



REGIONE AUTONOMA 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

RELAZIONE ISTRUTTORIA Regime transitorio

(LR 1/2019 "Legge di semplificazione" art. 21 comma 2 - DGR 5/48 del 29.01.2019 Punto 3 - Varianti al Piano urbanistico comunale già avviate prima dell'entrata in vigore della Legge di semplificazione)

1. IDENTIFICAZIONE

Comune	ORROLI (Sud Sardegna)	
Oggetto della deliberazione	PUC	
Estremi della deliberazione di adozione	C.C. n.36 del 30.07.2018: Adozione	
Estremi della deliberazione di approvazione	C.C. n.45 del 26.10.2018: Adozione definitiva	
Richiesta Verifica di Coerenza	Protocollo Comune	n.8504 del 05.12.2018
	Data arrivo RAS	06.12.2018
	Data scadenza	06.03.2019
	Protocollo RAS	n.46607 del 07.12.2018
Estremi della Verifica di coerenza	Determinaz. n.447/DG del 30/04/2019 - RINVIO	
Estremi della deliberazione di riapprovazione	C.C. n.22 del 28.07.2020	
Richiesta Verifica di Coerenza	Protocollo Comune	n.4866 del 30.07.2020
	Data arrivo RAS	30.07.2020
	Protocollo RAS	n.29871
Tipologia Strumento Urbanistico vigente	<input checked="" type="checkbox"/> P di F <input type="checkbox"/> PRG <input type="checkbox"/> PUC	
	Deliberazione del C.C. n.65 del 20.12.1969 Pubblicato nel BURAS n.30 del 02.09.1975	
Piano Paesaggistico Regionale	Totalmente escluso	



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

2. INQUADRAMENTO

Superficie territorio comunale	73,43 Km ^q
Popolazione all'ultimo censimento ISTAT (01.01.2018)	2.224 Abitanti (2.112 al 30.06.2020)
Comune costiero	No
Ambito PPR	■ Totalmente escluso
Breve descrizione del territorio comunale	
<p>Il territorio di Orroli appartiene alla regione storica del Sarcidano e confina con i Comuni di Nurri, Esterzili, Escalaplano e Siurgus Donigala.</p> <p>Il nome Orroli deriverebbe dal latino <i>robur</i>, plurale <i>roboris</i>, dal quale la voce sarda Orròli, molto diffusa nel campidanese e nel barbaricino, ad indicare il rovere, ossia i boschi di rovere presenti nel territorio. Secondo tale ricostruzione il riferimento linguistico è ai numerosi alberi di quercia che attorniavano e attorniano il territorio.</p> <p>Dal punto di vista geografico il territorio orrolese, che ha altitudine che varia dai 630 ai 302 metri sul livello del mare, è perlopiù collinare caratterizzato da numerose vallate. Su tali valli, per tutto il settore orientale, da nord a sud, spicca la presenza di un altipiano basaltico che presenta una cornice a frattura colonnare tipica di questa litologia. Gli altipiani così inquadrati sono chiamati tacchi e denominati in maniera diversa lungo il loro sviluppo: Taccu Maiore, Taccu Picinnu e, nella punta estrema meridionale, Tacchixeddu.</p> <p>Il territorio si affaccia su due dei grandi invasi artificiali della Sardegna, ovvero il lago Mulargia e il lago del Flumendosa, realizzati negli anni '50 rispettivamente sul Rio Mulargia e sul fiume Flumendosa.</p> <p>Il Flumendosa lambisce il territorio orrolese a est e costituisce parte del confine naturale con il territorio dei comuni confinanti di Esterzili e di Escalaplano.</p> <p>Il tratto d'asta principale del Flumendosa è caratterizzato prevalentemente da un alveo di tipo sinuoso, che si sviluppa in gole scavate negli scisti e nei basalti. Su esso sono stati realizzati tre sbarramenti di cui uno in prossimità del Nuraghe Arrubiu, al termine delle profonde gole a sud-est di Orroli, che è detto anche Lago medio del Flumendosa. Le sue acque vengono travasate, per mezzo di una galleria, nel serbatoio del Mulargia, da cui con una seconda galleria vengono immesse nel grande canale che le trasporta al Campidano, dove vengono in gran parte usate ai fini agricoli.</p> <p>Il Rio Mulargia è un affluente di destra del fiume Flumendosa e per tutto il suo corso scorre all'interno di una stretta valle profondamente incisa, descrivendo numerosi meandri incassati.</p> <p>Poco prima della confluenza nel Flumendosa, uno sbarramento origina il lago del Mulargia, utilizzato, anche questo come detto, per l'approvvigionamento idrico di Cagliari e dei centri vicini. L'invaso sul Mulargia a Monte su Rei è il nodo finale del sistema di derivazione del Medio Flumendosa ed il nodo di partenza del sistema di distribuzione dello schema Flumendosa-Campidano-Cixerri. Lungo tutta l'asta non sono rilevabili situazioni di criticità in virtù dell'assenza di fenomeni erosivi, opere idrauliche e insediamenti civili.</p> <p>La realizzazione della diga sul Mulargia ha determinato l'occupazione di circa 1.000 ettari di terreno fertilissimo, sottratti quindi all'uso agricolo a cui erano precedentemente adibiti.</p>	



**REGIONE AUTONOMA 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

Tutto ciò aggravato dal fatto che gli abitanti di Orroli non giovavano comunque delle acque dell'invaso per l'irrigazione dei propri areali. Per questo motivo, a tardivo compenso di tale danno economico, nel 2014 sono incominciati i lavori di realizzazione di una centrale di sollevamento a servizio del comprensorio irriguo di Nurri e Orroli, posta presso la caverna esistente a valle della Diga di Nuraghe Arrubiu, e di un tratto di condotta premente, posato entro tre pozzi e in galleria, finanziati attraverso l'Accordo di Programma Quadro - Irrigazione del comprensorio irriguo di Nurri – Orroli.

L'economia di Orroli, infatti, si basa soprattutto su agricoltura, pastorizia e allevamento in genere.

Il territorio di Orroli può definirsi un autentico museo a cielo aperto, in cui l'ambiente agricolo e quello naturale hanno realizzato da tempi remoti un gradevolissimo connubio con l'antropizzazione.

Restano visibili numerosi episodi di questa lunga antropizzazione che ha visto sorgere l'abitato nella sua collocazione odierna intorno circa al X secolo d.C., ma sicuramente su un luogo già frequentato nel periodo nuragico.

Orroli è infatti uno dei non numerosi comuni di cui residua la presenza di un nuraghe all'interno del tessuto urbano.

Questo, oltre che contribuire a rendere ancora più significativo il suo centro storico, con significative testimonianze del periodo medievale, rende assolutamente di grandissimo interesse e meraviglia l'immergersi al suo interno fra le strette vie e le abitazioni in pietra.

Gli scavi stratigrafici condotti nella Chiesa di San Nicola, adiacente al nuraghe che porta la stessa denominazione, hanno rilevato una continuità di frequentazione che fa supporre che sul luogo dell'attuale abitato si siano concentrati nel tempo abitanti di altri piccoli centri rurali, presenti anticamente nel territorio e poi abbandonati.

Su un abitato già così permeato di storia gravita, su un limitrofo costone in pendenza, un'ulteriore, maestosa e affascinante presenza: il boscoso Parco naturale e archeologico di Su Motti che, con le numerose *domus de janas*, i nuraghi, le querce secolari, i massi erratici e la macchia mediterranea, nonché l'avvicinarsi di animali allo stato brado, tra cui cavalli, pecore e capre, costruiscono un paesaggio arcaico e misterioso di cospicua bellezza.

Le origini dell'insediamento umano nel territorio orrolese risalgono alla preistoria e specificatamente al neolitico. Successivamente, le frequentazioni antiche si sono protratte fino all'alto medioevo.

Al periodo neolitico si riferiscono le numerose *domus de janas*; all'età nuragica, come è dimostrato dai numerosi reperti rinvenuti, appartengono numerosissime testimonianze di insediamenti nuragici.

Il numero più elevato di queste si concentra sull'altipiano basaltico e le aree immediatamente limitrofe che risultano costellate di insediamenti, incastonati in paesaggi a tratti aspri e ad altri più dolci, alcune volte in punti di spiccata panoramicità, attorniti da una vegetazione avvolgente.

Il più noto è sicuramente il complesso nuragico del Nuraghe Arrubiu, che risale al 1.500 a.C. circa.

Il suo crollo è stato datato al IX secolo a.C., per cause ancora non certe. Rimase disabitato fino al 100 a.C. quando vi si insediarono i Romani. È l'unico nuraghe pentalobato presente in Sardegna, nonché uno tra i maggiori, costituito da una torre centrale circondata da altre cinque attorno alle quali si trova un'antemurale (cinta esterna) con ulteriori sette torri, che a loro volta compongono un'ulteriore cinta muraria difensiva, la quale racchiude diversi cortili intorno al bastione. È presente poi una seconda cortina muraria esterna con cinque torri ed una terza cortina con altre tre torri, non raccordate con quelle precedenti. Il numero totale delle torri è ventuno. Complessivamente copre una superficie superiore a 5.000 m².



**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

Nel VI secolo a.C. il territorio subisce la dominazione cartaginese e successivamente, dal II secolo a.C. al V secolo d.C., quella romana. Durante il medioevo fa parte del Giudicato di Cagliari, nella curatoria di Siurgus. Nel XIII secolo il territorio passa sotto il controllo dei Pisani, e nel XIV secolo degli Aragonesi. Con il dominio spagnolo Orroli viene incluso nel ducato di Mandas, e ceduto nel 1604 in feudo alla famiglia dei Maza. Con il governo sabauda, nel 1720 viene concesso in feudo ai Tellez Giron d'Alcantara, i quali ne sono gli ultimi feudatari e lo controllano fino al 1839, anno nel quale, con il superamento del feudalesimo, il territorio comunale viene riscattato dal Regno di Sardegna. Nel 1862 Orroli diventa Comune dell'Italia unita e parte della Provincia di Cagliari.

Nel 1888 fu aperta al traffico la linea ferroviaria per Isili che aveva inizio in origine a Cagliari nella stazione delle allora Ferrovie Secondarie della Sardegna di viale Bonaria, per poi attraversare la zona nord-est della città proseguire verso nord, in direzione di Settimo San Pietro e Dolianova, quindi verso i comuni di Donori e Barrali. La linea, ancor oggi, continua ad arrampicarsi all'interno dell'isola in direzione nord, giungendo infine alla stazione di Mandas, nei cui pressi la linea si biforca. Seguendo la diramazione est si va verso Arbatax e la linea, attiva come altre tratte solo stagionalmente a fini prettamente turistici, è denominata Trenino verde, mentre i treni ordinari proseguono verso Isili, che dal 1997 è il capolinea del servizio ferroviario di trasporto pubblico. Infatti, anche la ferrovia che da Isili prosegue verso Sorgono è attualmente utilizzata esclusivamente come linea turistica.

Il tracciato ferroviario verso Arbatax incrocia all'inizio del suo percorso la stazione di Orroli.

Nel 1927, dopo la creazione della Provincia di Nuoro, Orroli viene annesso a tale nuova provincia. Successivamente nel 2001, con la riorganizzazione delle Province della Sardegna, torna nuovamente a quella di Cagliari, e quindi, nel 2016, con l'abolizione di quest'ultima, vi è il passaggio alla nuova Provincia del Sud Sardegna.

Considerazioni

Il Comune di Orroli è totalmente localizzato fuori dagli ambiti studiati e normati dal Piano paesaggistico regionale. Ciò naturalmente implica che, per taluni aspetti, il PUC si debba comunque adeguare a questo (art. 4 comma 5 delle NTA del PPR), ma anche che manchino degli indirizzi di portata e interesse regionale a cui far riferimento nella predisposizione dello strumento urbanistico.

Di ciò si è tenuto conto nella presente istruttoria.



REGIONE AUTONOMA 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. DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA DA ALLEGARE AL PUC

Valutazione ambientale strategica	CONCLUSA
<p>Il Documento definitivo di VAS è stato approvato con la Deliberazione n.24/2017 del Consiglio Comunale e successivamente integrato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.26/2017. Il parere motivato ex art. 15 del D.Lgs. n.152/2006 è stato espresso con la determinazione n.207 del 03.07.2018 della Provincia del Sud Sardegna.</p> <p>Con tale parere il Piano veniva considerato sostenibile a seguito dell'aumento delle zone H e della eliminazione delle zone F. Si sottolineava, in ogni caso, la criticità del dimensionamento derivante da dati incongruenti, così come l'ubicazione e il notevole ampliamento delle zone D.</p>	
<p>Parere RAS dopo Deliberazione n.22 del 28.07.2020.</p> <p>Con il Piano riapprovato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 28.07.2020 tali criticità non solo permangono ma, di fatto, aumentano in considerazione di quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none">- Vengono introdotte cinque nuove zone F (quattro areali);- La zona G antistante il campo sportivo viene riclassificata come zona D, ancorché, di fatto, non cambiano gli usi previsti (commerciali, ristorazione), ma viene previsto esplicitamente un grande centro commerciale.- Vengono previste in agro due nuove zone D, da destinare ad attività di cava; <p>Vengono previste nuove zone G in agro, una da destinare ad impianti fotovoltaici e l'altra nei pressi della diga del Flumendosa, da destinare a servizi vari.</p>	
Valutazione di Incidenza ambientale	NON NECESSARIA
//	
PAI	Studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica ex art. 8, comma 2 delle NA del PAI Variante al PAI ex art. 37 delle NA del PAI
<p>Lo studio di compatibilità idraulica e geologico-geotecnica elaborato per l'intero territorio comunale, ai sensi dell'articolo 8, comma 2, delle NA del PAI, è stato approvato dall'Autorità di Bacino Regionale con Deliberazione n.11 del 20.06.2013.</p>	
<p>Parere RAS dopo Deliberazione n.22 del 28.07.2020.</p> <p>Vedasi l'apposito paragrafo 6.2.4</p>	



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

4. RIORDINO DELLE CONOSCENZE

4.1 Assetto Ambientale

Tema: Carte geologiche	
1. Carta geologica del territorio	Tavola 1 a-b – Scala 1:10.000
2. Carta geomorfologia e delle valenze geomorfologiche	Tavola 3 a-b – Scala 1:10.000
3. Carta unità idrogeologiche, bacini e schemi idrici	Tavola 2 a-b – Scala 1:10.000
4. Carta dell'acclività	Tavola 4 a-b – Scala 1:10.000
6. Relazione descrittiva	NON PRESENTE
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento (Det. 447/DG 2019)	
<p>I suddetti elaborati cartografici risultano esaustivi ma non adeguati alle "Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI". Non è stata trasmessa la Carta Geologico-tecnica richiesta dalle suddette linee guida. La "Carta dell'acclività" (Tav. Aa5) riporta classi di pendenza differenti sia da quelle delle "Linee guida PAI" sia da quelle indicate nelle "Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI". Al fine di adeguare il PUC al PPR in un prossimo futuro, si suggerisce di rendere coerenti i suddetti elaborati cartografici con le "Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI", inserendo codici e definizioni dei vari tematismi come riportati nelle stesse.</p>	
Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020	
La nuova rielaborazione delle carte, per quanto perfettibile, è sufficientemente conforme a quanto richiesto.	

