

**RELAZIONE ISTRUTTORIA FINALE  
(post Conferenza di copianificazione)**

**RELAZIONE ANALITICA  
DI PRESA D'ATTO E CONTRODEDUZIONI**

**4. RIORDINO DELLE CONOSCENZE**

**4.1. Assetto Ambientale**

Tema	Osservazioni / Prescrizioni	Presca d'atto / contro deduzioni
Carte geologiche	Sono stati trasmessi tutti gli elaborati richiesti, sono stati adeguati alle "Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI" <b>tranne le tavole: Tav. E_GEO e Tav. H_GEO, per cui il Comune dovrà ottemperare</b>	Le tavole E-GEO e Tav. H-GEO sono state integrate. Si precisa che i relativi tematismi erano già presenti in altre tavole ed in ossequio all'indicazione RAS di non aumentarne eccessivamente il numero non eran state scorporate.
Carte pedologiche	1. Rivedere e correggere l'elaborato delle Unità di terre, allineando, in maniera univoca, le informazioni rappresentate in cartografia e legenda, per rendere l'elaborato, e le informazioni contenute, di immediata e facile interpretazione. <b>1. Non recepito. Nell'elaborato prodotto post approvazione in via definitiva (Deliberazione del C.C. n. 2 del 27.03.2025) non si rilevano modifiche rispetto a quello prodotto nella precedente fase istruttoria e persistono pertanto le criticità già segnalate. Si ribadisce la prescrizione</b>	1. Le tavole sono state modificate e integrate come da prescrizione.

	<p>2.Redigere la carta della capacità d'uso dei suoli, rappresentando areali con classi univoche di capacità d'uso, così come da "Linee guida per l'adeguamento del PUC al PPR e al PAI".</p> <p>2. Non recepito. Nell'elaborato prodotto post approvazione in via definitiva (Deliberazione del C.C. n. 2 del 27.03.2025) non si rilevano modifiche rispetto a quello prodotto nella precedente fase istruttoria e persistono pertanto le criticità già segnalate. Si ribadisce la prescrizione.</p>	<p>2. Le tavole sono state predisposte e integrate come da prescrizione.</p>
	<p>3.Redigere le carte delle suscettività ai differenti e principali usi agricoli che caratterizzano il territorio del Comune di Ossi.</p> <p>3. Non recepito. Nell'elaborato prodotto post approvazione in via definitiva (Deliberazione del C.C. n. 2 del 27.03.2025) non si rilevano modifiche rispetto a quello prodotto nella precedente fase istruttoria e persistono pertanto le criticità già segnalate. Si ribadisce la prescrizione.</p>	<p>3. Le tavole sono state predisposte e integrate come da prescrizione.</p>
	<p>4.Rivedere la relazione agronomica, integrando le informazioni contenute con le specifiche risultanze relative al territorio del Comune di Ossi.</p> <p>4. Non recepito. Nell'elaborato prodotto post approvazione in via definitiva (Deliberazione del C.C. n. 2 del 27.03.2025) non si rilevano modifiche rispetto a quello prodotto nella precedente fase istruttoria e persistono pertanto le criticità già segnalate. Si ribadisce la prescrizione.</p>	<p>4. La relazione è stata rivista e integrata</p>
<p>Carte agronomiche</p>	<p>1.Carta della copertura vegetale. Redigere l'elaborato così come da "Linee guida per l'adeguamento del PUC al PPR e al PAI".</p> <p>1. Non recepito. Nell'elaborato prodotto post approvazione in via definitiva (Deliberazione del C.C. n. 2 del 27.03.2025) non si rilevano modifiche rispetto a quello prodotto nella precedente fase istruttoria e persistono pertanto le criticità già segnalate. Si ribadisce la prescrizione.</p>	<p>1. Le tavole sono state modificate e integrate</p>
	<p>2.Carta dell'uso del suolo. Verificare e correggere le anomalie segnalate: rivedere e correggere la legenda associando correttamente i livelli sia dei codici che delle definizioni della CLC e associando a ciascun codice la relativa corretta definizione.</p> <p>2. Non recepito. Nell'elaborato prodotto post approvazione in via definitiva (Deliberazione del C.C. n. 2 del 27.03.2025) non si rilevano modifiche rispetto a quello prodotto nella precedente fase istruttoria e persistono pertanto le criticità già segnalate. Si ribadisce la prescrizione.</p>	<p>2. Le tavole sono state modificate e integrate</p>

