



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia  
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### 1. PREMESSA

Comune	<b>B E R C H I D D A ( S S )</b>		
Oggetto della delibera	Variante al PdF – Demolizione, sistemazione, messa in sicurezza con la realizzazione di un parcheggio, dell'ex cinema di Berchidda		
Estremi della delibera di adozione	CC n. 56 del 28.08.2018		
Richiesta Verifica di Coerenza	Protocollo Comune	n. 8316 del 06.11.2018	
	Data Arrivo RAS	06.11.2018	
	Protocollo RAS	n. 41800 del 06.11.2018	
	Data Scadenza (+ 90 gg)	(04.02.2019)	
Richiesta parere RAS UTP SS	Protocollo RAS	n. 44185 del 20.11.2018	
Arrivo parere RAS UTP SS	Protocollo UTP SS	n. 45326 del 29.11.2018	
	Protocollo RAS	n. 45574 del 30.11.2018	
Integrazioni – Richiesta (DCC approvazione)	Protocollo RAS	n. 2571 del 21.01.2019	
Estremi della delibera di approvazione	CC n. 19 del 29.03.2019		
Integrazioni – Arrivo (invio DCC approvazione)	Protocollo Comune	n. 2917 del 11.04.2019	
	Protocollo RAS	n. 13885 del 15.04.2019	
Tipologia Strumento Urbanistico vigente	<input checked="" type="checkbox"/> PdF	<input type="checkbox"/> PRG	<input checked="" type="checkbox"/> PUC
Piano Paesaggistico Regionale – 1° Ambito	Approvazione: Del. C.C. N. 26 del 21/04/1970 BURAS: n. 18 del 20/05/1974		
Modalità di conclusione del procedimento - Regime transitorio	Totalmente Escluso: Ambito n. 51 - Massiccio del Limbara Ambito n. 49 - Piana del Rio Mannu di Ozieri Ambito n. 45 - Altopiani e Alta Valle del Tirso		
Condizioni di ammissibilità della variante (art.	– LR 1/2019 “Legge di semplificazione” art. 21 comma 2 – Procedimenti in corso. – DGR 5/48 del 29.01.2019 Punto 3 - Varianti al Piano urbanistico comunale già avviate prima dell'entrata in vigore della Legge di semplificazione (DCC di adozione n. 56/2018). – <b>Artt. 20 e 21 della LR 45/1989 – Testo previgente alla LR 1/2019</b>		
	Non applicabile in quanto escluso dal 1° ambito omogeneo		



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia  
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

20 comma 9 bis della LR 45/1989 – testo previgente)	
Non necessità di acquisizione parere CTRU (art. 20 comma 6 bis della LR 45/1989 – Testo previgente)	<input checked="" type="checkbox"/> Art. 27 della LR 1/2019 “abrogazione degli articoli 31 (organi consultivi) e 32 (CTRU – Composizione e funzionamento) della LR 45/1989”.
Zone urbanistiche interessate dalla variante	
<input type="checkbox"/> Zona A <input checked="" type="checkbox"/> Zona B <input type="checkbox"/> Zona C <input type="checkbox"/> Zona D <input type="checkbox"/> Zona E <input type="checkbox"/> Zona F <input type="checkbox"/> Zona G <input type="checkbox"/> Zona H <input checked="" type="checkbox"/> Area S	

## 2. RELAZIONE ILLUSTRATIVA SINTETICA

Con Deliberazione CC n. 56 del 28.08.2018 il Comune di Berchidda ha adottato la variante allo strumento urbanistico vigente, relativa a lavori di “Demolizione, sistemazione, messa in sicurezza e realizzazione di un parcheggio, dell'ex cinema di Berchidda”, successivamente approvata con deliberazione CC n. 19 del 29.03.2019. Si tratta di un'opera pubblica, con apposizione di vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'art. 12 comma 1 del DPR 327/2001.

Il progetto consiste in due specifici interventi localizzati, nel centro dell'abitato, in un'area prospiciente la Piazza del Popolo. Il primo prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico nell'area di sedime del rudere dell'ex cinema, attualmente ubicato in largo Ozieri e oggetto di demolizione. Il secondo prevede la parziale demolizione del primo piano di una palazzina adiacente ed annessa all'ex cinema, con la ricostruzione della copertura della stessa ed il conseguente ripristino dei luoghi in data anteriore al 1954.

Il progetto definitivo è stato approvato, contestualmente all'adozione della variante urbanistica, con Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 28.08.2018.

