



**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

**Oggetto: Comune di Ghilarza.  
Deliberazione del C.C. n. 17 del 22.02.2019 – Verifica di coerenza. Variante al  
PUC – Modifiche alla zonizzazione urbana ed extraurbana, alle NTA e RE**

**IL DIRETTORE GENERALE**

- VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTA la L.R. n. 1 del 7 gennaio 1977, recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori Regionali;
- VISTA la L.R. n. 31 del 3 novembre 1998, che detta norme per la disciplina del personale regionale e per l'organizzazione degli uffici della Regione;
- VISTO il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. 23567/38 del 07 agosto 2017 con il quale sono state attribuite all'Ing. Antonio Sanna le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTO l'articolo 31, comma 5, della L.R. n. 7 del 22 aprile 2002, come modificato dalla L.R. 11 gennaio 2019 n. 1, che prevede che la Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia compia, nell'ambito del procedimento approvativo dei piani urbanistici generali degli enti locali e loro varianti, la verifica di coerenza con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio, inclusi il Piano paesaggistico regionale e il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino unico regionale, e con le disposizioni normative e le direttive regionali in materia urbanistica ed edilizia;
- VISTO l'articolo 20, comma 27, della L.R. n. 45 del 22 dicembre 1989, come sostituito dalla L.R. n. 1 del 11 gennaio 2019, relativo al procedimento di approvazione delle varianti ai piani urbanistici;
- VISTA la variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Ghilarza, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 22.02.2019;
- VISTO l'atto di indirizzo allegato alla Delibera G.R. n. 5/48 del 29 gennaio 2019 relativa alla disciplina transitoria dei procedimenti;



**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

- PRESO ATTO** che la variante in oggetto è stata adottata prima della modifica normativa della 1/2019 e, pertanto, ai sensi del comma 2 dell'art. 21 della L.R. n.1 del 11 gennaio 2019, può essere seguito il procedimento previgente;
- VISTA** la relazione istruttoria dell'Ufficio materialmente allegata alla presente determinazione;
- RITENUTO** di dover provvedere conformemente alle risultanze della relazione istruttoria;

**DETERMINA**

**Art. 1** La variante allo strumento urbanistico del Comune di Ghilarza, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 22.02.2019, risulta **coerente** col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato, **condizionatamente** al recepimento delle 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 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.
2. Rivedere, nella Tavola 3.2°, 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 completamento in ambiti di valore ambientale" e hanno la "peculiarità di



**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

prospettare ambiti di particolare pregio paesaggistico ed ambientale” con edificazione finalizzata a “ridefinire lo spazio di primaria importanza per la collettività ghilarzese 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, 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 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).



**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

**Art. 2** L'Amministrazione comunale è tenuta a trasmettere apposita delibera di Consiglio Comunale di recepimento delle prescrizioni indicate nel precedente articolo 1, unitamente agli elaborati progettuali modificati. Con successiva determinazione si comunicherà la conclusione dell'iter previsto per la verifica di coerenza dall'articolo 31, comma 5 e seguenti della L.R. 11 aprile 2002 n. 7 s.m.i., con conseguente possibilità di procedere alla pubblicazione sul BURAS.

**Art. 3** Si segnala inoltre che risulta opportuno:

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 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.

La presente determinazione è comunicata all'Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica ai sensi dell'articolo 21, comma 9, della L.R. 13 novembre 1998 n. 31 s.m.i. ed è trasmessa al Comune per gli adempimenti di competenza.

**Il Direttore Generale**

Ing. Antonio Sanna

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

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu

Resp. Settore: Ing. Giorgio Speranza

Funz. Istruttore: Ing. Giovanni Calleda

*Firmato digitalmente da*

**ANTONIO  
SANNA**