



**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>G H I L A R Z A ( O R )</b>		
Oggetto della delibera	<b>Variante al PUC – Modifiche alla zonizzazione urbana ed extraurbana, modifica NTA e RE</b>		
Estremi della delibera di adozione	<b>CC n. 10 del 22.01.2018</b>		
Estremi della delibera di approvazione	<b>CC n. 17 del 22.02.2019</b>		
Richiesta Verifica di Coerenza	Protocollo Comune	<b>n. 3140 del 01.03.2019</b>	
	Data Arrivo RAS	<b>06.03.2019</b>	
	Data Scadenza	<b>04.06.2019</b>	
	Protocollo RAS	<b>n. 8783 del 07.03.2019</b>	
Tipologia Strumento Urbanistico vigente	<input type="checkbox"/> Pdf	<input type="checkbox"/> PRG	<input checked="" type="checkbox"/> PUC
	<b>Approvazione: CC n. 32 del 28.09.2002 VdC: Determinazione n. 465/DG del 19.11.2002 BURAS: n. 42 del 16.12.2002</b>		
Piano Paesaggistico Regionale – 1° Ambito	Escluso		

#### Zone urbanistiche interessate dalla variante

Zona A    Zona B    Zona C    Zona D    Zona E    Zona F    Zona G    Zona H    Area S

### 2. RELAZIONE ILLUSTRATIVA SINTETICA

Il Consiglio Comunale di Ghilarza ha adottato, con deliberazione n. 10 del 22.01.2018, la variante allo strumento urbanistico vigente n. 4-bis. La variante integra e sostituisce la precedente variante n. 4, adottata con deliberazione n. 17 del 13.06.2014 e già oggetto di Verifica di Coerenza, sospesa con nota n. 33619/PIAN del 29.07.2014 per mancanza della verifica delle aree a rischio idrogeologico e della procedura di VAS, revocata con la stessa deliberazione n. 10 del 22.01.2018. Nel periodo di pubblicazione sono state presentate due osservazioni, che non sono state accolte. La variante è stata approvata con deliberazione n. 17 del 22.02.2019.

La variante prevede:

1. modifiche alla zonizzazione, rettifiche di perimetrazioni e cambi di destinazione d'uso relativamente al



**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

territorio urbano. In particolare:

- a. la ripermimetrazione del comparto G1 – “Presidio Ospedaliero G.P. Delogu” con l’esclusione delle proprietà private di circa 2.200 mq, che prospettano sulle vie Delogu e Matteotti, inserite all’interno di detto comparto come aree destinate al futuro potenziamento della struttura sanitaria. Poiché, a causa del suo ridimensionamento, tali aree non sono più necessarie, esse vengono ricomprese all’interno dell’isolato “O.2.2” e riclassificate nella contigua sottozona B1;
- b. la ripermimetrazione del comparto “Pa1”, classificato S3 e destinato alla localizzazione delle attrezzature per luna park e giochi viaggianti, con l’esclusione dell’area privata di circa 1.800 mq, prospettante sulla via Matteotti, mai acquisita al patrimonio comunale, e la sua conseguente annessione al comparto contiguo ricompreso nella sottozona B5;
- c. la rettifica delle sottozone B4, C2, C3 e D3 lungo il nuovo tratto della circonvallazione Sud, in corrispondenza dell’incrocio con la via Monsignor Licheri, necessario ai fini della corretta rappresentazione della nuova viabilità rispetto a quanto previsto dal piano vigente;
- d. la ridefinizione dello schema urbano del comparto B4, localizzato tra la via Monsignor Licheri e la circonvallazione Sud, con l’inserimento di nuova viabilità carrabile e pedonale al confine con il comparto “IACP 3” e la conseguente riorganizzazione dei volumi previsti, come rappresentato nella Tavola 3.1b: tale modifica si è resa necessaria al fine di salvaguardare il funzionamento della condotta idrica a servizio della frazione di Zuri, localizzata lungo la nuova viabilità;
- e. la rimodulazione dell’area S3, compresa tra il corso Umberto e le vie Gennargentu e Tirso per una superficie pari a 4.050 mq, attraverso: la riclassificazione in area S4 della porzione di 230 mq localizzata nella parte nord-ovest dell’isolato, al fine di ampliare il parcheggio pubblico esistente tra il corso Umberto e la via Gennargentu; la riclassificazione in sottozona B1 della porzione di area, pari a 120 mq, comprendente un edificio residenziale e la sua area di pertinenza, situata in aderenza all’isolato “S1.3” che prospetta sul Corso Umberto I, al fine di consentirne il recupero; la riclassificazione in sottozona G5, destinata ad attività ricettive alberghiere-ristoro e convegni, della restante area di 3.700 mq, al fine di consentire il potenziamento della struttura esistente. Contestualmente vengono apportate alcune modifiche alle NTA del PUC, con l’introduzione del nuovo comparto denominato G5-5 punto di servizio-ristoro via Gennargentu (articolo 6) e dei relativi parametri urbanistico-edilizi (articolo 6.5), che, in particolare, prevedono un indice di fabbricazione di 1 mc /mq, un rapporto di copertura del 30% e un numero di piani fuori terra pari a 3;
- f. la riclassificazione delle aree dell’ex caseificio della società C.A.O., pari a circa 2,35 ha ed attualmente classificata D2, e dell’area contigua D3, pari a 5.500 mq e destinata alle micro attività produttive artigianali, in un’unica sottozona G8 destinata ad attività commerciali, ricettive, alberghiere, congressuali e micro-attività produttive. Tale modifica si è resa necessaria, da una parte a causa del trasferimento del caseificio in altro Comune ed il conseguente smantellamento dell’attività aziendale, dall’altra per l’assenza di iniziative imprenditoriali nella sottozona D3. Per la



