

Variante PUC zona D



Relazione paesaggistica

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		

1. INQUADRAMENTO.....	3
1.1. Dati individuativi	3
1.1.1. Comune Richiedente	3
1.1.2. Tipologia dell'intervento.....	3
1.1.3. Caratteristiche dell'intervento.....	3
2. CONTESTO: CONOSCENZA E SINTESI CRITICITÀ.....	4
2.1. Inquadramento e descrizione dell'area	4
2.1. PUC vigente	8
3. LIVELLI DI TUTELA OPERANTI NEL CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'AREA DEL PIP	11
3.1. Piano Paesaggistico Regionale.....	11
3.2. Beni paesaggistici	12
4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI PIANO	13
4.1. Principi, finalità e obiettivi della Variante PUC	13
4.2. Proposta di Variante	13

1. INQUADRAMENTO

1.1. Dati individuativi

1.1.1. Comune Richiedente

Comune di Marrubiu (Oristano)

1.1.2. Tipologia dell'intervento

Pianificazione urbanistica, Variante al Piano Urbanistico Comunale.

1.1.3. Caratteristiche dell'intervento

La Variante del Piano Urbanistico Comunale riguarda la zona D compresa tra la SS 131 e la SS 126, a sud-est di quest'ultima, comparto sottoposto a Piano per gli Insediamenti Produttivi, oggetto di contestuale Variante. Marrubiu è dotata di Piano Urbanistico Comunale, la cui 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 Mandazzorcu". 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.

2. CONTESTO: CONOSCENZA E SINTESI CRITICITÀ

2.1. Inquadramento e descrizione dell'area

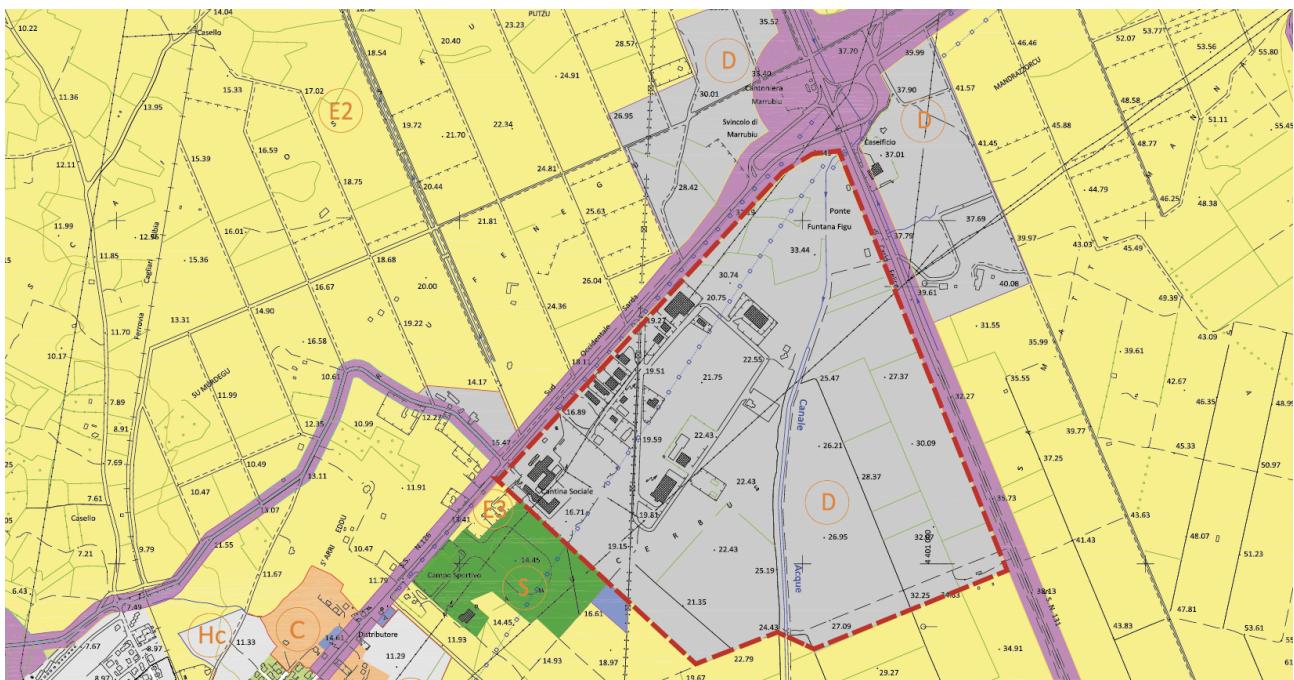
La Variante PUC interessa principalmente l'ingresso nord-est dell'abitato, in particolare, l'ambito produttivo posto alla periferia nord-est dell'abitato di Marrubiu, sul lato sud-est della Strada Statale 126.

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 incarna 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).