	<p>3.Relazione Agronomica. Rivedere la relazione agronomica integrando le informazioni contenute con le specifiche risultanze relative al territorio del Comune di Ossi.</p> <p>3. Non recepito. Nell'elaborato prodotto post approvazione in via definitiva (Deliberazione del C.C. n. 2 del 27.03.2025) non si rilevano modifiche rispetto a quello prodotto nella precedente fase istruttoria e persistono pertanto le criticità già segnalate. Si ribadisce la prescrizione.</p>	<p>3. La relazione è stata modificata e integrata</p>
<p>Aree percorse da incendi ed Usi civici</p>	<p>1.Per quanto attiene la Carta delle aree percorse da incendi, l'elaborato deve essere rivisto e corretto alla luce di quanto segnalato, rappresentando le aree incendiate con tre retini differenti (bosco, pascolo o altro soprassuolo) e con le etichette che rappresentino le date in cui si sono verificati gli incendi. Si rammenta che il Comune deve aggiornare annualmente la rappresentazione delle aree percorse da incendi, con relativa indicazione della data e del tipo di soprassuolo (Bosco, pascolo, altro soprassuolo), riferita ad un arco temporale degli ultimi 15 anni. Si rammenta, altresì, che sul Geoportale RAS sono disponibili i dati aggiornati. Parimenti, il Comune deve dotarsi del Catasto incendi le cui perimetrazioni e classificazioni devono essere verificate e concordate con l'Ente competente alla gestione del vincolo (Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale - Servizio territoriale dell'ispettorato Provinciale). Il Comune dovrà produrre un elaborato di sovrapposizione tra le nuove scelte pianificatorie e le aree incendiate generanti vincolo, tale da escludere l'eventuale illiceità delle scelte proposte.</p> <p>1. Non recepito. Nell'elaborato prodotto post approvazione in via definitiva (Deliberazione del C.C. n. 2 del 27.03.2025) non si rilevano modifiche rispetto a quello prodotto nella precedente fase istruttoria e persistono pertanto le criticità già segnalate. Si ribadisce la prescrizione</p> <p>2.Redigere la carta delle aree gravate da usi civici – bene paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h), del D.Lgs n. 42/2004 - presenti nel territorio di Ossi (cfr. Decreto commissariale n. 172 del 28/12/1947 e Determinazione RAS n. 270 del 24/02/2005).</p> <p>2. Non recepito. Nell'elaborato prodotto post approvazione in via definitiva (Deliberazione del C.C. n. 2 del 27.03.2025) non si rilevano modifiche rispetto a quello prodotto nella precedente fase istruttoria e persistono pertanto le criticità già segnalate. Si ribadisce la prescrizione</p>	<p>1. La tavola è stata modificata, integrata e aggiornata secondo quanto richiesto. Il Comune di Ossi con al delibera del Consiglio Comunale n°7 del 21-02-2008 ha adottato il catasto delle aree percorse da incendio e lo ha inserito nel proprio geoportale comunale.</p> <p>Per quanto riguarda la tavola di sovrapposizione tra le aree percorse da incendio e le nuove scelte pianificatorie, la stessa risulta "bianca" in quanto tutte le nuove scelte pianificatorie sono relative ad aree non percorse da incendi. Si rammenta inoltre che il PUC prevede in larghissima parte riduzioni della possibilità edificatoria del PUC, cioè trasformazioni di zonizzazione che riclassificano come agro parti del territorio extra urbano, mentre per quanto riguarda la creazione di una unica nuova zona D essa non è compresa nelle aree percorse da incendio come si evince già dalla tavola principale. Per quanto riguarda il centro abitato, non ci sono stati incendi pertanto non ci sono sovrapposizioni da fare.</p> <p>2. Viene prodotta una carta specifica tematica (D2.9) e una tavola Excel dei mappali sulle aree sottoposte a usi civici. Si sottolinea che dette aree sono incluse nelle zone B del centro urbano e risultano totalmente edificate con abitazioni private, pertanto hanno perso il significato originale. Esse sono tutte all'interno del perimetro urbano sui terreni della Via Roma, mentre gli altri rimanenti sono nella possibile zona di espansione del cimitero.</p>