**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

particolare conformazione dell'area, il Comune ha pensato di realizzare un'unica area polivalente nella quale potranno essere localizzate strutture alberghiere-congressuali e attività commerciali operanti, prevalentemente, nel settore dell'artigianato e dei prodotti tipici locali; contestualmente le NTA sono state integrate con l'articolo 6.7, dove viene definita la nuova sottozona G8 (introdotta anche all'articolo 1.4) e i relativi parametri urbanistico-edilizi, che, in particolare, prevedono un indice di fabbricazione di 2.5 mc /mq, un rapporto di copertura del 50% e un'altezza massima di 10 m per 3 piani fuori terra;

- g. la rimodulazione del comparto "PEEP 1", localizzato tra la via Perdalonga ed il Corso Umberto I alla periferia Ovest del centro abitato ed attualmente classificato C2, individuando una nuova viabilità attraverso il prolungamento della via Abruzzi e la sua connessione con la via Trentino e la conseguente riorganizzazione della edificazione residenziale all'interno della fascia individuata tra la stessa viabilità e i fabbricati della via Perdalonga: a tal fine vengono ridotte di circa la metà le aree destinate a verde e servizi pubblici, pur rispettandone i limiti previsti dal DA 2266/U del 1983. Inoltre, poiché la nuova viabilità attraversa parte di un lotto privato ricompreso nella contigua lottizzazione "PL6" – "Edilterra e C.", questa verrà ceduta dal proprietario attraverso misure compensative già concordate con l'Amministrazione Comunale; contestualmente è stato integrato l'articolo 2.4.3 delle NTA del PUC con l'introduzione della nuova ripartizione delle superfici del comparto "PEEP 1";
- h. la riclassificazione dell'area S3 localizzata in via Vespucci, tra le vie Einaudi e Santa Lucia, in sottozona B2, al fine di ricomprenderla nel piano di insediamento coordinato "PIC3" - "Porcu-Oppo". La modifica, che rispetta la dotazione minima degli spazi riservati a verde pubblico, prevede anche l'integrazione dell'articolo 2.3.3 delle NTA del PUC con l'introduzione della nuova ripartizione delle superfici del comparto.