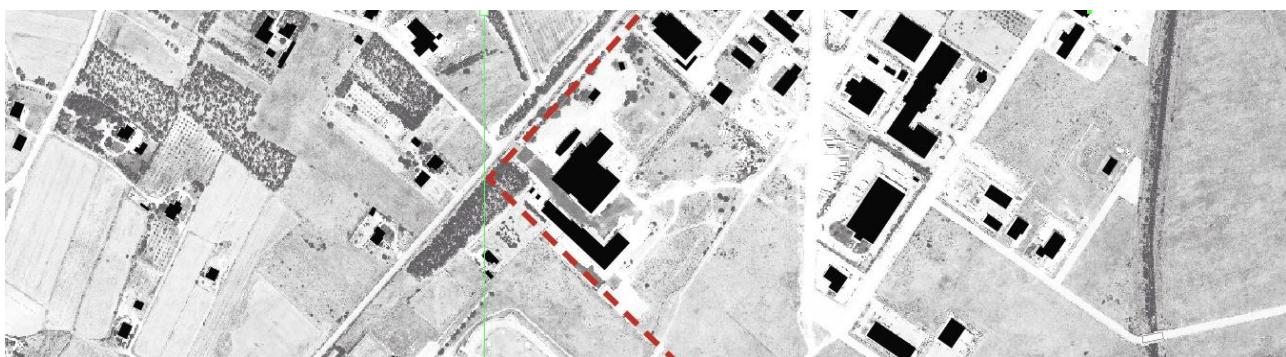


>> Confronto delle ortofoto storiche relative alla zona D oggetto di Variante, identificata dal perimetro bianco.

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.

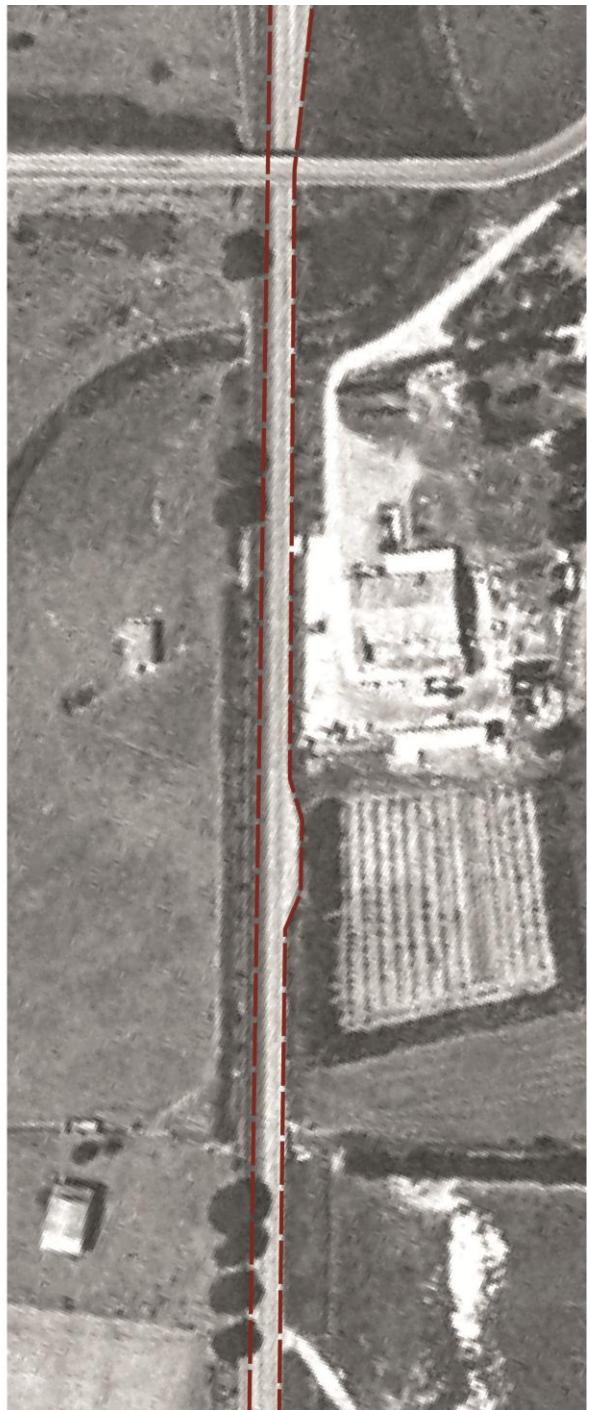
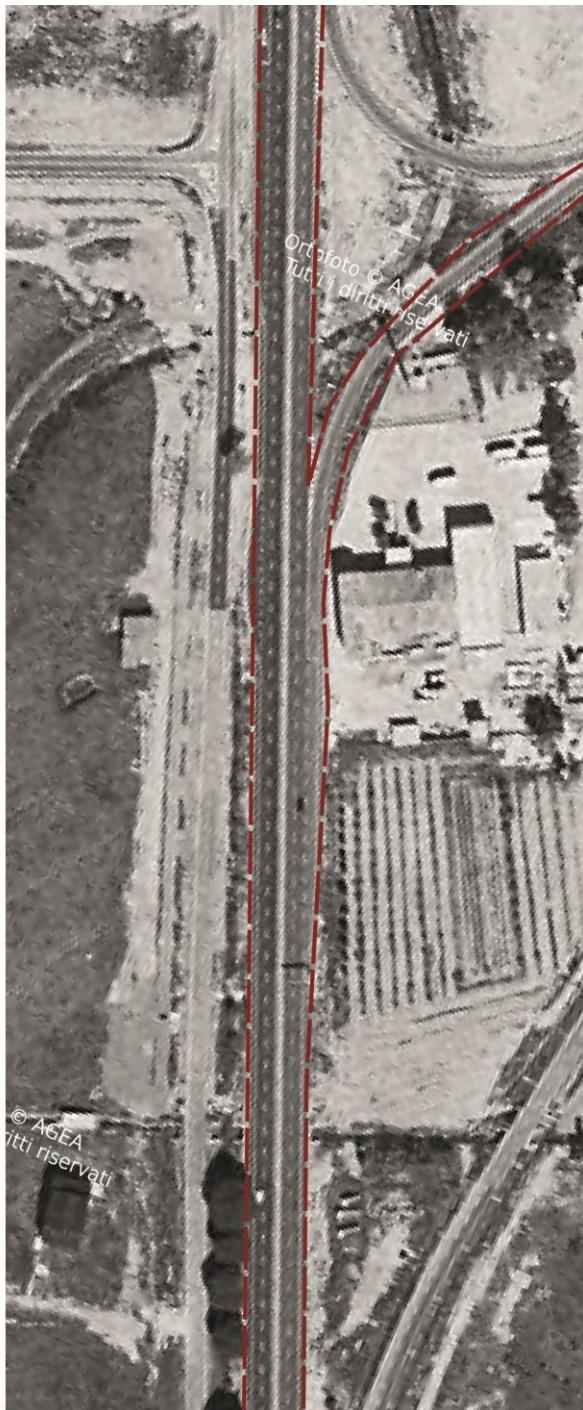
Un ulteriore elemento da considerare è che a uno sguardo più ravvicinato nei pressi della ex Cantina il perimetro di zona attraversa una fascia alberata e, poco più a sud, uno spazio recintato continuo.



>> 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.

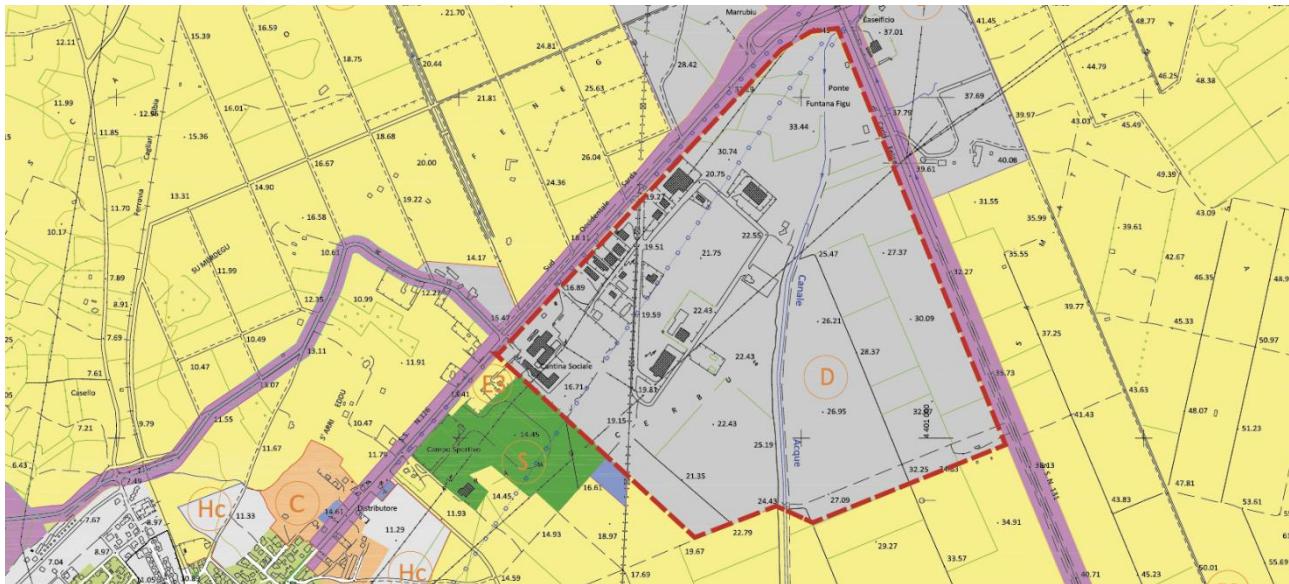
Il PUC vigente non traccia una vera e propria fascia di rispetto stradale, ma perimetrà una zona urbanistica, denominata H4 "Fascia di rispetto del nastro stradale", per le quali consente, oltre agli interventi relativi alle opere pubbliche, anche ampliamenti dei fabbricati privati preesistenti, purché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

