

# **VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

*(P.U.C. vigente approvato con deliberazione del C.C. n° 48 del 13.11.2010,  
integrato dalle deliberazioni n° 8 del 29.03.2012 e n° 34 del 31.10.2012)*

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**



**COMUNE DI NURACHI**

PROVINCIA DI ORISTANO

**PIANO URBANISTICO  
COMUNALE**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## **INTRODUZIONE**

La presente relazione, parte integrante e sostanziale della Variante Urbanistica del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente è stata redatta con l'obiettivo di modificare la destinazione urbanistica di alcune aree non più rispondenti alle esigenze di programmazione urbanistica di sviluppo del territorio comunale.

Le zone interessate dalla presente variante ricadono su aree classificate dal PUC vigente in D2, G6 e G8 incluse nell'ambito urbano. Tali aree per le motivazioni che andremo a spiegare saranno pianificate considerando specifici comparti.

La presente variante urbanistica si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione modificate
- Cartografia aggiornata

## QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

L'elaborazione della presente Variante sostanziale (art. 23 L.R. n. 1 del 11/01/2019) allo strumento Urbanistico vigente del Comune di Nurachi, trova fondamento ed è regolamentata dalla seguente normativa vigente:

### Livello nazionale

- Legge 17.08.1942, n. 1150 s.m.i. – legge urbanistica;
- Legge 06.08.1967, n. 765 s.m.i. – modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 1150/1942;
- Legge 19.11.1968, n. 1187 s.m.i. – modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 1150/1942;
- Legge 07.08.1990, n. 241 s.m.i. – nuove norme sul procedimento amministrativo;
- Legge 26.10.1995, n. 447 s.m.i. – legge quadro sull'inquinamento acustico;
- D.P.C.M. 01.03.1991 – limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno;
- D.P.C.M. 14.11.1997 – determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore;
- D.P.C.M. 05.12.1997 – determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici;
- D.P.R. 06.06.2001, n. 380 s.m.i. – testo unico sull'edilizia;
- Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 s.m.i. – codice dei beni culturali e del paesaggio;
- D.Lgs. 19.08.2005, n. 194 s.m.i. – attuazione della direttiva 2002/49/CE relativa alla determinazione e alla gestione del rumore ambientale;
- Decreto Legislativo 03.04.2006, n. 152 s.m.i. – norme in materia ambientale;
- Decreto Legislativo 16.01.2008, n. 4 s.m.i. – ulteriori disposizioni correttive e integrative del D.Lgs 152/2006;
- Decreto Legislativo n. 285 del 30/04/1992 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e modificazioni;

### Livello regionale

- Decreto Presidente G.R. 01.08.1977, n. 9743/271 – norme sugli standards urbanistici;
- Decreto Presidente G.R. 25.11.1978, n. 144;
- Circolare Assessore EE.LL. 23.03.1978, n. 2A;
- Decreto Presidente G.R. 25.11.1980, n. 104 – modifiche al decreto n. 144/1978;
- Circolare Assessore EE.LL. 18.09.1980, n. 4099/U;
- Decreto Assessore EE.LL. 20.12.1983, n. 2266/4 – norme sugli standards urbanistici;
- Circolare Assessore EE.LL. 10.08.1984, n. 1;
- Legge Regionale 23.10.1985, n. 23 s.m.i. – norme regionali di controllo dell'attività urbanistico-edilizia;

- Legge Regionale 22.12.1989, n. 45 – norme per l'uso e la tutela del territorio regionale;
- Circolare Assessore EE.LL. 25.10.1990, n. 6/U;
- Legge Regionale 01.07.1991, n. 20 – norme integrative alla L.R. 45/1989;
- Decreto Presidente G.R. 03.08.1994, n. 228 – direttive zone agricole;
- Legge Regionale 12.08.1998, n. 28 – norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del decreto del Presidente della Repubblica 19 giugno 1975, n. 348;
- Legge Regionale 13.10.1998, n. 29 – tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna;
- Deliberazione della Giunta Regionale 29 dicembre 2000 n. 55/108 e allegati "indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica";
- Legge Regionale 22.04.2002, n. 07 – art. 31 disposizioni sul controllo sugli atti degli enti locali;
- Circolare Assessore EE.LL. 07.05.2002, n. 16127;
- Allegato alla Delibera di G.R. n. 15/14 del 14.05.2002 "Verifica di coerenza della pianificazione urbanistica generale degli Enti Locali. Direttive procedurali ed indirizzi politico amministrativi (L.R. 22.04.2002, n. 7 – articolo 31)"
- Legge regionale 25.11.2004, n. 8 – norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale;
- Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) approvato con Decreto Presidente G.R. n. 82 del 07.09.2006;
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Sardegna (P.A.I.) approvato con Decreto Presidente;
- G.R. n. 67 del 10.07.2006 e aggiornato con Decreto Presidente G.R. n. 35 del 21.03.2008;
- Deliberazione di Giunta Regionale n. 30/9 del 08.07.2005- criteri e linee guida sull'inquinamento acustico;
- Deliberazione di Giunta Regionale n. 62/9 del 14.11.2008 – direttive regionali in materia di inquinamento acustico ambientale" e disposizioni in materia di acustica ambientale;
- Legge Regionale 12.06.2006, n. 9 – conferimento di funzioni e compiti agli enti locali;
- Deliberazione della Giunta Regionale n. 14/16 del 04/04/2006 – Piano tutela delle acque;
- Deliberazione della Giunta Regionale n. 69/25 del 10/12/2008 – Disciplina regionale degli scarichi;

