



**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

Prot. n. 55217/D.G.

Cagliari, 23 DIC. 2015

Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 23/12/2015
nr. 0055217
Classifica XII.6.1
04-02-00

>

AL COMUNE DI GONNESA

PEC: protocollo@pec.comune.gonnesa.ca.it



Oggetto: Comune di Gonnese.

Deliberazione del C.C. n. 45 del 31.08.2015 e n. 59 del 14.12.2015 – Osservazioni al PUC adottato ai sensi dell'articolo 20 bis della Legge regionale n. 45 del 1989, a seguito della condivisione delle risultanze istruttorie con il CTRU.

A completamento degli adempimenti normativamente previsti, sentito, inoltre, il CTRU, in merito al Piano in oggetto, ai sensi dell'articolo 20 bis della legge regionale n. 45 del 1989, si formulano le seguenti osservazioni:

1. DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA DA ALLEGARE AL PUC

È necessario completare la copianificazione tra Comune, Regione e Ministero, relativamente ai beni dell'Assetto storico culturale, prevista dall'articolo 49 delle NTA del PPR, anche in relazione alle modifiche apportate dal solo Comune con deliberazione del CC n. 59/2015 alla disciplina del perimetro di tutela condizionata del bene "Nuraghe Seruci".

2. RIORDINO DELLE CONOSCENZE

Assetto ambientale. Per una migliore leggibilità delle carte geologiche, pedologiche e agronomiche/forestali è necessario stampare le stesse con una migliore definizione grafica.

Assetto storico/culturale. Discesa di scala del PPR a livello comunale. Dovrà essere individuata apposita disciplina di tutela/gestione dei beni dell'insediamento rurale sparso, ex articolo 52, comma 11, delle NTA del PPR, non inclusi nell'elenco dei beni regionali, ma già oggetto di ricognizione comunale: Medau Floris, Domus Nieddas (esempio).

Assetto ambientale/insediativo. Discesa di scala del PPR a livello comunale. Posto che la Tavola Ab1 non si configura come la "puntuale identificazione cartografica" prevista dall'articolo 107, comma 4, delle NTA del PPR, è necessario trasmettere la tavola relativa all'individuazione alla scala locale delle componenti del PPR.



**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

3. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Dimensionamento residenziale. Il calcolo del fabbisogno abitativo è stata condotta con una metodologia non usuale nella pratica urbanistica e, a fronte di una popolazione sostanzialmente stabile o in lieve diminuzione, consente di determinare un aumento della necessità abitativa dovuta alle nuove famiglie potenzialmente generabili dal "maschio celibe utile". Tale ipotesi progettuale appare piuttosto improbabile nella sua dimensione complessiva dal momento che si ipotizza che le famiglie generate da ogni "maschio celibe utile" generino nuovi abitanti, sia perché i "maschi celibi utili" sono già abitanti di Gonnese e sia perché è improbabile che anche tutte le future mogli siano nuovi abitanti, mentre appare molto più probabile che siano, almeno in una quota parte, già residenti a Gonnese, che tutti i "maschi celibi utili" rimangano a Gonnese e che tutte le famiglie così generate abbiano necessità di nuove abitazioni, senza alcun ricambio e/o riutilizzo di abitazioni esistenti, ecc.

Il risultato ottenuto in termini di individuazione di alcune zone di espansione idonee è coerente con le finalità previste dalle NTA del PPR di riqualificare e completare il tessuto urbano esistente a partire dalle "matrici storico ambientali che ne costituiscono la struttura conformativa" (articolo 61). L'assetto territoriale che il PUC configura per gli ambiti urbani di Gonnese centro e Nuraxi Figus, appare equilibrato e in linea con l'obiettivo finale di ridefinire i margini urbani e di riqualificare/riconnettere parti critiche del territorio urbano, individuando altresì alcune nuove aree di espansione necessarie per soddisfare la seppur minima richiesta di nuove volumetrie per le necessità immobiliari del mercato interno.

Occorre integrare le motivazioni a supporto del dimensionamento.

