



**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>	
Determinazione n. 454/DG del 02.05.2019 - Parere: <b>COERENTE con PRESCRIZIONI</b>		
Estremi della delibera di recepimento	<b>CC n. 30 del 10.07.2019</b>	
Trasmissione	Protocollo Comune	<b>n. 10518 del 29.07.2019</b>
	Protocollo RAS	<b>n. 28823 del 30.07.2019</b>
Tipologia Strumento Urbanistico vigente	<input type="checkbox"/> PdF <input type="checkbox"/> PRG <input checked="" type="checkbox"/> PUC	
	Approvazione: CC n. 32 del 28.09.2002 VdC: Determinazione n. 465/DG del 19.11.2002 BURAS: n. 42 del 16.12.2002	
Piano Paesaggistico Regionale – 1° Ambito	<b>Non incluso</b>	

### 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 è stata approvata con deliberazione n. 17 del 22.02.2019 e trasmessa per la verifica di coerenza. Con Determinazione 454/DG del 02.05.2019 la variante è stata dichiarata coerente, condizionatamente al recepimento di una serie di prescrizioni, cui si aggiungono alcune raccomandazioni.

Si riassumono di seguito, punto per punto, le prescrizioni e le raccomandazioni contenute nella determinazione n. 454/DG del 02.05.2019, con le considerazioni relative al loro recepimento.

- 1) **PRESCRIZIONE.** 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 5000 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.



**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

**CONSIDERAZIONI.** Nel prospetto riportato nella nota allegata agli elaborati trasmessi il possesso dei requisiti di cui all'articolo 3 del DA n. 2266/U del 1983 è verificato per tutte le nuove porzioni delle sottozone B1 e B5.

- 2) **PRESCRIZIONE.** 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.

**CONSIDERAZIONI.** La prescrizione è stata recepita così come richiesto. Il novenario risulta, quindi, classificato in zona F2.

- 3) **PRESCRIZIONE.** 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.

**CONSIDERAZIONI.** La prescrizione è stata recepita così come richiesto, ripristinando le perimetrazioni originarie delle sottozone E5d.

- 4) **PRESCRIZIONE.** 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 completamento 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).

**CONSIDERAZIONI.** La prescrizione è stata recepita così come richiesto.

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

**CONSIDERAZIONI.** La prescrizione è stata recepita così come richiesto.

- 6) **PRESCRIZIONE.** 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.

**CONSIDERAZIONI.** L'articolo 5 è stato integrato specificando che per l'area agricola situata all'interno della perimetrazione del novenario di "S. Michele" ed attigua ai comparti oggetto di pianificazione



**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

attuativa approvata ed infrastrutturata, nonché per le aree ad Ovest degli stessi comparti, valgono le norme particolari della sottozona "E2" – Attività agricola di primaria importanza. Inoltre viene chiarito che le volumetrie di pertinenza di tali aree agricole dovranno essere realizzate ad una distanza non inferiore ai 200 m dal nucleo storico edificato, così come individuato dallo studio di disciplina e, comunque, oltre la perimetrazione del novenario stesso.

- 7) PRESCRIZIONE. 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.

CONSIDERAZIONI. L'articolo 6.5 è stato modificato prevedendo 3 piani fuori terra sul fronte della via Tirso e 2 sul fronte del Corso Umberto: la prescrizione è stata recepita in quanto, a causa della particolare morfologia dell'area in cui ricade la sottozona G5.5, le altezze previste risultano comunque coerenti con il contesto architettonico e paesaggistico circostante.

- 8) PRESCRIZIONE. 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.

CONSIDERAZIONI. La prescrizione è stata recepita così come richiesto. È stata, infatti, eliminata la possibilità di assentire in fase attuativa una diversa ripartizione delle percentuali volumetriche previste per le varie attività possibili, introducendo, nel contempo, la possibilità di variare le destinazioni in una percentuale del 5% in luogo del 2,5% originariamente previsto.

- 9) PRESCRIZIONE. Ai sensi dell'articolo 4, comma 5, delle NA 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 i 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).

CONSIDERAZIONI. Nella nota allegata agli elaborati trasmessi si precisa che l'Amministrazione Comunale sta procedendo all'affidamento dell'incarico per lo studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica dell'intero territorio comunale a termine dell'articolo 8 delle NA del PAI. Pertanto, allo stato attuale, vigono le perimetrazioni riportate negli elaborati PAI e le relative norme, compreso gli articoli relativi alla invarianza idraulica.



**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

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

**CONSIDERAZIONI.** Le sottozone E5.a localizzate a Sud e a Sud-Est del centro abitato sono state riclassificate nelle E1 adiacenti.

- 11) **RACCOMANDAZIONE.** Rivedere l'intera normativa della zona E, in conformità alle previsioni dell'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015.

**CONSIDERAZIONI.** Nella nota allegata agli elaborati trasmessi si comunica che l'Amministrazione Comunale provvederà successivamente alla rivisitazione della normativa di zona E.

- 12) **RACCOMANDAZIONE.** 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.

**CONSIDERAZIONI.** La Tavola 3.2a è stata modificata così come raccomandato.

- 13) **RACCOMANDAZIONE.** 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.

**CONSIDERAZIONI.** Vale quanto già riportato nel punto 9) di cui sopra.

### **3. CONSIDERAZIONI FINALI**

Tutte le prescrizioni contenute nella Determinazione n. 454/DG del 02.05.2019 si intendono recepite.

### **4. PROPOSTA DELL'UFFICIO ISTRUTTORE AL DIRETTORE GENERALE**

**COERENTE**

**con la seguente SEGNALAZIONE:**

- 1) predisporre, per un maggiore coordinamento, e trasmettere il testo delle NTA integrato con tutte le modifiche apportate allo strumento urbanistico fino ad oggi.**

Cagliari, 02.08.2019

Tecnico istruttore  
Ing. Giovanni Calleda

Responsabile Settore  
Ing. Giorgio Speranza

Direttore del Servizio  
Ing. Alessandro Pusceddu