- Deliberazione di G.R. n. 33/2 del 16.07.2009 “L.R. 22.12.1989, n. 45, artt. 31 e 32 - ricostituzione Comitato tecnico regionale per l’urbanistica”;
- Legge regionale 23.10.2009, n. 4 – disposizioni straordinarie per il sostegno dell’economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo;
- Deliberazione della Giunta Regionale n. 34/33 del 07.08.2012 - Direttive per lo svolgimento delle procedure di valutazione ambientale, sostituzione della deliberazione n. 24/23 del 23 aprile 2008;
- Legge Regionale 17.11.2010, n. 15 s.m.i. – disposizioni in materia di agricoltura;
- Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, redatto ai sensi dell’art. 17, comma 6 della Legge 183/1989, e adottato in via preliminare con Delibera n.1 del 31.03.2011 del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino della Regione Sardegna;
- Deliberazione di G.R. n. 12/21 del 20.03.2012 - Piano d’azione regionale per le energie rinnovabili in Sardegna;
- Legge Regionale 23.04.2015, n. 8 – norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio;
- Legge Regionale 11 gennaio 2019, n. 1 Art. 23 – Modifiche all’art. 20 della LR.45 del 1989.

## PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE GENERALE

Di seguito si riporta la sintesi della pianificazione urbanistica generale vigente (PUC e regolamento edilizio) e della pianificazione attuativa interessante il territorio di Nurachi:

- Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 48 in data 13.11.2010 è stato approvato, in via definitiva, ai sensi dell’art. 20 della L.R. 22.12.1989 n° 45, il Piano Urbanistico Comunale di Nurachi in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, completo di studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica e delle tavole integrative richieste dal Servizio SAVI, oltre agli elaborati relativi alla Valutazione Ambientale Strategica, redatto dallo studio associato “Mura e Tomasello”, con studio in Macomer, ed inoltre è stata approvata la Dichiarazione di Sintesi redatta dallo stesso studio associato nel rispetto delle prescrizioni normative, nella quale viene illustrato in che modo le considerazioni ambientali e i contenuti del rapporto ambientale sono stati integrati nel PUC e di come si è tenuto conto dei pareri espressi dai soggetti con competenza ambientale e dei risultati delle consultazioni, nonché del parere motivato;
- Con la nota prot. n° 0025147/Det/1988 in data 29.04.2011 l’Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica ha trasmesso la determinazione della

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n° 1988/DG in data 29.04.2011 che ha valutato il Piano Urbanistico del Comune di Nurachi in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, approvato con deliberazione del C.C. n° 48 in data 13.11.2010, coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato, con le prescrizioni contenute nella stessa nota, articoli 1 e 2;

