse inedificata fino almeno al 1968, con la comparsa precoce, rispetto alle restanti trasformazioni, del primo fabbricato della Cantina, visibile nell'immagine del 1977, del resto già testimoniato dalla Variante al Programma di Fabbricazione, approvata proprio con la finalità di rettificare il perimetro della zona D qui esistente (Del. C.C. n.97 del 30 dicembre 1976).



>> Confronto delle ortofoto storiche relative alla zona D oggetto di Variante, identificata dal perimetro bianco.

Negli oltre vent'anni che seguono, il quadrante dell'ambito compreso tra la SS 126 e la via Parigi è investito dalle prime opere di urbanizzazione, che successivamente e progressivamente si addensano arrivando, nel 2019, a lambire i margini del canale.

Oggi, la parziale trasformazione del comparto gli conferisce due caratteri distinti: da un lato, quello urbano e produttivo delle parti costruite, dall'altra quello rurale dei lotti in attesa di una compiuta attuazione.

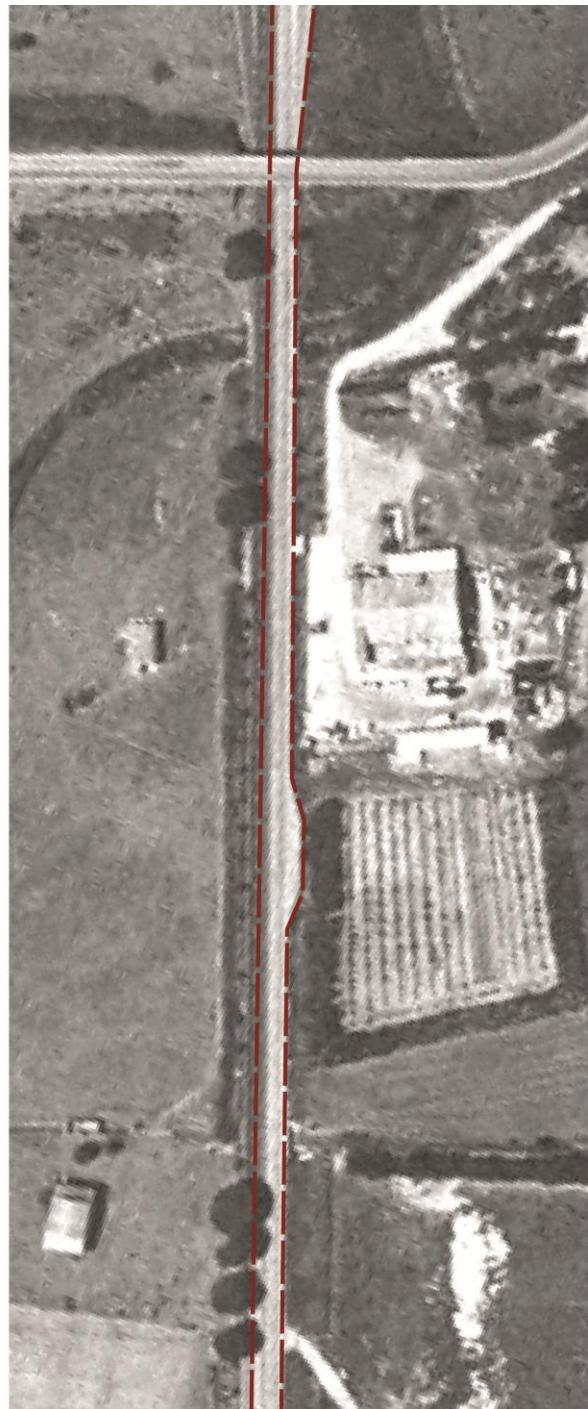
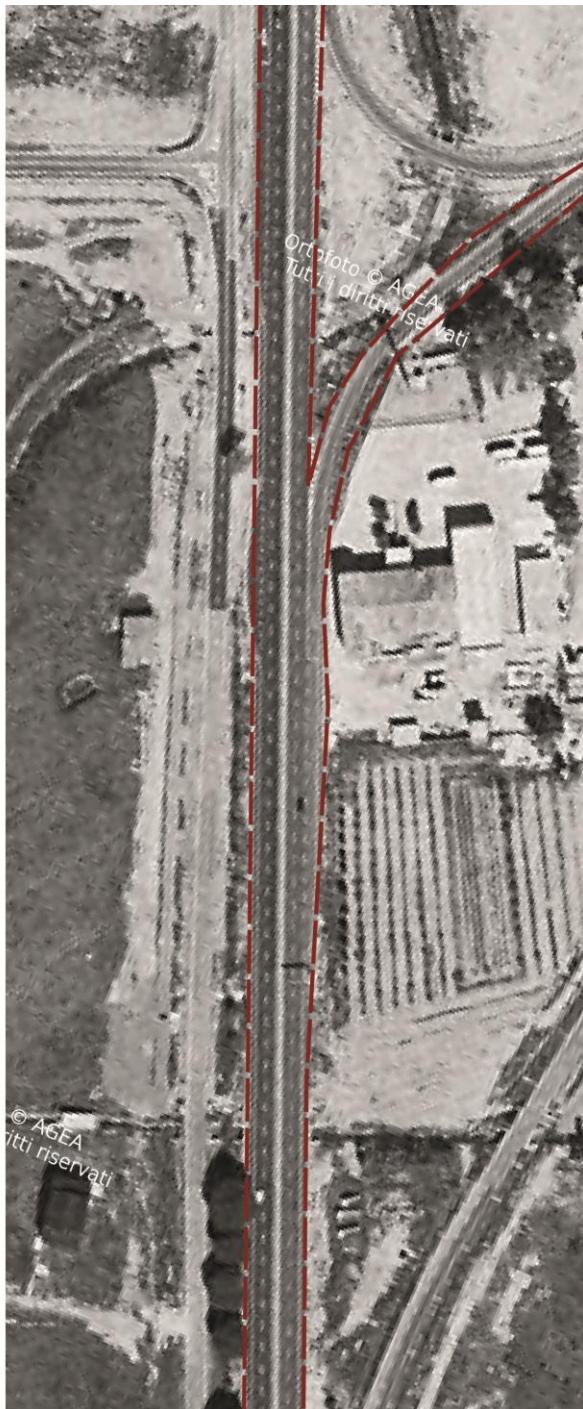
Un ulteriore elemento da considerare è che a uno sguardo più ravvicinato nei pressi della ex Cantina il perimetro di zona attraversa una fascia alberata e, poco più a sud, uno spazio recintato continuo.