Dimensionamento turistico. È necessario adeguare le NTA prevedendo come vincolanti:

- a) il valore di mc/bagnante indicato nella relazione di dimensionamento del piano;
- b) le grandezze geometriche che hanno consentito di stimare la dotazione di 75 mc/bagnante (esempio altezze di 3.40 m per il residenziale, di 5 m per la sala conferenze e di 4 m per spa, fitness e reception).

4. ZONA A – CENTRO STORICO

Relativamente alla zonizzazione:

- 4.a. la legenda della tavola Z1 riporta la "Zona Ab – Struttura storica fortemente modificata" che non trova riscontro né nella zonizzazione (di Gonnese centro e di Nuraxi Figus) né nelle NTA. È necessario correggere tale refuso.

Relativamente alle NTA:

- 4.b. la tabella riassuntiva delle superfici e dei volumi indica un indice fondiario pari a 3 mc/mq, che non corrisponde al vero in quanto il volume esistente/di progetto è determinato con analisi puntuali isolato per isolato. È necessario correggere tale valore.

5. ZONA B – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Relativamente alla zonizzazione:

- 5.a. il comparto B38 ricade interamente in aree a pericolosità da frana Hg2 (parte alta) e Hg3 (parte bassa), per cui è di fatto non trasformabile. Appare opportuno riclassificare opportunamente tale areale.



**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

Relativamente alle NTA:

- 5.b. sono presenti alcuni periodi che si riferiscono alla quota di volumetria eccedente i 3 mc/mq. È necessario correggere tale refuso.

6. ZONA C – ESPANSIONE RESIDENZIALE

Relativamente alla zonizzazione:

- 6.a. il perimetro della sottozona Ce1 presenta un errore nell'angolo basso destro. È necessario correggere tale imprecisione cartografica.

7. ZONA D – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E ARTIGIANALI

Relativamente alle NTA:

- 7.a. la tabella riassuntiva delle superfici delle sottozone D1 presenta un errore. È necessario correggere tale refuso;
- 7.b. la possibilità di ridurre la distanza per le strade di tipo C da 30 metri a 10 metri deve essere preventivamente approvata dall'ente gestore della viabilità. È necessario integrare in tal senso le NTA.

8. ZONA E – AGRICOLA

In generale:

- 8.a. in ragione della assenza di una articolazione del perimetro della E4 in differenti sottozone urbanistiche, dovrà essere mantenuta la sola classificazione E4.

Relativamente alla zonizzazione:

- 8.b. sono presenti alcuni errori cartografici: areole di piccole dimensioni classificate diversamente dalle aree circostanti che, invece, presentano le medesime caratteristiche agropedologiche (a titolo esemplificativo: E5 in corrispondenza della G5; E5 in corrispondenza della E4 "Stazione vecchia"; E3 in ambito E5 nella parte bassa SX di Nuraxi Figus; E5 invertito con E2 nella parte bassa DX di Nuraxi Figus) e una sottozona senza il retino di E3 in corrispondenza di Gonnese Centro, prossima alla D2.8. È necessario pertanto correggere le Tavole.
- 8.c. la E4 "Medau Ghisu" ricomprende al suo interno diversi manufatti a vocazione produttiva per cui appare corretto riclassificare l'area in coerenza con la zona circostante E2. Ove, per contro, si ritenesse di mantenere la classificazione E4, nell'articolo 22, dovranno essere verificati i parametri urbanistico/edilizi rispetto alle volumetrie esistenti, e, se del caso precisare che è comunque consentito il loro mantenimento, con relativa riqualificazione architettonica/funzionale.