2. modifiche alla zonizzazione e cambi di destinazione d'uso nel territorio extraurbano. In particolare:

- a. la riclassificazione della sottozona D5 per attività produttive, commerciali e servizi d'interesse territoriale e la relativa fascia di rispetto H1, localizzata tra la S.S. 131 e la S.P. n. 27 del Mandrolisai alla periferia orientale del centro abitato, nelle sottozone agricole E1 e, in piccola parte, E3. Tale modifica è motivata dall'assenza di iniziative imprenditoriali nei quattordici anni di vigenza del piano e dal contemporaneo sviluppo di diverse attività agro-silvo-pastorali;
- b. la rettifica di alcune aree a destinazione agricola ed in particolare:
  - alcune particelle di piccola estensione localizzate a Nord del centro abitato, in località Pardu de Orraccu lungo la strada comunale per Domusnovas Canales, attualmente classificate E5c, vengono accorpate alle contigue sottozone E1 ed E2 in quanto interessate da analoghe colture orticole;
  - un'area localizzata in località Zopiana, a Sud del novenario "Madonna di Trempu", e classificata in E5c viene ricompresa totalmente all'interno della contigua sottozona E2, in coerenza col territorio circostante;



**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

- le zone F, localizzate all'interno della perimetrazione del novenario in località San Michele e comprese tra i comparti oggetto di pianificazione attuativa approvata ed infrastrutturati e l'area agricola, sono riclassificate E2. A tal proposito viene integrato l'articolo 5 delle NTA del PUC con un nuovo comma che, oltre a introdurre tale modifica, inserisce la prescrizione secondo cui le relative volumetrie di pertinenza dovranno essere realizzate oltre i 200 metri dal nucleo storico edificato;
  - c. la riclassificazione di parte della sottozona D5 di cui al punto 2.c, localizzata a Sud-Est del centro abitato tra la Strada Statale n. 131 e la strada comunale "Malosa", con l'individuazione del comparto G7-6 in cui individuare l'ecocentro comunale: contestualmente viene integrato l'articolo 6 relativo alla zona G con l'inserimento del nuovo comparto;
  - d. la riclassificazione di due aree agricole situate in località Caredda e in località Puntiga, a Sud del centro abitato nei pressi della S.S. 131, classificate E5c nel PUC vigente e ricomprese nelle E1 contigue;
  - e. la riclassificazione dell'area E1, attigua all'ecocentro di cui al punto 2c, in E3.
3. modifiche alle NTA del PUC vigente non conseguenti alle variazioni di zonizzazione di cui sopra. In particolare:
- a. la modifica del penultimo comma dell'articolo 2.3.1 relativamente alla normativa di zona B, con l'introduzione dell'obbligo di utilizzo dei manti in tegola tipo "coppo" per gli edifici che prospettano lungo le vie che delimitano la zona A, nonché con il divieto di realizzazione di piani "pilotis" (tale prescrizione nelle NTA precedenti era estesa a tutti gli edifici di zona B);
  - b. la modifica del primo punto del paragrafo "Norme di carattere urbanistico" all'articolo 2.3.5 relativamente alla normativa di sottozona B4, che consente l'intervento in ambiti di estensione minore rispetto a quelli individuati nella Tavola 3.1a, previo accordo e parere favorevole dell'Amministrazione Comunale; nello stesso paragrafo viene soppresso il quinto punto relativo alle aree di cessione dei comparti edificatori, in quanto superato dalla realizzazione del nuovo tratto della circonvallazione Sud;
  - c. la modifica del primo punto del paragrafo "Norme di carattere urbanistico" all'articolo 2.3.6 relativamente alla normativa di sottozona B5 che introduce la tipologia a schiera con oltre due unità abitative, in aggiunta all'edificazione isolata per singola o duplice unità prevista dalla norma vigente;
  - d. la soppressione della seconda parte del quinto punto dell'articolo 2.4.4 relativamente alla normativa di sottozona C3 che regola la cessione delle aree ricadenti nei comparti di lottizzazione in quanto, analogamente al punto 3.b, superata dalla realizzazione del nuovo tratto della circonvallazione Sud;
  - e. la soppressione dell'articolo 3.4 relativo alla sottozona D3 e dell'articolo 3.6 relativo alla sottozona D5, in conseguenza della riclassificazione di dette sottozone in altra zona urbanistica;
  - f. la modifica dell'articolo 4.7 relativo alle sottozone E5c, E5d e E5e per le quali, al fine di incentivare