- Con la deliberazione del C.C. n° 8 in data 29.03.2012 sono state recepite le prescrizioni dettate in sede di verifica di coerenza dall'Assessorato Regionale Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, riportate nella Determinazione della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n° 1988/DG del 29.04.2011, articoli 1 e 2 modificando e/o integrando, come dettagliatamente riportato nella stessa deliberazione, gli elaborati del Piano Urbanistico Comunale;
- Con nota prot. n° 45592/DG in data 01.08.2012 l'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica ha richiesto ulteriori chiarimenti che, a parere dell'Assessorato, devono essere ulteriormente definiti;
- Con la deliberazione del C.C. n° 34 in data 31.10.2012 sono state recepite le ulteriori prescrizioni dettate in sede di verifica di coerenza dall'Assessorato Regionale Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, riportate nella nota prot. n° 45592/DG in data 01.08.2012 modificando e/o integrando gli elaborati del Piano Urbanistico Comunale;
- Con la nota prot. n° 0069228Det/5498 in data 06.12.2012 l'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica ha trasmesso la determinazione della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n° 5498/69928/DG in data 06.12.2012 che ha valutato il Piano Urbanistico del Comune di Nurachi in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, approvato con deliberazione del C.C. n° 48 in data 13.11.2010, integrato dalle deliberazioni n° 8 in data 29.03.2012 e n° 34 in data 31.10.2012 emanate in recepimento alle prescrizioni impartite, risulta coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato ed ha autorizzato la pubblicazione sul BURAS ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20, comma 8, della L.R. n° 45/1989; l'estratto della deliberazione di approvazione del Piano Urbanistico Comunale è stato pubblicato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20, comma 8, della L.R. n° 45/1989, sul BURAS n° 55 parte III in data 20.12.2012;

#### **LA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO PROPOSTA**

La Variante proposta consiste nella modifica di alcune previsioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione riguardanti le zone omogenee classificate come D2, G6 e G8, con conseguente modifica della cartografia dei diversi comparti, includendo anche un riassetto del

sistema viario a Nord dell'abitato con l'inserimento di una nuova strada che si collega con la rotonda esistente.

Attraverso la Variante, l'Amministrazione Comunale di Nurachi intende dare nuovo impulso alle previsioni già inserite nel Piano Urbanistico vigente e adeguare la zona D2 alle esigenze di sviluppo commerciale favorendo nuovi insediamenti e garantendo un ordinato assetto del territorio, con l'obiettivo di non compromettere il decoro, il paesaggio e future rigenerazioni, consentendo la realizzazione di Medie o Grandi Strutture di Vendita in uno specifico nuovo comparto, il D2<sub>4</sub>, a cui si è voluto dedicare un'attenzione particolare rispetto alla superficie minima del lotto, che si attesta a 3 mila mq e al numero di lotti realizzabili, limitato a due lotti massimo. Tutto ciò consente all'Amministrazione comunale di favorire la presenza di nuove Strutture Commerciali di Vendita incrementando sensibilmente i servizi nei confronti non solo dei residenti, ma anche di turisti e visitatori che si recano o soggiornano nelle località turistiche o nei paesi della zona, senza trascurare anche le ricadute occupazionali dirette e indirette e l'opportunità di riqualificare gli ambiti di insediamento più periferici.

Veniamo al dettaglio: la Variante prevede come la zona D2 - che comprende le aree destinate alle attività produttive, rispetto alla vigente definizione delle Norme Tecniche di Attuazione, possa essere incrementata del comparto D2<sub>4</sub>, classificato come area di espansione situata sul versante nord dell'abitato comunale, delimitato dalla S.S. 292, dalla nuova strada di Piano e dalla Via San Pietro. La superficie complessiva è di 14.944,00 mq, area che nella precedente previsione era destinata alla zonizzazione G6<sub>1</sub>, ridotta con questa proposta di Variante e ridisegnata nei confini come si vedrà meglio più avanti seguendo la lettura.

Nella definizione dell'area di espansione D2<sub>4</sub> si propone anche un nuovo assetto viario con l'inserimento della previsione di una strada comunale che, andando a costituire il quarto braccio della rotatoria ubicata nella zona a nord dell'abitato sulla S.S. 292, ponga funzionalmente in collegamento la medesima S.S. 292 con la Via San Pietro. Detta strada insiste, attualmente, su aree di proprietà privata e l'onere della sua realizzazione ricadrà in capo all'attuatore dell'intervento edilizio previsto nel nuovo comparto denominato D2<sub>4</sub>.

Da sottolineare come il comparto D2<sub>4</sub> dovrà essere pianificato attraverso un Piano Attuativo coerente con le disposizioni previste e nel caso in cui venisse presentato da un unico soggetto attuatore potrà essere proposto ed approvato secondo le norme del "Permesso a Costruire Convenzionato" di cui all'art. 21 della LR 45/1989 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" come modificata e integrata dalle LR 11/2017 e 1/2019.

In particolare, relativamente al Piano Attuativo del comparto D2<sub>4</sub>, sono state accolte le prescrizioni già vigenti per le zone D2, con alcune modifiche che interessano la destinazione d'uso e in questo senso le scelte sono caratterizzate dall'intenzione di attrarre uno sviluppo commerciale che faccia sintesi tra le giuste esigenze dell'iniziativa privata e la volontà

dell'Amministrazione comunale di evitare che l'area possa essere in futuro parcellizzata o destinata ad attività incoerenti con le indicazioni strategiche che l'attuale Giunta e il Consiglio Comunale intendono sostenere e adottare.