Discesa scala PPR – assetto ambientale	<p><b>Beni paesaggistici ambientali.</b> Rivedere e integrare la carta dei beni paesaggistici ambientali rappresentando i beni mancanti (ex art. 143 D.Lgs. n.42/2004), così come segnalato.</p> <p>1.Rivedere le perimetrazioni del bene paesaggistico ambientale “bosco” in considerazione delle criticità segnalate, in conseguenza della revisione della carta della copertura vegetale.</p> <p>Si rammenta che le perimetrazioni delle aree del territorio coperte da boschi e foreste devono derivare dalla aggregazione delle classificazioni della Carta della copertura vegetale afferenti alla definizione di bosco, così come definito all’art. 4 “Definizioni di bosco e delle aree assimilate” della L.R. 8/2016 (“Legge forestale della Sardegna”). È inoltre necessario specificare che la perimetrazione proposta dal Comune assume un valore indicativo e non vincolante, trattandosi di un vincolo cosiddetto dinamico che opera in virtù delle caratteristiche intrinseche.</p> <p><b>1. Non recepito. Nell’elaborato contenente la rappresentazione dei beni paesaggistici ambientali, prodotto post approvazione in via definitiva (Deliberazione del C.C. n. 2 del 27.03.2025), non si rilevano modifiche rispetto a quello prodotto nella precedente fase istruttoria e persistono pertanto le criticità già segnalate. Si ribadisce la prescrizione</b></p>	Il rilievo è stato recepito e si è provveduto a rivedere la perimetrazione del bene paesaggistico “bosco”.
	<p><b>2.Componenti di paesaggio con valenza ambientale.</b> Redigere l’elaborato, che dovrà essere coerente con gli elaborati di base (Uso del suolo) e rispettare la struttura della legenda del PPR (Aree naturali e subnaturali, Aree Seminaturali, Aree ad utilizzazione Agroforestale e susseguenti declinazioni).</p> <p><b>2. Non recepito. Non è stato prodotto l’elaborato che riporti le Componenti di paesaggio con valenza ambientale alla scala comunale, così come già segnalato e richiesto nella precedente fase istruttoria. Si ribadisce la prescrizione</b></p>	Il rilievo è stato recepito e si è provveduto a redigere l’elaborato richiesto (Tav. D2.10)

## 4.2 Assetto Storico culturale

Discesa scala PPR – assetto culturale	<p>8. Nelle Tav. D1.1, D1.2 e D2.2 occorre inserire la scala di rappresentazione nel cartiglio ed è necessario curare la legenda della Tav. D1.1 Carta dei beni identitari ed archeologici poiché risulta in parte troncata. Inoltre, si evidenzia la commistione di rappresentazione dei beni nella medesima cartografia, laddove sono rappresentati anche beni paesaggistici ambientali, motivo per il quale appare opportuno eliminare questi ultimi, anche in virtù proprio della denominazione dell’elaborato posto che, oltretutto, la Tav. D2.2 è inserita tra gli allegati dell’assetto ambientale. Sarebbe opportuno, inoltre, rinominare la tav. D1.1. come “Carta dei beni dell’assetto storico culturale”;</p>	<p>Tutta l’attività di revisione e integrazione delle osservazioni relative all’assetto storico culturale si è svolta in condivisione con la Soprintendenza, attraverso incontri nella loro sede e in loco, e ratificati con verbale nell’ultimo incontro in data 28/08/2025.</p> <p>La tav. D1.1. è stata rinominata “Carta dei beni dell’assetto storico culturale”. La legenda di alcune</p>
---------------------------------------	--	---

