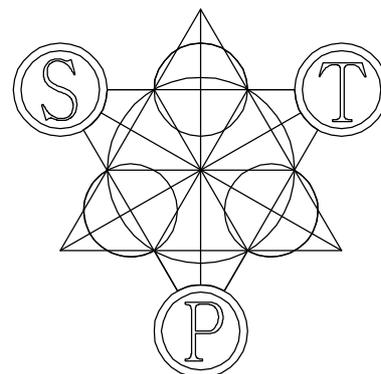


**STUDIO TECNICO PROGETTAZIONE**  
GEOM. MAURIZIO PALMAS

SAMASSI - VIA CAGLIARI 120 - TEL. 070/9389544

E-MAIL [palmasmaurizio@tiscali.it](mailto:palmasmaurizio@tiscali.it)



COMUNE DI SANLURI

IL COMMITTENTE

OGGETTO

*VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUC PER MODIFICA  
ZONA G – SOTTO ZONA G7 (ATTIVITÀ RICETTIVA).  
UBICAZIONE : EX S.S. 131 Km 42+200  
PROPRIETA' : ABIS & TUVERI S.R.L.*

IL TECNICO

ELABORATI

– RELAZIONE

DATA

LUGLIO 2025

SCALA

TAVOLA

A

## RELAZIONE

Oggetto della presente relazione, è la variante al PUC per modifica della Zona G - Sottozona G7 (Attività ricettiva).

Nel dettaglio, trattasi dell'immobile sito nella ex S.S. 131 Km 42+200, di proprietà della ditta "ABIS & TUVERI S.R.L."

La ditta ABIS & TUVERI S.R.L. è divenuta proprietaria dell'immobile in questione in virtù dell'atto di compravendita del notaio Enrico Dolia in data 21.06.1996 e successivamente in data 16.11.2005 con atto di compravendita del notaio Franco Ibba, ha acquistato un altro appezzamento di terreno al fine di completare l'intero comparto G7, ad esclusione della cabina di trasformazione di proprietà dell'ENEL.

Nel fabbricato, risalente alla fine degli anni '60 E composto dai piani seminterrato, terra e primo, è sempre stata svolta l'attività di albergo, ristorante e bar denominato "Hotel Ichnusa". Nel corso degli anni sono stati svolti dei lavori di ristrutturazione ed ammodernamento.

A seguito dello spostamento della S.S. 131, con conseguente calo del lavoro e della sopraggiunta crisi economica, nel 2019 circa, era stata presa la decisione di cessare l'attività e da allora è rimasta tale.

Per i suddetti motivi, per diversificare l'attività e in previsione di una futura vendita dell'intera struttura, la società ABIS & TUVERI S.R.L., ha presentato una richiesta di variante al PUC per modificare la Sottozona G7 attualmente destinata ad attività ricettiva e attrezzature per il tempo libero e ricreative ed ampliare il campo delle destinazioni al fine di poter accogliere delle Strutture socio sanitarie assistenziali, in modo tale che si possa realizzare una Comunità Alloggio per Anziani (D.P.G.R. n. 4 del 22.07.2008), lasciando in essere anche l'attuale destinazione.

## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DA REALIZZARE

Lo scopo della variante, è quello di destinare una parte o tutto lo stabile per la realizzazione di una Comunità Alloggio per Anziani.

Le Comunità Alloggio per Anziani, in base all'art. 3, comma 1 lettera b) del D.P.G.R. n. 4 del 22.07.2008, rientrano nella tipologia strutture residenziali a carattere comunitario, le quali, secondo il successivo comma 3, sono caratterizzate da bassa intensità assistenziale, bassa e media complessità organizzativa, sono a prevalente accoglienza alberghiera e sono destinate ad ospitare persone con limitata autonomia personale, prive del necessario supporto familiare o per le quali la permanenza nel nucleo familiare sia contrastante con il piano personalizzato di assistenza.

Inoltre, secondo quanto previsto dall'Art. 11 del D.P.G.R. n. 4 del 22.07.2008, le Comunità alloggio per anziani devono avere i seguenti requisiti.

1. Le comunità alloggio sono strutture residenziali di piccole dimensioni destinate ad ospitare persone ultrasessantacinquenni autosufficienti, le quali non intendono vivere autonomamente presso il proprio nucleo familiare e richiedono servizi di tipo comunitario e collettivo.
2. Le comunità alloggio devono garantire il soddisfacimento delle esigenze primarie e di quelle di relazione favorendo il mantenimento, attraverso l'organizzazione di adeguati servizi di prevenzione e sostegno, dell'autosufficienza psico-fisica.
3. Al fine di mantenere l'anziano attivo e inserito nel tessuto sociale, si deve curare: l'instaurarsi di relazioni interpersonali significative, anche attraverso iniziative culturali che ne stimolino la creatività; il coinvolgimento nella gestione della comunità; un costante scambio con i familiari e la comunità circostante.
4. Nelle comunità alloggio le dimensioni e l'organizzazione degli ambienti devono riproporre le caratteristiche delle case di civile abitazione, nonché garantire agli ospiti spazi e momenti di vita individuale e di attività comuni.
5. La capacità ricettiva della comunità alloggio non deve essere superiore sedici persone accolte. Solo per casi eccezionali, documentabili, e per un periodo non superiore ai trenta giorni, la ricettività può essere superata per un numero massimo di due ospiti.
6. Nelle ore notturne deve essere assicurata la presenza di almeno un operatore e deve essere comunque garantito l'intervento per eventuali emergenze. A tal fine devono essere individuati uno o

più referenti con il compito di attivare le risorse necessarie al bisogno urgente segnalato.

7. Al fine di favorire la permanenza nella stessa struttura di anziani, ai quali è sopraggiunta, successivamente all'inserimento, una condizione di non autosufficienza, le comunità alloggio possono prevedere uno specifico nucleo con le dotazioni strutturali, di personale e i limiti di capacità ricettiva previsti per le comunità integrate di cui all'articolo 13, in una zona separata ma collegata funzionalmente al resto della struttura. In assenza di tali nuclei non è consentita la permanenza in comunità alloggio di anziani in condizioni di non autosufficienza.

Considerata l'attività che è sempre stata svolta, viste le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna degli ambienti, il fabbricato in questione, con le opportune modifiche, si presta bene ad essere utilizzato come Comunità alloggio per anziani.

In definitiva, rispetto all'attività alberghiera che si svolgeva precedentemente, non ci saranno grosse differenze, in quanto il numero delle camere rimarrà invariato e non ci sarà alcun incremento di superficie coperta e di volumetria se non dei volumi tecnici quali la realizzazione di un ascensore..

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

### UBICAZIONE

ex S.S. 131 Km 42+200. Foglio 38 Mappali 292 - 294 - 293 - 295 - 296 – 243 - 244.

### PUC

Zona G - Sottozona G7 (attività ricettiva e attrezzature per il tempo libero e ricreative).

### PAI

Nessun vincolo PAI (mappa Sardegna-Geoportale rev. 2023).

Il fabbricato non ricade all'interno della fascia di cui all'articolo 30 ter delle norme di attuazione del PAI (numero di Horton-Strahler 2 – profondità L=25 metri).

### P.P.R.

Area soggetta al vincolo di cui all'art. 17, comma 3, lettera h delle NTA del P.P.R.,

Area soggetta al vincolo cui all'Art. 142, comma 1, lettera c, del D.Lgs. 42/04 (fascia di 150 m da fiumi, torrenti e corsi d'acqua).