Pertanto nel comparto D2<sub>4</sub> saranno consentite solo attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso sia con MSV che GSV, costituendo quindi l'uso principale dell'area. A questa si aggiungono attività relative a bar-ristoranti, uffici, magazzini e tutte le attrezzature a servizio dei locali destinati all'uso principale. È consentita anche la costruzione di edifici o corpi edilizi destinati all'abitazione, ma solo ed esclusivamente per il personale di guardiana nella misura massima, per l'intero Comparto D2<sub>4</sub>, di mc 300,00 di volume lordo per una superficie coperta (considerando ogni sporgenza) non superiore a mq 100,00.

Per evitare dunque future parcellizzazioni la superficie minima di ciascun lotto non dovrà essere inferiore a 3.000 mq e con un massimo di due lotti nel Comparto.

La Variante, inoltre, si propone di modificare i comparti relativi alle Zone G, Servizi Generali, con l'individuazione di un nuovo comparto G6<sub>1</sub> ridefinito nei confini e nella superficie complessiva (1.922,30 mq) mentre la zona G8 viene incrementata nei suoi confini sino a raggiungere i 1.831,63 mq complessivi.

In particolare il comparto G6<sub>1</sub> viene ridimensionato sensibilmente e confinato a Nord del centro abitato nell'ambito periurbano con la Strada Statale n. 292 e il limite rappresentato dal nuovo comparto 4 della zona D2.

Da sottolineare come venga eliminata e definita con una nuova zonizzazione la precedente previsione del comparto G6<sub>2</sub>, ovvero il comparto a Sud del centro abitato in ambito extraurbano, limitrofo alla Strada Statale 292 sul lato occidentale e a breve distanza dai canali di bonifica della località denominata "Baracani". Quest'ultimo comparto, che si estende per una superficie di 1.831,63 mq, attraverso la Variante viene ora identificato come G8<sub>2</sub> e segue dal punto di vista degli indici quelli già previsti per il comparto G8<sub>1</sub>, ponendo inoltre l'accento sull'attuale presenza di strutture inerenti il centro ippico con un locale destinato a pizzeria, ristorazione a supporto dell'attività sportiva.

Infine la Variante, su indicazione dell'Ufficio Regionale di Urbanistica, si propone di stabilire anche l'Indice Territoriale Massimo (previa predisposizione del Piano Attuativo) nei comparti delle zone G così come indicati di seguito:

- G1<sub>1</sub> ..... mc/mq 0,50
- G1<sub>3</sub> ..... mc/mq 0,50
- G4<sub>1</sub> ..... mc/mq 0,10
- G6<sub>1</sub> ..... mc/mq 0,50
- G7<sub>1</sub> ..... mc/mq 0,12
- G9<sub>1</sub> ..... mc/mq 0,10

## L'ITER DELLA VARIANTE

Come è noto, le modifiche degli elaborati e delle norme di attuazione costituiscono varianti al piano urbanistico. Sono varianti sostanziali al PUC e assoggettate a preventiva verifica della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) presso l'autorità competente quelle che: a) interessano l'intero territorio o modificano l'impianto complessivo del piano; b) incrementano la previsione insediativa; c) modificano la qualificazione degli ambiti territoriali individuati; d) adeguano o conformano il piano al PPR o modificano le norme di tutela e salvaguardia afferenti ai beni paesaggistici.

La Legge Regionale 22/12/1989 n. 45, all'articolo 20, comma 27, prevede come le varianti sostanziali al piano urbanistico comunale siano adottate e approvate con il procedimento ordinario previsto dai commi dall'1 al 20 e in particolare:

- Entro quindici giorni dall'adozione la Variante al PUC deve essere depositata a disposizione del pubblico presso: la segreteria del comune; la sede dell'autorità competente in materia ambientale; Dell'avvenuta adozione e del deposito deve essere data notizia mediante: pubblicazione di un avviso sul BURAS; sul sito internet istituzionale del comune; Sul sito dell'autorità competente in materia ambientale e della Regione;
- Entro 60 gg dalla pubblicazione sul BURAS: chiunque può prendere visione della Variante al PUC adottata e presentare osservazioni in forma scritta;
- La Variante al PUC entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BURAS in seguito però alla deliberazione del consiglio comunale di approvazione definitiva e alle Determinazioni della Direzione generale della Regione competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica