



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
**ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

**Comitato Tecnico Regionale Urbanistica**

**(art. 31 L.R. 45/89)**

**VERBALE**

Il giorno 25 gennaio 2012, alle ore 9:30, si è riunito il Comitato Tecnico Regionale per l'Urbanistica, ricostituito ai sensi del decreto del Presidente della Giunta Regionale N. 3885/DecP/84 del 20 luglio 2009, in attuazione della D.G.R. N° 33/2 del 16 luglio 2009.

Sono presenti:

- Ing. Marco Melis, Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- Dott.ssa Franca Leuzzi, Direttore Generale, designato dall'Assessore della Difesa dell'Ambiente;
- Ing. Salvatore Spanu, funzionario regionale, designato dall'Assessore dei LL.PP.;
- Dott. Antonio Usai, funzionario regionale, delegato dal Direttore Generale dell'Assessorato dei Trasporti;
- Arch. Sandra Deiana, esperto di cui alla lettera c) dell'articolo 32 della L.R. n.45/1989;
- Dott.ssa Daniela Pillittu, funzionario regionale, delegato dal Direttore Generale dell'Assessorato alla Programmazione;
- Ing. Carlo Ignazio Vigo, esperto di cui alla lettera c) dell'articolo 32 della L.R. n.45/1989;
- P.A. Alessandro Assiero, funzionario regionale, designato dall'Assessore dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale;

Svolge le funzioni di segretario verbalizzante la Dott.ssa Carmen Dell'orfano, funzionario regionale.

Il Presidente ing. Marco Melis dichiara aperti i lavori.

- 1) **Turri** – Variante al PUC – Prolungamento via Cocco Ortu. Deliberazione C.C. di approvazione definitiva n. 2 del 16.03.2011. Funzionario istruttore ing. Roberto Zedda.

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **coerenza**.

Alle ore 10,30 entra la dott.ssa Franca Leuzzi.

- 2) **Cagliari** – Variante al PUC – Realizzazione dei lavori di recupero e ampliamento del porto della piccola pesca in località Sant'Elia – Progetto definitivo – 1° lotto funzionale. Deliberazione CC di approvazione definitiva n. 64 del 22.11.2011. Funzionario istruttore ing. Giorgio Speranza. Espone la variante l'ing. Sofia Secci.



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, e posto che l'intervento in questione è inquadrabile tra le opere pubbliche, fatte salve, nella fase transitoria di adeguamento del PUC al PPR, dall'articolo 15, comma 7, delle NTA del PPR (come modificato a seguito delle varie sentenze del TAR tra cui la n. 2241/2007 e la n. 1469/2009), per le quali non è necessaria l'attivazione della procedura di intesa prevista dall'articolo 20, comma 3, lettera b) delle medesime NTA, ritiene pertanto la variante in esame, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 22.11.2011, **coerente** col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato subordinatamente al recepimento delle seguenti **prescrizioni**:

- 1) è necessario indicare nella cartografia di piano (Elaborato 1c "Area interessata dalla modifica di destinazione urbanistica") le opere foranee e attribuire ai relativi sedimi la medesima destinazione urbanistica GT "Aree per attrezzature tecnologiche specializzate" delle aree interne alla linea di costa;
- 2) è necessario trasmettere le tabelle di contabilità urbanistica che consentano di verificare il mantenimento delle dotazioni minime previste per le aree standard dal DA 2266/U/1983. A tal proposito dovranno essere trasmesse le tabelle di contabilità urbanistica dell'intero PUC che, nel corso degli anni sono state oggetto di numerose modifiche e aggiornamenti, come, peraltro, già richiesto con nota della Direzione Generale n. 11650/Det/412 del 13.04.2010.

Occorre, inoltre, che l'Amministrazione comunale attivi con la Provincia di Cagliari la procedura di screening (verifica di assoggettabilità a VAS), secondo l'articolo 12 del D.Lgs 152/2006 smi.

Il Comune dovrà trasmettere idonea comunicazione di recepimento delle citate prescrizioni, completa della relativa documentazione, al fine di essere autorizzato dalla RAS alla pubblicazione della variante sul BURAS.