>> Zoom sull'area dell'ex Cantina vitivinicola. È evidente come il perimetro rosso, identificativo del limite di zona D vigente, attraversi e divida la fascia alberata nell'angolo a ovest, sulla SS 126, e un ambito recintato continuo, le cui parti risultano ricondotte a zone urbanistiche differenti.

Questa suddivisione ha l'inspiegabile risultato che una porzione di filare e area recintata ricade appunto nell'ambito produttivo, mentre le restanti rispettive parti sono ricondotte nel perimetro di zona agricola, come meglio si osserverà in seguito nelle tavole del PUC vigente 2019.

Come detto in premessa, la presente Variante è occasione anche per regolarizzare il perimetro della fascia di rispetto stradale lungo la SS 131.



>> Dettaglio della SS131 nel confronto ortofoto RAS, a sinistra 2003, a destra 1997: le immagini, lievemente ruotate verso ovest, evidenziano, con la linea tratteggiata lo sviluppo della sezione stradale quasi raddoppiato nel tempo in direzione est-

In particolar modo, questo perimetro è da valutarsi in relazione agli ampliamenti subiti dalla sezione della strada tra la fine degli anni Novanta e i primi anni Duemila, molto ben leggibili nel confronto tra le ortofoto RAS 1997 e 2003, in cui il sedime appare pressocché raddoppiato.

L'ampliamento non è stato però perfettamente simmetrico, ma sembra essersi sviluppato particolarmente a est del tracciato preesistente, dato di particolare interesse visto che in territorio comunale di Marrubiu, proprio su questo fronte, risulta attestarsi la zona D in località Mandrazzorcu.

Il PUC vigente non traccia una vera e propria fascia di rispetto stradale, ma perimetrà una zona urbanistica, denominata H4 "Fascia di rispetto del nastro stradale", per le quali consente, oltre agli interventi relativi alle opere pubbliche, anche ampliamenti dei fabbricati privati preesistenti, purché gli stessi non comportino una diminuzione della distanza stradale rispetto a quella preesistente.

3. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Per comprendere la coerenza della Variante al Piano Urbanistico Comunale con la pianificazione sovraordinata la stessa è stata confrontato con i principali Piani sovraordinati.

Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Il Piano Paesaggistico della Regione Sardegna (PPR), approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 82 del 7 settembre 2006, ai sensi dell'art. 11, comma 5 della L.R. 45/89, come modificata dalla L.R. 8/2004, costituisce il quadro di riferimento e di coordinamento per gli atti di programmazione e di pianificazione regionale, provinciale e locale e per lo sviluppo sostenibile.

. Il territorio del Comune di Marrubiu ricade nell'Ambito di paesaggio costiero n.9 "Golfo di Oristano", la cui struttura ambientale si fonda sul sistema delle zone umide costiere, articolandosi sui tre Campidani di Oristano e sul sistema idrografico del Tirso.

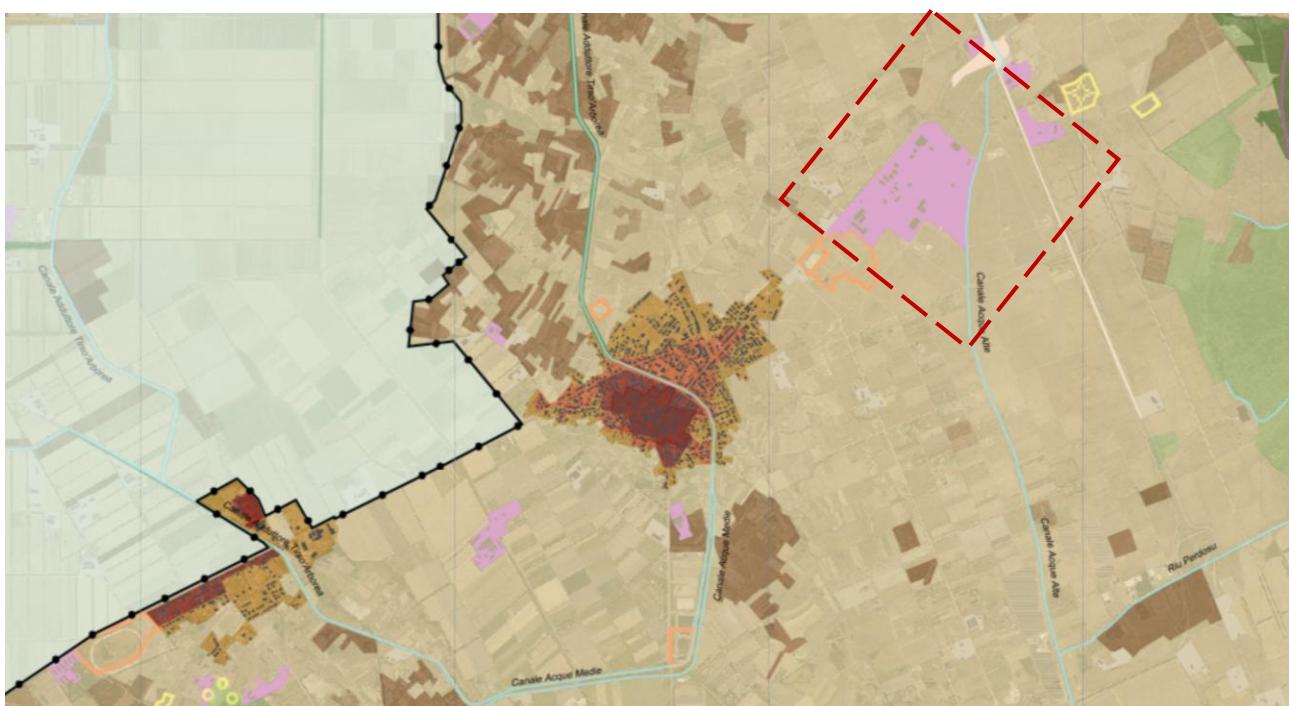
La scheda degli indirizzi riconosce la prevalenza del sistema agrario, sottolineando il critico rapporto dell'insediamento urbano con i sistemi delle acque.

Le unità fisiografiche principali sono 4: i paesaggi costieri (sabbiosi e di costa alta); i rilievi montuosi; il paesaggio di pianura aperta, connotato dal fiume; gli ambiti lagunari.