**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

le micro-attività del settore, la superficie minima d'intervento passa da 2 ha ad 1 ha; lo stesso articolo viene integrato al quarto comma con la specifica che gli interventi ricadenti nella sottozona E5d sono soggetti anche alle NA del PAI;

- g. la modifica dell'articolo 6 relativo alla zona G e in particolare: la modifica del titolo della sottozona G5, con l'inserimento della dicitura "Istituti Ecclesiastici", e di quello del comparto G5-3 relativo all'ex Istituto Cottolengo, con l'inserimento della dicitura "complesso ecclesiastico"; la soppressione degli obiettivi del secondo comma relativi all'ampliamento del comparto G1 dell'ospedale "G.P. Delogu", al potenziamento delle strutture ricettive assistenziali dell'area di Corso Umberto I e all'ampliamento dell'area attrezzata per il nomadismo;

4. modifiche al Regolamento Edilizio del PUC vigente. In particolare:

- a. la modifica dell'articolo 70, relativo alle Norme per l'installazione degli impianti elettrici e tecnologici in genere, secondo quanto stabilito dal Regolamento del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37/2008;
- b. la modifica del terzo comma dell'articolo 71 relativo alle norme tecniche di carattere geologico, col recepimento delle disposizioni previste dal D.M. del 14 gennaio 2008 e dal PAI vigente per gli interventi sul suolo e sul sottosuolo;
- c. la modifica del terzo comma dell'articolo 111 relativo alle recinzioni fra proprietà contigue, che incrementa l'altezza delle recinzioni in muratura a 3 m.

5. aggiornamento degli elaborati grafici di Piano. In particolare:

- a. l'aggiornamento grafico delle Tavole 3.1a, 3.1b e 3.2a in conformità alle scelte operate dalla presente variante;
- b. l'aggiornamento grafico della Tavola 3.2a con l'inserimento della nuova perimetrazione delle aree ad elevata e molto elevata pericolosità da frana (Hg3 e Hg4), come ridefinite dalla più recente variante al PAI.

Negli atti di variante si evidenzia che:

- relativamente alle modifiche delle superfici delle aree S, la dotazione complessiva delle aree da riservare a spazi per attività collettive, verde pubblico o a parcheggi di cui all'articolo 6 del DA n. 2266/U del 20.12.1983, si attesta su valori superiori rispetto ai minimi normativi di 12 mq/ab previsti per i comuni di III classe;
- relativamente alla riclassificazione in località Zopiana (punto 2.b), all'interno di un SIC, il Servizio delle Valutazioni Ambientali della RAS, con nota n. 17775 del 12.08.2015, ha escluso l'area agricola dalla procedura di valutazione d'incidenza;
- con nota n. 822 del 18.01.2019 della Provincia di Oristano – Settore Ambiente e Attività produttive, la variante in argomento è stata esclusa dalla procedura di VAS in quanto tale procedura era già stata



**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

completata con esito positivo per la precedente variante 4 che, rispetto alla presente, prevedeva anche due nuovi comparti edificatori per attività produttive e commerciali.

Si segnala che:

- relativamente alle modifiche delle superfici della zona “B”, la variante mantiene la medesima capacità edificatoria del PUC vigente, con carico incrementale urbanistico trascurabile, in particolare, per le sottozone B1 (di cui ai punti 1.a e 1.e), B4 (punto 1.d) e B5 (punto 1.b). Occorre, tuttavia, verificare che queste rispettino i requisiti previsti dall’articolo 3 del DA n. 2266/U del 1983 per le zone B;
- relativamente al PAI, le aree oggetto di variante urbanistica non ricadono in aree di pericolosità idrogeologica individuate dal PAI vigente. A tal proposito è necessario precisare che il Comune di Ghilarza non risulta dotato dello “Studio comunale di assetto idrogeologico”, ex articolo 8 delle NA del PAI. Ai sensi del comma 2-bis del suddetto articolo 8, l’obbligatorietà della redazione dello studio comunale è richiesta in sede di nuovo PUC, di variante generale allo strumento urbanistico vigente o piano attuativo, non configurabili nel caso di specie. L’Amministrazione, come riportato nella Relazione generale illustrativa, si è limitata a *“inserire nella Tav. 3.2a “IL TERRITORIO COMUNALE - La zonizzazione di Piano” la nuova perimetrazione delle aree ad elevata (Hg3) e molto elevata (Hg4) pericolosità da frana, come ridefinite nella più recente variante al PAI”*.