- 3) **Orgosolo** – Variante al PdF – Ampliamento cimitero comunale. Deliberazione C.C. di approvazione definitiva n. 44 del 28.10.2011. Funzionario istruttore ing. Alessandro Manca.

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **coerenza**.

- 4) **Cagliari** – Variante al PUC – Modifica e integrazione art. 64 del Regolamento Edilizio. Deliberazione CC di approvazione definitiva n. 70 del 06.12.2011. Funzionario istruttore ing. Giorgio Speranza. Espone la variante l'ing. Sofia Secci.

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, richiede il **rinvio** per acquisire i seguenti **chiarimenti e/o integrazioni**:



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

L'Amministrazione comunale dovrà:

- 1) esplicitare maggiormente le modifiche introdotte al comma 1 al fine di non generare dubbie interpretazioni. Si suggerisce di prevedere, in luogo delle modifiche effettuate, il seguente periodo "... *ad esclusione dei frazionamenti di singole unità immobiliari per i quali si applica quanto previsto ai successivi commi 8 e 9 per la monetizzazione dei parcheggi*";
- 2) precisare che la monetizzazione delle aree per parcheggi prevista al comma 8, non è comunque ammessa per i parcheggi previsti dalla normativa statale ex articolo 41 sexies della L 1150/1942, non derogabile dal Regolamento Edilizio comunale;
- 3) evidenziare i riferimenti normativi secondo cui, al comma 9, si stabilisce che gli ampliamenti ordinariamente previsti dal PUC siano esclusi dalla dotazione minima di parcheggi, posto che l'ampliamento costituisce nuova costruzione ai sensi dell'articolo 3 del DPR 380/2011 smi e quindi soggetto all'applicazione integrale dell'articolo 41 sexies della L 1150/1942; è inoltre necessario precisare il significato e la portata del secondo periodo, che, sembrerebbe da inserire nel precedente comma 8;
- 4) richiamare all'interno del RE quanto previsto nella deliberazione CC 27/2011 relativamente ai proventi incassati per la monetizzazione delle aree per parcheggi che costituiscono "*fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per la progettazione e realizzazione di parcheggi pubblici*";
- 5) evidenziare, come peraltro già richiesto con precedenti note della Direzione Generale n. 20414/DG del 10.12.2007 e n. 29567/De/DG del 02.10.2009, i riferimenti normativi secondo cui, al comma 16, è possibile escludere dal calcolo volumetrico i primi 80 cm fuori terra se destinati a parcheggi.

E con i seguenti **suggerimenti e/o raccomandazioni**:

- 1) aggiornare i commi 2 e 3, eliminando incongruenze e refusi. Si segnalano richiami a normative ormai abrogate (vedi L 426/1971, abrogata dal D.Lgs 114/1998), riferimenti alla L 765/1967 in luogo della LU 1150/1942, mescolanza tra i parcheggi previsti dagli articoli 41 quinquies e 41 sexies della L 1150/1942.
- 2) precisare, al comma 4, che la possibilità di deroga prevista dall'articolo 9, comma 1, della L 122/1989 per la realizzazione di parcheggi pertinenziali, è riferita, come da giurisprudenza costante, solo ed esclusivamente ad edifici preesistenti alla data di entrata in vigore della cosiddetta Legge Tognoli (CdS V, n. 621 del 03.06.1996; CdS



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

V, n. 1185 del 27.11.1999; CdS V, n. 5676 del 24.10.2000 "L'art. 9 l. 24 marzo 1989 n. 122, nel consentire la costruzione di parcheggi, da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, nel sottosuolo degli immobili o nei locali siti al piano terreno anche in deroga alla vigente disciplina urbanistica, concerne i soli fabbricati già esistenti e non anche le concessioni edilizie rilasciate per realizzare edifici nuovi, per i quali invece provvede l'art. 2, comma 2, della L 122/1989 stesse che, nel novellare l'art. 41 sexies, della L 1150/1942, stabilisce l'obbligo di riservare appositi spazi per parcheggi di misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione").