	<p>8. Si evidenzia che nella versione approvata in alcune tavole la legenda riportante la simbologia presente nelle carte è stata del tutto eliminata e, dovrà, pertanto essere reinserita. Le tavole hanno subito una rivisitazione ma tuttora persistono criticità meglio espresse successivamente.</p>	<p>tavole riportante la simbologia presente nelle carte è stata ripristinata.</p>
	<p>9. Trasmettere l'elaborato D2.4 Verbale, Registro e Schede di copianificazione, presente nell'elenco elaborati ma non materialmente allegato alla documentazione del PUC. Inoltre, è più appropriato inserire tale elaborato tra gli allegati D1 dell'Assetto Storico Culturale.</p> <p>9. È stato trasmesso l'elaborato D2.6 Verbale, Registro e Schede di copianificazione. Tale elaborato, tuttavia, continua ad essere inserito nella sezione D2 -ASSETTO AMBIENTALE unitamente ad altri elaborati (D2.7, D2.8-1; D2.8-2, D2.8-3) inerenti all'assetto storico culturale e che dovranno, pertanto, essere trasferiti negli allegati della sezione D1.</p>	<p>Come richiesto gli elaborati sono stati inseriti nella sezione D1.</p>
	<p>10. È necessario riportare, sia nelle tavole che nelle NTA, la nomenclatura dei beni così come derivante dal verbale di copianificazione con il Ministero, al fine di non perderne la corrispondenza, e distinguere i beni soggetti a discipline differenti: paesaggistici, di cui alla parte III del Codice, da un lato e beni culturali, di cui alla parte II, dall'altra (questi ultimi possono essere beni culturali provvisti di decreto o beni culturali ope legis). Si ricorda, inoltre, che alcuni beni possono essere contemporaneamente sia beni paesaggistici che culturali e, pertanto, è necessario esplicitare in maniera chiara all'interno delle NTA per quali beni dovrà essere richiesta l'autorizzazione ex art. 21 del Codice (II parte) e/o l'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del Codice (III parte).</p> <p>10. Parere RAS: Parzialmente recepito. Gli elaborati sono stati solo parzialmente adeguati ma non esiste ancora una idonea corrispondenza di nomenclatura e tipologia di beni e anche all'interno delle NTA non è stata operata la qualificazione come richiesto. Si ribadisce la prescrizione</p>	<p>Il rilievo è stato recepito.</p>
	<p>11. Riportare in cartografia le tabelle 4-6-7 e 8 del verbale di copianificazione contenenti i codici e le coordinate dei beni e raffigurare tali beni nella cartografia utilizzando le coordinate sopra menzionate, associando a ciascuno il rispettivo codice identificativo, che dovrà trovare corrispondenza nella relativa tabella;</p> <p>11. Parere RAS: Le tabelle non sono state inserite e nella legenda l'intestazione "Carta beni archeologici in PPR" non è propriamente corretta e dovrebbe essere sostituita con il nome assegnato alla tabella 4 del verbale di copianificazione. Si ribadisce la prescrizione.</p>	<p>I codici e le coordinate dei beni presenti nella cartografia corrispondono alle tabelle 4-6-7 e 8 del verbale.</p>
	<p>12. Per quanto riguarda i 24 beni oggetto di copianificazione, di cui alla tabella 4, nella cartografia, preferibilmente da redigersi su base ortofoto, dovranno essere raffigurati i perimetri di tutela integrale e condizionata così come risultanti dall'attività di</p>	<p>Il rilievo è stato recepito.</p>

	<p><u>copianificazione</u> posto che quelli riportati nella tavola D2.2 non coincidono con quelli rappresentati nelle schede del verbale (in alcuni casi sono anche mancanti). Si consiglia di utilizzare anche il medesimo colore e, pertanto, rosso per il perimetro di tutela integrale e giallo per quello di tutela condizionata. Nelle tavole sono stati rappresentati anche i beni derubricati che dovranno, pertanto, essere rimossi;</p> <p>12. La tavola D2.2- Carta dei Beni Paesaggistici è stata revisionata eliminando i beni paesaggistici dell'assetto ambientale e i beni derubricati ed è stata inserita una tabella contenente 32 beni dell'assetto storico culturale con i relativi codici BURAS e non quelli generati dall'attività di copianificazione (in numero di 24 - tabella 4) ed, inoltre, due di essi sono beni di tipo architettonico (stelle rosse del PPR), nello specifico il bene 5644 Palazzo Baronale e il bene 5643 Chiesa campestre di Nostra Signora di Sivaru, di cui alla tabella 2 – Beni culturali di natura architettonica vincolati con specifico provvedimento amministrativo ai sensi della Parte II del Codice, e che non sono oggetto di copianificazione ex art. 49 delle NTA del PPR.</p> <p>Si sarebbe dovuto riportare, quindi, solo la tabella dei 24 beni paesaggistici generati a seguito della copianificazione con relativi codici identificativi (codice bene da DB mosaico e i codici BURAS associati).</p> <p>Nella cartografia sono raffigurati i perimetri di tutela integrale e condizionata ma non è presente una legenda che descriva la tipologia di tali perimetri.</p> <p>Si rileva, ancora, alcuni perimetri non sono stati rappresentati o non coincidono con quelli presenti nelle schede del verbale di copianificazione (es. beni 445, 446, 3961, 277).</p> <p>Si ribadisce, pertanto, di riverificare, correggere e riallineare tutti gli elementi appena evidenziati.</p>	
	<p>13. Per quanto riguarda i <b>2 beni culturali di natura architettonica di cui alla tabella 2</b>, presenti nel Repertorio dei beni ma non oggetto di copianificazione ex art.49 delle NTA del PPR, vincolati con specifico provvedimento ai sensi della parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, il Comune dovrà rappresentare in cartografia l'area di tutela integrale o, più propriamente l'area su cui insiste il vincolo diretto e la fascia di tutela condizionata, la quale, se esiste il vincolo indiretto, coincide con tale areale ed è obbligatorio rappresentarla; in caso contrario tale fascia è facoltativa e dovrà essere normata solo dal punto di vista urbanistico-edilizio;</p> <p>13. beni di cui si tratta sono quelli identificati con il codice BURAS 5644 e 5643. Nella tavola D2.2 sono rappresentati in maniera puntiforme. Ad ogni modo, in ordine alla perimetrazione delle aree di tutela, si rinvia alle valutazioni della competente Soprintendenza.</p>	<p>La rappresentazione dei beni è stata concordata con la Soprintendenza.</p>
	<p>14. Per quanto attiene gli <b>ulteriori 33 beni culturali di natura archeologica di cui alla tabella 6 del verbale</b>: essi, ancorché non tutti vincolati come beni culturali con esplicito provvedimento ex Parte II del Codice, risultano comunque <u>beni paesaggistici vincolati</u></p>	<p>La classificazione di questi beni è stata concordata con la Soprintendenza.</p>