Tema: Carte pedologiche	
1. Carta delle unità delle terre (Carta Geopedologica)	Tavv. 06a - 06b Scala 1:10.000
2. Carta della capacità d'uso dei suoli	Non presente
3. Carte della suscettività d'uso dei suoli	Non presente
4. Carta degli usi e suscettibilità dei suoli	Non presente
5. Relazione tecnica generale	All. 01
Descrizione	
1. Carta delle unità delle terre. È stata prodotta una carta geopedologica, redatta in scala 1:10.000, che non rappresenta in maniera esaustiva quanto richiesto dalle linee guida per la redazione della Carta delle unità delle terre. Mostra la distribuzione areale delle tipologie pedologiche studiate e classificate secondo il sistema della "Soil Taxonomy". Nella relazione (Rel. Ab "Relazione descrittiva del modello	



**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

<p>geopedologico”) sono descritti gli elaborati e le metodologie adottate.</p> <p>2. Il Comune non ha predisposto elaborati riguardanti la rappresentazione della capacità d’uso dei suoli. Dovrà pertanto predisporre la carta della “capacità d’uso dei suoli” accompagnata da un elaborato testuale in cui sia illustrata la procedura utilizzata descrivendo le differenti classi di capacità d’uso individuate;</p> <p>3. Il Comune non ha predisposto elaborati riguardanti la rappresentazione della Suscettività d’uso dei suoli. Dovrà pertanto predisporre la carta della “Land suitability” in riferimento a usi specifici, accompagnata da un elaborato testuale in cui sia illustrata la procedura utilizzata descrivendo le attitudini del suolo agli usi scelti, strategici e in linea con le scelte pianificatorie.</p>
Considerazioni/Suggerimenti per l’adeguamento (Det. 447/DG 2019)
<p>Il Comune dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none">- Adeguare quanto prodotto a quanto richiesto dalle Linee guida per la redazione della Carta delle unità di terre;- Produrre elaborati riguardanti la rappresentazione della capacità d’uso dei suoli e la rappresentazione della suscettività d’uso dei suoli.
Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020
<p>La nuova rielaborazione delle carte, per quanto perfettibile, è sufficientemente conforme a quanto richiesto.</p>

Tema: Carte agronomiche/forestali	
1. Carta della copertura vegetale	<i>Non presente</i>
2. Carta dell’uso del suolo (Carta degli usi e suscettibilità dei suoli)	<i>Tav. Ac2 Scala 1:10.000</i>
3. Relazione tecnica generale	All. 01
Note/Descrizione	
<p>1. Non è stato prodotto alcun elaborato relativo alla copertura vegetale del territorio di Orroli. Dovrà essere prodotto un elaborato che rappresenti tale tematismo di base che rispetti le codifiche e la legenda come da linee guida ambientali per l’adeguamento al PPR.</p> <p>2. Carta dell’uso del suolo. È stato prodotto un elaborato (Tav. Ac2) in scala 1:10.000. Lo studio non utilizza la legenda CORINE land cover come richiesto dalle “Linee guida RAS”. La lettura della cartografia consente la comprensione degli usi del territorio. Il tema è sviluppato nella relazione generale.</p>	
Considerazioni/Suggerimenti per l’adeguamento (Det. 447/DG 2019)	
<p>Dovrà essere prodotto un elaborato che rappresenti tale tematismo di base che rispetti le codifiche e la legenda come da linee guida ambientali per l’adeguamento al PPR.</p>	
Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020	
<p>La nuova rielaborazione delle carte, per quanto perfettibile, è sufficientemente conforme a quanto richiesto.</p>	



**REGIONE AUTONOMA 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

Tema: Carte aree percorse da incendio e usi civici	
1. Carta delle aree percorse da incendio	<i>Non presente</i>
2. Carta degli usi civici	<i>Non presente</i>
3. Relazione descrittiva	<i>Non presente</i>
Note/Descrizione	
1. Non è stato prodotto alcun elaborato relativo alle aree percorse da incendi; 2. Non è stato prodotto alcun elaborato relativo alle aree gravate da usi civici.	
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento (Det. 447/DG 2019)	
1. Occorre effettuare il rilievo di tali aree, necessario per verificare le interferenze tra le aree incendiate e le scelte urbanistiche, ai sensi dell'art. 10 della legge n.353/2000. Per le aree percorse da incendio dovranno essere correttamente rappresentate tutte le aree, indicando l'anno cui si riferisce l'evento e il tipo di soprassuolo interessato. I perimetri del CFVA relativi alle aree interessate dal fenomeno incendi, suddivisi per data e tipo di soprassuolo, sono disponibili nella specifica sezione del Geoportale della RAS. 2. Occorre produrre l'elaborato relativo alle aree gravate da usi civici.	
Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020	
La nuova rielaborazione delle carte, per quanto perfettibile, è sufficientemente conforme a quanto richiesto.	

Tema: Piano Paesaggistico Regionale –	
1. Carta dei Beni Paesaggistici ambientali	Non presente
2. Carta delle componenti di paesaggio con valenza ambientale	Non presente
3. Carta delle aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate	Non presente
4. Carta delle aree di recupero ambientale	Non presente
5. Relazione Agronomica	
Note/Descrizione	
1. Il Comune non ha predisposto elaborati riguardanti la rappresentazione dei "Beni Paesaggistici Ambientali" ex artt.136,142 e 143 del D.Lgs. n.42/2004, redigendo la Carta dell'assetto ambientale che deve riportare, ai sensi dell'articolo 107, comma 4, delle NTA del PPR, l'individuazione alla scala locale delle componenti ambientali secondo la codifica riportata nella legenda del PPR e dei beni ambientali indicati all'articolo 17 delle NTA del PPR. Occorre, pertanto, riunire le informazioni presenti nei vari	



**REGIONE AUTONOMA 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

elaborati/studi per redigere tale elaborato.

Aree boscate. La perimetrazione delle aree boscate ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g), del D.Lgs. n.42/2004, avrà valore indicativo, nel senso che dovrà essere verificata per ogni singola opera la sussistenza del vincolo.

Usi civici. Si rende necessario acquisire le perimetrazioni delle aree gravate da uso civico al fine di dare compiuta istruttoria alla parte del piano proposto relativa ai Beni Paesaggistici Ambientali. Dovrà essere prodotto un elaborato che rappresenti le aree gravate da usi civici, che costituisce un vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. h) del D.Lgs. n.42/2004, come peraltro richiesto da ARGEA con comunicazione n.U.0097537 del 14.12.2018 nell'ambito del procedimento di VAS.

2. Il Comune non ha predisposto elaborati riguardanti la rappresentazione delle "Componenti di paesaggio con valenza ambientale". Le componenti ambientali dovranno essere suddivise secondo la casistica prevista dalla legenda del PPR (esempio: le Aree ad utilizzazione agroforestale dovranno essere divise in Culture specializzate e arboree, Impianti boschivi artificiali, Culture erbacee specializzate).
3. Il Comune non ha predisposto elaborati riguardanti la rappresentazione delle "Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate".
4. Il Comune non ha predisposto elaborati riguardanti la rappresentazione delle "Aree di ulteriore interesse naturalistico". Nella carta delle valenze ambientali saranno riportati i perimetri dei beni ambientali individuati e disciplinati dal PUC, che non hanno qualificazione di bene paesaggistico. Le legende, le campiture e la simbologia utilizzata per la rappresentazione dei beni paesaggistici ambientali, delle componenti di paesaggio con valenza ambientale e delle valenze ambientali devono essere le stesse utilizzate dal PPR.

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento (Det. 447/DG 2019)

Devono essere prodotti gli elaborati mancanti.

È necessario inserire nelle NTA del PUC una specifica disciplina per i beni ambientali (sia paesaggistici che di individuazione comunale), garantendo una corrispondenza diretta fra cartografia e disciplina.

Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020

La nuova rielaborazione delle carte, per quanto perfettibile, è sufficientemente conforme a quanto richiesto.

4.2 Assetto Storico culturale

Tema: Centro di antica e prima formazione



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

1. Individuazione del perimetro del centro di antica e prima formazione su cartografia storica	NON PRESENTE Altri elaborati: AII. 15 Tav.1 – PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE: è riportato il Centro di antica e prima formazione su CTR. Scala 1:25.000 Riscontro positivo con la Determinazione n.187/DG del 06.02.2008. AII. 15 Tav.2 - CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE: è riportato il Centro di antica e prima formazione su ortofoto. Scala 1:2.000 Riscontro positivo con la Determinazione n.187/DG del 06.02.2008.
2. Analisi delle funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali	NON PRESENTI
3. Individuazione degli assi e poli urbani	NON PRESENTE
4. Individuazione del verde storico, parchi, giardini, ville, slarghi e piazze	NON PRESENTE
5. Analisi dei caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie, con valutazione dello stato di conservazione del patrimonio edilizio, schedatura dell'edificato e disegno dei profili dei prospetti	PRESENTE
6. Individuazione delle aree da assoggettare a conservazione e/o riqualificazione	NON PRESENTE
7. Relazione sulle criticità in atto, problemi di riuso e recupero	NON PRESENTE come elaborato specifico, si trovano cenni negli elaborati: RELAZIONE GENERALE; RELAZIONE CARTOGRAFIA TEMATICA
8. Abaco dei caratteri dello spazio pubblico e dell'arredo urbano	PRESENTE
9. Abaco dei caratteri dell'edificato, dei tessuti e delle tipologie edilizie	NON PRESENTE
10. Individuazione planivolumetrica dei nuovi volumi col disegno dei profili dei prospetti	NON PRESENTE
11. Relazione descrittiva	NON PRESENTE come elaborato specifico, si trovano cenni negli elaborati: RELAZIONE GENERALE; RELAZIONE CARTOGRAFIA TEMATICA
Descrizione	
Le aree ricomprese nel perimetro del <i>Centro di antica e prima formazione</i> di Orroli sono interamente classificate in zona A – Centro storico. All'interno del <i>Centro di antica e prima formazione</i> si trovano anche alcuni beni paesaggistici sottoposti alla copianificazione prevista dall'art. 49 comma 2 delle NTA del PPR. Tali beni sono i seguenti: - Arcu de s'Impiccu; - Nuraghe San Nicola;	



REGIONE AUTONOMA 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

- Chiesa di San Nicola.
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento (Det. 447/DG 2019)
Occorre specificare nelle NTA della zona A che nei perimetri di tutela integrale e condizionata individuati nella <i>Copianificazione</i> si è tenuti al rispetto della normativa specifica elaborata per tali perimetri ed eventualmente riportarla, qualora questa non vada a occupare un apposito aggiuntivo paragrafo/articolo delle NTA, insieme alle disposizioni allo stesso modo elaborate per tutti gli altri perimetri dei beni paesaggistici del patrimonio storico-culturale diffuso così come individuati sul territorio.
Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020)
L'intero areale della zona A risulta normato dal Piano Particolareggiato del Centro Matrice, a seguito dell'approvazione ai sensi dell'art. 9, comma 5, della L.R. n.28/1998, di cui alla Determinazione n.1608 del 16.12.2019 del Servizio Tutela del paesaggio e vigilanza Sardegna Meridionale.
Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020
Nessuna

Tema: Beni paesaggistici ed identitari	
1. Carta dei Beni Paesaggistici ed Identitari	<p>Elaborato: Carta dei Beni Paesaggistici Storico culturali e Beni Identitari su CTR Scala 1:10.000 NON PRESENTE nella forma di cartografia specifica, il tematismo in esame si trova associato ad altri in altre tavole tematiche; il tematismo è riportato su cartografia catastale nell'elaborato: All. n.10/A PLANIMETRIA DEL TERRITORIO CON INDIVIDUAZIONE VINCOLI, scala 1:10.000 All. n.10/B PLANIMETRIA DEL TERRITORIO CON INDIVIDUAZIONE VINCOLI scala 1:10.000</p> <p>Elaborato: Carta dei Beni Paesaggistici Storico culturali e Beni Identitari su Ortofoto 2013 Scala 1:10.000 NON PRESENTE</p> <p>Elaborato: Carta dei Beni Paesaggistici Storico culturali</p>



REGIONE AUTONOMA 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

	e Beni Identitari su Carta della Naturalità Scala 1:10.000 NON PRESENTE Elaborato: Carta dei Beni Paesaggistici Storico culturali e Beni Identitari su <i>zoning</i> : PRESENTE
2. Catalogo + Database dei Beni Paesaggistici ed Identitari	NON PRESENTE
3. Disciplina di riferimento.	NON PRESENTE , sono presenti riferimenti nelle Norme Tecniche di Attuazione (sottozona H6)
4. Relazione descrittiva	NON PRESENTE come elaborato specifico, si trovano cenni negli elaborati: RELAZIONE GENERALE; RELAZIONE CARTOGRAFIA TEMATICA

Descrizione

L'Amministrazione comunale ha concluso la Copianificazione prevista dall'art. 49, commi 2 e 4 delle NTA del PPR.

Il PUC è quindi corredato di cartografia, seppur non specifica, congruente al verbale conclusivo di Copianificazione, siglato in data 30.07.2015.

Gli elementi del patrimonio storico culturale diffuso aventi valore di carattere paesaggistico e, per questo, copianificati ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR, sono 47, così elencati:

N.	Codice Bene (DB Mosaico)	Denominazione	Tipologia	Codici BURAS
1	580	Complesso archeologico Nuraghe Arrubiu	Complesso	2662
2	600	Complesso archeologico Su Motti	Complesso	958, 1056, 1057, 1058, 1059, 1063, 2650, 2692
3	603	Fonte Su Runcu Mannu	Fonte	973
4	616	Domus de janas S'Acutzerei	Domus de janas	1060
5	617	Complesso nuragico Taccu Piccinnu	Complesso	1187, 2684
6	618	Arco S'Impiccu	Portale	1624
7	619	Abitato Axroll'e Neus	Insedimento	1189
8	620	Capanna Monte Surei	Capanna	1192
9	621	Casa Sirigu	Casa	1625
10	623	Complesso archeologico Su Putzu	Complesso	1185
11	624	Complesso di Tacch'e Caronas	Complesso	1186, 2682
12	625	Domus de janas Bacu 'e Meu	Domus de janas	1062
13	626	Domus de janas Santa Caterina	Domus de janas	1061
14	627	Nuraghe Cuccuru	Nuraghe	2671
15	628	Chiesa di San Vincenzo Martire	Chiesa	1627
16	629	Chiesa di San Vincenzo Ferreri	Chiesa	1628
17	630	Nuraghe Su Motti 2	Nuraghe	2666



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

18	631	Nuraghe Martingiana	Nuraghe	2651
19	632	Nuraghe Perd'e Taulla	Nuraghe	2652
20	633	Nuraghe Sa Serra	Nuraghe	2653
21	634	Nuraghe Ollasta	Nuraghe	2654
22	635	Nuraghe Cracina	Nuraghe	2655
23	636	Nuraghe Gasoru	Nuraghe	2659
24	637	Nuraghe Funtan'e Spidu	Nuraghe	2656
25	638	Nuraghe Su Pranu 1	Nuraghe	2660
26	639	Nuraghe Sa Tanca Manna	Nuraghe	2657
27	640	Nuraghe Affogau	Nuraghe	2664
28	641	Nuraghe San Nicola	Nuraghe	2667
29	642	Nuraghe Tacch'e Idda	Nuraghe	2668
30	643	Nuraghe Cubingiu	Nuraghe	2669
31	644	Nuraghe Fruscus	Nuraghe	2673
32	645	Nuraghe Sa Tanca'e Maxia	Nuraghe	2672
33	646	Nuraghe Su Luaxu	Nuraghe	2674
34	647	Nuraghe Meson'e Sarra	Nuraghe	2675
35	648	Nuraghe Cracuri	Nuraghe	2676
36	649	Nuraghe Enna'e Sarra 1	Nuraghe	2680
37	650	Nuraghe Enna'e Sarra 2	Nuraghe	2681
38	651	Nuraghe Crocoriga	Nuraghe	2685
39	652	Insedimento nuragico Tacchixeddu	Insedimento	2686, 2687
40	653	Complesso nuragico Su Gaffu - Findeu	Complesso	2689, 2690
41	654	Nuraghe Is Seddas de Amadori	Nuraghe	2691
42	655	Insedimento Taccu Majore	Insedimento	2688
43	712	Area di frammenti Tipoi	Area di frammenti	2661
44	713	Nuraghe de Pardu	Nuraghe	2663
45	714	Abitato Taccu Perdedinu	Insedimento	1190
46	726	Chiesa di Santa Caterina	Chiesa	1626
47	836	Nuraghe Su Pranu 2	Nuraghe	2678

Dall'analisi del lavoro di copianificazione si evince che ben 593 ettari circa del territorio comunale sono *protetti* attraverso la tutela condizionata e integrale prevista dall'art. 49 delle NTA del PPR.

Si riscontrano perimetri di tutela condizionata che arrivano all'estensione di circa 112 ettari come nel caso del *Nuraghe Arrubiu* e circa 89 ettari per il *Complesso archeologico Su Motti*, con una media di 12,5 ettari per sito di interesse.