Tale progetto ricopre diverse finalità: da un lato, attraverso la demolizione del primo piano della palazzina di Largo Ozieri, si vuole risolvere un'interferenza visiva dalla Piazza del Popolo, che è stata essenzialmente la causa della predisposizione del vincolo panoramico posto sulla piazza con DM negli anni '50; dall'altro, con la demolizione del rudere del cinema, si vuole porre fine ad una situazione di elevato degrado urbanistico, edilizio e sanitario che dura oramai da parecchi decenni, tenuto conto, in particolar modo, dei crolli verificatisi in conseguenza dell'incuria manutentiva dell'edificio e di un incendio verificatosi intorno agli anni 2000. Inoltre, l'area liberata dal rudere potrà essere sfruttata, oltre che per la realizzazione del parcheggio, anche per opere di pubblica utilità, quali: una casa alloggio per ragazzi diversamente abili e un centro diurno di aggregazione sociale.

L'area interessata dall'intervento ricade in zona urbanistica omogenea B1, all'interno del Centro di antica e prima formazione, ripermetrato con Determinazione di questa Direzione Generale n. 245/DG del 23.02.2009 a seguito di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 29.09.2008. L'area è altresì interessata, come già detto, da un vincolo paesaggistico di cui al DM del 17.01.1959 del Ministero della Pubblica Istruzione.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia  
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Dal punto di vista urbanistico, trattasi della realizzazione di un'opera pubblica in variante allo strumento urbanistico generale (con la riclassificazione dell'area dell'ex cinema da B1 a S4) necessaria anche ai fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. Con riferimento alle NTA del Pdf si rileva che non sono previste modifiche normative.

Per quanto concerne:

- la VAS, si ritiene che la variante non incida sostanzialmente sul carico urbanistico già previsto dallo strumento urbanistico vigente, intervenendo con opere di demolizione di volumetrie preesistenti e di riqualificazione dell'area in esame.
- il PAI, il territorio comunale ricade interamente nel Sub-bacino n. 3 "Mannu-Temo" e si rileva che per l'area oggetto di variante la pericolosità da frana è inesistente (Hg0). Per quanto concerne la pericolosità idraulica, il Comune non è dotato di specifico studio approvato dall'ADIS, ma si riscontra che non si rilevano corsi d'acqua, che possano interferire con la suddetta area, di cui al "Reticolo idrografico di riferimento" (Deliberazione di CI n. 3 del 30.07.2015). Si raccomanda, comunque, che il progetto di cui trattasi rispetti il principio di invarianza idraulica (art.47 delle NdA del PAI).
- gli standard di piano, riferiti alle zone A e B, si rileva che l'aumento delle aree S4, dedicate ai parcheggi, non può che incidere positivamente sul dimensionamento già esistente nel Pdf.
- l'assetto storico culturale, considerato che trattasi di intervento ricadente in ambito vincolato dal PPR e dal DM del 17.01.1959 (pubblicato su GU 24 del 30.01.1959), avente a oggetto: "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona di Piazza del Popolo sita nell'ambito del Comune di Berchidda*", preliminarmente alla sua attuazione, è necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica ex articolo 146 del DLgs n. 42/2004. A tal proposito è stato acquisito il preliminare parere del Servizio Regionale di Tutela del paesaggio di Sassari in merito all'intervento. Con tale parere, reso con nota n. 45326 del 29.11.2018, si ritiene che l'intervento sia conforme al PPR e coerente, sotto il profilo paesaggistico, con le finalità di tutela e riqualificazione dell'ambito, anche in considerazione della valorizzazione del punto di belvedere di cui al citato DM del 1959. Si evidenzia, comunque, che tale parere non sostituisce la necessaria autorizzazione paesaggistica per cui, completata la procedura di variante allo strumento urbanistico, dovrà essere inoltrata al Servizio UTP/SS apposita istanza ai sensi dell'art.146 del D.Lgs 42/2004 unitamente al progetto dell'intervento.
- il PPR, si è analizzato l'assetto ambientale e insediativo e non si richiedono specifiche discipline di salvaguardia e tutela.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia  
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

### **3. CONSIDERAZIONI FINALI**

Da quanto esaminato non si rilevano contrasti con gli strumenti sovraordinati del governo del territorio e con le direttive regionali in materia di urbanistica.

#### **Proposta dell'ufficio istruttore:**

**COERENTE**

#### **con la seguente RACCOMANDAZIONE**

- 1) preliminarmente alla realizzazione dell'intervento, è necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica ex art 146 del D.Lgs 42/2004;**
- 2) il progetto in esame dovrà rispettare il principio di invarianza idraulica (art. 47 delle NdA del PAI).**

Cagliari, 15.04.2019

Tecnico istruttore PAI - Geol. Alessia Onnis  
Responsabile del Settore - Ing. Carla Sanna  
Direttore del Servizio - Ing. Alessandro Pusceddu

**Il Direttore Generale**  
Ing. Antonio Sanna

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)