Relativamente alle NTA:

- 8.d. occorre una verifica complessiva della formattazione degli articoli interessati, evitando ripetizioni e correggendo alcuni refusi presenti;
- 8.e. ai sensi dell'articolo 16 delle NTA possono realizzare fabbricati residenziali e produttivi solo gli "IAP" e le "aziende che svolgono una effettiva e prevalente attività agricola", mentre in tutti gli



**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

altri casi è possibile realizzare solo strutture di appoggio non residenziali. Si rileva una difformità di trattamento per la quale per la realizzazione di strutture a supporto dell'attività agricola, gli IAP devono avere una superficie minima di 3 ha (articoli 19, 20, 24), mentre i non IAP possono edificare su un lotto minimo di 1 ha. È necessario risolvere tale incongruenza logica;

8.f. nell'articolo 16 è necessario risolvere le seguenti criticità:

8.f.1. il comma 4 non risulta coerente con il precedente comma 3 nella parte in cui disciplina l'uso di corpi aziendali separati per raggiungere la superficie minima del fondo;

8.f.2. relativamente a "Impianti di interesse pubblico" non è precisata la non necessità del lotto minimo di intervento;

8.f.3. relativamente a "Frazionamenti, accorpamenti, lotto minimo", non è esplicitata la previsione di non trasferimento di volumetria prevista dall'articolo 26, comma 3, della LR 8/2015;

8.g. nell'articolo 22 relativamente alla sottozona E4 "Borgo rurale dei vigneti" occorre garantire la coerenza dell'indice di edificabilità dei fabbricati residenziali alla zona agricola, a tal fine l'indice dovrà essere dedotto dall'analisi dei fabbricati esistenti, imponendo un volume massimo per ogni lotto edificabile pari alla consistenza volumetrica media dei fabbricati esistenti e non superiore, per i lotti da 5'000 mq, a 300/350 mc;

9. ZONA F – TURISTICA

Relativamente alla zonizzazione:

9.a. Sottozona F11. Tale sottozona non risulta in linea con le condizioni di ammissibilità delle nuove zone turistiche previste dagli articoli 20, 61 e 89 delle NTA del PPR, fatto salvo ulteriori approfondimenti e verifiche da parte del Comune.

Relativamente alle NTA:

9.b. la tabella riepilogativa degli indici e dei volumi presenta differenze rispetto all'allegato "dimensionamento zone F" (sottozona F12 e totale). È necessario correggere le differenze.

10. ZONA G – SERVIZI GENERALI

Relativamente alla zonizzazione:

10.a. la parte bassa della sottozona G8 ricade in gran parte in aree Hi4. Appare opportuno riclassificare opportunamente tale areale.

Relativamente alle NTA:

10.b. la previsione che la sottozona G9 può essere utilizzata per l'installazione di impianti fotovoltaici termodinamici, è in contrasto con la natura archeologica della sottozona;

10.c. in riferimento alla sottozona G11 devono essere specificate le attività in essa previste e l'indice territoriale deve essere uniformato ai contenuti della delibera CC 59/2015 (0.01 mc/mq). Si suggerisce, a tal proposito, una verifica del mantenimento della sottozona G11 in luogo di una sua riclassificazione, anche parziale, in zona agricola, in ragione della differente caratterizzazione delle aree in essa ricomprese.



**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

11. ZONA H – SALVAGUARDIA e FASCE/AREE di RISPETTO

In generale:

11.a. la relazione generale non illustra la metodologia utilizzata per la definizione delle zone di salvaguardia. In particolare l'individuazione e lo sviluppo delle sottozone H2 archeologiche non mostra una relazione diretta rispetto ai perimetri di tutela integrale e/o condizionata individuati nella cartografia relativa all'individuazione dei perimetri di tutela dei Beni SC. Considerato che le sottozone H2 intendono tutelare i siti archeologici in previsione dello sviluppo delle campagne di scavo, sarebbe quantomeno opportuno uniformare la loro perimetrazione rispetto ai perimetri individuati nella tavole AC1/AC6 o chiarire il motivo del loro discostamento (es. Tavola AC4, id 2057, ...). Si segnala inoltre che la zonizzazione urbanistica relativa ai perimetri di attenzione individuati nelle tavole AC con "linea gialla" non appare corretta, dal momento che in alcuni casi (E-H) si impone l'inedificabilità assoluta delle stesse, mentre è più opportuno mantenere la zonizzazione urbanistica circostante/sottostante e introdurre una disciplina di "attenzione".