2.1. PUC vigente

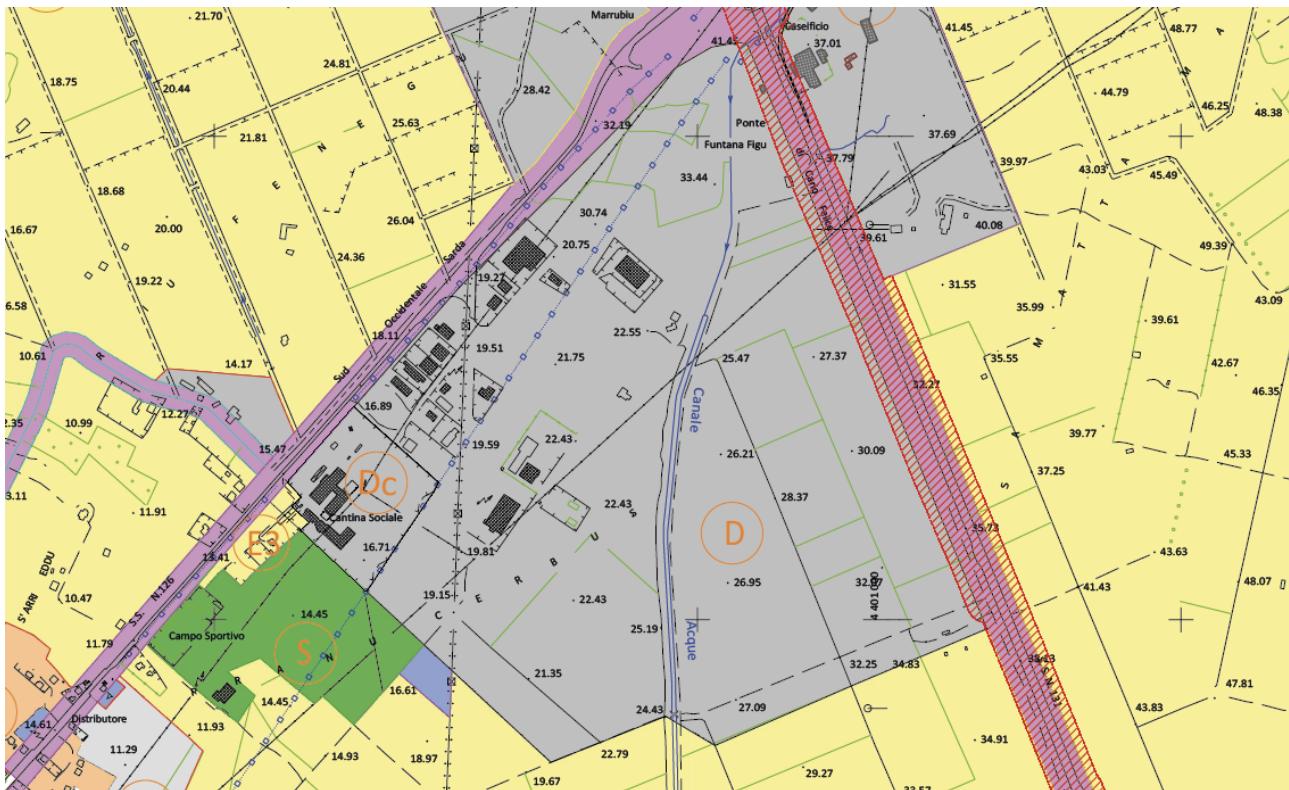
Marrubiu è dotata di Piano Urbanistico Comunale la cui prima versione è redatta oltre vent'anni fa, con adozione nel 2002 (Del. C.C. n.57 dell'8/11/2002) ed è in seguito sottoposta a 9 varianti, di cui 8 grafico-normative.

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.

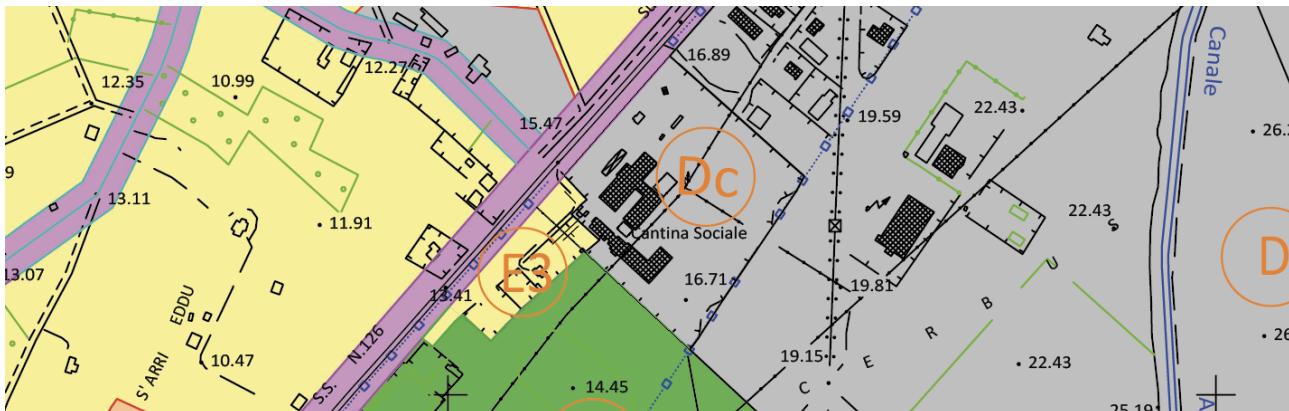
È importante sottolineare che l'ultima Variante che riporti la zonizzazione territoriale non è la Variante n. 9, ma la Variante n. 8, "Modifica da zona G a zona E2 in località "S'Ena e Sa Giara", adottata definitivamente con Del. C.C. n. 34 del 5 luglio 2019 e pubblicata sul BURAS n. 39 del 23 agosto 2018.



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



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



>> Zoom Variante PUC sull'angolo sud-ovest, con identificato l'ambito di Variante (perimetro tratteggiato rosso), il nuovo perimetro della Dc (campitura grigia, perimetro giallo sottile), 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.

Come accennato in precedenza, all'interno di questa 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".

In questa sede, dunque, il PUC vigente è sottoposto a Variante (denominata "Variante PUC zona D") contestuale alla presente Variante PIP al fine di identificare, all'interno dell'attuale zona D, due

comparti produttivi, corrispondenti alla zona D già esistente, ridimensionata a circa 116,3 ha, e a una zona denominata Dc, coincidente con i confini di proprietà dell'ex Cantina, di estensione pari a circa 6,4 ha; a questi si aggiunge l'identificazione di una piccola zona E3, di superficie inferiore a 0,3ha.

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 prevede la esplicita introduzione di ulteriori destinazioni d'uso che, consentite per le zone D, non risultano ad oggi espressamente menzionate dalle Norme d'attuazione del PUC vigente, ovvero le destinazioni commerciali, dando risposta a una carenza di servizi nella zona PIP che sembra inibirne una piena evoluzione.

Gli accessi alle due distinte zone produttive sono garantiti dalla viabilità esistente che si dirama dalla Strada Statale 126.

L'attuazione delle due zone da Variante avverrà attraverso la stesura della presente variante del Piano di Insediamento Produttivo, per quanto concerne la zona D, e con piano di iniziativa privata, per la zona Dc.

L'obiettivo principale della Variante PUC è dare corrispondenza più coerente alla interpretazione urbanistica dei comparti in relazione ai differenti caratteri, ponendo le condizioni per una attuazione più efficace e dunque più snella, e consentendo, attraverso puntuali disposti normativi, 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. Collateralmente la Variante PUC persegue 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.

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.

3. LIVELLI DI TUTELA OPERANTI NEL CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'AREA DEL PIP

3.1. Piano Paesaggistico Regionale

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.

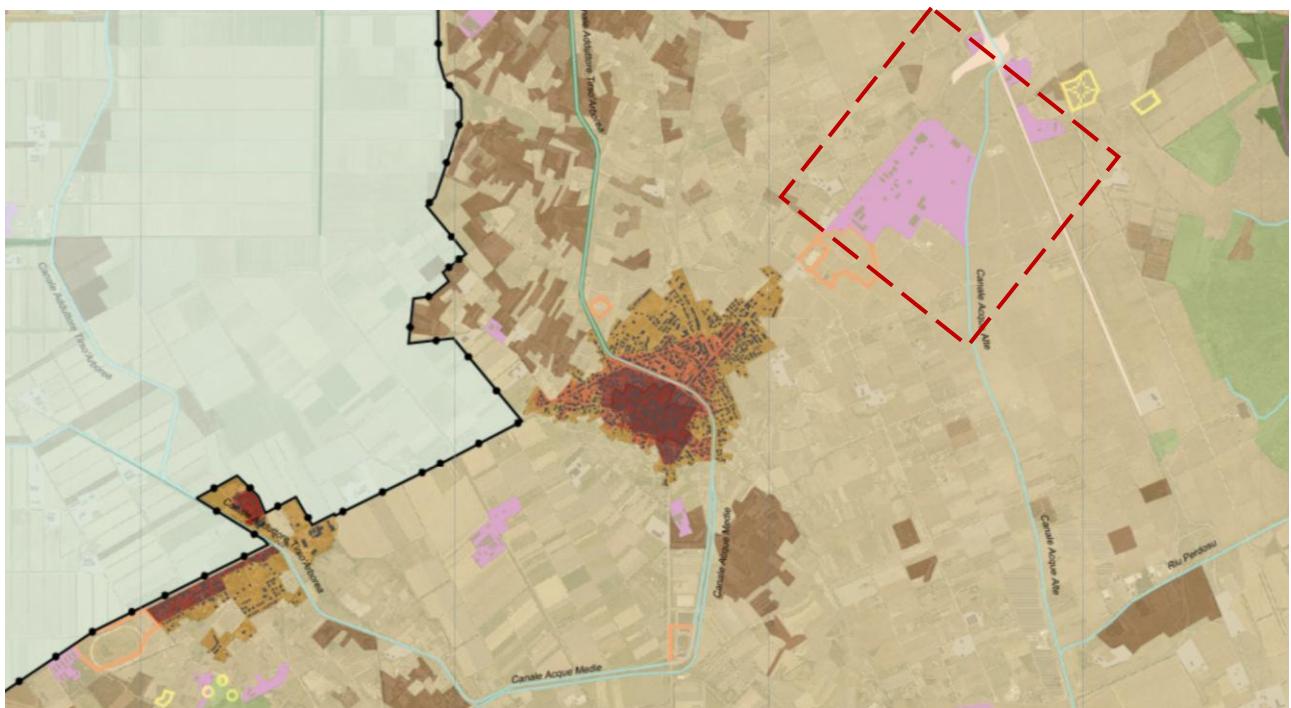
La scheda degli indirizzi riconosce la prevalenza del sistema agrario, sottolineando il critico rapporto dell'insediamento urbano con i sistemi delle acque.

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.