Gli indirizzi che il PPR traccia e che costituiscono riferimento sono:

-la conservazione delle "connessioni ecologiche" tra le piane costiere e le aree interne attraverso i corridoi di connettività (2);

-la conservazione o ricostruzione ambientale dei margini di transizione, riconosciuti come luoghi di biodiversità, fra i diversi elementi di paesaggio dell'Ambito, fra insediamenti urbani e paesaggio rurale, fra sistemi agricoli e elementi d'acqua, fra sistemi agricoli e sistemi naturali o semi-naturali (9);



>> Estratto del PPR sull'ambito del contesto territoriale di Marrubiu, da SardegnaMappe PPR.

- la riqualificazione del corridoio infrastrutturale della Strada Statale 131, attraverso, soprattutto ma non esclusivamente, la ricostruzione delle connessioni ecologiche, delle trame del paesaggio agrario, della morfologia dei movimenti di terra frammentati e modificate dal passaggio dell'infrastruttura e dei rapporti percettivi fra l'infrastruttura e le sequenze paesaggistiche di contesto (13);
- il controllo delle espansioni urbane nel pieno rispetto delle esigenze legate al mantenimento di una funzionalità ambientale ed alla restituzione di un livello alto della qualità del paesaggio urbano (27);

Nell'Atlante degli ambiti di paesaggio del PPR, documento ricognitivo e non prescrittivo, è riconosciuta a Marrubiu la criticità connessa al sistema idrografico nei periodi degli eventi alluvionali. Allo stesso tempo il sistema idrografico è elemento di valore nel disegno del paesaggio della pianura agricola, strutturata sulla tessitura dei coltivi irrigui inframmezzati ad una articolata viabilità rurale.

Il progetto dell'Ambito per quanto riferito al paesaggio rurale non trova contrasto nell'attuazione di un progetto che si sviluppa ai margini dell'area urbano. In particolare, l'area di interesse di interesse ricade in parte nella componente di paesaggio ambientale delle aree ad utilizzazione agro-forestale (art. 28 NTA PPR) nella classe delle colture erbacee specializzate, mentre la porzione già urbanizzata è riconosciuta come area antropizzata e ricondotta, classificata nelle componenti insediative come insediamento produttivo.

L'ambito di Piano è attraversato dal Canale delle Acque Alte, che rientra tra i fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al t.u. approvati con R.D. 1775/33 e che sono elementi tutelati da art. 142 D.Lgs. 42/2004.

Tuttavia, con Deliberazione n.55/20 del 13 dicembre 2017 dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, la Regione Sardegna ha dichiarato l'irrilevanza sotto il profilo paesaggistico del corpo idrico per l'intero corso ricadente nel territorio comunale di Marrubiu, oltre che di Terralba e Uras.

All'interno del perimetro di Piano risulta inoltre presente un bene paesaggistico da Repertorio 2017, un 'rinvenimento', denominato 'Stazione ossidiana', che ricade in un lotto già edificato e non è interessato da modifiche di Variante.



>> Tutele paesaggistiche nell'ambito di Piano

Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF)

Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) redatto ai sensi della legge n. 183/1989 e del decreto-legge n. 180/1998, e approvato con decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10/07/2006, rappresenta il principale strumento di conoscenza, regolamentazione e indirizzo operativo correlato alla difesa e valorizzazione del suolo in relazione alla prevenzione del rischio idrogeologico.

Il PAI permette le aree di pericolosità idraulica e geomorfologica, dovute a problematiche idrauliche o a instabilità geomorfologica, sull'intero territorio regionale, dettando specifiche norme di salvaguardia; ai Comuni spetta il compito di acquisire dette perimetrazioni, assorbendo le relative prescrizioni negli strumenti di pianificazione; inoltre, contestualmente alla redazione di questi ultimi, è compito dei Comuni procedere alla ulteriore perimetrazione delle aree di pericolosità idrogeologica per mezzo di studi di compatibilità geologica-geotecnica e idraulica, predisposti ai sensi dell'art.8 comma 2 delle Norme di Attuazione PAI.

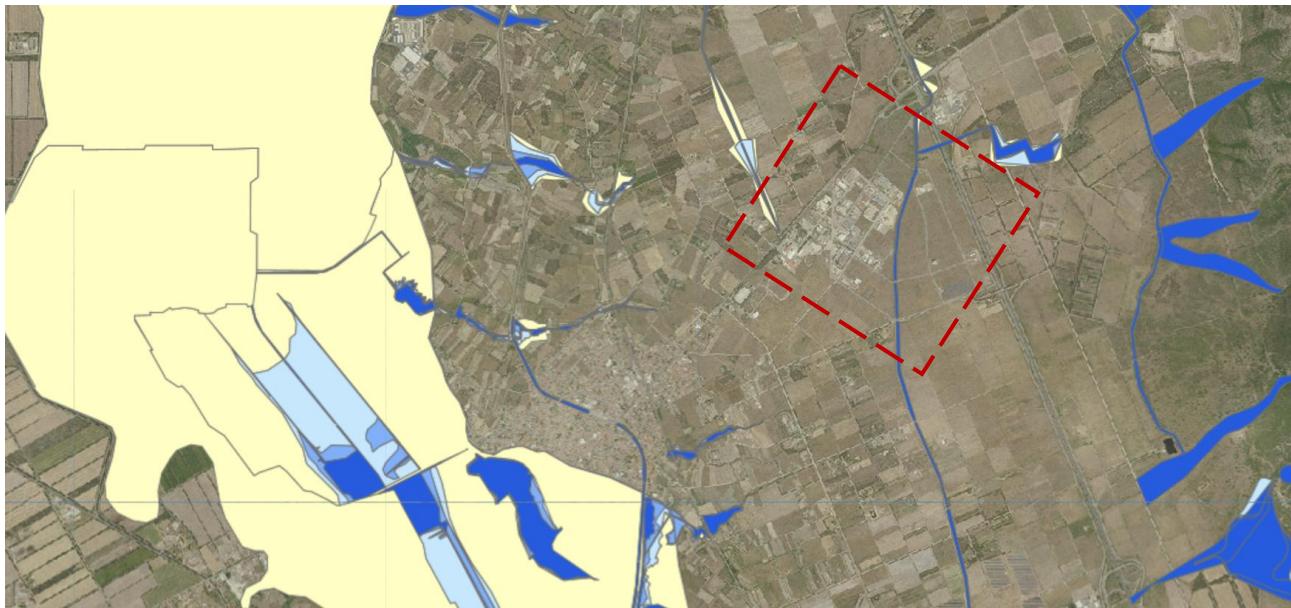
Con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 10 del 25/09/2013, la Regione ha approvato lo studio di compatibilità idraulica e geologica-geotecnica, relativo al procedimento di adozione del nuovo PUC di Marrubiu ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

Successivamente, con deliberazione n. 31 del 17/07/2019, il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino ha approvato una Variante al PAI ai sensi dell'art. 37 comma 3, lett. b delle Norme di Attuazione del PAI, relativo allo Studio comunale di assetto idrogeologico del Piano di Lottizzazione ubicato in zona D, loc. "Mandazzorcu", dunque ricadente in ambito esterno all'area oggetto della presente Variante PUC.