A tali emergenze di interesse si aggiungono altri 23 beni paesaggistici di natura archeologica ex art. 142, comma 1, lett. m), del D.Lgs. n.42/2004, non riconosciuti dal PPR e individuati durante il cosiddetto *riordino delle conoscenze*, per i quali, nel verbale finale della copianificazione, si è dato atto che saranno proposti ai fini dell'inserimento negli atti di aggiornamento del PPR.

Tali beni sono i seguenti:



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

N.	Codice identificativo	Denominazione	Tipologia	Coordinate X – Y
1	91065025	Santu Mracu	Materiali\strutture	1.522.300 - 4.393.130
2	91065032	Pantalleu	Villaggio	1.522.328 - 4.391.211
3	91065035	Tomba di giganti Su Pranu	Tomba di giganti	1.524.978 - 4.391.051
4	91065041	Nuraghe Cort'e Uannesu	Nuraghe	1.522.281 - 4.390.255
5	91065047	Nuraghe Perda Inferrada	Nuraghe	1.516.650 - 4.388.402
6	91065055	Betilo Taccu Majore1	Betilo	1.525.030 - 4.385.030
7	91065056	Betilo Taccu Majore 2	Betilo	1.525.010 - 4.385.090
8	91065065	Cracina 1	Materiali\strutture	1.523.415 - 4.392.065
9	91065073	Nuraghe Perdesi	Nuraghe	1.517.310 - 4.386.860
10	91065074	Franza	Struttura	1.526.038 - 4.390.322
11	91065075	Su Zinnibiri	Materiali\strutture	1.522.540 - 4.388.870
12	91065077	Arroddu	Nuraghe	1.519.365 - 4.389.720
13	91065078	Santo Stefano	Materiali\strutture	1.524.994 - 4.387.641
14	91065079	Crannaxollu	Tomba di giganti	1.524.427 - 4.385.739
15	91065080	Taccu Perdedinu	Villaggio	1.524.664 - 4.385.385
16	91065081	Sa Sbarra	Materiali\strutture	1.525.630 - 4.387.740
17	91065082	Mataracui 1	Materiali\strutture	1.523.852 - 4.387.119
18	91065084	S. Liana	Materiali\strutture	1.519.850 - 4.386.110
19	91065085	Casa is Tiddias	Materiali\strutture	1.521.810 - 4.386.850
20	91065086	Cort'e Caboni 1	Materiali\strutture	1.522.840 - 4.386.480
21	91065087	Cort'e Caboni 2	Materiali\strutture	1.522.390 - 4.386.160
22	91065088	Genn'e Accasa	Materiali\strutture	1.522.170 - 4.385.715
23	95059009	S'Arch'e Fossasa	Nuraghe	1.523.730 - 4.384.925

Si rileva, inoltre che, come da verbale di copianificazione, sono presenti sul territorio ulteriori elementi di interesse storico-tradizionale, non identificati dal PPR, ma ugualmente annoverati tra i manufatti di interesse. Si tratta di edifici rurali di carattere storico tradizionale, afferenti al patrimonio architettonico diffuso al di fuori del *Centro di antica e prima formazione*:

N.	Codice identificativo	Denominazione	Tipologia	Coordinate X – Y
1	10548	Cuile	Cuile	1.523.460 – 4.393.372
2	10549	Cuile Orrù	Cuile	1.523.002 – 4.393.940
3	10550	Cuile Orgiana	Cuile	1.524.530 – 4.391.070
4	91065006	Casa rurale Enn'e Sarra	Casa rurale	1.517.406 – 4.389.025
5	91065007	Casa rurale Mulargia	Casa rurale	1.517.890 – 4.388.220

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento (Det. 447/DG 2019)

Per ognuno dei beni, complesso o individuo, censito e copianificato, sono state redatte le norme avente



REGIONE AUTONOMA 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

carattere edilizio-urbanistico in riferimento a ciascuno dei due perimetri di tutela integrale e condizionata. Esse si trovano nelle schede a corredo degli elementi del patrimonio storico diffuso che hanno trovato esito copianificatorio.

Dal punto di vista urbanistico gli areali circoscritti dai perimetri di tutela integrale e condizionata sono state associate alla zona urbanistica di maggior tutela, ovvero la zona H, sottozona H6.

Le NTA del PUC contengono indicazioni specifiche per tale sottozona con particolare riferimento all'ampliamento e alla manutenzione, ristrutturazione e ampliamento dei fabbricati esistenti e legittimi.

L'insieme degli areali costituisce quindi un patrimonio, soprattutto archeologico, di grande importanza anche per tutto il territorio regionale, sia dal punto di vista della consistenza e rilevanza scientifica, sia dal punto di vista della conservazione.

A ciò si aggiunge un valore intrinseco che deriva dal contesto antropico o naturale in cui i diversi elementi di interesse si trovano inseriti.

E certamente si può notare che il territorio di Orroli è caratterizzato da un centro storico che ha conservato la sua valenza storica in maniera superiore alla media dei Comuni della Sardegna, e da un territorio agricolo, nelle sue varie caratteristiche e composizioni, ben strutturato e ancora votato all'agricoltura, al pascolo e all'allevamento e poco alterato dall'edificato sparso. Ciò naturalmente crea un connubio di eccezionale valenza paesaggistica anche valorizzato da un territorio la cui visuale può essere goduta da numerosi punti panoramici determinati da salti di quota, dalla presenza dei due invasi e corsi d'acqua immissari e dalla qualità degli *habitat* e sistemi ecologici che lo caratterizzano nel suo complesso.

Dall'analisi del lavoro di *Copianificazione* si evince che ben 593 ettari circa del territorio comunale sono protetti attraverso la tutela condizionata e integrale prevista dall'art. 49 delle NTA del PPR.

Si riscontrano perimetri di tutela condizionata che arrivano all'estensione di 112 ettari (*Nuraghe Arrubiu*) e 89 ettari (*Complesso archeologico Su Motti*), con una media di 12,5 ettari per bene paesaggistico.

Buona parte di tale patrimonio si trova nella parte nord orientale del territorio comunale.

Come detto, a ciascun elemento di copianificazione corrispondono delle norme di comportamento e indirizzo di valenza paesaggistica che limitano e condizionano le trasformazioni nell'areale di riferimento.

Tali norme sono a tutti gli effetti parte del PUC e perciò sono state inserite tra gli elaborati.

Si rileva che però occorre portare specifico riferimento e reindirizzamento a tali norme all'interno delle NTA del PUC anche verificando l'eventuale contrasto tra esse e la norma specifica di sottozona H6 e/o specificando che qualora in contrasto prevale la norma con specifica valenza paesaggistica scaturita dalla *copianificazione*.

Al riguardo si fa notare che l'indicazione fornita nelle NTA per la sottozona H6 riferita alla possibilità di ampliamento degli edifici esistenti e legittimi nel rispetto dell'indice fondiario pari a massimo 0,03 mc/mq, potrebbe essere opportunamente più permissiva se tale ampliamento fosse per esempio funzionale alla realizzazione di infrastrutture per attività di gestione del patrimonio storico-culturale. Poiché la norma paesaggistica a corredo della copianificazione non contiene riferimenti prettamente urbanistici ed edilizi, ciò dovrebbe essere già previsto nella norma di sottozona H6.

E' necessario realizzare una cartografia specifica relativa al patrimonio storico-culturale associato o meno alle altre valenze paesaggistiche e ristrutturare la cartografia relativa alle zone agricole denominata *PLANIMETRIA DELL TERRITORIO COMUNALE CON LA SUDDIVISIONE DELLE ZONE AGRICOLE - scala 1: 10.000*. Quest'ultima infatti evidenzia una errata sovrapposizione di campiture che rendono ambigua la zonizzazione. Infatti, alla campitura relativa alla doppia perimetrazione, integrale e condizionata, del patrimonio paesaggistico storico culturale, a cui corrisponde la sottozona urbanistica H6, si sovrappone la zonizzazione agricola (per es. nel parco archeologico naturalistico *Su Motti*, etc.), di fatto contemplando una doppia destinazione: agricola (E) e di salvaguardia (H).

Compreso infatti l'intento condivisibile di tutelare entrambi gli aspetti di valenza paesaggistica, l'aspetto storico-archeologico-monumentale e quello più aderente al carattere naturalistico ambientale, occorre essere più precisi nella descrizione di tale intenzione. Per questo motivo si suggerisce o di riportare nella



**REGIONE AUTONOMA 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

norma specifica di perimetrazione storico culturale le indicazioni sul patrimonio ambientale (Norma di sottozona H7 che punta a sua volta alla E5), o di inserire anche nella norma di H6 la norma di sottozona H7.

In ogni caso sono da escludere norme di zona e sottozona che si esprimano attraverso il richiamo a norme di altre zone urbanistiche. Occorre invece stenderle esplicitamente verificandone limiti e congruenza fra loro e con le perimetrazioni H6.

Nella cartografia riportante i beni paesaggistici oggetto di *copianificazione* sarà opportuno riportare l'elenco a lato possibilmente con numerazione e denominazione di riferimento.

Ricordando che ai sensi dell'articolo 52, comma 11, delle NTA del PPR, i Comuni, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR, sono tenuti a censire e perimetrare il tessuto dei nuclei e case sparsi in agro e sul territorio aventi valore storico culturale, (inclusi quelli rappresentati nella cartografia del PPR e individuati nel Repertorio), si precisa che, relativamente a tale operazione, è stata resa disponibile alla consultazione pubblica dalla Regione Sardegna attraverso l'Osservatorio del Paesaggio (in capo alla Direzione generale della Pianificazione paesaggistica e territoriale), sia la metodologia sviluppata che le risultanze applicative già effettuate sul territorio di altri Comuni. L'invito rivolto alle Amministrazioni comunali è quello di segnalare possibili discrepanze, eventualmente emerse durante le attività di pianificazione di competenza del Comune, tra gli esiti dell'applicazione metodologica proposta dalla Regione e la realtà dei luoghi.

I beni afferenti alla categoria dei nuclei e case sparsi in agro, individuati in sede di copianificazione sono:

N.	Codice identificativo	Denominazione	Tipologia	Coordinate X – Y
1	10548	Cuile	Cuile	1.523.460 – 4.393.372
2	10549	Cuile Orrù	Cuile	1.523.002 – 4.393.940
3	10550	Cuile Orgiana	Cuile	1.524.530 – 4.391.070
4	91065006	Casa rurale Enn'e Sarra	Casa rurale	1.517.406 – 4.389.025
5	91065007	Casa rurale Mulargia	Casa rurale	1.517.890 – 4.388.220

Si consiglia inoltre di predisporre o adattare una cartografia in cui le perimetrazioni del patrimonio storico culturale diffuso risultino sovrapposte allo *zoning*.

A tal fine si ricorda che sono beni paesaggistici solo quelli definiti dal D.Lgs. n.42/2004 e quelli individuati e cartografati nel PPR. In sede di PUC, quindi, non è possibile attribuire la connotazione giuridica di bene paesaggistico a nessun "elemento" non ricompreso nel PPR, con le eccezioni dovute al riconoscimento degli areali ex art. 142 comma 1 lett. m) dello stesso D.Lgs. n.42/2004.

A tale risultanza dovranno essere adeguate le parti delle relazioni specialistiche, storica e archeologica, laddove risultino contraddittorie rispetto a tale scenario.

Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020)

Il Comune ha prodotto una carta con i beni copianificati, riportante, per ogni bene, l'area di tutela integrale e la fascia di tutela condizionata. Inoltre, ha rappresentato con il simbolo della stella gialla i beni paesaggistici ex art. 142, comma 1, lett. m), del D.Lgs. n.42/2004, ma non ha indicato il loro perimetro.

Nella carta sono stati riportati anche le oasi permanenti di protezione faunistica e il sistema dei parchi, che non sono pertinenti all'assetto storico culturale. I simboli in certi casi, si sovrappongono all'areale di tutela integrale, rendendolo illeggibile (es. n.30).

Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020

- **Indicare per i beni ex art. 142, comma 1, lett. m), l'area del monumento e il cosiddetto "contesto 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

- giacenza”;
- L'areale del nuraghe San Nicola deve essere classificato come zona H e non come area S2.

Tema: Aree di insediamenti produttivi storici	
1. Carta con individuazione delle aree della bonifica.	/
2. Disciplina di riferimento delle aree della bonifica con individuazione di abachi per le nuove realizzazioni e/o ampliamenti.	/
3. Carta con individuazione delle aree dell'organizzazione mineraria.	/
4. Analisi relative alle aree dell'organizzazione mineraria, comprendente gli studi già descritti per il Centro di antica e prima formazione.	/
Descrizione	
Non sono state individuate aree di questo tipo.	
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento (Det. 447/DG 2019)	
//	



**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

4.3 Assetto Insediativo

Tema: Strumento urbanistico vigente	
1. Carta della trasposizione dello strumento urbanistico vigente	NON PRESENTE
2. Carta dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente	NON PRESENTE
3. Relazione illustrativa dello stato attuale del territorio comunale	NON PRESENTE (si trovano solo dei riferimenti nella Relazione generale).
Descrizione	
Lo strumento urbanistico generale attualmente vigente è il Programma di Fabbricazione approvato nel 1976, modificato da diverse varianti.	
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento (Det. 447/DG 2019)	
1. Occorre produrre un quadro chiarificatore completo in formato tabellare che consenta di verificare le quantità di suolo utilizzato, le volumetrie e gli abitanti oltreché insediabili già attualmente insediati, differenziandoli per zone omogenee, sottozone e piani attuativi. 2. Occorre fornire la ricognizione dell'eventuale edificato abusivo, quello sanato e quello sanabile, anche, ma non solo, con riferimento agli effetti dell'art. 4 comma 10 delle NA del PAI.	
Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020)	
Dalla documentazione prodotta non risulta nessun elaborato in merito al punto 2	
Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020	
Occorre fornire la ricognizione dell'eventuale edificato abusivo, quello sanato e quello sanabile, anche, ma non solo, con riferimento agli effetti dell'art. 4 comma 10 delle NA del PAI.	

Tema: Individuazione dei tematismi da PPR	
1. Carta della individuazione dei tematismi da PPR alla scala comunale	NON PERTINENTE
2. Relazione descrittiva	NON PERTINENTE
Descrizione	
//	
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento (Det. 447/DG 2019)	
//	



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

1. AMBITI DI PAESAGGIO LOCALI

Tema: Formulazione obiettivi e strategie di piano	
1. Documento di indirizzo contenente obiettivi generali e specifici, strategie e azioni di piano	All. n.1 - Relazione generale
Descrizione	
//	
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento (Det. 447/DG 2019)	
//	
Tema: Interpretazione delle conoscenze	
1. Carta della struttura paesaggistica del territorio comunale (Carta della semiologia naturale e antropica e del sistema delle relazioni - Carta delle criticità/potenzialità del paesaggio)	NON PRESENTE come elaborato specifico strutturato.
Descrizione	
Non è presente un elaborato specifico strutturato per ricomprendere e porre in relazione i diversi caratteri del paesaggio, quelli dominanti e quelli che sono proposti come invariati. Allo stesso modo è assente l'interpretazione grafica delle criticità e potenzialità del territorio.	
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento (Det. 447/DG 2019)	
//	
Tema: Individuazione degli ambiti di paesaggio di rilievo locale e scenari progettuali	
1. Carta degli ambiti di paesaggio di rilievo locale e progetto d'ambito	NON PRESENTE
2. Schedature per ambiti con individuazione linee progettuali, confronto indirizzi del PPR, prescrizioni per le Norme	NON PRESENTE
Descrizione	
//	
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento (Det. 447/DG 2019)	
//	



REGIONE AUTONOMA 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

6. PROGETTO DEL PIANO

6.1 Relazione di dimensionamento e stima del fabbisogno di nuove urbanizzazioni

6.1.1 Insediamenti residenziali

Popolazione presente al 01.01.2018 (dati ISTAT)	2.224 abitanti (2.112 al 30.06.2020)
Trend demografico	<input type="checkbox"/> Incremento <input type="checkbox"/> Stabile <input checked="" type="checkbox"/> Decremento (circa 11% negli ultimi 10 anni)
Fabbisogno abitativo da variazione demografica	/
Fabbisogno abitativo da altri fattori	+ 2.008 ab
Fabbisogno abitativo TOTALE	+ 2.008 ab

Descrizione della stima del fabbisogno																
<p>Considerando l'ultimo ventennio, il Comune di Orroli presenta un costante decremento del numero degli abitanti residenti, essendo la popolazione passata dai 2.750 abitanti circa del 2001 ai poco più di 2.200 abitanti del 2017.</p> <p>Il PUC prevede un insediamento di 2.008 abitanti in più rispetto agli attuali 2.224, per raggiungere infine una popolazione pari a 4.232 abitanti nelle sole zone A+B+C. Non è tuttavia ravvisato un fenomeno di urbanizzazione dell'agro.</p> <p>L'elaborato <i>ALL. N.17 - TABELLA DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI ESISTENTI</i> riporta l'insediabilità per ciascuna zona mostrando le possibili nuove volumetrie realizzabili. Secondo tale documento nelle diverse zone vi è la possibilità dei seguenti incrementi volumetrici e di abitanti, utilizzando il parametro di 100 mc/ab:</p> <table><tr><td>Zona A:</td><td>29.890 mc</td><td>300 abitanti circa</td></tr><tr><td>Zona B:</td><td>541.865 mc</td><td>5.400 abitanti circa</td></tr><tr><td>Zona C (PEEP):</td><td>21.407 mc</td><td>210 abitanti circa</td></tr></table> <p>Utilizzando parametri volumetrici <i>pro capite</i> differenziati per le diverse zone A, B e C il PUC propone, invece, in ultima analisi una nuova insediabilità così ripartita:</p> <p>Zona A: 80 nuovi abitanti Zona B: 900 nuovi abitanti Zona C: 1.028 nuovi abitanti (di cui 690 dalle nuove zone C, 170 dalla zona PEEP, 168 a completamento da piani attuativi già approvati).</p> <p>Il totale porta a 2.008 nuovi abitanti insediabili. Ciò a fronte di una volumetria esistente pari a, rispettivamente:</p> <table><tr><td>zona A:</td><td>333.355 mc</td></tr><tr><td>zona B:</td><td>672.627 mc</td></tr><tr><td>zona C (PEEP):</td><td>70.177 mc</td></tr></table>		Zona A:	29.890 mc	300 abitanti circa	Zona B:	541.865 mc	5.400 abitanti circa	Zona C (PEEP):	21.407 mc	210 abitanti circa	zona A:	333.355 mc	zona B:	672.627 mc	zona C (PEEP):	70.177 mc
Zona A:	29.890 mc	300 abitanti circa														
Zona B:	541.865 mc	5.400 abitanti circa														
Zona C (PEEP):	21.407 mc	210 abitanti circa														
zona A:	333.355 mc															
zona B:	672.627 mc															
zona C (PEEP):	70.177 mc															



REGIONE AUTONOMA 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

Totale volumetria esistente: 1.076.159 mc
Ciò significa che, utilizzando il parametro volumetrico *pro capite* indicato dal Decreto Assessoriale n.2266/1983 (*Decreto Floris*) pari a 100 mc/ab, con tale volumetria già disponibile si potrebbero insediare un numero complessivo di abitanti pari a circa 10.762.

In definitiva Il PUC (si veda pag. 16 dell'elaborato *ALL. N.2 RELAZIONE SUL DIMENSIONAMENTO P.U.C.*), propone i seguenti parametri volumetrici di dimensionamento diversificati sia per zona urbanistica che per fase di realizzazione:

Zona A: 375 mc/ab per l'edificato esistente) e 200 mc/ab per la nuova edificazione in previsione;
Zona B: 375 mc/ab per l'edificato esistente) e 200 mc/ab per la nuova edificazione in previsione;
Zona C: 100 mc/ab sia per l'edificato esistente che per quello in previsione.

L'utilizzo di parametri diversi da quelli indicati dalla normativa è motivato dall'amministrazione comunale attraverso indagini sulle tipologie e sulla persistenza di stili di vita ancora legati alle esigenze del mondo rurale e conseguente necessità di disporre di sufficienti locali a tal scopo destinati.

Con tali parametri si avrebbe il seguente prospetto di **insediabilità complessiva teorica**:

Zona A: 1.031 abitanti
Zona B: 4.537 abitanti
Zona C: 858 abitanti
Zona C - PEEP: 714 abitanti
Totale abitanti: 7.140 abitanti

Applicando degli ulteriori "fattori correttivi" a tale prospetto, l'amministrazione comunale orienta le sue scelte di piano su una **nuova insediabilità complessiva** pari a 2.008 abitanti, che va a sommarsi a quella esistente pari a 2.224 abitanti, per un totale di 4.232 abitanti come già più sopra indicato.

L'analisi economica a cui si fa cenno nell'elaborato *ALL. N.1 - RELAZIONE GENERALE* evidenzia, infatti, che ad un'economia ancora realmente e profondamente ancorata all'attività agricola si prospettano nuovi incrementi occupazionali nello stesso settore in parte anche dovuti al miglioramento generale di questo, sostenuto dai nuovi investimenti nelle infrastrutture per l'irrigazione. Oltre ciò, l'inversione al decremento della popolazione, dovrebbe essere favorita dal rafforzamento delle attività legate al turismo e a un recupero sul calo delle nascite.

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento (Det. 447/DG 2019)

Si osserva che il dimensionamento è sovrastimato sia in ordine alla prospettiva dell'inversione dell'andamento demografico, ricominciando a crescere, sia in ordine al previsto regime di utilizzazione dei suoli.

La situazione di costante calo demografico appare in contrasto con una previsione di raddoppio della popolazione e, al riguardo, un'inversione di tendenza così consistente non sembra sufficientemente supportata neanche dalle oggettive prospettive di miglioramento dell'attività agricola, caratterizzata, come di seguito riportato nel quadro dei dati relativi all'ultimo censimento ISTAT, da una occupazione in aumento.

Indicatore	1991	2001	2011
Tasso di occupazione maschile	41,0	46,9	49,3
Tasso di occupazione femminile	15,3	21,5	27,4
Tasso di occupazione	28,2	34,3	38,5
Indice di ricambio occupazionale	136,3	191,9	334,5



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

Tasso di occupazione 15 - 29 anni	20,2	27,5	32,0
Incidenza dell'occupazione nel settore agricolo	12,7	14,4	10,2
Incidenza dell'occupazione nel settore industriale	26,3	24,6	27,0
Incidenza dell'occupazione nel settore terziario extra commercio	44,0	41,7	44,0
Incidenza dell'occupazione nel settore commercio	16,9	19,3	18,9
Incidenza dell'occupazione in professioni ad alta-media specializzazione	19,7	33,3	19,8
Incidenza dell'occupazione in professioni artigiane, operaie o agricole	36,7	27,5	25,5
Incidenza dell'occupazione in professioni a basso livello di competenza	17,5	18,1	26,6
Rapporto occupati indipendenti maschi/femmine	94,5	120,3	123,9
CONFRONTI TERRITORIALI AL 2011			
Indicatore	Orroli	Sardegna	Italia
Tasso di occupazione maschile	49,3	49,6	54,8
Tasso di occupazione femminile	27,4	32,2	36,1
Tasso di occupazione	38,5	40,6	45,0
Indice di ricambio occupazionale	334,5	330,7	298,1
Tasso di occupazione 15 - 29 anni	32,0	30,4	36,3
Incidenza dell'occupazione nel settore agricolo	10,2	7,6	5,5
Incidenza dell'occupazione nel settore industriale	27,0	19,4	27,1
Incidenza dell'occupazione nel settore terziario extra commercio	44,0	51,1	48,6
Incidenza dell'occupazione nel settore commercio	18,9	21,8	18,8
Incidenza dell'occupazione in professioni ad alta-media specializzazione	19,8	29,6	31,7
Incidenza dell'occupazione in professioni artigiane, operaie o agricole	25,5	20,4	21,1
Incidenza dell'occupazione in professioni a basso livello di competenza	26,6	16,7	16,2
Rapporto occupati indipendenti maschi/femmine	123,9	163,8	161,1

Si osserva, inoltre, che l'introduzione e uso di parametri volumetrici di dimensionamento diversi da quelli stabiliti dal Decreto Floris non sono previsti nello stesso decreto se non previa opportuna motivazione. Se anche ciò è superato nella realtà dei fatti da ciò che costituisce uno stile di vita legato alla prevalente attività rurale per la maggior parte delle aree già edificate, d'altra parte questo non può costituire presupposto per le aree e i volumi di futura e possibile edificazione.

Perciò, i ragionamenti usati per giustificare l'impossibilità di insediare nuovi abitanti nella zona A, se non utilizzando parametri volumetrici elevatissimi, non sarebbero da prendere con sufficiente considerazione per ciò che concerne la nuova insediabilità. Questa, d'altra parte non è nient'affatto da darsi per scontata,



**REGIONE AUTONOMA 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

visto che il piano particolareggiato del centro storico, che coincide con la zona A e con il *Centro di antica e prima formazione*, non risulta ancora adeguato al PPR e la sua previsione edificatoria rimane sospesa, di fatto, dalle indicazioni più restrittive in tal senso, contenute nelle NTA del PPR. Al riguardo basti pensare al comma 8, art. 52 delle NTA del PPR che disincentivano all'edificazione delle aree libere ("vuoti urbani").

D'altra parte, le aree di completamento già presenti nel Programma di Fabbricazione hanno di fatto compromesso una superficie assai estesa di suolo anche se solo parzialmente edificata.

Per quanto attiene infatti, alle zone B, esse costituiscono, per scelta del Programma di Fabbricazione, uno sproporzionato bacino di edificazione, le cui caratteristiche di zona B, esaminate ai sensi dell'art. 3 del Decreto Floris, potrebbero non essere verificate in tutti i 73 comparti individuati. Ad ogni modo, anche una riclassificazione urbanistica non avrebbe, comunque, come esito un recupero del consumo di suolo già in essere, dato, oltre che dalla superficie netta edificata, anche dal modo con cui i volumi si sono disposti sul territorio secondo un disegno spontaneo e dalla realizzazione di vari fabbricati di servizio.

Lo sviluppo delle zone B su così ampie proporzioni, mancante di un disegno equilibrato propedeutico all'azione edificatoria, ha, di fatto, compromesso, dal punto di vista della produzione agricola ed anche da quello paesaggistico per la difficoltà di una fruizione percettiva diretta, anche la maggior parte delle porzioni di territorio rimaste inedificate. Al contempo, la vocazione agricola del territorio e della comunità di riferimento ne ha mantenuti in uso gli spazi aperti privati secondo lo stesso indirizzo.

Per quel che riguarda le zone C di espansione, esse sono in parte individuate *ex novo*, in parte confermate anche dove praticamente rimaste non attuate, collocate in aderenza alle zone B. Di fatto, esse partecipano al sovradimensionamento del piano.

Si chiede pertanto al Comune di:

- fornire un prospetto da cui risulti chiaro il numero di abitanti attualmente residenti nelle diverse zone omogenee, considerato che in mancanza sono desumibili solo tramite calcolo inverso, ovvero dividendo la volumetria esistente per il parametro volumetrico ipotizzato;
- ridefinire la previsione sul numero di abitanti da insediare, alla luce dei ragionamenti più sopra riportati, anche considerando che, negli ultimi 40 anni circa, la popolazione è cresciuta di appena 400 unità, e quindi le esigenze di prevedere per essi nuove volumetrie residenziali.

Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020)

Il Comune ha proceduto, tramite analisi dei dati estrapolati incrociando i dati dei vari uffici, a stimare il parametro mc ad abitante (pag. 51 dell'elaborato *B.1_Relazione illustrativa*). Questo ha portato ad ottenere i seguenti parametri:

- zona A: 399 mc/ab
- zona B.1: 405 mc/ab;
- zona B.2: 384 mc/ab.

Per quel che riguarda la zona A, è stato approvato il PPCM con Determinazione del Servizio Tutela del Paesaggio n.1608- prot. n.48423 del 16.12.2019, per cui si è ora in grado di valutare compiutamente le potenzialità insediative della zona urbanistica.

La zona B è stata divisa in due sottozone: B.1 e B.2. Questo ha permesso di differenziare gli indici fondiari, riducendo, rispetto al PUC 2018, quello della zona B.2, portandolo da 3 a 2 mc/mq.



**REGIONE AUTONOMA 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

Per tutte e due le sottozone il Piano prevede la possibilità di presentare dei piani particolareggiati, in mancanza dei quali, ovvero nei casi di concessione diretta, l'indice fondiario sarà ulteriormente abbassato del 20%.

Una ulteriore riduzione è prevista per i lotti in zona B.2 maggiori di 500 mq, per i quali è previsto un ulteriore abbassamento dell'indice fondiario (da 2,00, a 0,8 mc/mq) per la parte eccedente i 500 mq. .

Per quel che riguarda il parametro della zona C, con una indagine sull'unico piano di lottizzazione privata realizzato, si è proceduto dividendo i volumi per gli abitanti effettivamente residenti, ottenendo, quindi, un valore pari a 298 mc/ab, considerando un valore medio dell'unità immobiliare abitativa pari a 845 mc.

Questo valore porta, quindi, a considerare un nucleo familiare medio pari a 2,83 abitanti.

Sempre dalla relazione si rileva che il numero degli abitanti totali, come previsione di PUC, risulta stimato in 3.599 totali, sempre contro i 2.112 attuali.

Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020

Il ragionamento sopra illustrato è astrattamente non condivisibile, poiché non si dovrebbe ragionare sugli abitanti esistenti, bensì su quelli potenziali.

Nel caso di Orroli però, dove il volume medio è elevato, questo porterebbe a ritenere che, in una abitazione media, potrebbero insediarsi $845 \text{ mc} / 70 \text{ mc/ab} = 12$ abitanti per nucleo familiare. Poiché tale valore risulta ampiamente difforme dalla realtà, considerato che il tipo edilizio unifamiliare è sull'ordine degli 800 mc, appare logico fissare, per le nuove zone C, una superficie minima rapportata al nucleo familiare medio. Resta inteso che, in tal caso, non sarà possibile frazionare l'unità immobiliare così ottenuta, in quanto si altererebbero i valori della popolazione insediabile.

Dividendo il volume per l'altezza si ottiene la superficie lorda di pavimento: $845 \text{ mc} / 3,00 \text{ m} = 281,67 \text{ mq}$. Dividendo tale superficie per il nucleo familiare considerato si ottiene $281,67 \text{ mq} / 2,83 \text{ ab} = 99 \text{ mq}$ lordi circa per abitante.

Quindi, ipotizzando, ad esempio, un nucleo familiare medio pari a 2,5 abitanti, si ottiene: $2,5 \times 99 = 245 \text{ mq}$ lordi circa ad abitazione. Fissando, quindi, una superficie minima pari a 200 mq (superficie utile + s.n.r.), il parametro di progetto dei piani di lottizzazione sarà dato da: $(99 \text{ mq} \times 3 \text{ m}) + 20 \text{ mc}$ per s.s.c.r. + 10 mc per opere pubbliche = 327 mc, approssimato a 320 mc. Tutto questo, fissando un tipo edilizio la cui superficie (utile + s.n.r.) non può essere inferiore a 200 mq.

Posto che dalla relazione si stima un numero di abitanti totali pari a 3.599, si ritiene non possano essere previste nuove zone C, se non quelle riconducibili al completamento del disegno urbano, ovvero quelle circoscritte dall'involuppo dell'attuale edificato.

Occorre, quindi, recepire le seguenti prescrizioni:

- ✓ Occorre ridefinire la previsione sul numero di abitanti da insediare e, di conseguenza, devono essere ridefinite le esigenze di prevedere per essi nuove volumetrie residenziali;
- ✓ Per le zone C di prossima edificazione dovrà essere fissato il tipo edilizio, prevedendo che non potrà essere inferiore a un valore prefissato (superficie utile + s.n.r.) con le modalità di calcolo di cui all'esempio sopra considerato;
- ✓ Anche per le zone B dovrà essere fissata una superficie minima sotto la quale non è possibile frazionare, o una percentuale massima di frazionamenti ammessi ma sempre fissando una superficie minima assoluta;



**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

✓ considerato il forte decremento demografico e che gran parte delle zone C non risultano attuate, dovranno essere stralciate le zone C non riconducibili a un disegno urbano di completamento del tessuto esistente.