ope legis ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. m) del D.Lgs. 42/2004. Secondo quanto riportato nel suddetto verbale, il Comune di Ossi dovrà procedere, previa attiva condivisione col MiC, alla rappresentazione su apposita cartografia e scala adeguata negli elaborati del Piano Urbanistico Comunale. Per tali beni archeologici, ai sensi dell'art. 19, comma 1, lett. g) della L.R. 45/1989, dovranno essere predisposte nel PUC "speciali norme di tutela e salvaguardia" e la zonizzazione urbanistica, per le aree archeologiche propriamente dette, dovrà risultare coerente con quanto disciplinato in merito dal Decreto Assessoriale n. 2266/U del 20 dicembre 1983. Per essi, il Comune dovrà produrre apposite Schede norma che dovranno descrivere il bene oggetto di tutela, rappresentarlo in cartografia in scala adeguata alla corretta identificazione secondo terminologia e simbologia appropriata, identificativo e denominazione univoci utilizzati nel verbale finale di copianificazione, illustrare il criterio utilizzato per la perimetrazione e definire l'apposita disciplina di tutela. Per ciascuno di essi dovrà essere, pertanto, individuata in cartografia l'area di sedime (che coinciderà con l'area di sedime del monumento) e un areale di contesto. Per l'area di sedime si dovrà rendere evidente che vige la disciplina dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art.146 del D.Lgs. 42/2004, mentre, nell'areale di contesto, si specificherà che dovrà essere richiesta, volta per volta, la sussistenza del vincolo paesaggistico, in quanto il PUC non è lo strumento idoneo a stabilire la perimetrazione del vincolo cosiddetto "lett. m". Tale procedura è, invece, riservata alla Regione e al MiC tramite uno specifico Comitato e in sede di adeguamento e revisione del PPR;

14. La tavola D1-1 riporta come intestazione della legenda i "beni archeologici/architettonici extra repertorio". In tale elaborato sono stati inseriti, quindi, i beni individuati nella tabella 6 e nella tabella 8 del verbale di copianificazione. Anche in questo caso bisognerebbe distinguere le due tabelle contenenti le diverse tipologie di beni. Si rileva, ancora, che in legenda non viene rappresentata la simbologia dei diversi beni e che non vengono indicati i perimetri di tutela integrale e condizionata. È necessario, inoltre, attribuire alle aree interne a questi ultimi una appropriata classificazione urbanistica secondo le indicazioni fornite nei successivi punti.

Risultano, poi, in elenco 4 beni (beni con i codici 66 Nuraghe Brunuzzu, -67 Struttura Monte Corona 'e Teula, -68 Rete viaria Corte 'e Lottene, e 69 Impianto produttivo Su Padru) di cui non si rinviene traccia nel verbale di copianificazione ma che risultano presenti nella tabella n.2, pagg. 17-18 dell'elaborato A4-Relazione archeologica riportante gli ulteriori beni culturali di natura archeologica individuati in fase di redazione del PUC. In definitiva non vi è corrispondenza tra le tabelle presenti nel verbale di copianificazione e quelle presenti nel PUC.