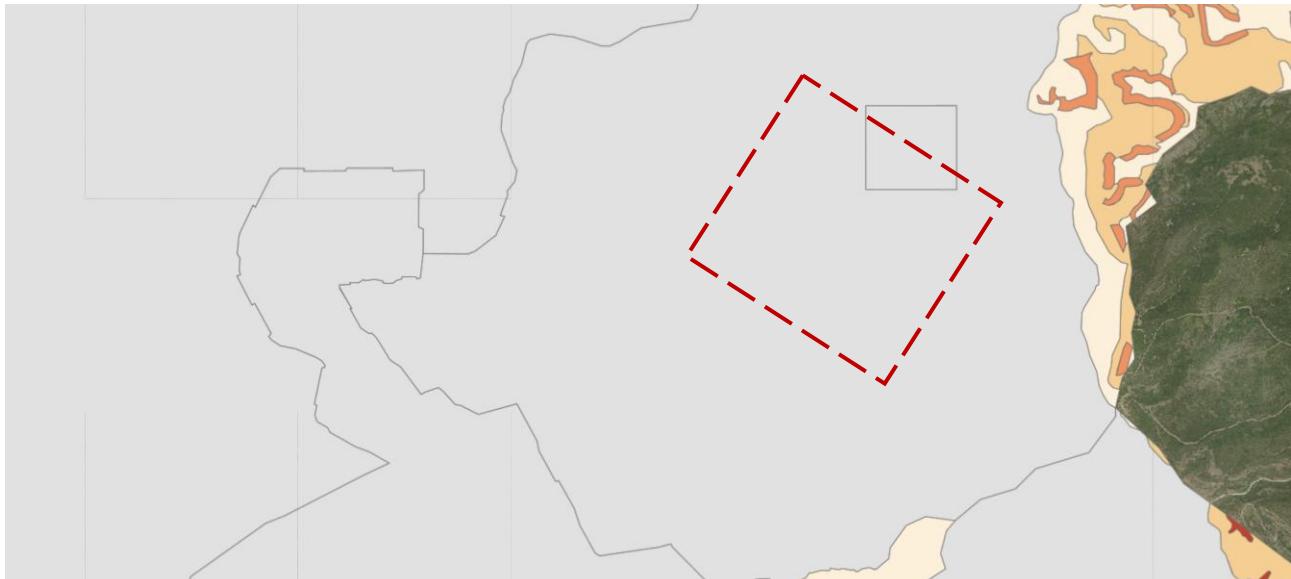
Nell'area oggetto di Variante è riconosciuta una fascia di Hi4 art.8 - Aree a pericolosità idraulica molto elevata coincidente con il Canale Acque Alte che attraversa l'attuale zona D in direzione nord-sud; si individua inoltre, nel margine nord del perimetro di zona, un piccolo areale Hi1 – Aree a pericolosità idraulica moderata o Fascia Geomorfologica, non confermata ex art.8. La parte interessata da pericolosità idraulica Hi4 sarà soggetta a limitazioni di edificabilità ai sensi dell'articolo 28 delle NTA.

Per quanto attiene la pericolosità geomorfologica, l'intero ambito urbano risulta ricompreso nei perimetri Hg0 – Aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi.

Il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) costituisce il necessario approfondimento al PAI, poiché, delimitando le regioni fluviali funzionale e programmando le relative azioni, consente la conservazione o il perseguitamento di un assetto fisico del corso d'acqua compatibile con la sicurezza idraulica, con l'uso della risorsa idrica e del suolo e con la salvaguardia delle componenti naturali ed ambientali.



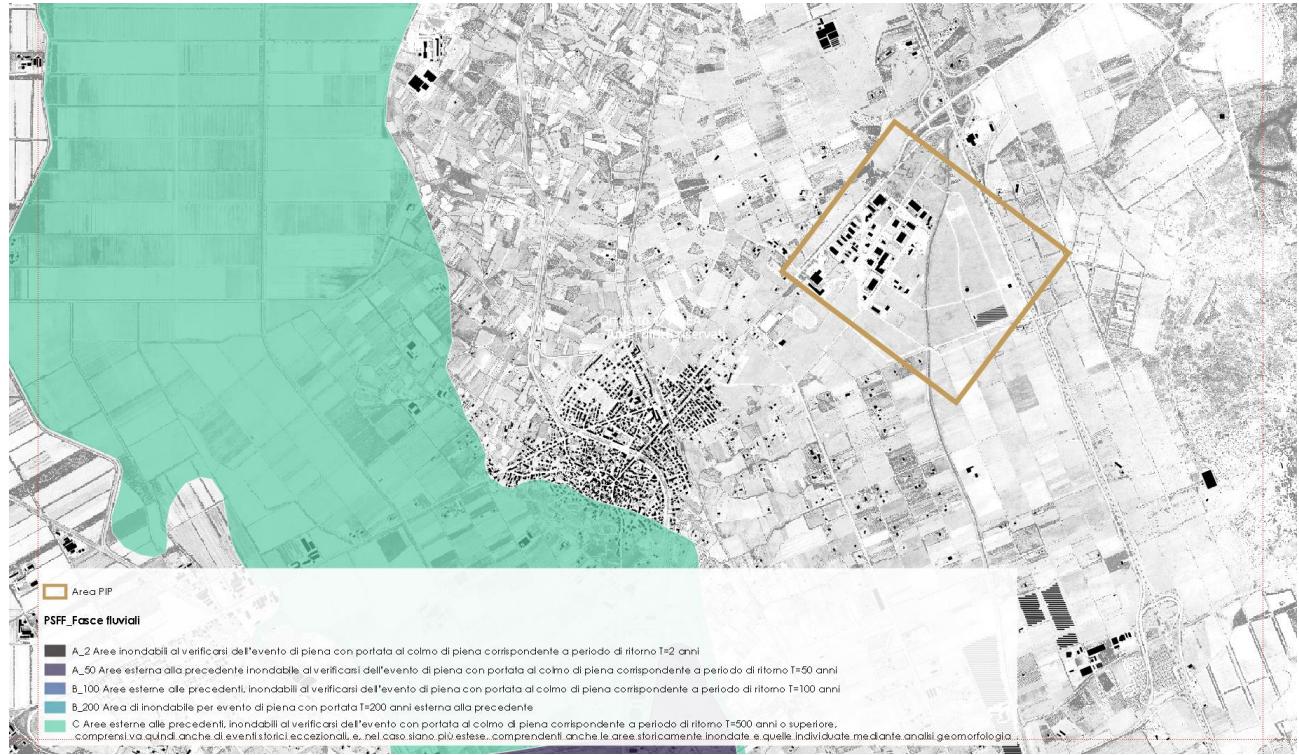
>> Estratto della pericolosità idraulica di Marrubiu, da SardegnaMappe PAI.