### **3. CONSIDERAZIONI FINALI**

Le modifiche introdotte, salvo quanto indicato al successivo paragrafo, risultano conformi alla normativa sovraordinata, in quanto:

- le modifiche relative alle perimetrazioni delle zone B e delle aree S, nonché dei comparti di zona C, sono finalizzate ad una migliore redistribuzione delle zone in relazione alla viabilità realizzata e/o da realizzare e ad una più funzionale ripartizione delle aree edificabili e, nel rispetto dei minimi di legge, di quelle per standard urbanistici;
- la riclassificazione dei comparti di zona D sono finalizzate, da una parte, a conservare le funzioni agricole insediate per il mancato sviluppo delle attività imprenditoriali previste, dall’altra ad insediare nuove attività produttive di beni e servizi in sostituzione di quelle industriali dismesse;
- le modifiche riguardanti le zone agricole del territorio extra-urbano sono volte ad una riclassificazione complessiva più aderente agli usi attuali, in coerenza con quanto previsto dagli studi tecnico-agronomici predisposti;
- le modifiche delle NTA per le zone B sono volte ad escludere i piani a “pilotis” e a valorizzare le coperture a tetto in coppi negli edifici prossimi alla zona A del centro abitato;
- le modifiche riguardanti il RE sono volte ad aggiornare le norme relative all’installazione degli impianti



**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

tecnologici e a recepire le disposizioni relative alle norme tecniche di carattere geologico.

**Proposta dell'ufficio istruttore:**

**COERENTE con le seguenti PRESCRIZIONI:**

- 1) **Dimostrare il possesso dei requisiti previsti dall'articolo 3 del DA n. 2266/U del 1983 (indice fondiario di 0.50 mc/mq su comparti di superficie inferiore a 5.000 mq, considerando i soli volumi già edificati alla data di entrata in vigore del DA n. 2266/U del 1983) per le nuove porzioni di sottozona B1 derivanti dalla ripermetrazione del comparto G1 "Presidio Ospedaliero G.P. Delogu" e dalla rimodulazione dell'area S3 compresa tra il corso Umberto e le vie Gennargentu e Tirso, nonché della sottozona B5 derivante dalla ripermetrazione del comparto "Pa1" destinato alla localizzazione delle attrezzature per luna park e giochi viaggianti.**
- 2) **Rivedere, nella Tavola 3.2a, la rappresentazione cartografica del novenario "San Michele", eliminando la sovrapposizione tra il retino di zona F e quello della sottozona E2, dal momento che una porzione territoriale non può avere una duplice classificazione urbanistica e che, dagli atti di variante, emerge che le aree F2 non infrastrutturate sono riclassificate nella sottozona E2.**
- 3) **Mantenere le perimetrazioni di zona agricola E5d stabilite in sede di redazione del piano urbanistico sulla base dei valori ambientali riconosciuti dal PUC, dal momento che le perimetrazioni delle aree di pericolosità da frana da PAI non necessitano di specifica "zonizzazione" derivando da uno strumento pianificatorio sovraordinato.**
- 4) **NTA. Articolo 2.3.6. Eliminare la previsione che introduce la "tipologia edilizia a schiera", in aggiunta all'edificazione isolata "per singola o plurima unità abitativa", non conforme al consolidato principio di omogeneizzare le forme costruttive con il contesto paesaggistico ed architettonico circostante, atteso che le stesse sottozone B5 sono le sottozone "di completamente in ambiti di valore ambientale" e hanno la "peculiarità di prospettare ambiti di particolare pregio paesaggistico ed ambientale" con edificazione finalizzata a "ridefinire lo spazio di primaria importanza per la collettività ghirarzesse della cosiddetta Piazza S. Palmerio, con la realizzazione di un tessuto edilizio ed urbanistico di contorno, in continuità e relazionato con l'attigua zona residenziale della via Matteotti" (articolo 2.3.6 delle stesse NTA).**
- 5) **NTA. Articolo 4.7. Ripristinare il lotto minimo di intervento di 2 ha per l'edificazione delle sottozone E5c, E5d e E5e che, essendo aree di "particolare pregio paesaggistico e ambientale" non possono prevedere i medesimi parametri insediativi delle altre sottozone agricole, come,**