6.1.2 Insediamenti produttivi

Descrizione della stima del fabbisogno e commento
Descrizione della stima Il PUC non contiene uno specifico elaborato di stima del fabbisogno produttivo ne' di analisi dei servizi generali e delle attività produttive. Tuttavia l'elaborato <i>All. 1 - Relazione generale</i> si riporta che i lotti del PIP sono stati completamente assegnati e per questo è in previsione l'ampliamento della sua superficie. Dall'analisi della cartografia tale ampliamento raddoppia, praticamente, la superficie già lottizzata.
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento (Det. 447/DG 2019)
//

6.1.3 Insediamenti turistici

Descrizione della stima del fabbisogno e commento
Il PUC, nell'elaborato <i>All.1 – Relazione generale</i> (pag. 12) riporta che la zona F, localizzata in prossimità del Lago Mulargia nello strumento urbanistico attualmente vigente, sarebbe stata riconfermata nel PUC adottato definitivamente ma, in realtà, di questa zona F non si è trovato riscontro ne' in cartografia ne' nelle Norme Tecniche di Attuazione. Occorre perciò aggiornare l'elaborato.
Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020)
Sono stati inseriti tre nuovi areali, per totali cinque sottozone F, due riferiti a punti di ristoro esistenti ("Antichi ovili" e "Castelli in aria") e tre nei pressi del Lago Mulargia. Come detto sopra, tale nuova zonizzazione non compare nella documentazione che ha riportato il parere favorevole in materia di VAS. I primi due non risultano supportati da nessuna giustificazione in merito alla risorsa turistica a cui afferire, se non quella generica della bellezza dei luoghi in generale, che non appare tale da giustificare un consumo di suolo e una edificazione ancorché di tipo non intensivo. Presumibilmente la scelta deriva dal desiderio degli imprenditori di ampliare la loro attività prevedendo un aumento della capacità ricettiva ma, in agro, il legislatore ha individuato per tali esigenze la tipologia dell'albergo rurale di cui alla L.R. n. 16/2017.
Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020
Dovranno essere stralciate le due zone F non riconducibili a risorse turistiche precise. Quelle sul lago Mulargia potranno essere mantenute, limitatamente a quelle già previste precedentemente come zona G, ma con parametri edilizi non superiori.



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



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

6.1.4 Principali parametri urbanistici (da compilare a cura del Comune)

Zona	Superficie			Indici		Volumi			Abitazioni			Abitanti		
	Territoriale (A) (mq)	Pubblica (B) (mq)	Fondiarìa (A-B) (mq)	Territoriale (mc/mq)	Fondiarìo (mc/mq)	Esistenti (mc)	Da piano (mc)	Da realizzare (mc)	Esistenti (num)	Occupate (num)	Vuote (num)	Insedati (num)	Insedabili (num)	Dotazione Volumetrica (mc/ab)
A														
B														
Aree S														
C														
D														
F														
G														
Totale														

Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020: I dati richiesti non sono stati forniti, se non in misura parziale. Si ribadisce la richiesta.



**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

6.2 Scelte di Piano

6.2.1 Principi e obiettivi posti alla base delle scelte urbanistiche del PUC

Nell'elaborato *All. n. 1 - Relazione generale* sono elencati gli obiettivi di piano:

- Razionalizzazione del settore agricolo e pastorale anche migliorando il sistema di irrigazione.
- Sviluppo della piccola e media impresa favorita anche dall'individuazione di aree dedicate. Attualmente infatti sono presenti sul territorio piccole aziende attive nel settore dell'edilizia e calcestruzzi e nel confezionamento di insaccati.
- Sviluppo del turismo legato alle risorse ambientali e storico-culturali. Attualmente si è incrementato il sistema ricettivo e di accoglienza, con la nascita di diversi agriturismo, punti di ristoro, e di una struttura museale.
- Sviluppo del commercio anche collegato ai prodotti di artigianato locale.
- Aumento delle aree da destinare a *standard* soprattutto per le attività sportive e il verde attrezzato (S3) e parcheggi (S4).
- Dotazione di nuovi servizi quali la nuova scuola media superiore in prossimità del confine con Nurri e un museo archeologico che ospiti i reperti provenienti dal Nuraghe Arrubiu.
- Completamento della circonvallazione a nord dell'abitato a servizio dello snellimento del traffico veicolare all'interno dell'abitato.

Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020)

Viene eliminata la previsione della nuova scuola media

Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020

Nessuna



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

6.2.2 Descrizione del Piano

<u>ZONA A – CENTRO STORICO</u>	
Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente	
<u>Aggiunte</u>	/
<u>Sottrazioni</u>	/
<u>Conferme</u>	La perimetrazione della zona A rispetto allo strumento vigente non viene mutata e coincide con il <i>Centro di antica e prima formazione</i> .
La superficie totale del <i>Centro di Antica e prima formazione</i> è pari a circa 16 ettari	
Descrizione	
<p>La zona A è definita, in aderenza a quanto previsto dal Decreto Floris, come coincidente con le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, culturale, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale.</p> <p>La zona A ha piena corrispondenza con il perimetro del <i>Centro di Antica e prima formazione</i>, ai sensi dell'art. 52 delle NTA del PPR.</p> <p>Si tratta di un tessuto urbanistico assai interessante che si sviluppa su un pianoro mediamente inclinato, attraversato da una viabilità articolata e tortuosa, mantenutasi pressoché immutata nelle caratteristiche originarie.</p> <p>Il tessuto edilizio conserva rilevanti caratteristiche storiche e tradizionali, mantenendosi compatto e di grande pregio estetico. Al suo interno sono localizzati il <i>Nuraghe San Nicola</i> e l'omonima chiesa, le due chiese di San Vincenzo Ferreri e San Vincenzo Martire nonché <i>l'Arco de s'Impiccu</i> risalente al periodo spagnolo, tutti elementi della storia millenaria del paese e tutti riconosciuti quali beni paesaggistici dal piano paesaggistico regionale.</p> <p>Benché dotato di volumetria elevata, tale da poter valutare possibile l'insediamento di circa 3.000 abitanti con il parametro di 100 mc/ab, il PUC valuta un'insediabilità da valutarsi con il parametro di 375 mc/ab per l'edificato esistente e di 200 mc/ab per le nuove volumetrie.</p> <p>Dispone che l'indice fondiario, sia per la nuova costruzione, sia per il risanamento dell'esistente, non possa superare l'indice fondiario medio di zona.</p> <p>Attualmente la zona A è dotata di piano particolareggiato del 1998, redatto, quindi, preliminarmente all'entrata in vigore del PPR. Esso, verificato in copianificazione, non è risultato adeguato alle NTA del suddetto. Si sta procedendo alla redazione del nuovo strumento attuativo che, presumibilmente, ridurrà le possibilità di nuova edificazione e sopraelevazione già consentite dal piano particolareggiato vigente.</p> <p>Le NTA del PUC richiamano integralmente le indicazioni delle NTA del PPR che impongono la massima tutela nell'utilizzo degli spazi vuoti dell'assetto storico dello spazio urbano.</p>	
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento (Det. 447/DG 2019)	



**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

Si rileva che sarebbe preferibile utilizzare sempre la dicitura *“Centro di antica e prima formazione”* in luogo dell’espressione sintetica *centro matrice*, in quanto è la prima che risulta utilizzata nelle NTA del PPR.

Per quanto riguarda le NTA:

- l’art. 11, impone che gli interventi sui tessuti edilizi che conservano rilevanti tracce dell’assetto storico debbano essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione e al recupero mediante: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna. Si raccomanda perciò di rimandare al piano particolareggiato adeguato al PPR ogni intervento in zona A che sia più incisivo della manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna.

Ciò implica che, a meno che il piano particolareggiato dell’intera zona A non sia risultato conforme alla verifica di cui all’art. 52, comma 2 delle NTA del PPR, non è possibile consentire più di quanto appena più sopra riportato ovvero: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna.

La seconda parte dell’art. 11 delle NTA del PUC va quindi adeguata a questa disposizione e rivista nella parte in cui consente nuove costruzioni, sopraelevazioni e ricostruzioni, etc. nei casi in cui siano ammesse dal piano particolareggiato vigente in quanto occorre precisare che quest’ultimo deve risultare adeguato al PPR e che i parametri edilizi individuati possono essere utilizzati nei soli casi in cui sia appunto consentito costruire, sopraelevare e ricostruire qualora il piano particolareggiato non detti regole diverse e/o più restrittive.

Occorre in particolare essere più precisi nella parte in cui l’art. 11 riporta: “La zona è interessata da un Piano Particolareggiato [...] art. 52 del PPR”, anche facendo opportunamente precedere le disposizioni che consentono di costruire, sopraelevare e ricostruire da una più precisa riformulazione del “virgolettato”.

Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020)

Il Comune ha provveduto a uniformare le dicitura della zona A denominandola “centro di antica e prima formazione”. L’intero areale della zona A risulta normato dal Piano Particolareggiato del Centro Matrice, a seguito dell’approvazione ai sensi dell’art. 98 comma 5 della LR n.28/1998, di cui alla Determinazione n.1608 del 16.12.2019 del Servizio Tutela del paesaggio e vigilanza Sardegna Meridionale.

Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020

Nessuna



**REGIONE AUTONOMA 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

ZONA B – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE					
Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente					
<u>Aggiunte</u>	<ul style="list-style-type: none">alcune aree classificate H6 nel Programma di Fabbricazione vigente, sono proposte per una riclassificazione come zona B.				
<u>Sottrazioni</u>	<ul style="list-style-type: none">alcune aree (circa 7.000 mq) classificate B3 nel Programma di Fabbricazione vigente sono proposte per una riclassificazione come zona C1.				
<u>Conferme</u>	<ul style="list-style-type: none">Sono confermate B le restanti zone B del Programma di Fabbricazione vigente.				
La superficie totale della Zona B è pari a circa 511.000 mq (circa 51 ettari)					
Descrizione					
<p>La zona B copre un ampio territorio che si estende tra la zona A e il tracciato ferroviario. Il tessuto risulta eterogeneo con densità edilizia concentrata "a macchie", così da lasciare spesso abbondanti spazi aperti tra l'una e l'altra di esse.</p> <p>L'amministrazione comunale ha acquisito ampie aree afferenti alle zone B con il fine di attrezzarle per attività culturali e ricreative (pag. 14 dell'elaborato <i>All. n.2-Relazione sul dimensionamento del PUC</i>). Il PUC, tenendo conto di ciò, valuta che sulle aree attualmente libere da costruzioni ed effettivamente utilizzabili allo scopo abitativo potrebbe realizzarsi una volumetria pari al 35% di quella analiticamente calcolata.</p> <p>Ovvero:</p> <table><tr><td>A - Volumetria residua calcolata in zona B: (risulta pari al 49% della potenziale dotazione volumetrica della zona B)</td><td>541.697 mc</td></tr><tr><td>B Volumetria realmente realizzabile ai fini insediativi in zona B: (35% di A)</td><td>180.000 mc circa</td></tr></table> <p>if= 3 mc/mq rapporto di copertura: 0,5 mq/mq altezza max= 9,5 m</p> <p>Nelle zone B sarebbero insediabili in totale circa 4.500 abitanti, di cui 900 nelle aree residue inedificate e ancora conservate a scopo abitativo (viene utilizzato il parametro volumetrico di 200 mc/ab).</p> <p>Il Piano fornisce attraverso gli elaborati <i>ALL. n.18 – TABELLA DI VERIFICA COMPARTI ZONE B</i> e <i>ALL. n.14 – PLANIMETRIA DELLE ZONE A-B DI VERIFICA ART. 3 D.A. 2266/U</i> una verifica della densità edilizia in base all'art. 3 del <i>Decreto Floris</i>, valutata secondo comparti di 10.000 mq. Tuttavia dall'elaborato <i>ALL. n.8 - PLANIMETRIA CENTRO URBANO CON INFRASTRUTTURE PRIMARIE</i> che mostra le opere di urbanizzazione primaria (L n.847/1964), si evince che le verifiche su comparti di tale ampiezza potrebbero non essere rispondenti al richiesto normativo che indica ad un livello tale di urbanizzazione una più appropriata verifica in comparti di ampiezza pari a 5.000 mq.</p>		A - Volumetria residua calcolata in zona B: (risulta pari al 49% della potenziale dotazione volumetrica della zona B)	541.697 mc	B Volumetria realmente realizzabile ai fini insediativi in zona B: (35% di A)	180.000 mc circa
A - Volumetria residua calcolata in zona B: (risulta pari al 49% della potenziale dotazione volumetrica della zona B)	541.697 mc				
B Volumetria realmente realizzabile ai fini insediativi in zona B: (35% di A)	180.000 mc circa				
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento (Det. 447/DG 2019)					



**REGIONE AUTONOMA 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

Si fa notare che le aree acquisite dall'amministrazione comunale con il fine di destinarle ad attività ricreative e culturali non sono state riprogrammate in tal senso e sono rimaste con la medesima destinazione urbanistica di zona B.

Si chiede una loro individuazione cartografica e idonea programmazione anche perché rappresentano una situazione di rara ricorrenza che potrebbe generare opportunità rilevanti per l'amministrazione comunale.

E' evidente, infatti, che possedere cospicue aree di proprietà comunale nel centro abitato assume il significato pratico di avere più possibilità di programmare il territorio secondo indirizzi e obiettivi che non necessitano di espropri (fornire servizi, consentire compensazioni paesaggistiche, etc.).

Viceversa, mantenerle con destinazione urbanistica B contribuisce a rendere fittiziamente elevata l'insediabilità a scopo abitativo, anche a discapito di altre scelte urbanistiche quale, per esempio, la proposta di introdurre nuove zone C.

L'elaborato *ALL. n.2 RELAZIONE SUL DIMENSIONAMENTO P.U.C.*, infatti, informa che vaste aree destinate a zone B sono state acquistate dall'Amministrazione comunale, tanto che della valutata volumetria residua (541.697 mc) in tali zone solo il 35% sarebbe concretamente realizzabile. Nella cartografia tali proprietà comunali non sono specificate rispetto alla rappresentazione dell'insieme di esse.

Si suggerisce, sulla base di un'attenta individuazione cartografica delle stesse, di considerare la possibilità di realizzare in esse spazi pubblici attrezzati a servizi e attività collettive nonché adibirle a forestazione urbana (nel 1972 la Society of American Foresters fornisce questa definizione: *"La forestazione Urbana è un ramo specializzato delle scienze forestali, che ha come obiettivo la coltivazione e la gestione degli alberi in relazione al loro contributo effettivo e potenziale al benessere fisiologico, sociologico ed economico della società urbana"*). La stessa organizzazione nel 1998 nel *The Dictionary of Forestry. Society of American Foresters* completa la definizione in questi termini *"L'arte, la scienza e la tecnologia di gestione degli alberi e delle risorse forestali all'interno e all'intorno dell'ecosistema urbano al fine di promuovere i benefici fisiologici, sociali, economici ed estetici destinati alla società urbana"*) e altre forme anche socialmente rilevanti di utilizzo "verde" del territorio con mantenimento della permeabilità dei suoli.

Si suggerisce anche, all'interno delle aree, talvolta anche estese, interstiziali alle zone B, di preservarne porzioni di maggior pregio e di più facile utilizzo per ulteriori progetti, anche futuri. Seguendo tale via l'Amministrazione comunale potrebbe proporre uno o più piani di recupero delle zone B, da realizzarsi anche per stralci e, all'occorrenza, attraverso l'uso di strumenti agili di perequazione e/o di compensazione da impostarsi già nel PUC, finalizzando l'uso di tali strumenti alla riqualificazione urbanistica e al contenimento dell'uso di suolo e al mantenimento della loro permeabilità, ma anche al rilancio dell'offerta turistico culturale, agendo sulla qualità dell'immagine urbana complessiva.

Tali piani, incardinati e disposti su una robusta struttura verde composta di collegamenti viari, equipaggiati da alberature e qualificati dal recupero e presenza di brani di vecchie cinte murarie e muri a secco, e da spazi aperti, alternativamente pubblici e privati e differenziati per uso rustico del suolo, consentirebbe di ripensare la parte urbana più recente, addossatasi in modo spontaneo intorno al più antico nucleo di riconosciuto pregio. Si tratterebbe di restituire, in definitiva, un ruolo agli spazi aperti, attribuendo loro strategicamente una scala di valori e necessità e riprogettandoli secondo questi e un piano del verde.