- 5) **Cagliari** – Variante al PUC – Modifica e integrazione art. 24 delle Norme di Attuazione. Deliberazione CC di approvazione definitiva n. 66 del 22.11.2011. Funzionario istruttore ing. Giorgio Speranza. Espone la variante l'ing. Sofia Secci.

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di non **coerenza** per i seguenti motivi:

le "attrezzature socio-sanitarie" e i "locali per lo spettacolo e lo svago" rientrano tra le tipiche destinazioni previste per la zona G dall'articolo 3 del DA 2266/U/1983 ("Zona G - Servizi Generali - Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative ...").

- 6) **Irgoli** – PUC in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I. Deliberazione di approvazione definitiva C.C. n. 26 del 17.10.2011. Funzionario istruttore ing. Alessandro Manca.

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **coerenza** con le seguenti **prescrizioni**:

### **Riordino delle conoscenze**

#### **ASSETTO AMBIENTALE:**

- 1) **Tema PAI: Per definire in modo chiaro e completo l'adeguamento del PUC al PAI è necessario:**

- inserire nella "Carta di raffronto zonizzazione ambito urbano e il PAI in variante" (Tav. 7.4) anche le aree a pericolosità da frana derivanti dallo studio di compatibilità approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino e predisporre un'altra carta con gli stessi elementi relativa però all'intero territorio comunale, secondo quanto previsto dalle "Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI" (Linee Guida per l'Adeguamento



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

### ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

del PUC al PAI BURAS n. 29 del 10.9.2007);

- inserire nelle NTA, in ciascuna zona omogenea interessata (anche zona E), un richiamo alle prescrizioni relative alle aree a pericolosità idrogeologica (H) presenti nelle NdA del PAI.

#### 2) Tema: Individuazione dei Beni Paesaggistici:

- Nella legenda della "Carta dei vincoli" (Tav.6.3) vanno specificate meglio le denominazioni utilizzate e vanno inseriti i vincoli mancanti individuati dal PPR:  
distinguere tra ZPS e PSic;  
definire "Protezione regionale" come da PPR: Riserve naturali L.31/89;  
inserire la fascia di tutela dei soli corsi d'acqua cartografati nel PPR e presenti nell'elenco delle acque pubbliche, a meno che il Comune non voglia tutelarli tutti;  
Inserire le Aree di gestione speciale dell'ente foreste;  
Inserire il perimetro del Parco Geominerario.

#### ASSETTO STORICO CULTURALE:

#### 3) Tema: Centro di Antica e Prima Formazione:

- Il vincolo paesaggistico relativo al centro matrice non può essere modificato in sede di PUC; ai fini della tutela paesaggistica e delle procedure di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii., le sole perimetrazioni da considerare sono esclusivamente quelle riportate nella citata Determinazione n. 1128/DG del 2007. È necessario pertanto che il Comune provveda a riportare in tutti gli elaborati nei quali è presente il perimetro copianificato di cui alla Determinazione n. 1128/DG del 2007.

#### 4) Tema: Patrimonio Storico Culturale diffuso:

- per quanto concerne la necessità di consultazione tra i diversi livelli di tutela e valorizzazione del patrimonio storico culturale (Stato-Regione-Comune), finalizzata all'individuazione puntuale dei beni ai sensi del comma 2, art. 49 delle NTA del PPR, occorre che il Comune di Irgoli effettui il confronto con gli Enti suddetti per completare l'attività di adeguamento dello strumento urbanistico rispetto al PPR medesimo.
- Il database non è utilizzabile e, pertanto, non è stato possibile completare l'istruttoria per quanto riguarda la parte relativa alla "Tutela".



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Per le parti che si è riusciti a verificare il Comune dovrà:

- indicare per tutti i beni il toponimo della località in cui ricadono;
- compilare il campo "Assegna Cultura" perché la cronologia compaia nel report;
- completare l'inserimento di immagini relative alla "Documentazione iconografica dei beni";
- inserire le informazione relative a eventuali decreti ministeriali di vincolo e le planimetrie da essi individuate;
- indicare la bibliografia esistente relativa ai beni.
- È necessario compilare le tabelle degli shapefile come suggerito sotto:

Esempio di tabella:

Shapefile puntuali:

ID BURAS	ID_DB	Denominazione	Località	Coord_x DB	Coord_y DB	Nuove coord_x	Nuove coord_y	tipologia

Shapefile perimetri di tutela integrale e condizionata:

ID_BURAS	ID_DB	Denominazione	Località	tipologia

Il Comune dovrà poi consegnare lo shapefile completo e inserire i file relativi ai singoli perimetri nell'apposito campo del database in formato compresso.

- Si rileva inoltre che il database predisposto dalla RAS contiene anche 3 cuiles non inseriti negli elaborati del PUC. Anche in questo caso il Comune dovrà verificarne l'esistenza e compilare anche per essi il database del Mosaico dei Beni Paesaggistici e Identitari.
- Il Comune dovrà produrre 3 elaborati cartografici come di seguito descritti:
  1. Carta dei Beni Storico Culturali indicante le perimetrazioni delle aree di tutela integrale e condizionata, le aree a rischio archeologico e le reti ed elementi connettivi, avente come sfondo i gradi di naturalità o l'uso del suolo o la copertura vegetale
  2. Carta dei Beni Storico Culturali indicante le perimetrazioni delle aree di tutela integrale e condizionata, le aree a rischio archeologico e le reti ed elementi connettivi, avente come sfondo l'ortofoto aggiornata



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

### ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

3. Carta dei Beni Storico Culturali indicante le perimetrazioni delle aree di tutela integrale e condizionata, le aree a rischio archeologico e le reti ed elementi connettivi, avente come sfondo la zonizzazione.

#### 5) Tema: Aree di insediamenti produttivi:

- Considerato che il Parco Geominerario Ambientale e storico è riconducibile ad un bene Identitario (artt. 5, 9, 57 e 58 delle NTA del PPR), e in particolare ad un immobile ed area tipizzata in quanto "Area di insediamento produttivo di interesse storico culturale", è necessario che il Comune chiarisca se il proprio territorio ricade o meno all'interno del perimetro del Parco e provveda, se necessario, a disciplinare gli interventi all'interno dello stesso con apposita normativa generale di tutela per la conservazione degli elementi storico/tradizionali e con l'individuazione dei successivi strumenti attuativi.

#### ASSETTO INSEDIATIVO.

#### 6) Tema: Strumento urbanistico vigente:

- È necessario che il comune provveda alla redazione di uno specifico elaborato, "Carta dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente", contenente le analisi e i dati relativi alle zone C, D e G e alle aree S dello strumento vigente e che venga prodotta la relazione illustrativa dello stato attuale del territorio comunale.

#### Progetto del PUC:

- 7) È necessario che il Comune chiarisca il rapporto, irrisolto nella documentazione agli atti, tra le scelte di piano e lo stato attuale delle aree vincolate ad uso civico.

#### Considerazioni di carattere generale sulla zonizzazione:

- 8) È necessario che il Comune chiarisca le motivazioni poste alla base della scelta operata in merito alla classificazione in sottozona B1a di una porzione di territorio posta ad est del centro urbano e ricadente all'interno del perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione; in particolare occorre che vengano forniti dei chiarimenti sulla medesima classificazione in B1a dei lotti immediatamente contigui, e facenti parte del medesimo isolato, atteso che questi ultimi sono esclusi dal perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione.
- 9) Non è chiaro il motivo per quale il Comune ha confermato la classificazione di B1a di una piccola porzione di edificato interna al perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione posta ad est dell'urbano e non ha provveduto a ricondurre la stessa alla classificazione di



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

### ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

zona A, anche in ragione del fatto che le aree contigue e facenti parte del medesimo isolato, seppur esterne al suddetto perimetro, sono state classificate anch'esse B1a.