>> Estratto della pericolosità geomorfologica di Marrubiu, da SardegnaMappe PAI.

Il territorio di Marrubiu si riconduce, in particolare, al "Sub-bacino n.2 – Tirso", riferendosi in particolare al "Bacino idrografico 23 - Minori tra il Flumini Mannu di Pabillonis ed il Tirso: fasce Riu Mogoro", il quale costituisce l'asta principale del contesto.

Il PSFF identifica, in particolare, le fasce fluviali, definite come "aree limitrofe all'alveo inciso occupate nel tempo dalla naturale espansione delle piene, dallo sviluppo morfologico del corso d'acqua, dalla presenza di ecosistemi caratteristici degli ambienti fluviali". In relazione a questo, l'ambito oggetto di Variante non è perimetrato da nessuna fascia, risultando dunque esterno alle porzioni eventualmente inondate e inondabili.



>> Fasce fluviali, rielaborazione autonoma su shape RAS.

4. PROPOSTA DI VARIANTE

La presente proposta di Variante al PUC mira a identificare, all'interno del perimetro della zona D precedentemente descritta, due ambiti distinti, senza aumentarne l'estensione o la geometria complessiva, né la previsione insediativa, ma semplicemente definendo un confine tra ambiti contigui ma distinti per caratteri ed esigenze trasformative.

Da un lato, sono infatti identificati due distinti perimetri di zona D, uno rinominato come zona Dc, relativo all'area dell'ex Cantina, l'altro relativo all'ambito PIP aggiornato, indicato come zona D. Contestualmente, la perimetrazione proposta riconosce l'inappropriatezza della destinazione produttiva per l'angolo sud-ovest nei pressi della ex Cantina, proponendo piuttosto che questo venga riportato alle zone E3, in coerenza con l'ambito contiguo.

La zona D vigente, di superficie pari a circa 123 ha, sarà dunque divisa tra una zona Dc, coincidente con i confini di proprietà dell'ex Cantina ed estensione pari a circa 6,4 ha, una nuova zona D, di dimensione di circa 116,3 ha, e una zona E3, nell'angolo sud-ovest, con superficie inferiore a 0,3 ha, per un totale ancora di 123 ha.

La modifica non aumenterà in alcun modo il potenziale edificatorio né la previsione insediativa, rimanendo salvi i parametri urbanistici già previsti dal PUC vigente per le zone D ed essendo anzi ridotta la pressione insediativa esercitata dalla piccola quota portata in E3, chiaramente caratterizzata da indici più modesti rispetto alle zone D.

Il riconoscimento di un perimetro distinto Dc si rende necessario in ragione del carattere di autonomia espresso dall'ambito dell'ex Cantina, le cui entità e conformazione hanno dimostrato negli anni l'opportunità di autonomi percorsi di trasformazione.

Inoltre, la Variante PUC proposta prevede la esplicita introduzione di ulteriori destinazioni d'uso che, consentite per le zone D, non sono espressamente menzionate dalle Norme d'attuazione del PUC vigente, quali uffici, negozi e punto ristoro, dando risposta a una carenza di servizi nella zona PIP che sembra inibirne una piena evoluzione.



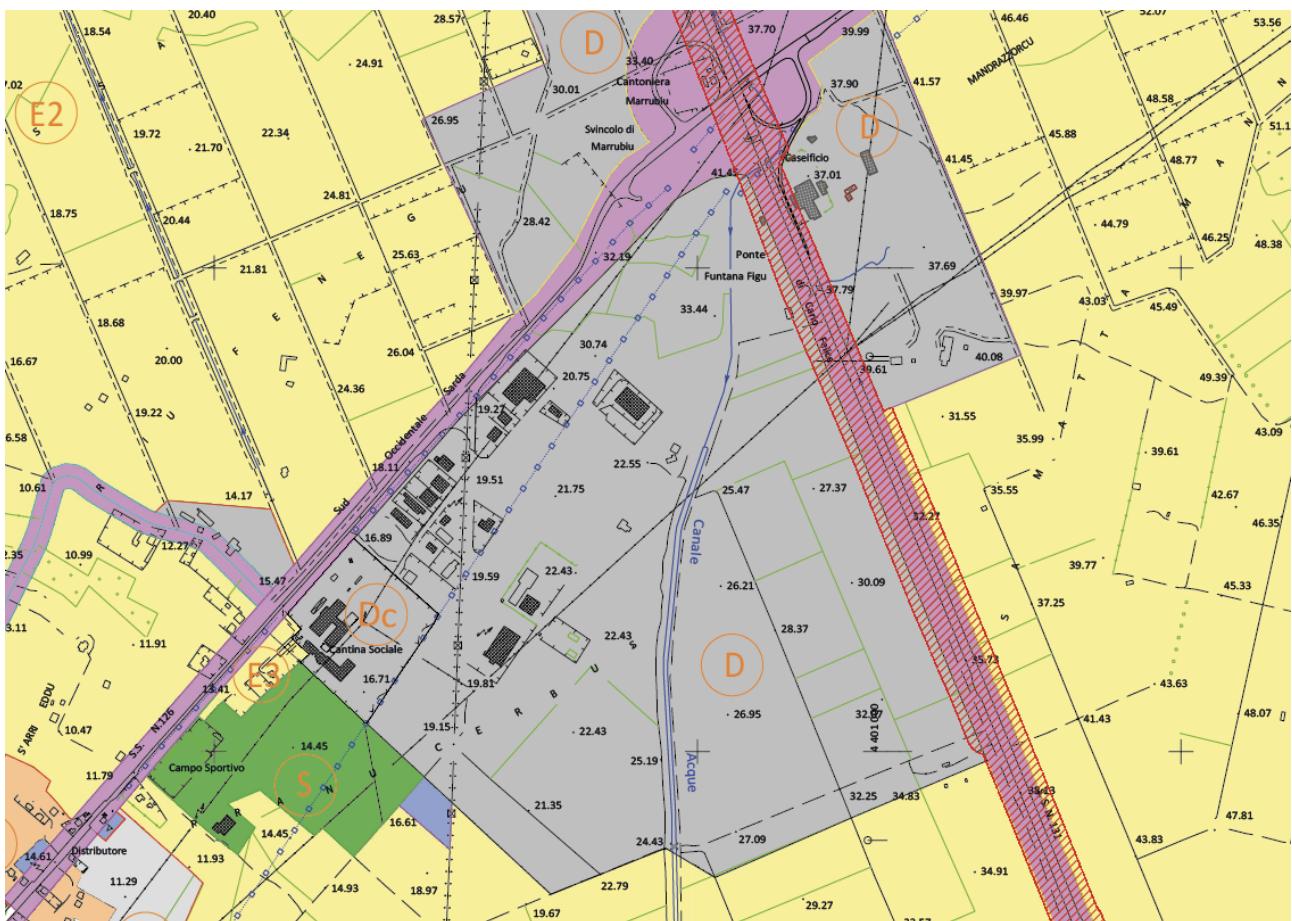
>> Modifica dei perimetri delle due nuove zone, con la zona Dc campita in rosso, la zona D identificata dal perimetro rosso tratteggiato, la piccola porzione agricola campita in azzurro.