Relativamente ai predetti 4 beni si chiede se siano riconducibili a quanto richiesto dalla Soprintendenza nella nota prot. 12721 del 30.08.2023 e, nello specifico:

" .... considerato che al momento della segnalazione il procedimento di copianificazione era nella fase conclusiva e il rinvenimento non è stato considerato nel verbale, si chiede

	<p>che la struttura ubicata in loc. Sas Raininas (coordinate X: 1.468.604.27; Y: 4.499.593.3), venga considerata tra gli “Ulteriori beni culturali di natura archeologica” individuati nella tabella n. 6 del Verbale di copianificazione e inserita negli elaborati del PUC corrispondenti (Relazione archeologica, Carta dei Beni Identitari e Archeologici, Carta dei beni rilevati su catastale).”</p> <p>Relativamente alle ulteriori osservazioni formulate, si rinvia alle valutazioni della Soprintendenza</p>	
	<p><b>15. Relativamente alle 15 aree a rischio archeologico di cui alla tabella 7:</b> si tratta di aree nelle quali si hanno sufficienti elementi per ipotizzare, a seguito di scavi o lavori agricoli, dei ritrovamenti di natura archeologica. Tali aree, pur non avendo valenza paesaggistica, dovranno essere individuate in cartografia e dovranno essere oggetto di una normativa specifica nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, con la previsione di diversi livelli di salvaguardia;</p> <p>15. Nella tavola D1-3 carta delle aree a rischio archeologico, si rinvengono in legenda due elementi in più (85-Nuraghe S’Adde ‘e Sant’Andria e 86-Nuraghe Punta ‘e s’Adde) rispetto a quelli della tabella 7 del verbale di copianificazione e in cartografia, peraltro, di questi due elementi, è rappresentata solo l’ARA identificata con il numero 85. Di tali ARA 85-86 è presente la relativa Scheda di registro (Elab. D2.8.3) Si chiede, pertanto, delucidazioni in merito e se trattasi di ARA concordate con la Soprintendenza. Ad ogni modo, in ordine alla perimetrazione e disciplina all’interno delle ARA si rinvia alle valutazioni della competente Soprintendenza.</p>	<p>La rappresentazione delle ARA dei beni nella tavola specifica è stata concordata con la Soprintendenza.</p>
	<p><b>16. Relativamente agli ulteriori 4 elementi di natura architettonica di cui alla tabella 8:</b> questi ultimi non rientrano tra i beni del Repertorio e, pertanto, non essendo identificati come beni paesaggistici o identitari, non sono soggetti al regime dell’art. 146 del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici o all’art. 9 delle NTA del PPR. Per tali elementi il Comune dovrà procedere alla loro identificazione e rappresentazione su apposita cartografia e scala adeguata negli elaborati del Piano Urbanistico Comunale. Tali elementi rivestono natura di bene culturale ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 qualora ricorrano le condizioni relative alla esistenza di un provvedimento apposito di vincolo, oppure in base alla datazione e alla proprietà pubblica del manufatto/edificio/complesso. Anche in questo caso il Comune dovrà produrre apposite Schede norma che dovranno descrivere il bene/elemento oggetto di tutela, rappresentarlo in cartografia in scala adeguata alla corretta identificazione secondo terminologia e simbologia appropriata, identificativo e denominazione univoci utilizzati nel verbale finale di copianificazione, illustrare il criterio utilizzato per la perimetrazione e definire l’apposita disciplina di tutela. Di ciascun bene deve essere individuata in cartografia l’area di sedime (area soggetta eventualmente ad autorizzazione ex art. 21</p>	<p>16. I beni elencati sono classificati come zone S2-G3 ai sensi del Decreto Floris in ambito urbano; contemporaneamente costituiscono beni paesaggistici e identitari ai sensi del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici. Tale classificazione è stata concordata con la competente Soprintendenza.</p>