- 10) In sede istruttoria dal raffronto effettuato tra gli elaborati relativi alla zonizzazione proposta e l'elaborato denominato "Carta dei terreni gravati da usi civici" – Tav. 6.2 – è emerso che parte delle aree S3 ed S4 poste a sud del territorio urbano sono ricomprese all'interno dei "terreni gravati da uso civico"; è necessario che il Comune chiarisca il rapporto, irrisolto nella documentazione agli atti, tra le scelte di piano e lo stato attuale delle aree vincolate ad uso civico.
- 11) Il PUC proposto prevede per quattro "mini comparti" posti a est e ad ovest dell'urbano compatto la "classificazione" di "VP" – verde privato. All'interno di tali aree è preclusa l'edificazione; è necessario, qualora il Comune voglia confermare l'inedificabilità per tali aree, che venga comunque attribuita loro una classificazione di zona territoriale omogenea (A, B, C, D, G e H) così come previsto dall'art. 2 del DA 2266/U/83.

#### Zona A

- 12) Art. 25 – zona A – Insediamenti storici (centro storico), lettera c):

*"sono consentiti ampliamenti dei fabbricati esistenti nel rispetto dell'indice massimo della sottozona A1 previa individuazione della tipologia edilizia tra quelle indicate nell'abaco e compatibili con il tessuto storico."*

Si rileva un contrasto con quanto disciplinato alla lettera d) del comma 5 dell'art. 18 – Centro di Antica e Prima Formazione per il quale *"a meno di interventi di adeguamento igienico sanitario non sono ammessi interventi che varino la consistenza volumetrica delle singole unità edilizie"*.

Considerato che gli interventi devono essere finalizzati alla sostanziale permanenza delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e delle relative aree pertinenziali, se di interesse storico e che parrebbero essere ammessi anche gli ampliamenti dei fabbricati esistenti è necessario che il Comune chiarisca quali siano gli interventi ammissibili all'interno del Centro Storico.

- 13) Art. 25 – zona A – Insediamenti storici (centro storico), lettera a):

*"...nelle zone che hanno subito trasformazioni del tessuto edilizio e urbanistico ...il Piano Particolareggiato del centro storico dovrà prevedere: a)...il progetto piano volumetrico può proporre come parametro volumetrico di riferimento, in alternativa all'indice della zona B, l'indice medio della zona A limitrofa..."*





## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

L'indice medio di zona A dovrà essere ricondotto a quanto previsto dall'art. 4 del DA 2266/U/83.

Dovranno inoltre essere individuati, oltre ai limiti di densità edilizia, anche i limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra le pareti finestrate secondo quanto disciplinato dall'art. 5 del suddetto DA 2266/U/83.

### Zona B

- 14) Art. 26 – Zone B – Tessuti urbani consolidati (completamento residenziale), secondo capoverso:

*“Per quanto riguarda gli edifici delle zone B che prospettano sulle vie a contorno della zona A, si rimanda alle Norme contenute nel citato P.P. del centro storico”.*

Per una più chiara e precisa lettura delle NdA, si ritiene che il Comune, laddove intenda applicare la normativa del Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente (Del. C.C. n. 103/1993) alle sottozone B1a e B1b, debba esplicitare i contenuti del PP stesso.

Considerato poi che gli edifici che prospettano sulle vie della zona A non sono stati individuati puntualmente in cartografia, sarebbe auspicabile che il Comune provvedesse ad effettuare tale individuazione al fine di rendere più agevole l'applicazione della normativa di riferimento.

- 15) Art. 26 – Zone B – Tessuti urbani consolidati (completamento residenziale), punto f), superficie coperta massima:

In fase istruttoria è stata rilevata la presenza di un mero errore materiale - riferimento alla superficie minima del lotto anziché alla superficie coperta – è necessario che il Comune provveda alla correzione dello stesso.

### Zona C

- 16) Art. 30 – zone C3 - espansioni in programma, p.to a) Destinazione d'uso.