Relativamente alla zonizzazione:

11.b. la sottozona H di rispetto cimiteriale, diversamente dalle altre sottozone H, non ha pedice; per uniformità lessicale sarebbe opportuno assegnarle un pedice. Inoltre non è chiara la differenza tra la zona H del cimitero di Gonnese e la zona di rispetto cimiteriale di Cortoghiana. Occorre verificare la zonizzazione della fascia di rispetto cimiteriale, uniformando la disciplina a quanto previsto dall'articolo 338 del TU Leggi Sanitarie e uniformando la disciplina dei due cimiteri presenti nel territorio comunale (Gonnese e Cortoghiana).

Relativamente alle NTA:

11.c. la disciplina delle zone H non è suddivisa per le varie sottozone H. Dovrà essere prevista apposita disciplina specifica per ogni singola sottozona, definendo in maniera chiara e univoca le eventuali misure di salvaguardia adottate, le attività consentite e quelle vietate nonché gli eventuali indici di edificabilità nel rispetto dei limiti fissati dall'articolo 4 del DA 2266/U/1983, con le relative eccezioni per impianti e attrezzature pubbliche.

11.d. la fascia di rispetto di inedificabilità dei fiumi definita dal RD n. 523/1904 in 10 metri deve essere misurata dalla sponda del fiume e non dall'asse.

12. RAPPORTO TRA LE SCELTE URBANISTICHE E IL PAI

12.a. Si fa presente che a seguito dell'adozione del Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) avvenuta con Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 25.02.2010 e del suo recepimento all'interno delle NA del PAI, con Delibera del Comitato Istituzionale n. 2 del 30.07.2015 (Introduzione del Titolo V), risulta necessario che il Comune trasmetta gli elaborati che riportano la sovrapposizione della zonizzazione urbanistica con le perimetrazioni delle aree di pericolosità idrogeologica incluse nel Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA). Si ricorda inoltre che il PGRA comprende anche le perimetrazioni dello studio ex articolo 8, comma 2, già approvato, e che tali studi, coordinati con le perimetrazioni del PAI vigente e del PSFF, rappresentano l'inviluppo, in termini cautelativi, delle aree caratterizzate dal livello di pericolosità idrogeologica maggiore, fino al momento in cui i Comuni interessati attivano, ai sensi dell'articolo 37 delle NA del PAI, le procedure preordinate all'adozione e successiva approvazione della variante al PAI conseguente allo studio di cui all'articolo 8, comma 2, delle stesse NA. Inoltre è necessario



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

riportare in cartografia le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi dell'articolo 8, commi 8 e 9, delle NA del PAI.

Le NTA del PUC dovranno, infine, esplicitare più chiaramente che il PUC recepisce e si adegua alle NA del PAI integrate con quanto riportato nella Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 20.05.2015 (modifica articoli 21, 22, 30 e introduzione art. 30bis delle NA del PAI) e nella Delibera del Comitato Istituzionale n. 2 del 30.07.2015 (Introduzione TITOLO V - PGRA). È importante sottolineare infine che le norme devono imporre che ogni trasformazione d'uso del suolo, sia a livello di strumento urbanistico generale (PUC) che a livello attuativo, deve rispettare il principio di invarianza idraulica (articolo 47 delle NA del PAI), individuando le porzioni del territorio che possono essere soggette a trasformazione.

13. REGOLAMENTO EDILIZIO

13.a. In generale. Occorre correggere alcuni refusi presenti nel testo degli articoli (in particolare alcuni riferimenti all'autorizzazione edilizia e concessione in luogo di SCIA e permesso di costruire: articoli 9, 23, 96, ecc) e rivedere l'impaginazione e la numerazione degli articoli.

13.b. Articolo 3.

13.b.1. Calcolo del volume edilizio. Chiarire il periodo "È consentito detrarre dal computo dei volumi il piano pilotis, ad eccezione dei volumi realizzati nel limite del 25% (cantine, scale) della superficie.", posto che ogni volume fuori terra deve essere conteggiato nel volume edilizio.