	<p>del D.Lgs. 42/2004) e una eventuale fascia di rispetto (tutela condizionata). La zonizzazione urbanistica deve essere tale da assicurarne la tutela e devono essere dettate delle norme specifiche per tali categorie di beni;</p> <p>16. Sono stati rappresentati nella tavola D1.1 con simbologia puntiforme e sono presenti le Schede di registro inserite nell'elaborato D2.8.3 in cui, come zonizzazione urbanistica, viene indicata l'H3, in contrasto, con quanto rappresentato, invece, nella tavola di zonizzazione urbana in cui assumono le seguenti destinazioni urbanistiche:</p> <p>1 Chiesa San Bartolomeo: area S2  2 Chiesa Santa Croce: area S2  3 Cimitero: zona G3  4 Sa Funtana Noa: viabilità</p> <p>Dovranno, pertanto, essere univocamente allineati gli elaborati del PUC scegliendo la zonizzazione più appropriata secondo le indicazioni fornite nei punti successivi.</p> <p>Nei riguardi delle ulteriori osservazioni si rinvia alle valutazioni della competente Soprintendenza.</p>	
	<p>17. Per quanto riguarda la zonizzazione in ambito extraurbano, le aree di tutela integrale dovranno assumere tutte la classificazione urbanistica di zona H (nello specifico H3, usando la nomenclatura presente nelle NTA del PUC), secondo la tipologia indicata nelle Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR; le aree di tutela condizionata, invece, potranno mantenere la zona urbanistica esistente ed essere individuate, tramite un perimetro, come un'area di rispetto AR, con specifica denominazione da attingere dalle linee guida per l'adeguamento dei PUC al PPR; si ricorda, tuttavia, che la disciplina applicabile per entrambe le aree di tutela (integrale e condizionata) sarà quella già indicata nel verbale di copianificazione e che dovrà essere riportata negli elaborati del PUC;</p> <p>17. Prescrizione non recepita. Relativamente ai beni archeologici extra repertorio, alle ARA nelle Schede del registro (elaborati D2.8.1- D2.8.2- D2.8.3) sono indicate le zone urbanistiche proposte (quasi sempre H3/E e, in un solo caso, H3/S) mentre per i beni paesaggistici copianificati nelle Schede del registro (elaborato D2.7) sono indicate le zone urbanistiche H1/E, ma anche H2/E e, in alcuni casi non viene indicata nessuna zona (es. Chiesa di Sant'Antonio di Briai). Tuttavia, tali zone urbanistiche non sono state trasposte nelle carte della zonizzazione extraurbana. Continuano quindi a non trovare corrispondenza i diversi elaborati del PUC. Si ribadisce la prescrizione. Relativamente alla definizione dei perimetri di tutela e alle ulteriori osservazioni si rinvia alle valutazioni della competente Soprintendenza</p>	<p>Quanto richiesto trova riscontro nelle tavole specifiche contenenti i vincoli di tutela integrale che corrispondono alla zona H3.</p>
	<p>18. Per quanto concerne i beni ricadenti in zona A o B del centro urbano, per la fascia di tutela integrale e condizionata potrà mantenersi l'attuale classificazione urbanistica, mentre, per quelli che sono ricompresi in altre zone urbanistiche, per la fascia di tutela integrale dovrà essere individuata una zona H (nello specifico H3, usando la</p>	<p>L'area PEEP in zona Littos Longos, in quanto non edificata è stata pertanto classificata come zona H3 in accordo con la Soprintendenza per estendere il vincolo delle Domus omonime.</p>