*“Residenza, servizi, residenze destinate al turismo e seconde case, impianti e attrezzature di interesse collettivo compatibili con le funzioni di zona, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, alberghi, ristoranti e laboratori artigianali purchè modesti e non inquinanti”.*

Considerato che il Comune ha previsto tra le destinazioni d'uso delle volumetrie da realizzare all'interno delle nuove zone C3 anche le residenze destinate al turismo e le seconde case, è necessario che la norma venga chiarita in relazione all'attuazione di tali volumetrie in termini di limiti di densità edilizia e quantità minime di spazi pubblici secondo quanto previsto dal Decreto “Floris”.

### Zona E



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

### ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

**17) Art. 33 – norme comuni per le zone E agricole, punto n), 4° capoverso:**

*“I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale potranno essere autorizzati nelle zone E agricole, oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo “D”, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore delle presenti Norme”.*

Fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale esistenti, gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale possono essere ubicati in zona E in aree “a tale scopo destinate dal PUC”; la norma pertanto dovrà essere ricondotta a quanto previsto dal comma 4 dell’art. 5 del DPGR n. 228/1994.

#### **Zona G**

**18) Art. 34 - Zona G omogenea G - servizi generali, Sottozona G1, Indice di fabbricabilità territoriale e fondiario:**

*“Nelle sottozone G1 l’indice territoriale è di 0,01 mc/mq. Tale indice con lo studio di un piano attuativo potrà essere incrementato sino a 1,00 mc/mq, con un indice fondiario massimo di 2,00 mc/mq”.*

Si rileva che la norma non è coerente con quanto previsto dall’art. 4 del DA 2266/U/83 in quanto l’indice territoriale di 0,01 mc/mq può essere incrementato solo previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica e non già con un generico piano attuativo.

Pertanto la norma dovrà essere ricondotta a quanto disciplinato per le zone G dall’art. 4 del succitato Decreto Floris.

Si rileva inoltre che l’attuazione delle zone G è sempre subordinata alla predisposizione di apposito piano attuativo, come peraltro meglio esplicitato nello stesso art. 34 – strumento urbanistico preventivo; il Comune dovrà pertanto procedere a riscrivere la norma adeguandola al Decreto Floris non solo per quanto riguarda l’indice territoriale ma anche esplicitando che tale indice trova applicazione previo piano attuativo.

**19) Art. 34 - Zona G omogenea G - servizi generali, Sottozona G2: si rileva la presenza di un mero errore materiale – riferimento alle sottozone G1 anziché alle sottozone G2 – è necessario che il Comune provveda alla correzione dello stesso.**

**20) Giustificare la previsione della destinazione alberghiera.**

#### **Zona S (Calcolo Standard)**

**21) Il Comune dovrà provvedere a rimuovere le incongruenze riscontrate in merito al numero di abitanti insediabili in zona B (2.001 anziché i 2.772 dichiarati in sede di**



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

### ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

dimensionamento).

Poiché nella Tabella al paragrafo 19 non è chiaro quale sia la differenza tra gli "standard minimi" e gli "standard effettivi", è necessario che venga fornita una "Tabella riassuntiva" contenente il raffronto tra le aree S (S1, S2, S3, ed S4) dello strumento vigente e quelle del PUC proposto.

**22)** Area S4 tra le zone D2b: non possono essere considerati standard residenziali in quanto a servizio delle aree produttive;

**23)** Normativa sul Commercio.

Per le previsioni, la pianificazione e dimensionamento delle strutture commerciali, si ritengono non sufficienti i semplici rimandi nelle NTA del PUC alla conformità con il piano particolareggiato e piani attuativi, per le zone urbanistiche A, B, e C, ed alla compatibilità con le indicazioni di cui alla DGR n.55/108 del 29.12.2000 e comma 2) art.8 del D.A. 2266/U del 20.12.1983, per le zone D e G; sono necessarie infatti indicazioni maggiormente puntuali per le previsioni alle superfici per i parcheggi della clientela e per le aree di sosta e movimentazione delle merci, nonché disposizioni più dettagliate per regolare il procedimento autorizzativo e le verifiche di cui al punto 5.4 DGR n.55/108 del 29.12.2000:

- verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale e verifica dell' impatto trasportistico per la richiesta di autorizzazione;
- verifica della compatibilità ambientale nel caso di individuazione di nuove aree da destinare a medie e grandi strutture di vendita.