Gli accessi ai due compatti produttivi sono garantiti dalla viabilità esistente che si dirama dalla Strada Statale 126. L'attuazione delle due zone distinte avverrà attraverso la stesura della variante del Piano di Insediamento Produttivo, per quanto concerne la zona D, e con piano di iniziativa privata, per la zona Dc.

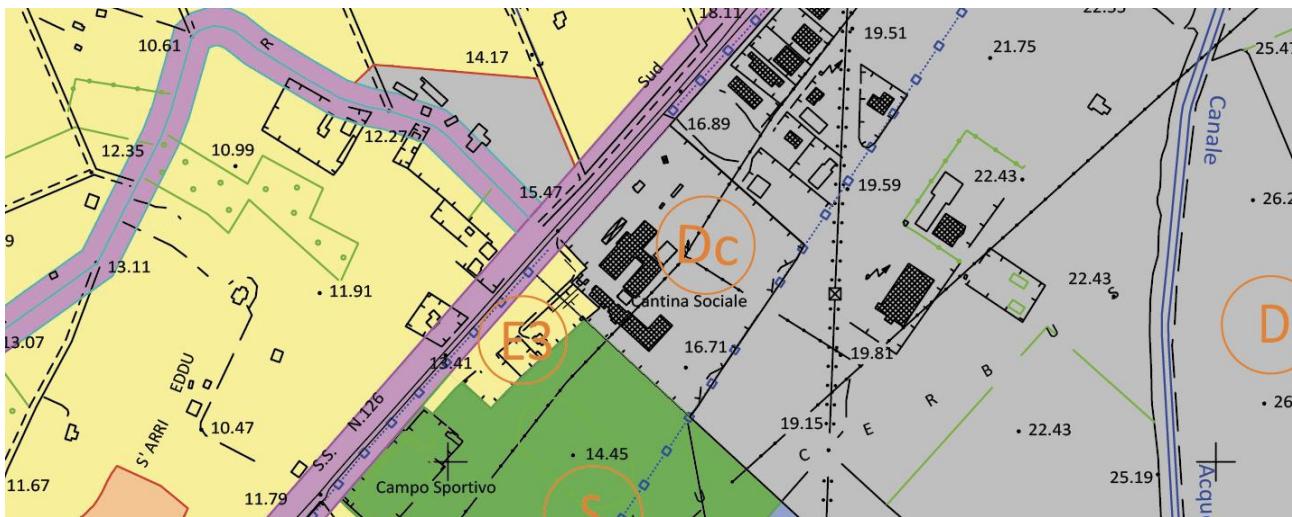
L'aggiornamento degli strumenti attuativi sarà occasione, da un lato, per effettuare l'opportuno e autonomo riordino dell'ambito dell'ex Cantina, dall'altro per verificare l'avanzamento del più vasto comparto PIP, procedendo tra le altre cose alla revisione e verifica delle aree pubbliche.

L'obiettivo principale della Variante PUC qui illustrata è dare corrispondenza più coerente alla interpretazione urbanistica dei compatti in relazione ai differenti caratteri, ponendo le condizioni per una attuazione più efficace e dunque più snella, e consentendo, attraverso puntuale disposizioni, scenari d'uso più completi per una zona produttiva frequentata da centinaia di persone per molte ore al giorno, pur senza incidere sui parametri urbanistici e sulla pressione insediativa.

La presente Variante PUC persegue anche l'obiettivo di riconoscere il profilo della piccola superficie d'angolo sud-ovest della zona D vigente, riportandola alla più appropriata qualificazione urbanistica di zona agricola.



>> Proposta di modifica del perimetro della zona D, con identificazione e separazione di una Dc relativa all'area dell'ex Cantina e permanere della restante zona D, ridotta.



>> Zoom Variante PUC sull'angolo sud-ovest, dove è visibile il nuovo perimetro della Dc (campitura grigia), poi, in continuità con quello della zona omologa esistente, il nuovo perimetro di zona E3 (perimetro e campitura gialli), infine, l'andamento in questi pressi del perimetro della zona D di Variante.

Sarà compito della pianificazione attuativa declinare in termini operativi e circostanziati gli obiettivi di qualità ambientale, architettonica e urbana, raccogliendo le indicazioni nella parte normativa o negli indirizzi per la redazione dei progetti.

Il confronto tra i dati relativi alla zona D da PUC vigente e da Variante è riportato nella tabella che segue:

	PIANO VIGENTE	PROPOSTA VARIANTE			
ZONA OMOGENEA PUC	D	Dc	D	E3	Somma Dc, D, E3
SUPERFICIE	1.230.388,8 mq	64.080,70 mq	1.163.310,10 mq	2.998 mq	1.230.388,8 mq
INDICE FONDIARIO (valore massimo)	2,50 mc/mq	2,50 mc/mq		0,01-0,20 mc/mq***	-
INDICE DI COPERTURA (valore massimo)	-	0,40 mq/mq		0,50 mq/mq -	-
INDICE DI UTILIZZAZIONE (valore massimo)	0,80 mq/mq	0,80 mq/mq		-	--
LOTTO MINIMO	600 mq	600 mq		0,50-6 ha****	-
ALTEZZA MASSIMA	10 m*	10 m*		-	
DISTANZA DAI CONFINI (valore minimo)	6 m**	6 m**		5-50m****	-
DISTANZA TRA FABBRICATI (valore minimo)	8 m	8 m		8-10m****	--

* entro i limiti massimi di 10 m, l'altezza massima può essere rideterminata dal piano attuativo; i limiti di 10 m possono essere superati solo da silos, impianti particolari e ciminiere

** è consentita limitatamente ad alcuni lotti, in conformità alle prescrizioni cartografiche del piano attuativo , la costruzione di fabbricati in aderenza per attività artigianali di ridotta dimensione e molestia. Nel caso di accorpamento di più lotti le distanze vanno considerate per l'intero lotto ottenuto

*** in funzione della tipologia di costruzione e, a seconda del caso, previa delibera del Consiglio Comunale, secondo NTA.

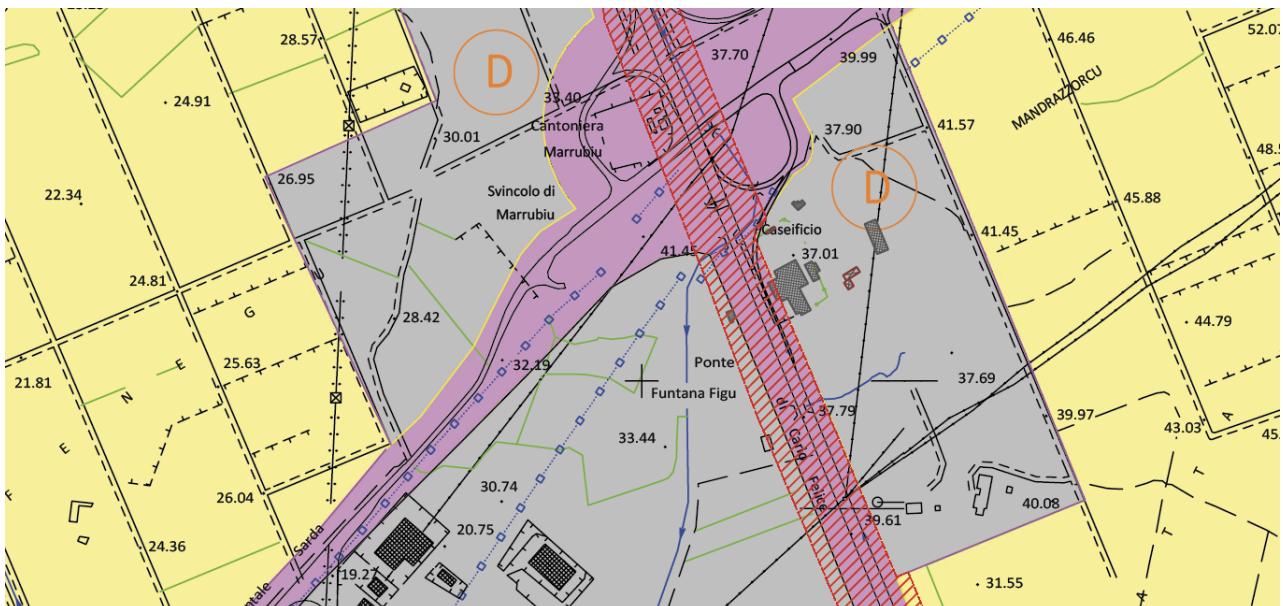
*****Specificati secondo NTA

Parallelamente la Variante è occasione per tracciare la fascia di rispetto della SS131. La SS 131 è classificata come strada extraurbana principale, dunque è riconducibile alle strade di tipo B, così come normate da DPR 495/1992 e dal D.Lgs. 285/1992, c.d. Codice della Strada.

Essendo la strada extraurbana, dunque strada di tipo B secondo il Codice della Strada (art.2), la fascia di rispetto deve essere pari a 40 m (art. 26 del DPR 495/1992, art. 16 Codice della Strada). Tuttavia allo stesso articolo la norma precisa che "all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade" possono essere ridotte a 20 m per le strade di tipo B.

Poiché, come detto la SS131, fiancheggia la zona D di località Mandrazzorcu, che è dotata di piano attuativo (con Variante al Piano di Lottizzazione adottata con Del. C.C. n.38 del 31 luglio 2018), la fascia di rispetto della SS 131 è tracciata a 40 m per tutto il suo sviluppo all'interno del territorio comunale, a eccezione del fronte est in corrispondenza della suddetta zona D, dove si restringe a 20 m.

Onde evitare sovrapposizioni e fraintendimenti tra indicazioni normative, la Variante opera una ulteriore modifica non sostanziale, modificando il nome delle zone attualmente denominate "H4 - Fascia di rispetto del nastro stradale" in "H4 – Zone di rispetto stradali".



>> La campitura tratteggiata rossa identifica la fascia di rispetto stradale della SS 131. È ben leggibile il restringimento a 20 m in corrispondenza della zona D, sul lato est della strada stessa, mentre la fascia rimane di 40 m sul lato ovest, in corrispondenza della zona D sottoposta a PIP.

5. PROPOSTA NORMATIVA

La modifica normativa riguarda esclusivamente la disciplina relativa alle zone D, per la quale sono previste circoscritte precisazioni, volte a correggere o adeguare il Piano al fine di assicurare chiarezza e univocità senza incidere sulle scelte di pianificazione e di introdurre destinazioni d'uso compatibili con la destinazione di zona, senza incidere sui parametri urbanistici.

In particolare, le Norme d'attuazione del PUC vigente di Marrubiu disciplinano le zone D - destinate ad attività produttive e al commercio - alle pagine 9-12. la prima modifica risponde alla necessità di contemplare espressamente, tra le zone D, anche quelle identificate come Dc, ossia il nuovo ambito relativo all'ex Cantina vitivinicola; la seconda precisa che per ottenere le concessioni edilizie devono esistere piani attuativi estesi integralmente sul singolo perimetro D o Dc. Infine, terza modifica, consente espressamente destinazioni compatibili con la destinazione di zona D, quali attività commerciali e direzionali.

A seguire si riporta il testo della normativa da PUC vigente, relativamente alle sole parti modificate dalla presente Variante, rimandando per il testo non modificato agli elaborati allegati. In seguito, in grassetto e in rosso sono riportate le parti sottoposte a modifica dalla Variante PUC: le parti barrate in azzurro sono da considerarsi cassate, mentre quelle in rosso costituiscono le integrazioni al testo:

(pag. 9-11)

"ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D"

Sono le zone destinate ad attività produttive ed al commercio. **Si riconducono a queste zone territoriali omogenee le zone identificate negli elaborati di Piano con D e Dc, di seguito genericamente richiamate come "zone D".**

Interventi consentiti

Sono consentiti gli interventi per nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

È consentita la possibilità di costruire nello stesso lotto più corpi di fabbrica nel rispetto delle distanze tra i fabbricati.