13.b.2. Definizione di distanze. Rivedere il comma "Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m 2.00", dal momento che per giurisprudenza costante nella valutazione delle distanze devono essere considerati tutti gli elementi del fabbricato ad eccezione degli sporti ornamentali di piccole dimensioni, e quindi anche i balconi aperti, le scale esterne, ecc. In tali casi occorre rispettare le distanze minime previste dalla normativa vigente.

13.b.3. Definizione di lotto urbanistico. Eliminare il comma "Qualora la viabilità sia ceduta gratuitamente al Comune, può essere utilizzata ai fini volumetrici la superficie lorda", dal momento che la superficie del lotto fondiario è sempre determinata al netto della superficie per viabilità e/o di spazi pubblici.

13.c. Articolo 9. Adeguare alle nuove disposizioni legislative il periodo "Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione sono soggette ad autorizzazione", laddove si richiama l'autorizzazione edilizia, non più esistente, prevedendo il permesso di costruire.

13.d. Articoli 12/13/14/15. Gli esempi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, devono essere ricondotti alle definizioni dell'articolo 3 del DPR 380/2001 smi, che, tra l'altro non prevede alcuna differenza tra edifici civili e industriali.

13.e. Articolo 25. Il periodo di permanenza dei "manufatti provvisori" deve essere ricondotto a quanto previsto dall'articolo 15, comma 2, lettera a) e dall'articolo 10 bis, comma 1, lettera h), della LR 23/1985 smi, introdotti e/o modificati dalla LR 8/2015.



**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


- 13.f. Articoli 28 e 30. Tali articoli, relativi alle procedure del permesso di costruire, devono essere ricondotti a quanto previsto dagli articoli 3 e 10 bis, della LR 23/1985 smi, modificata dalla LR 8/2015, e dall'articolo 14 del DPR n. 380/2001.
- 13.g. Articolo 39. Occorre rivedere i contenuti dell'articolo in conformità all'articolo 20 del DPR 380/2001 smi.
- 13.h. Articolo 42. In merito al rilascio del permesso di costruire in deroga occorre ricondurre le previsioni all'articolo 14 del DPR 380/2001 smi, in particolare per quanto riguarda la casistica "edifici o impianti di interesse turistico" e produttivo, "edifici privati in applicazione delle norme del D.A. n. 2266/83" e "installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni".
- 13.i. Articoli 44 e 47. Tali articoli, relativi alle procedure della SCIA, devono essere ricondotti a quanto previsto dall'articolo 19 della L 241/1990 smi.
- 13.j. Articolo 51. Occorre modificare l'elenco dei piani attuativi previsto nel comma 1 dell'articolo ove lo stesso alinea comprende "il piano di risanamento urbanistico o di recupero urbano (PRU)", posto che il piano di risanamento urbanistico (PRU), previsto dall'articolo 32 della LR 23/1985 smi, è cosa diversa dal piano di recupero (PR) previsto dall'articolo 34 della LR 23/1985 smi. Occorre rivedere la definizione di piano particolareggiato, inserendo in primis la nuova edificazione e solo successivamente "il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree".
- 13.k. Articolo 53. Alla lettera d), in merito al cartello di cantiere, occorre inserire anche i riferimenti della SCIA.

Si resta a disposizione per ogni chiarimento ritenuto opportuno e ci si rende sin d'ora disponibili a un incontro di verifica preliminare del recepimento delle osservazioni sopra riportate.

Da ultimo si ricorda che ai fini della Verifica di Coerenza prevista dall'articolo 31, commi 5 e seguenti, della Legge regionale n. 7 del 2002 deve essere trasmessa la delibera di adozione definitiva del PUC, completa di tutti gli allegati riportanti la dicitura "allegati alla Delibera CC n. ... del ...", debitamente firmati dal progettista, in unica copia cartacea autenticata.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni

Dir. Serv. Pian.: Ing. Antonio Sanna 
Funz. Istruttore e Resp. Settore: Ing. Giorgio Speranza 