**24)** chiarire inoltre le motivazioni che hanno portato a classificare zona H1 – area archeologica l'intero mappale di un'area interna al centro abitato, con particolare riferimento alla strada di accesso a detta area.

E con i seguenti **suggerimenti e/o raccomandazioni**:

#### **Riordino delle conoscenze**

##### **ASSETTO AMBIENTALE**

- 1) Carte Geologiche:** si suggerisce richiede di inserire i codici identificativi dei simboli e delle litologie, come da Linee guida PPR, in tutte le carte di base succitate.
- 2) Tema PAI:** Per definire in modo chiaro e completo l'adeguamento del PUC al PAI è necessario:
  - Si consiglia di inserire nelle NTA un richiamo ad una delle prescrizioni riportate nella delibera di approvazione dello studio di compatibilità, in cui si enuncia che: in considerazione della validità triennale delle norme di



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

### ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

salvaguardia di cui al punto precedente, il comune di Irgoli attivi, ai sensi dell'art. 37 comma 2 delle N.A. del P.A.I., le procedure preordinate all'adozione e successiva approvazione delle varianti al P.A.I., per le nuove aree a pericolosità idrogeologica di cui sopra individuate nello studio.

#### **ASSETTO STORICO CULTURALE**

3) **Tema: Sintesi:** si suggerisce il completamento della "Carta della individuazione dei tematismi storico culturali dal PPR alla scala comunale.

#### **Considerazioni di carattere generale sulla zonizzazione:**

4) Considerato che nella Tavola 7.2 – pianificazione urbanistica in progetto ambito extraurbano – nella sottozona di pregio paesaggistico posta a nord-ovest del territorio extraurbano non è stata indicata la sigla H2, al fine di migliorare la lettura dell'elaborato in questione si suggerisce al Comune di apporre la suddetta sigla.

7) **Villaspeciosa** – Variante al PUC – Variante n. 5 "Previsione e realizzazione di nuova viabilità e riordino zone contermini". Deliberazione di approvazione definitiva C.C. n. 34 del 28.11.2011. Funzionario istruttore ing. Sofia Secci.

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **coerenza** con i seguenti **suggerimenti e/o raccomandazioni:**

- 1) precisare, ai fini di una più corretta classificazione urbanistica, la reale destinazione/funzione del fabbricato presente in prossimità della scuola materna (S1), in zona E, anche in riferimento alla sua rilevanza territoriale;
- 2) rappresentare quale effettiva viabilità di previsione del PUC, il tratto di strada compreso tra le vie Kennedy e del Parco (in luogo di S3).

8) **Sennori** – Variante al Regolamento Edilizio "Abolizione Commissione Edilizia Comunale". Deliberazione di approvazione definitiva C.C. n. 54 del 30.11.2011. Funzionario istruttore geom. Alessandro Meloni.

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **coerenza**.

9) **Ossi** – Variante al PUC. Deliberazione di approvazione definitiva C.C. n. 52 del 20.12.2011. Funzionario istruttore geom. Alessandro Meloni.

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, si richiede il **rinvio** al Comune per acquisire **chiarimenti:**



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

### ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

da un confronto tra gli elaborati rappresentanti la zonizzazione del PUC vigente, in scala 1:2000 (di cui alla Delib. C.C n° 83 del 29.11.2010, pubblicata sul BURAS del 6 giugno del 2011), uno già in nostro possesso e l'altro fornito dal Comune in allegato alla variante in esame, risultano delle differenze sostanziali, quali ad esempio:

- zona Su Padru" nella carta presentata da Comune con la presente variante, in aderenza alla zona G2, vi è una zona B3 che nella carta in nostro possesso è classificata CRU1;
- all'interno della fascia di rispetto cimiteriale una zona classificata B1, nello zoning in nostro possesso, è classificata H2 in quella presentata dal Comune;
- il perimetro che delimita una parte delle zone B1, limitrofe alla zona A nelle carte in nostro possesso, non è più presente nelle carte fornite dal Comune.
- i due elaborati sono rappresentati con una grafica completamente diversa.