D'altra parte essi, rimasti incastonati nella maglia delle zone B, mostrano già il loro intrinseco valore connaturato e risolutivo per l'assetto delle aree di completamento, la cui organizzazione spaziale, già attualmente, assume le sembianze di grande borgo rurale. Ciò, infatti, sarebbe finalizzato a conseguire un riavvicinamento tra le due parti di abitato, zona A e zona B, e sviluppare, per quella più recente, un ruolo funzionale all'altra sia da un punto di vista concreto di realizzare relazioni funzionali tra le due parti, che da



REGIONE AUTONOMA 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

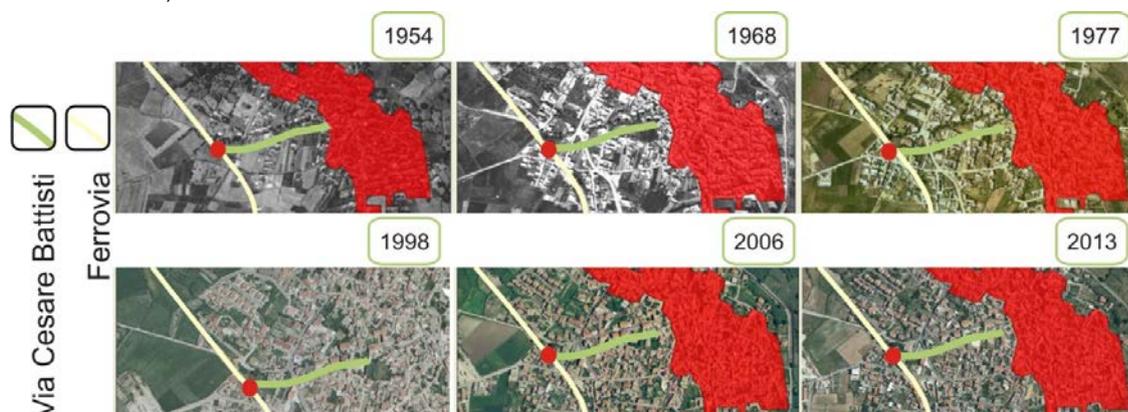
un punto di vista estetico. Tra le relazioni funzionali si immaginano anche quelle che consentirebbero il rilancio del centro storico, da un punto di vista sia turistico che residenziale, in attesa che la comunità se ne riappropri compiutamente e sia in grado di gestirne al meglio il valore sia storico che di opportunità di sviluppo economico.

L'obiettivo potrebbe, di fatto, essere quello di aprire la struttura a mosaico delle aree interstiziali inedificate, diffusamente presenti in queste ampie zone, per realizzare un sistema connettivo di aree verdi (verde privato, verde pubblico, aree attrezzate, etc.) e, contemporaneamente, assecondare una vocazione all'uso agricolo, associato alla funzione abitativa, che in questa zona dell'abitato già caratterizza le scelte di una comunità ancora molto dedita alle attività rurali, per trarne, appunto, un valore estetico e funzionale. In tale direzione, del resto, si colloca la scelta di piano di preservare buona parte del lotto edilizio a superficie inedificata (rapporto di copertura: 0,5 mq/mq).

A tal scopo, per dare uno spunto di carattere certo non esclusivo, si soffermi l'attenzione sulla via Cesare Battisti già storicamente strumentale al collegamento tra il nucleo storico e la stazione ferroviaria sorta a fine '800. Perso nel tempo la propria dotazione di verde storico pubblico, realizzato attraverso alberature poste lungo la viabilità, essa resta tuttavia una piacevole passeggiata tra giardini e orti, che ingentiliscono le abitazioni, e i volumi spesso incongruenti, ma talvolta anche di qualità storico tradizionale, da cui ripartire con una operazione di riqualificazione delle zone di completamento in cui il progetto abbia come soggetti gli spazi aperti, pubblici e privati, verdi e di percorrenza, per renderli capaci di restituire equilibrio estetico all'edificato e per riallacciare la stazione del *Trenino verde* con il centro storico e, oltre questo, fino allo splendido *Parco archeologico-naturalistico di su Motti* posto a nord dell'abitato.

Viceversa, ipotizzando una soluzione del tutto opposta alla precedente si potrebbero compiere verifiche sui comparti di zone B ridimensionati a 5.000 mq (in luogo dei 10.000 mq utilizzati) e individuare all'interno di essi delle zone C *ex novo* esercitando comunque un criterio di bilanciamento del corredo degli *standard* che tenga conto sia delle reali necessità di servizi sia dell'oggettivo complessivo carattere di borgo del contesto di inserimento.

Di seguito è mostrata sulle ortofoto disponibili l'evoluzione della via Cesare Battisti nell'arco degli ultimi sessanta anni, che ne mostra il diradamento delle alberature ornamentali.



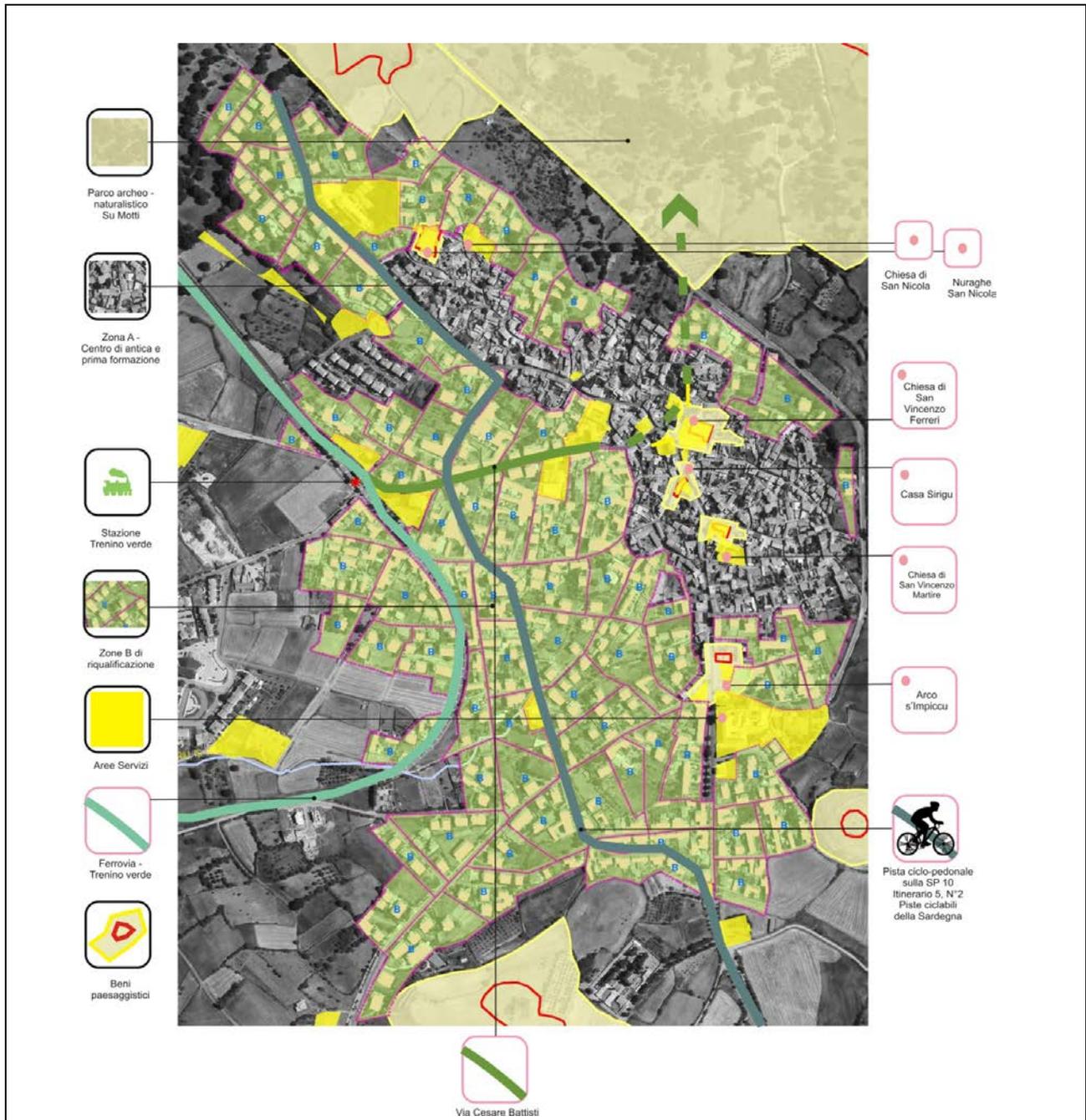
Di seguito, una rappresentazione grafica delle relazioni esistenti tra le parti dell'abitato con evidenziazione delle opportunità e le iniziative in essere, tra cui la Rete escursionistica della Sardegna che vede il passaggio di un tratto di essa nell'abitato di Orroli con provenienza/destinazione Escalaplano.



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

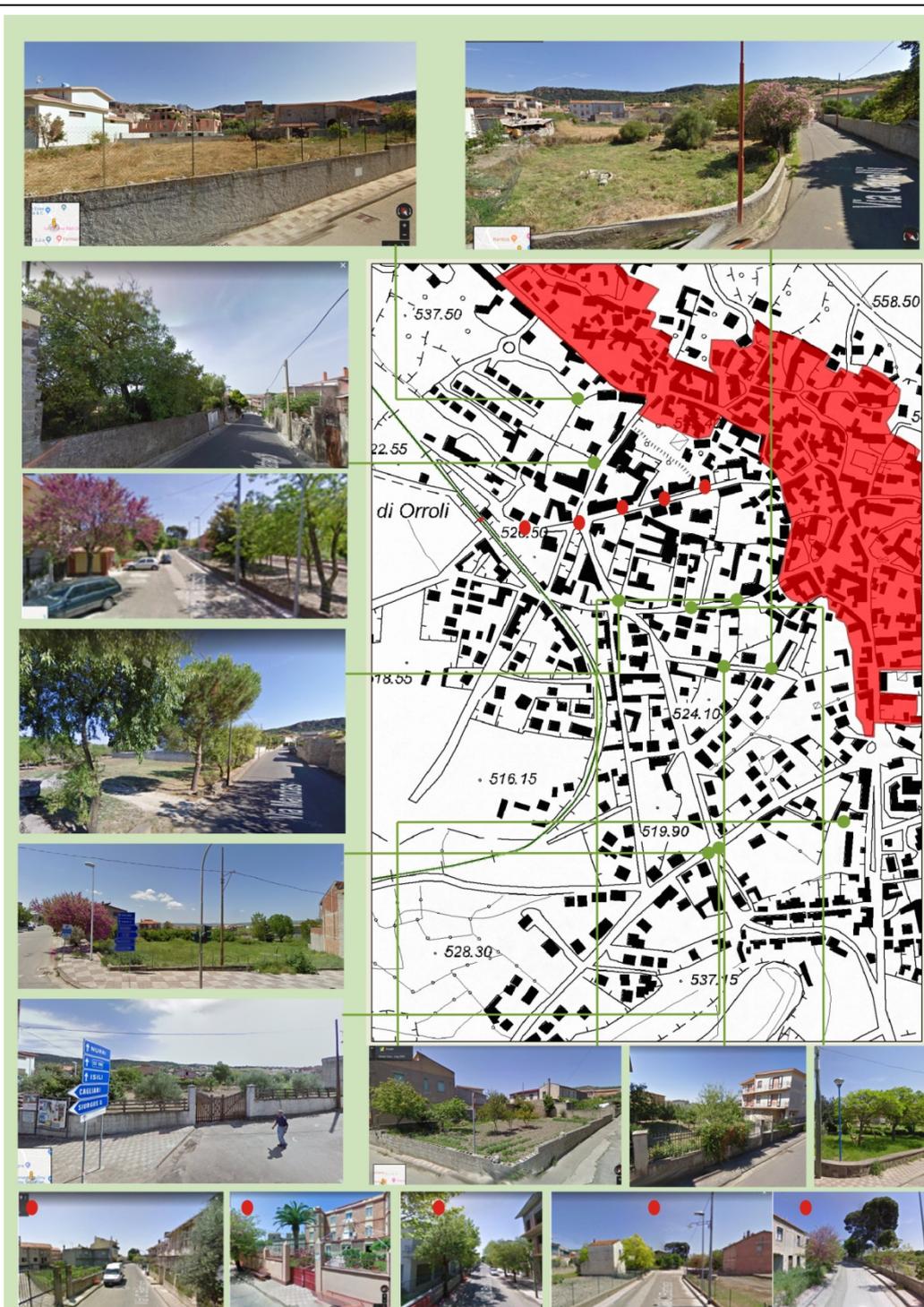




REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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



In generale si segnala che:

- Per quanto attiene ai parcheggi relativi a edifici di nuova realizzazione la disposizione dell'art. 12



**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

delle NTA deve prevedere, oltre che la dotazione di 1 mq ogni 10 mc di volume realizzato, anche quella minima di 1 stallo di parcheggio a prescindere dalla volumetria realizzata.

Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020)

Il Comune ha suddiviso la zona B in due sottozone, rispettivamente B.1 e B.2.
Come sopra ricordato ha anche previsto un regime diverso per quel che riguarda gli indici edificatori, differenziandoli in base alla superficie impegnata.

Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020

Considerato che si tratta di un tessuto edilizio che presenta larghi vuoti, e che, quindi, consente, in astratto, un volume notevole di nuova edificazione, considerato sempre l'andamento demografico, si ritiene che, al fine di mantenere l'equilibrio che attualmente sussiste tra spazi e numero di abitanti, debba essere fissata una superficie minima delle superficie immobiliari, al fine di evitare fenomeni di creazione di micro alloggi, che ancorché episodici, altererebbero la trama del tessuto edilizio in assoluta continuità con la parte più pregevole della zona A, consentendo anche, quindi, di mantenere sempre una percentuale elevate di aree come verde privato.

Si suggerisce di riportare la perimetrazione della zona B su base catastale.

Si prescrive di escludere i nuovi tasselli (evidenti nel confronto con la zona B del vecchio strumento urbanistico), fatti salvi gli errori materiali risalenti all'adeguamento dello stesso strumento urbanistico comunale al Decreto Floris.

ZONA C – ESPANSIONE RESIDENZIALE

Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente

Aggiunte • 1,8 ettari + 0,55 ettari circa (zone C1).

Sottrazioni /

Conferme • Piani per l'Edilizia Economico Popolare (PEEP) (sono piani di lottizzazione approvati ma pressoché non attuati).