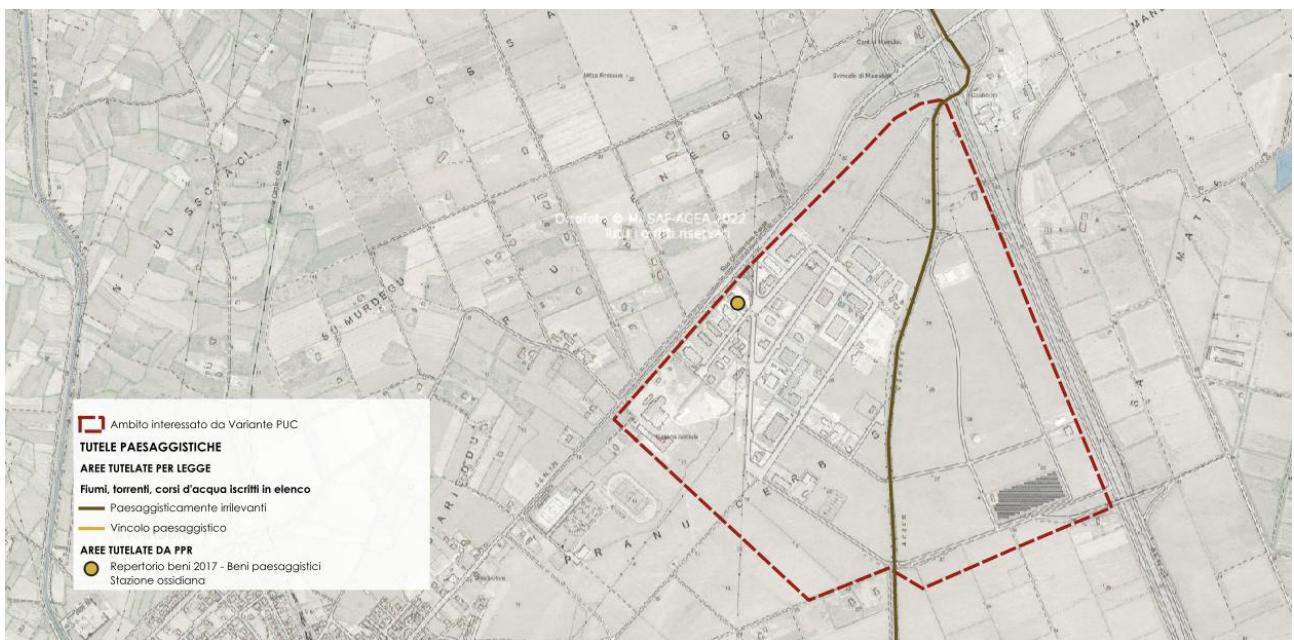
Il progetto dell'Ambito per quanto riferito al paesaggio rurale non trova contrasto nell'attuazione di un progetto che si sviluppa ai margini dell'area urbano. In particolare, l'area di interesse di interesse ricade in parte nella componente di paesaggio ambientale delle aree ad utilizzazione agro-forestale (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 insediativa come insediamento produttivo.

3.2. Beni paesaggistici

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

4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI PIANO

4.1. Principi, finalità e obiettivi della Variante PUC

Gli obiettivi della Variante PUC sono stati definiti dall'Amministrazione Comunale, a partire dall'analisi delle criticità.

A partire da queste riflessioni, sono stati individuati obiettivi generali e specifici, in seguito riassunti.

Obiettivo generale	Obiettivo specifico
Agevolare l'insediamento di attività produttive	<ul style="list-style-type: none"> Garantire processi di attuazione delle zone coerenti con i caratteri degli ambiti, riconoscendo porzioni differenti da ricondurre a processi attuativi indipendenti Adeguare le attività insediabili alle richieste del territorio, nel rispetto delle destinazioni funzionali proprie della zona
Garantire la qualità urbana del comparto produttivo	<ul style="list-style-type: none"> Consentire lo svolgimento di attività compatibili con la destinazione di zona al fine di migliorarne l'offerta urbana
Riordinare le fasce di rispetto stradali	<ul style="list-style-type: none"> Cogliere l'occasione per integrare al piano la fascia di rispetto stradale della SS 131

Obiettivi generali e specifici sono stati attuati nella Variante attraverso alcune azioni, che riguardano:

- l'individuazione di compatti produttivi con caratteri diversi e dunque con distinti perimetri che possano essere sottoposti a pianificazione attuativa indipendente;
- l'esplicita autorizzazione a insediare nella zona attività di tipo commerciale, comprese medie e grandi strutture di vendita e esercizi di somministrazione cibo e bevande nonché di attività sportive con i relativi impianti.

4.2. Proposta di Variante

La 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.

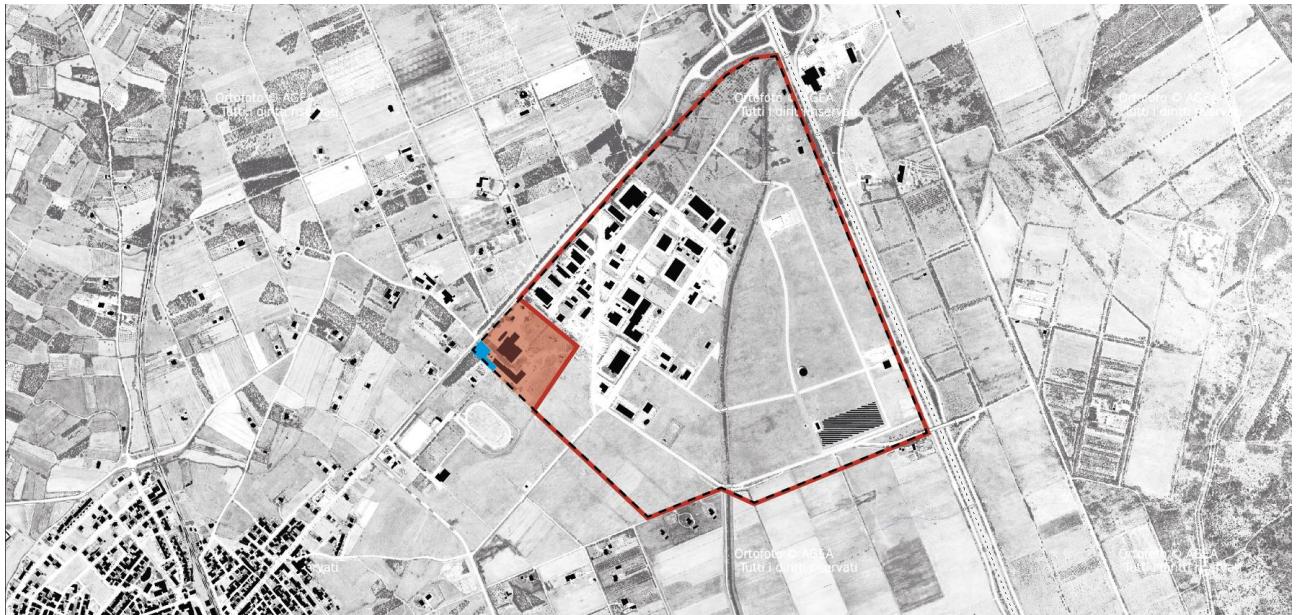
Da un lato, sono infatti identificati due distinti perimetri di zona D, uno rinominato come zona Dc, relativo all'area dell'ex Cantina, l'altro relativo all'ambito PIP aggiornato, indicato come zona D. Contestualmente, la perimetrazione proposta riconosce l'inappropriatezza della destinazione produttiva 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 0,3ha, 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.