**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

peraltro, esplicitamente previsto dal vigente articolo 26, comma 2, della legge regionale n. 8 del 2015 e dal DPGR n. 228/1994.

- 6) NTA. Articolo 5. Chiarire univocamente il periodo *“le relative volumetrie di pertinenza dovranno essere realizzate alla distanza dal nucleo storico edificato non inferiore a 200 m”*, relativo al novenario “San Michele”, indicando in cartografia il limite da cui calcolare la suddetta distanza di 200 m.
- 7) NTA. Articolo 6.5. Relativamente alla sottozona G5.5, conseguente alla rimodulazione dell’area S3, compresa tra il corso Umberto e le vie Gennargentu e Tirso, ridurre a 2 il numero dei piani fuori terra previsti per la nuova edificazione, in applicazione del consolidato principio di omogeneizzazione delle forme costruttive con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, che risulta caratterizzato dalla presenza di tipologie edilizie con, al più, 2 piani fuori terra, e in conformità agli altri comparti di zona G individuati dal PUC.
- 8) NTA. Articolo 6.7. Relativamente alla sottozona G8 di nuova individuazione, eliminare la previsione secondo cui, in fase attuativa, potrà essere assentita una diversa ripartizione delle percentuali volumetriche previste per le attività commerciali, ricettive e micro/produttive, in quanto è compito dello strumento generale individuare la quantità delle destinazioni ammesse.
- 9) Ai sensi dell’articolo 4, comma 5, delle NA del PAI, è necessario che l’operazione di trasposizione delle aree di pericolosità individuate dal PAI sullo strumento urbanistico comunale – da riportare in apposita e specifica Tavola – sia estesa anche alle aree Hg1 e Hg2 e che vengano contestualmente adeguate le NTA del PUC, inserendo, in un apposito articolo, un rinvio dinamico agli articoli relativi alle classi di pericolosità Hi e Hg (articoli dal 27 al 34 NA/PAI), all’articolo relativo alle fasce di tutela dei corpi idrici (articolo 8, commi 8 e 9, NA/PAI) e ai principi dettati dal PGRA (Titolo V delle NA PAI). In particolare, è necessario inserire nelle NTA che ogni trasformazione d’uso del suolo, sia a livello di strumento urbanistico generale (PUC) che a livello di piano attuativo, deve rispettare il principio di invarianza idraulica (articolo 47 delle NA PAI).

e con i seguenti **SUGGERIMENTI e/o RACCOMANDAZIONI**:

- 1) **Aggiornare le tavole di zonizzazione agricola, in quanto sono presenti alcune areali di ridotte dimensioni che, possedendo caratteristiche simili alle sottozone adiacenti, è opportuno riclassificare in contiguità e conformità alle aree circostanti: a mero titolo esemplificativo, si**





**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

**segnalano le sottozone E5.a localizzate a Sud e a Sud-Est del centro abitato, che potrebbero essere riclassificate nelle E1 ed E3 adiacenti;**

- 2) Rivedere l'intera normativa della zona E in conformità alle previsioni dell'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015.**
- 3) Rivedere nella Tavola 3.2a la rappresentazione cartografica degli altri novenari, eliminando la sovrapposizione tra il retino di zona F e quello di zona E agricola.**
- 4) Predisporre, anche in ragione della presenza di canali tombati nelle immediate vicinanze del centro urbano, lo "Studio comunale di assetto idrogeologico" obbligatorio ai sensi dell'articolo 8 delle NA del PAI.**

Tecnico istruttore: Ing. Giovanni Calleda

Responsabile Settore: Ing. Giorgio Speranza

Direttore del Servizio: Ing. Alessandro Pusceddu