**La superficie totale delle Zone C in programma e non ancora attuate è pari a circa 10 ettari.
La superficie totale delle C è pari a circa 17 ettari.**

Descrizione

La zona C si articola nelle seguenti sottozone: PEEP, C1 e C'-C''-C''' secondo le seguenti definizioni:

Sottozone PEEP: sono sottozone destinate a insediamenti residenziali ai sensi della L n.167/1962. Le due sottozone sono già dotate di pianificazione attuativa e quasi completate. La loro superficie è pari a circa 7



**REGIONE AUTONOMA 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

<p>ettari. It= indice territoriale = 1mc/mq densità territoriale di popolazione = 100 ab/ettaro max</p> <p>Sottozone C'- C''- C''': sono sottozone destinate a insediamenti residenziali già dotate di piani attuativi ma perlopiù ancora non attuate o attuate in maniera molto limitata, per un totale di 76.789 mq (7,5 ettari circa). It= indice territoriale = 1mc/mq densità territoriale di popolazione = 100 ab/ettaro max</p> <p>Sottozone C1: sono sottozone destinate a insediamenti residenziali di nuova proposta nel PUC, un totale di 2,3 ettari circa. It= indice territoriale = 1mc/mq densità territoriale di popolazione = 100 ab/ettaro max</p>
<p>Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento (Det. 447/DG 2019)</p>
<p>In generale:</p> <ul style="list-style-type: none">- Si rileva che nell'elaborato ALL. n.5 – AZZONAMENTO DEL TERRITORIO URBANO le zone C sono riportate con il graficismo che attua lo scorporo degli <i>standard</i>. Ciò rende di non facile lettura la cartografia soprattutto in prossimità di alcune zone B in cui può non risultare chiaro se gli <i>standard</i> siano da attribuirsi a queste o alle zone C. Poiché gli elaborati ALL. n.6 – PLANIMETRIA CON SERVIZI CITTADINI e ALL. n.7 - AZZONAMENTO SERVIZI E VINCOLI riportano gli <i>standard</i> ai fini della verifica analitica dell'equilibrio degli stessi, si suggerisce di rappresentare nell'elaborato ALL. n.5 – AZZONAMENTO DEL TERRITORIO URBANO le zone C senza scorporo degli <i>standard</i> (comprendendo quindi le aree S).- L'elaborato ALL. n.2 - RELAZIONE SUL DIMENSIONAMENTO DEL PUC, riporta gli abitanti equivalenti desunti dall'applicazione dell'indice territoriale all'estensione superficiale e dalla volumetria assegnata ad abitante (100 mc/ab nelle zone C) anche se più precisamente nell'elaborato ALL. n.1 - RELAZIONE GENERALE è riportato (pag. 5) che nelle zone C – PEEP sono residenti 294 abitanti pari al 12% della popolazione. Occorre invece completare i dati con il numero dei già residenti nelle diverse lottizzazioni e nelle zone A e B, con il fine di comprendere la effettiva distribuzione della popolazione nelle diverse zone A, B e C.
<p>Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020)</p>
<p>E' stata corretta l'elaborazione grafica escludendo gli <i>standard</i> dalla rappresentazione.</p>
<p>Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020</p>
<p>Per quel che riguarda l'estensione delle zone C e il tipo edilizio, si rimanda a quanto già espresso sopra.</p>

<p><u>ZONA D – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E ARTIGIANALI</u></p>
<p>Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente</p>



**REGIONE AUTONOMA 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

<u>Aggiunte</u>	<ul style="list-style-type: none">• Cinque nuove aree: D'' (14.682 mq) + ampliamento PIP (45.283) + D*1 (1.023 mq) + D*2 (4.147) + D' (8.105 mq)
<u>Sottrazioni</u>	<ul style="list-style-type: none">• /
<u>Conferme</u>	<ul style="list-style-type: none">• PIP 63.931 mq
Descrizione	
Le superfici destinate a zona omogenea D si suddividono in:	
Sottozona D':	8.105 mq
Sottozona D''	14.682 mq, area per gli insediamenti produttivi di nuovo impianto di carattere industriale, artigianale e commerciale compatibili con l'abitato;
Sottozona PIP:	(63.931 mq + 45.283 mq ampliamento) aree per insediamenti produttivi di carattere artigianale e di piccola e media industria per la trasformazione dei prodotti agricoli;
Sottozona D1* e D2*:	aree artigianali con attività preesistenti, pari rispettivamente a 1.023 e 4.147 mq;
La sottozona D'' è un'areale destinato agli insediamenti produttivi di iniziativa privata di nuova introduzione nel PUC, da realizzarsi previa approvazione di piano attuativo esteso a tutta la sottozona, attuabile anche per stralci, purché nel rispetto del piano attuativo stesso. Per essa valgono limiti più restrittivi di quelli imposti dal Decreto Floris sulle distanze tra i fabbricati (minimo 12 m, altezza massima degli edifici pari a 8 m) e sulle aree da destinare a spazio pubblico e attività collettive, parcheggi e verde pubblico, con esclusione delle sedi viarie (12% della superficie destinata al nuovo insediamento).	
Per il PIP , di cui è previsto un ampliamento di superficie pressoché pari a quella esistente, si procederà a regolamentarlo tramite l'estensione del piano attuativo già approvato per quello in via di attuazione. Per esso è previsto che almeno il 25% della superficie del lotto sia destinata a verde.	
Per quanto riguarda le D1* e D2* il Programma di Fabbricazione non prevedeva aree di insediamenti produttivi così il PUC, di fatto, assimila le preesistenti attività localizzate in zona agricola, limitandone l'espansione e le modifiche tramite l'imposizione della redazione di un piano attuativo che le preceda e che individui aree da destinarsi a parcheggi e manovra per una superficie pari al 12% della superficie del lotto.	
Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020)	
Le zone D1* e D2* vengono confermate nella loro estensione e vengono rinominate ambedue in maniera indistinta come D.2.1. L'areale classificato come zona G di fronte al campo sportivo viene classificato come zone D.3. Viene eliminata la D'', leggermente ridotta la D' e rinominata in D.2.3, così come viene rinominata D.2.3 l'ampliamento del PIP. In agro vengono create due nuove zone D relative ad attività di cava, che non figurano nella documentazione che ha ottenuto il parere motivato in materia di VAS.	
Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020	



**REGIONE AUTONOMA 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

I singoli areali di zona D, in conformità con le linee guida per l'adeguamento del PUC al PPR, dovranno riportare un numero progressivo che le identifichi in maniera univoca.
Qualora si volessero mantenere le zone D da destinare ad attività di cava, dovrà essere effettuata la procedura VAS, date le particolari rilevanza in materia ambientale di tali attività.
Tale procedura si ritiene non necessaria per la nuova zona D antistante il campo sportivo in quanto, di fatto, era già prevista la trasformazione finalizzata ad attività commerciali, per cui la norma della zona D non dovrà consentire trasformazioni ulteriori rispetto a quelle possibili con la precedente zonizzazione.
In tal senso la norma tecnica dovrà risultare univoca per tale destinazione d'uso.
Non potrà essere prevista la categoria urbanistica "residenziale" per le nuove attività, per le quali potrà, al massimo, prevedersi un alloggio per il custode, di dimensione adeguata, che dovrà mantenere la destinazione principale.

ZONA E – AGRICOLA

Descrizione

Sono le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

All'interno delle zone agricole, conformemente alle direttive regionali in materia (Decreto Floris, DPGR n.228/1994 "Direttive per le zone agricole" e Linee Guida del PPR) sono state individuate le seguenti sottozone: E1, E2, E2_{ZAP}, ed E5.

E1 – Sono aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, in coerenza con la suscettibilità dei suoli e con rilevanza socio economica con medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria dalle coltivazioni in campi chiusi di colture legnose in particolare ulivi.

E2 -Sono zone caratterizzate da attività agricole e zootecniche che avvengono in suoli asciutti o parzialmente irrigui e con medio/elevate capacità e suscettibilità agli usi agrozooteccnici.

E5- Sono zone caratterizzate da condizioni geopedologiche e capacità d'uso e suscettività all'uso agricolo scarse o assenti a causa di severe limitazioni (pendenze elevate, pericolo di erosione, eccesso di rocciosità). La marginalità alle attività agricole si determina attraverso l'analisi costi benefici per la quale si evidenzia un costo eccessivo.

NTA

Art 20.

- Verificare la correttezza della data: Il DPGR 228/94 (Direttive per le zone agricole – ex articolo 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45) è del 3 agosto 1994.
- Fare riferimento alla L.R. n.8/2016 (Legge forestale della Sardegna).
- In riferimento alla suddivisione del territorio in sottozone agricole, si cita la suscettività agli usi agricoli, ma non è stato prodotto alcuno studio.
- Comma 4. Fare riferimento all'*art. 31, comma 1, L.R. 11 gennaio 2019, n. 1* "Nelle more dell'aggiornamento della disciplina regionale delle trasformazioni ammesse nelle zone agricole E, l'edificazione di fabbricati è consentita per fini residenziali agli imprenditori agricoli professionali e/o ai coltivatori diretti con superficie minima di intervento fissata in tre ettari."

Art. 21.

- Fare riferimento alla L.R. n. 8/2016 (Legge forestale della Sardegna).



**REGIONE AUTONOMA 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

Nella carta delle zone E sono cartografate in ampia porzione del territorio le E2 _{ZAP} , delle quali non si ha riscontro nelle NTA.
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento (Det. 447/DG 2019)
La corretta articolazione delle zone e sottozone agricole dovrebbe essere ridefinita sulla base degli elaborati di analisi e sintesi a corredo del PUC proposto, soprattutto se l'obiettivo è rappresentato dalla predisposizione di un PUC adeguato al PPR, come esplicitato nella Relazione generale. Come si evince dall'istruttoria la quasi totalità degli elaborati fondamentali per l'adeguamento del PUC proposto al PPR e sulla base delle Linee guida per l'assetto ambientale non sono stati realizzati.
Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020
La nuova rielaborazione delle carte, per quanto perfettibile, è sufficientemente conforme a quanto richiesto.

<u>ZONA F – TURISTICA</u>
Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente
<u>Differenze</u> •
Descrizione
Rispetto al P di F è stata eliminata la zona F nei pressi del lago Mulargia.
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento (Det. 447/DG 2019)
L'eliminazione della Zona F è stato uno dei fattori valutati positivamente nel parere motivato espresso dalla Provincia del Sud Sardegna in materia di VAS.
Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020)
Nella relazione illustrativa, nel paragrafo relativo al riscontro alla determinazione RAS n.447/DG – prot. n.15751 del 30.04.2019 (pag. 49 di 66), non si fa cenno all'introduzione di zone F. Lo si desume solo se si verificano le NTA, oltre che dalla cartografia, oppure dalla tabella 7.2 (pag. 64 di 66) sempre della relazione, dove viene indicata genericamente la superficie totale delle zone F approssimata all'ettaro (14 ettari). Come già accennato, il parere motivato VAS assume come valore positivo l'eliminazione delle zone F rispetto al piano del 1989 che, invece, vengono reintrodotte, senza quindi nessuna valutazione VAS. Né vale a dire che in realtà coincidono con le vecchie zone G, in quanto solo una coincide (la F.4.2), altre due risultano leggermente più grandi (F.4.1 e F.4.3), mentre le rimanenti due (F.4.4 e F.4.5) sono completamente <i>ex novo</i> .
Si riassumono, quindi, le 5 nuove sottozone F, con delle misurazioni effettuate sulla cartografia in quanto, come detto, non vengono forniti i dati singoli ma solo la somma approssimata all'ettaro.



**REGIONE AUTONOMA 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

- Zona F.4.1, sull'areale del punto di ristoro o agriturismo "Antichi ovili" = 20.757 metri quadri;
- Zona F.4.2, sull'areale del punto di ristoro o agriturismo "Castelli in aria" = 26.334 metri quadri;
- Zona F.4.3, nei pressi del lago Mulargia, dove esistono già delle strutture = 40.975 metri quadri;
- Zona F.4.4, nei pressi del lago Mulargia, dove esistono già delle strutture = 40.679 metri quadri;
- Zona F.4.5, nei pressi del lago Mulargia = 21.169 metri quadri.

La superficie complessiva ammonta, per quanto approssimata, a totali 149.914 metri quadri, quindi circa quindici ettari. Viene previsto un indice territoriale massimo pari a 0,30 mc/mq, un indice fondiario massimo pari a 0,50 mc/mq, con una superficie edificabile pari al 50%.

Questo porterebbe ai seguenti dati:

- Volume massimo edificabile in base all'indice territoriale = 44.974,2 mc.
- Volume massimo edificabile in base all'indice fondiario = 37.478,5 mc.

Nel caso delle zone antistanti il lago Mulargia, rimanendo sul fondiario (posto che il Decreto Floris non prevede l'indice territoriale), si avrebbe rispettivamente:

- Zona F.4.3 = 10.243,75 metri cubi;
- Zona F.4.4 = 10.169 metri cubi;
- Zona F.4.5 = 5.292 metri cubi.

Supponendo edifici a due livelli, le arre di sedime occupate sarebbero le seguenti:

- Zona F.4.3 = 1.707,29 metri quadri;
- Zona F.4.4 = 1.694,96 metri quadri;
- Zona F.4.5 = 882,04 metri quadri.

Considerato che tali areali insistono nel vincolo paesaggistico derivante dai 300 metri dal lago Mulargia, l'impatto che le trasformazioni previste potrebbero avere, senza che queste siano state valutate in sede di VAS, potrebbe essere rilevante.

Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020

Premesso che i punti di ristoro o agriturismo hanno dei limiti di ricettività stabiliti per legge, gli areali F.4.1 e F.4.2 risultano privi di giustificazione se non quella di aumentare la capacità ricettiva delle strutture esistenti. A tal fine si evidenzia come il legislatore regionale abbia previsto, per tali casi, la fattispecie dell'albergo rurale, onde evitare una compromissione del territorio che potrebbe avvenire in una serie di interventi puntuali e ravvicinati, e non, invece, in maniera "estensiva", data la superficie minima prevista per l'albergo rurale.

Gli altri areali trovano giustificazione sulla risorsa turistica che è il lago prospiciente, ma vanno rimodulati gli indici in quanto non appaiono in linea con il Decreto Floris, né tantomeno viene fissata un'altezza massima. Pertanto, visto quanto sopra, l'unica zona che appare conforme è la zona F.4.3, già prevista come zona G1, purché non vengano superati gli indici e parametri previsti in precedenza.

ZONA G – SERVIZI GENERALI

Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente

Descrizione



**REGIONE AUTONOMA 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

Il PUC articola la zona G in sottozone G e G1, localizzate sia in prossimità del centro urbano, sia in prossimità del Lago Mulargia.

Le zone G, così come definite nelle Norme Tecniche di Attuazione, sono destinate alla realizzazione di medie strutture per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande quali bar e ristoranti.

Tuttavia, fra queste, è poi cartografata anche una zona G relativa al cimitero comunale.

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento (Det. 447/DG 2019)

Si rileva che il Decreto Floris, all'art. 3, individua le zone G quali aree destinarie di *attrezzature e impianti, pubblici e privati, finalizzati a servizi di interesse generale quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore e universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport, e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.*

Tale casistica non trova applicazione nelle scelte di piano, se non per la sottozona cimiteriale.

Si ricorda, altresì, che la LR n.20/1991 richiede l'obbligo di redigere un piano attuativo per l'attuazione delle zone G a cui, a tal scopo, occorre attribuire un indice territoriale non superiore a 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento qualora il piano sia di iniziativa pubblica.

Si chiarisce che sono anche prevedibili, in via complementare ai servizi più sopra descritti secondo la descrizione del Decreto Floris, servizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ma non come destinazione unica e principale.

Occorre riformulare l'attribuzione della destinazione urbanistica alle aree in cui si intende svolgere le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e allineare le NTA all'assetto riformulato.

Per lo stesso motivo, perde di senso la parte delle NTA che approfondisce il dimensionamento delle aree da destinarsi a parcheggio a corredo delle strutture di vendita delle stesse zone G.

Si rileva, inoltre, che, per quanto riguarda la realizzazione dei *centri commerciali urbani di via o di strada*, costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate vicinanze, non destinati al commercio degli alimentari, attuabili attraverso il *Piano di arredo* e ipotizzati in tutte le zone omogenee compresa la zona A, la loro descrizione e disciplina deve essere traslata negli articoli di interesse per tali zone urbanistiche o in apposito specifico articolo delle NTA, in ogni caso regolamentando con maggior ordine e rigore gerarchico le indicazioni sulle diverse dotazioni necessarie, sui parcheggi e aree verdi anche in osservanza a quanto stabilito dall'art. 8 del Decreto Floris sulle strutture commerciali.

Poiché, con esclusione dell'area cimiteriale, le aree con destinazione G sono di fatto strutturate nelle NTA come aree per il commercio, si suggerisce di far confluire le indicazioni per le strutture commerciali nelle zone D, sopprimere le zone G, preservando comunque l'articolato sulle strutture di vendita nelle altre zone omogenee diverse dalla G.

Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020)

Buona parte delle zone G presenti è stata trasformata in zona F, con particolare riferimento alle strutture ricettive esistenti in agro.

Viene prevista una nuova zona G.4 in agro, da destinare a fotovoltaico, anche questa non presente nella documentazione che ha fatto la procedura VAS, così come una zona G.5 nei pressi del lago Flumendosa.

Anche tali modifiche non sono state riportate nella relazione illustrativa.



**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

L'areale di fronte al campo sportivo comunale, conformemente a quanto richiesto con la determinazione RAS, è stato classificato come zona D (zona D.3).
Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020
Dovranno essere stralciate tutti gli areali di nuova formulazione non valutati in sede di parere VAS.