Sono consentite volumetrie strettamente necessarie per attività di cava in atto in assenza di Piano Attuativo con un indice territoriale di 0,10 mc/mq.

Attività ammesse

Sono ammesse le attività industriali ed artigianali purché non nocive ed inquinanti e un punto di appoggio di superficie utile massima di mq. 28,00 per il custode. Quelle nocive ed inquinanti potranno essere ammesse solo se dotate di opportuni sistemi di pretrattamento che consentono l'immissione nella rete fognaria comunale di liquami di scarico le cui caratteristiche rispettino gli indici fissati dall'ente gestore. Gli scarichi in atmosfera dovranno avvenire con le modalità previste con DPR. 203/1988.

Nelle zone D sono, inoltre, ammesse le destinazioni commerciali (comprese medie e grandi strutture di vendita e pubblici esercizi per somministrazione di alimenti e bevande) e direzionali (comprese le attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi e assimilabili), purché non risultino le attività moleste o nocive.

Parametri urbanistici

I parametri urbanistici previsti per la zona D sono i seguenti:

Indice fondiario: non superiore a 2,5 mc/mq

Indice di copertura: 0,40 mq/mq

Indice di utilizzazione: 0,80 mq/mq (rapporto tra la superficie dei pavimenti e la superficie del lotto)

Lotto minimo:mq. 600,00.

Altezza: l'altezza sarà determinata dal piano attuativo e comunque non potrà superare i ml. 10,00, ad eccezione di silos, impianti particolari e ciminiere.

Distanza dei confini:minimo ml. 6,00. È consentita limitatamente ad alcuni lotti, in conformità alle prescrizioni cartografiche del piano attuativo, la costruzione di fabbricati in aderenza per attività artigianali di ridotta dimensione e molestia. Nel caso di accorpamento di più lotti le distanze vanno considerate per l'intero lotto ottenuto.

Distanza tra fabbricati: pari alla media dell'altezza dei fabbricati fronteggiantesi e con minimo assoluto di ml. 8,00.

I distacchi dai confini su strada non devono essere inferiori a ml. 10,00.

La costruzione di fabbricati sul confine o su strada è consentita solo per la realizzazione di volumi tecnici imposti da norme speciali o particolari.

Standard urbanistici

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie di tale insediamento. In tale area potranno essere inseriti volumi da destinare ad attività di interesse comune.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. Di superficie londa di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. Di spazio pubblico, escluso le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

Piani attuativi - Le concessioni edilizie possono essere rilasciate solo in presenza di piani attuativi, che devono essere estesi all'intero ambito continuo di **zone D ognis zona D o Dc**. Il piano potrà prevedere convenzionamento per stralci, individuandone in planimetria i confini. Nel caso di presenza di attività produttive industriali, agroalimentari ed attività commerciali sarà opportuno separare le diverse attività prevedendo anche una fascia di verde, filtro tra le diverse zone. La concessione edilizia potrà essere negata in assenza di elaborati che illustrino lo studio della circolazione e dei parcheggi degli automezzi utilizzati per la lavorazione e per il trasporto dei materiali all'interno e verso l'esterno del lotto e del loro stazionamento per le operazioni di carico e scarico.

Tutte le imprese industriali e artigianali che intendono insediarsi nell'area prevista dal piano di fabbricazione, al fine di ottenere la relativa concessione comunale di costruzione, dovranno presentare progetto tecnico completo di tutti i particolari, compresi quelli di accesso viario, di recinzione, di parcheggio e di sistemazione a verde, nonché i fabbisogni idrici ed energetici e dati relativi agli scarichi di acqua industriale.

Nell'ambito della suddetta area è vietata la costruzione di fabbricati per uso abitazione.

La superficie del lotto non coperta da fabbricati sarà oggetto di sistemazione esterna ed a verde quale dovrà risultare dall'elaborato tecnico.

"FASCIA DI RISPECTO STRADALE SS131"

Le distanze dei fabbricati dalla S.S. 131 (strada extraurbana principale - tipo B) sono stabilite in ml. 40,00, a eccezione della zona D ubicata in località Mandrazzorcu per cui la distanza è ridotta a ml. 20, così come da "Fascia di rispetto stradale SS 131" tracciata sugli elaborati grafici del Piano.

(...)

(pag. 21-22)

"ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "H"

Sono le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico o di particolare interesse per la collettività.

La classificazione è la seguente:

H1 - Ambiti di conservazione integrale

E' stata inclusa in questo ambito l'intera zona ad est delle cave

H2 - Ambiti storici-culturali - Nuraghi, chiese, emergenze storiche e simili.

H3 - Fascia di rispetto cimiteriale, impianto di depurazione e di potabilizzazioni e simili.

H4 - Fascia di rispetto del nastro stradale - H4 - Zone di rispetto stradali

HC - Zone di rispetto edificatorio.

Interventi consentiti

Gli interventi consentiti nelle Zone H sono quelli relativi ad opere pubbliche, salvo per le Zone H4, per le quali sono consentiti anche ampliamenti dei fabbricati privati preesistenti, purché gli interventi stessi non comportino una diminuzione della distanza stradale rispetto a quella preesistente.

Parametri urbanistici

Indice territoriale: 0,001 mc/mq

Sono applicabili i poteri di deroga di cui all'art. 41 quater della Legge n.1150/42 e successive modifiche, limitatamente alle opere pubbliche.

Attività consentite

- attività scientifiche, comprendenti lo studio, il controllo e la conservazione delle risorse ambientali;
- la fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere, postazioni naturalistiche;
- opere di difesa e di ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissione di origine antropica;
- ittacoltura e/o acquacoltura estensiva, pesca, interventi per il recupero e la valorizzazione degli ambienti umidi;
- il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali quelle connesse al soddisfacimento del bisogno idrico regionale;
- opere di rimboschimento di iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzate, sempre che effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;
- opere antincendio e protezione civile;
- traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- pascolamento controllato;
- mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere limitatamente alle località dove attualmente sono presenti.

Qualora in zona H2 (presenze archeologiche, storiche ed artistiche) sia necessario effettuare lavori per consentire la visita dei monumenti, i sentieri dovranno essere pedonali ed in terra battuta o pavimentati con selciato o lastriato, con pietrame del posto. Le recinzioni potranno essere eseguite con pietrame sempre del posto, sistemato a secco."

(Fine modifiche)