Pertanto il Comune dovrà fornire delucidazioni in merito alla diversità degli elaborati che rappresentano il PUC vigente e chiarire in modo puntuale e univoco quale sia lo stato vigente dello strumento urbanistico comunale alla luce della delibera C.C. n. 83 del 29.11.2010.

- 10) **Sanluri** – Variante al PUC per la riclassificazione in zona D10 di un comparto già ricadente in zona E2 per la realizzazione di un impianto per il trattamento e messa in riserva di rifiuti speciali non pericolosi provenienti dalla depurazione di acque reflue e dalla potabilizzazione di acque. Deliberazione CC di approvazione definitiva n. 67 del 25.11.2011. Funzionario istruttore ing. Roberto Zedda.

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **coerenza** con le seguenti **raccomandazioni**:

Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui all'autorizzazione unica provinciale n. 0034/2010, prot. 002890P del 27/12/2010, con particolare riferimento alla verifica in sede esecutiva della situazione geologica ed idrologica.

- 11) **Nuxis** – Variante al PdF – Realizzazione del centro comunale di raccolta dei rifiuti urbani. Deliberazione CC di approvazione definitiva n. 28 del 29.11.2010. Funzionario istruttore ing. Giorgio Speranza. Espone la variante l'ing. Sofia Secci..

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **coerenza** con i seguenti **suggerimenti e/o raccomandazioni**:

codesta Amministrazione comunale dovrà attivare con la Provincia di Carbonia Iglesias la procedura di screening (verifica di assoggettabilità a VAS), secondo l'articolo 12 del D.Lgs 152/2006 smi.



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

- 12) Silius** – Variante al PUC –. Individuazione dell'area per la realizzazione dell'ecocentro comunale. Deliberazione di approvazione definitiva C.C. n. 61 del 30.11.2011. Funzionario istruttore ing. Giorgio Speranza. Espone l'ing. Sofia Secci.

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, richiede il rinvio al Comune per i seguenti chiarimenti: **rinvio per i seguenti chiarimenti e/o integrazioni:**

- 1) è necessario verificare la scelta del sito in relazione ai contenuti delle *"Linee Guida per la realizzazione e la gestione degli ecocentri comunali"* (RAS Ambiente – Protocollo 15808 del 27.07.2009), che precisano *"il centro di raccolta deve essere localizzato in aree servite dalla rete viaria di scorrimento urbano per facilitare l'accesso degli utenti"* (punto 2.2.1.1) e *"costituisce fattore preferenziale per le scelte di localizzazione ... prossimità dei centri abitati, ma lontano da zone densamente abitate ..."* (punto 2.2.1.3), atteso che per il raggiungimento dell'area prescelta è necessario percorrere circa 3 km lungo la SP 26;
- 2) è necessario, in relazione alla presenza nell'area in esame di diversi compluvi e corsi d'acqua, ancorché stagionali, accompagnare la variante con uno studio geologico e idrogeologico di dettaglio che accerti, tra le altre cose, la profondità della falda idrica.

E con i seguenti suggerimenti e/o **raccomandazioni**: codesta Amministrazione comunale dovrà attivare con la Provincia di Carbonia Iglesias la procedura di screening (verifica di assoggettabilità a VAS), secondo l'articolo 12 del D.Lgs 152/2006 smi.

**Alle ore 11,15 il Presidente dichiara chiusa la seduta**

Ing. Marco Melis

Dott. Antonio Usai

Arch. Sandra Deiana

Dott.ssa Daniela Pillittu

Dott.ssa Franca Leuzzi

Ing. Salvatore Spanu

P.A. Alessandro Assiero

Ing. Carlo Ignazio Vigo

**Il Segretario**

Dott.ssa Carmen Dell'Orfano