<u>ZONA H – SALVAGUARDIA</u>
Descrizione
Le zone H comprendono: Sottozona H1: sottozona di rispetto cimiteriale, vincolata a verde permanente; Sottozona H2: sottozona di rispetto stradale, di inedificabilità assoluta con eccezione di distribuzione di carburanti; Sottozona H3: sottozona di rispetto ferroviario, di inedificabilità assoluta con eccezione dei caselli ferroviari e impianti attinenti; Sottozona H4: presente nelle NTA ma assente in cartografia; Sottozona H5: sottozona di ambito urbano che tutela il verde privato inibendo qualsiasi tipo di edificazione e trasformazione con eccezione di piccole strutture amovibili per il ricovero di animali da cortile o da compagnia; Sottozona H6: sottozona di tutela e salvaguardia archeologica e monumentale, ricomprende le aree a tutela integrale e a tutela condizionata dei beni paesaggistici di tipo storico-culturale per i quali si è provveduto a perfezionare la <i>Copianificazione</i> ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR; Sottozona H7: sottozona di rispetto boschivo; Sottozona H7*: sottozona di rispetto boschivo-ambientale e salvaguardia archeologica e monumentale; Sottozona H8: sottozona di pregio paesaggistico e salvaguardia monumentale; Sottozona H9: sottozona di vincolo idrogeologico; Sottozona H10: sottozona di rispetto del Lago Mulargia;
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento (Det. 447/DG 2019)
In generale, anche con riferimento alle osservazioni più sotto, si suggerisce di verificare se non sia possibile un accorpamento di alcune sottozone, anche considerando che in alcune di esse si sovrappongono norme specifiche di tutela paesaggistica di tipo storico culturale e ambientale. Per quanto riguarda la cartografia, occorre rivedere gli elaborati molto attentamente, in quanto si rilevano sovrapposizioni e incongruenze. A titolo di esempio: i perimetri di tutela integrale e condizionata del bene



**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

Complesso archeologico su Motti, sottoposto a Copianificazione e, quindi, per definizione, aventi come destinazione urbanistica la sottozona H6, sono localizzati, invece, nella sottozona E5i che presenta anche la doppia destinazione H7*; i perimetri di tutela integrale e condizionata del *Nuraghe su Motti 2*, a cui per gli stessi motivi di definizione è attribuita la sottozona H6, si sovrappongono, invece, a tre zone urbanistiche: G, H5, C1.

Per quanto riguarda le NTA del PUC:

- relativamente alle sottozone H6:
 - occorre rivedere quanto previsto e consentito in maniera generale nelle NTA del PUC in quanto, in queste aree, sono cogenti le norme definite in sede di Copianificazione per ciascun bene paesaggistico individuato. Si propone, dunque, il richiamo ad apposita sezione/elaborato del PUC in cui siano riportate le norme specifiche per ciascun bene e l'eliminazione delle indicazioni generiche, riferite sia al perimetro di tutela integrale che a quello di tutela condizionata, riportate nell'art. 37 delle NTA del PUC.
 - occorre specificare, se del caso, che l'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs n.42/2004 deve essere rilasciata anche per le eventuali trasformazioni da effettuarsi nel perimetro di tutela condizionata e non solo in quello di tutela integrale.
 - valutare se è opportuno stabilire dei parametri edilizi di riferimento su queste aree, comunque governate dalle norme e tutele di cui sopra.
- relativamente alle sottozone H7:
 - occorre esplicitare le norme che vi trovano applicazione anziché evidenziarne i semplici riferimenti al regolamento e alla sottozona E5.
- relativamente alle sottozone H7*:
 - presenta gli stessi problemi della sottozona H6 ovvero: occorre rivedere quanto previsto e consentito in maniera generale nelle NTA del PUC in quanto in queste aree sono cogenti le norme definite in sede di *Copianificazione* per ciascun bene paesaggistico individuato. Si propone dunque il richiamo ad apposita sezione/elaborato del PUC in cui siano riportate le norme specifiche per ciascun bene e l'eliminazione delle indicazioni generiche, riferite sia al perimetro di tutela integrale che a quello di tutela condizionata, riportate nell'art. 37 delle NTA del PUC.
- relativamente alle sottozone H8:
 - alla lettera i) occorre specificare che si stanno dando indicazioni per gli edifici storico tradizionali;
 - come già per la sottozona H7 occorre esplicitare le norme che vi trovano applicazione anziché evidenziarne i semplici riferimenti alla sottozona E5.

Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020

La nuova rielaborazione, per quanto perfetibile, è sufficientemente conforme a quanto richiesto



REGIONE AUTONOMA 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

6.2.3 Calcolo delle aree Standard

Descrizione

La popolazione residente nell'intero territorio comunale di Orroli è pari a 2.224 abitanti ma non è direttamente reso noto il numero effettivo degli abitanti residenti nelle zone A e B.
Il Piano, infatti, basa il calcolo degli *standard* di tali zone sul numero degli abitanti che deduce dal rapporto tra la volumetria realizzata e il parametro, rispettivamente, di 375 mc/ab per la zona A e B già realizzata e di 200 mc/ab per le nuove volumetrie eventualmente realizzabili nelle stesse zone.

Da cui si deducono rispettivamente, i seguenti numeri di **abitanti**:

Zona A (333.355 mc /375 mc/ab) + (29.890 /200 mc/ab) = 882 ab + 149 ab= **1031** abitanti

Zona B (672.627 mc /375 mc/ab) + (541.865 mc /200 mc/ab) = 1.793 ab + 2.709 ab= **4.502** abitanti

Totale abitanti Zona A + Zona B: = **5.533**.

Si rileva, viceversa, che nel caso si utilizzasse il parametro dovuto nei casi in cui il Comune non adduce motivazione alla sua variazione, e cioè 100 mc/ab, gli abitanti insediabili risulterebbero:

l	Zona	Superficie Territoriale al netto dei servizi	Volume esistente	Volume realizzabile	Incremento di Volume	lt	lf	Abitanti Insediabili	S1	S2	S3	S4	Superf. totale servizi	Superf. servizi ad abitante
		Mq.	Mc.	Mc.	Mc.	Mc/mq	Mc/mq	N°	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq/ab.
C. Abitato	A	153.355	333.355	363.245	29.890	2,37	3,00	1031		7.579	567	695	8.841	8,58
C. Abitato Serv.Privati	A									1.316			1.316	
Totali Zona A		153.355	333.355	363.245	29.890	2,37	3,00	1.031	0	8.895	567	695	10.157	9,85
C. Abitato	B	505.865	672.627	1.214.492	541.865	2,40	3,00	4.537	17.498	15.585	2.944	2.980	39.007	8,60
C. Abitato Serv.Privati	B									2.595			2.595	
Totali ZonaB		505.865	672.627	1.214.492	541.865			4.537	17.498	18.180	2.944	2.980	41.602	9,17
Totali Zone A e B		659.220	1.005.982	1.577.737	571.755	2,39	3,00	5.568	17.498	27.075	3.511	3.675	51.759	9,30

Totale abitanti Zona A + Zona B = 1.577.737 mc /100 mc/ab = **15.777**

Ai sensi dell'art. 2 del Decreto Floris il Comune è classificato di Classe III allo stato attuale, in quanto gli abitanti sono in numero inferiore a 10.000. Il piano urbanistico è, pertanto, tenuto a garantire una dotazione minima di spazi pubblici (aree S) pari a 12 mq per ogni abitante insediato e da insediare nelle zone A e B, oltre che nelle zone C tramite i piani attuativi.

Si riporta di seguito il quadro dei dati relativi alle aree S del PUC proposto.

In esso i calcoli sono riferiti a un numero assai elevato di abitanti nelle zone A e B, pari a 5.568, che non coincide con la scelta di piano di insediare 2.008 nuovi abitanti, distribuiti, oltretutto, su tutte le zone residenziali A, B e C.

Rispetto a tale numero di abitanti gli standard sono, dunque, insufficienti, risultando pari a 9,17 mq/ab nelle zone B e pari a 9,85 mq nella zona A. In entrambi i casi inferiori ai 12 mq /ab necessari.



REGIONE AUTONOMA 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

Viceversa gli *standard* attesi rispetto agli abitanti insediati e previsti a seguito dell'introduzione dei "correttivi" al dimensionamento sarebbero:

Zona A: 880 ab + 90 ab = 970 ab → 970*12 mq/ab = 11.640 mq > 10.157 mq disponibili
Zona B: 1793 ab + 900 ab = 2.693 ab → 2693*12 mq/ab = 32.316 mq < 41.602 mq disponibili

Il piano avrebbe una dotazione di *standard* pari a 15,4 mq/ab nelle zone B e 10,47 mq/ab nella zona A.

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento (Det. 447/DG 2019)

E' necessario che nell'elaborato *All.19 – Tabella dei servizi e delle attrezzature* siano riportate le unità di misura dei servizi S3 e S4, come fatto per i servizi S1 e S2.

E' di tutta evidenza che la zona A, e in misura inferiore la zona B, possiede scarsissima dotazione di servizi di tipo S3 e S4, quindi delle aree *vuote*, e ciò è abbastanza comprensibile con il fatto che l'abitato presenta un tessuto in larga parte integro. Presumibilmente proprio per questi casi il *Decreto Floris* consente la ricerca di tali tipi di *standard* nelle opportune vicinanze delle zone A e B (solo A in questo caso).

Ricordando che la quantità di aree *standard* sono valori minimi inderogabili, si propone di attingere alle aree di proprietà comunale localizzate nelle zone B (di cui all'*ALL. n.2 - Relazione sul dimensionamento PUC*, pag. 14) e realizzare la completa dotazione dei servizi S3 e S4 anche per le zone A e B.

Si rileva inoltre che la vasta zona B che, di fatto, circonda la zona A, avendo imposto un rapporto di copertura pari a 0,5 mq/mq, e considerata la sua attuale configurazione con ampie aree a verde privato, supplisce a parte dei servizi ecosistemici richiesti attraverso quelli da queste forniti.

Localizzando, infatti, nelle zone B adiacenti al *Centro di antica e prima formazione* le aree destinate a S4 si raggiungerebbe l'obiettivo di liberare l'abitato storico dal traffico veicolare, come richiesto dal comma 2, lett. a) dell'art. 53 delle NTA del PPR. Attualmente infatti anche le aree in prossimità dei più significativi elementi del patrimonio storico urbano sono identificate come aree in cui è consentita la sosta, con conseguente perdita di valore estetico del contesto.

Per le aree S4 si suggerisce di introdurre nelle NTA del PUC gli stessi criteri di realizzazione già previsti per le zone C nell'art. 16, ultimo capoverso, che obbligano all'utilizzo di sistemi non impermeabilizzanti del suolo, in tal modo esprimendo una sensibilità non affatto scontata e di grande apprezzabilità. Questo criterio sarebbe quanto mai opportuno soprattutto se a ciò venisse abbinato l'ombreggiamento degli stalli tramite l'impianto di idonee specie arboree.

In tal modo le aree destinate a parcheggio non verrebbero definitivamente impermeabilizzate, conservando una reversibilità che in futuro consentirebbero ulteriori valutazioni e usi.

Le aree S4 così configurate sarebbero rispondenti, contemporaneamente, alle necessità di dotazione di servizi per gli abitanti, ma anche alle necessità di fruitori temporanei del centro storico a cui si consentirebbe di accedere in una dimensione maggiormente vocata alla pedonalizzazione.

Occorre che il Comune motivi il sovradimensionamento degli *standard* nelle zone C essendo lo scostamento dal parametro previsto per la classe III di appartenenza del Comune assai elevato (20 mq invece dei 12 mq previsti dal *Decreto Floris*).



**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

Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020)
Come sopra evidenziato, l'ubicazione di una parte delle aree S è stato riposizionato, eliminando, ad esempio, l'area S1 a nord del paese e, viceversa, creandone di nuove, come le aree S4 di fronte al campo sportivo. Permangono, tuttavia, delle destinazioni che non appaiono congrue sia come tipologia (Area del vecchio lavatoio, classificato come S2 mentre, di fatto, è una piccola piazza; il Nuraghe San Nicola, classificata come S2; strutture ricettive private classificate anch'esse come S2 (es. "Omu Axiu")).
Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020
Gli areali da destinare ad aree standard dovranno essere conformi, sia come tipologia che come estensione, a quanto prescritto in merito dal Decreto Floris. Per cui dovrà essere fornita una tabella esaustiva che, partendo dalla popolazione insediabile nelle zone A e B, quantifichi i valori tipologia per tipologia, identificando ogni areale con un numero d'ordine e riportandone la relativa estensione territoriale. In tale tabella non dovranno esserci riferimenti agli standard delle zone C (in quanto autoequilibrate), che potranno, eventualmente, essere elencati a parte.

6.2.4 Sovrapposizione delle scelte urbanistiche al PAI

Con Deliberazione n.11 del 20.06.2013 il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino ha approvato lo studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica relativo al territorio comunale redatto ai sensi dell'articolo 8, comma 2, delle NA del PAI.

A questo proposito sono stati trasmessi, in formato cartaceo e digitale, i seguenti elaborati cartografici:

- Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle aree a pericolosità idraulica (All. 24/B Tav. 7a) scala 1:10.000;
- Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle aree a pericolosità idraulica (All. 24/B Tav. 7b) scala 1:10.000;
- Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle aree a pericolosità di frana (All. 24/B Tav. 8a) scala 1:10.000;
- Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle aree a pericolosità di frana (All. 24/B Tav. 8b) scala 1:10.000.

Tali elaborati rappresentano la sovrapposizione della zonizzazione urbanistica del territorio extraurbano con le perimetrazioni della pericolosità idrogeologica presenti sul territorio, derivate dallo studio di compatibilità ex art. 8, comma 2, delle NA del PAI approvato dall'ADIS nel 2013 e diventato poi parte integrante del PGRA nel 2016 (Deliberazione di approvazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n.2 del 15.03.2016).

Sono stati trasmessi anche gli elaborati che riportano le fasce di tutela dei corsi idrici superficiali (art. 8, commi 8 e 9 NA/PAI) sia lungo i maggiori corsi d'acqua (50 m) che affluenti e/o canali artificiali (25 m):



**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

- Regolamentazione fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (All. 11 A/B) scala 1:10.000

Attraverso l'analisi di tutti gli elaborati trasmessi è stata positivamente verificata la compatibilità delle scelte di Piano con la situazione di dissesto idrogeologico presente sul territorio.

Per quanto riguarda l'adeguamento delle NTA del PUC:

- Nell'articolo n.7 delle NTA del PUC *“Adeguamento alle disposizioni del piano stralcio assetto idrogeologico (PAI) e altre norme di tutela e divieti”* è necessario esplicitare meglio che il PUC recepisce anche i principi dettati dal PGRA (Titolo V delle NA del PAI): in particolare le NTA devono affermare 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 (art. 47 delle NA del PAI).

Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020

La nuova rielaborazione, per quanto perfettibile, è sufficientemente conforme a quanto richiesto

6.2.5 Regolamento edilizio

Si segnala che le regole e discipline contenute nel regolamento edilizio, poste in capo alla responsabilità comunale, seppur non espressamente qui rilevate, devono comunque risultare conformi al quadro normativo sovraordinato.

Si segnala, perciò, che in seguito ad intervenute norme nazionali e regionali si è modificato il regime autorizzatorio delle opere di edilizia, per non è più attuale riferirsi a interventi quali “opere interne”, ne' effettuare la “dichiarazione di inizio attività”, etc...

Il Comune dovrà adeguare il Regolamento Edilizio alle nuove vigenti disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia quali, in particolare, la LR n.11/2017, LR n.8/2015, DPR n.380/2001, LR n.1/2019 D.Lgs. n. 102/2014, etc. . Tali norme hanno modificato la LR n.23/1985 e hanno correlato la normativa regionale a quella nazionale.

Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020

La nuova rielaborazione, per quanto perfettibile, è sufficientemente conforme a quanto richiesto

Tecnico istruttore
Ing. Giuseppe Vargiu

Responsabile Settore
Ing. Giuseppe Vargiu

Direttore del Servizio
Ing. Alessandro Pusceddu