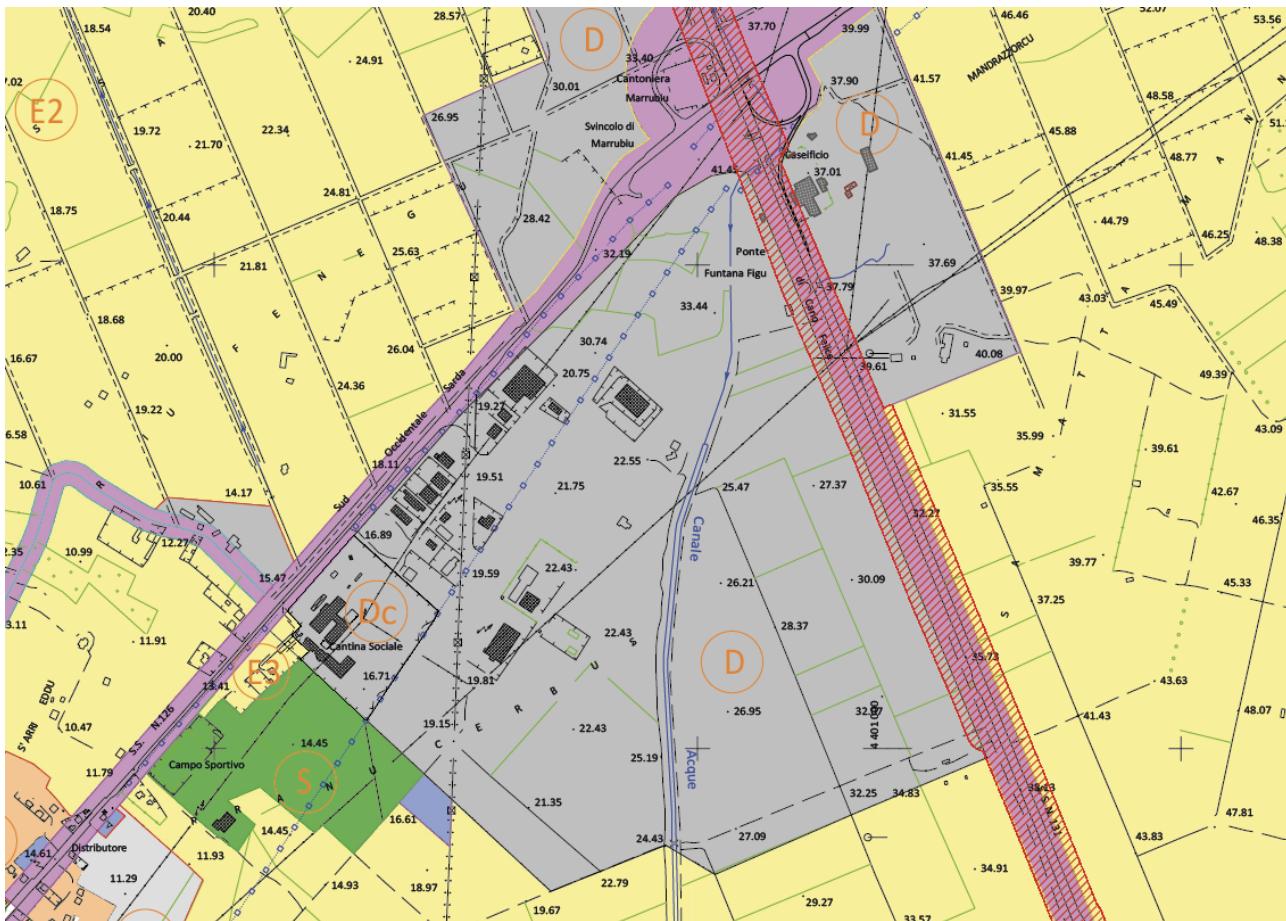
>> Modifica dei perimetri delle due nuove zone, con la zona Dc campita in rosso, la zona D identificata dal perimetro rosso tratteggiato, la piccola porzione agricola campita in azzurro.

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.

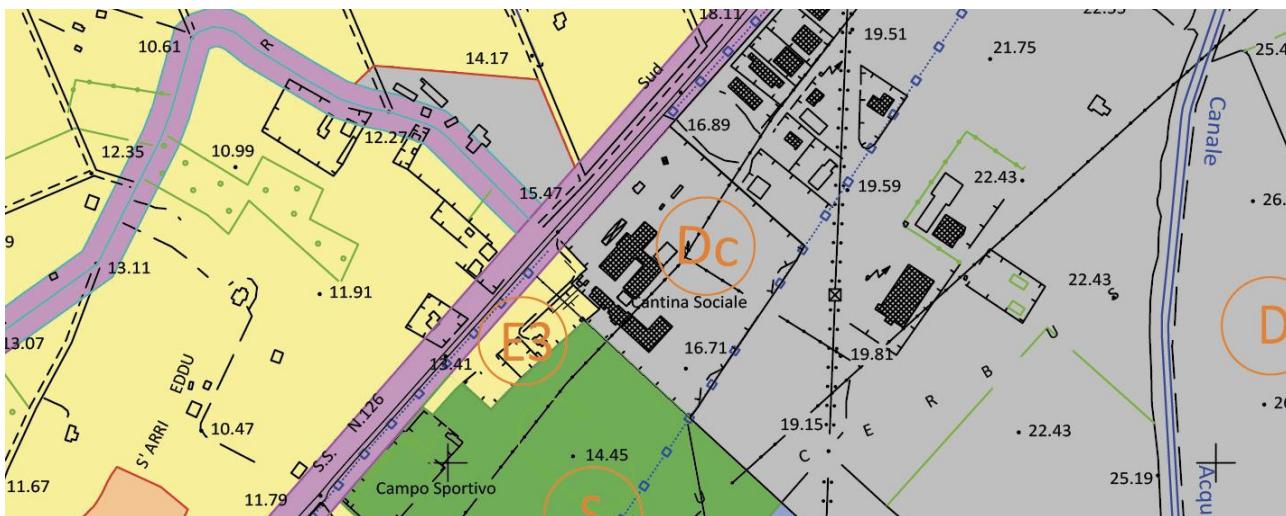
L'aggiornamento degli strumenti attuativi sarà occasione, da un lato, per effettuare l'opportuno e autonomo riordino dell'ambito dell'ex Cantina, dall'altro per verificare l'avanzamento del più vasto comparto PIP, procedendo tra le altre cose alla revisione e verifica delle aree pubbliche.

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 puntuali 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 gialla), 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:

ZONA OMOGENEA PUC	PIANO VIGENTE	PROPOSTA VARIANTE			
	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.

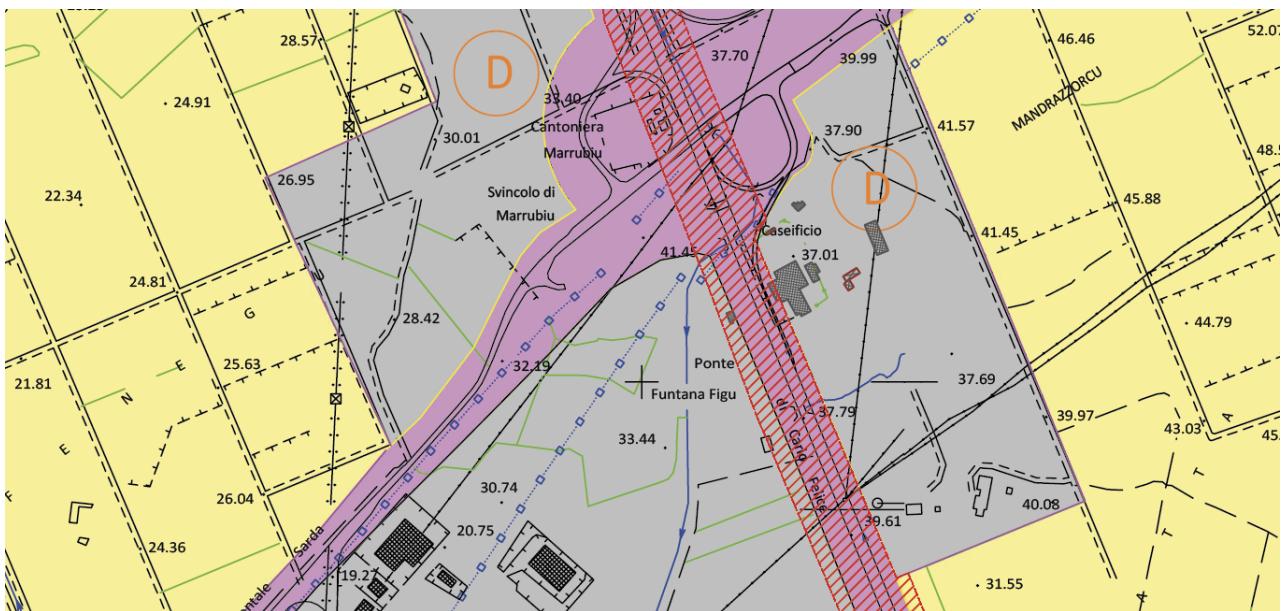
****Specificati secondo NTA.

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.

La modifica normativa riguarda prevalentemente 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 sportive.

Le rimanenti modifiche attengono l'istituzione della "Fascia di rispetto stradale SS 131": la prima, a pag. 11 delle NTA, definendo la stessa e le sue caratteristiche dimensionali, la seconda, a pag. 21, rinomina le zone denominate da PUC vigente "H4- Fascia di rispetto del nastro stradale" in "H4 – Zone di rispetto stradali" per evitare fraintendimenti.