	<p>nomenclatura già presente nelle NTA del PUC), mentre per quella di tutela condizionata potrà mantenersi l'attuale qualificazione urbanistica (fermo restando che la disciplina applicabile è, in ogni caso, quella delle relative fasce) perimetrando come aree di rispetto AR, come già indicato al punto precedente.</p> <p>18. Parzialmente recepito. Per il bene 279 oggetto di copianificazione presente in ambito urbano di cui alla tabella 4 del verbale è stata estesa la zona H3 a tutto l'areale che in precedenza era classificato come PEEP, mentre per il bene 683 si è mantenuta la zonizzazione preesistente S2 (coincidente con il perimetro di tutela integrale) ed S3. Per entrambe non sono stati rappresentati i perimetri delle aree di tutela integrale e condizionata. Relativamente agli ulteriori elementi si chiede di concordare con la competente Soprintendenza i relativi perimetri, come richiesto dalla medesima nel proprio parere, e si ribadiscono le prescrizioni già espresse in precedenza. Relativamente alla definizione dei perimetri di zona H3 e AR si rinvia alle valutazioni della competente Soprintendenza.</p>	L'area S2 in zona S. Vittoria è stata classificata come zona E in quanto sovrabbondante e non necessaria nel calcolo degli standards urbanistici richiestoci.
NTA	<p>Per quanto riguarda le NTA si prescrive:</p> <p>1) Nell'art.11-Zona omogenea A dovrà essere stralciato il periodo che riguarda i beni oggetto di copianificazione e il Registro dei Beni paesaggistici, architettonici e identitari in quanto non pertinente e già inserito al Capo VI Zona H-Aree di salvaguardia e di tutela;</p> <p>Non recepito. Si ribadisce la prescrizione.</p>	Il rilievo è stato recepito.
	<p>2) Dalla sottozona H1 (beni paesaggistici ambientali ex D.Lgs. 42/2004), sia nella parte generale del Capo VI che nell'art.25, dovranno essere eliminati i riferimenti relativi ai beni dell'assetto storico culturale, posto che per essi è già stata scelta la specifica sottozona H3;</p> <p>Non recepito. Si ribadisce la prescrizione.</p>	Il rilievo è stato recepito.
	<p>3) Nell'art. 24 sottozona H3 (culturali e identitari) la disciplina delle aree di tutela integrale e condizionata dei beni che sono stati oggetto di copianificazione deve ricalcare fedelmente quanto riportato nel relativo verbale od effettuare il rinvio all'elaborato Tav. D2.4, sebbene non materialmente trasmesso. Per i beni extra repertorio non oggetto di copianificazione e per le ARA, si dovranno produrre specifiche norme per la disciplina all'interno delle aree di tutela integrale e condizionata, da concordare con il competente MiC;</p> <p>Non recepito. Si ribadisce la prescrizione e si rinvia alle valutazioni della competente Soprintendenza.</p>	Il rilievo è stato recepito.
	<p>4) È necessario esplicitare all'interno delle NTA il regime giuridico dei diversi beni e, pertanto, si dovrà specificare per quali beni dovrà essere richiesta l'autorizzazione ex</p>	Il rilievo è stato recepito. In continuità all'art. 24 delle NTA è stato inserito il regime giuridico dei

	<p>art. 21 del Codice (II parte) e/o l'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del Codice (III parte).</p> <p><b>Non recepito. Si ribadisce la prescrizione.</b></p>	<p>diversi beni, specificando le procedure e le competenze per il rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 e 146 del D.lgs. 42/2004 e P.P.R.</p>
--	---	--

### 4.3. Assetto Insediativo

<p>PUC vigente</p>	<p>1. Dovranno essere verificati i limiti amministrativi e l'estensione del territorio comunale. Infatti, si sono riscontrate differenze diffuse dei limiti amministrativi comunali rappresentati negli elaborati grafici con quelli disponibili nel Database Geo topografico 10k della Regione Autonoma della Sardegna. In riferimento all'estensione della superficie del territorio, rispetto al dato disponibile nel DBG 10k, si rileva una differenza in aumento di quasi 9 Ha, mentre si rileva una differenza cospicua, di quasi 30 Ha in diminuzione, tra i dati di sintesi del PUC vigente e del nuovo, riportati in Relazione Generale, pari rispettivamente a 30.406.144 mq e 30.102.120 mq. A tal fine risulta, pertanto, necessario che il Comune proceda alla verifica dei confini territoriali avviando le opportune interlocuzioni con il Servizio Pianificazione, Settore cartografico, della Direzione scrivente;</p> <p><b>1. Il rilievo non è stato recepito: il Comune non ha neppure argomentato in merito, limitandosi ad allineare il dato in approvazione con quello vigente (30.406.144 mq). Non si possono apprezzare differenze tra la cartografia adottata e quella approvata. Si ribadisce la prescrizione.</b></p>	<p>1. Sono stati corretti limiti amministrativi e la relativa superficie territoriale.</p>
	<p>3. Dovrà essere predisposta la carta dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente</p> <p><b>3. Il rilievo non è stato recepito. Si ribadisce la prescrizione.</b></p>	<p>3. Lo stato di attuazione corrisponde agli strumenti urbanistici vigenti (piano particolareggiato del centro matrice, piani attuativi e cartografia aerofotogrammetrica). Nella relazione generale (allegato A1) è stata inserita una tabella che evidenzia gli stati di attuazione.</p>
	<p>4. Il Comune dovrà provvedere a fornire le necessarie informazioni sullo stato di attuazione delle previsioni del PUC vigente per le varie zone omogenee, tra cui lo stato amministrativo dei Piani attuativi delle zone C, D e G (dati di adozione e approvazione, della convenzione, avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione o loro percentuale di realizzazione, volumetria prevista e realizzata, eventuale presenza di interventi non conformi)</p> <p><b>4. Il rilievo non è stato recepito. Il Comune dovrà ottemperare, non sono sufficienti infatti le tabelle riportate in relazione, in cui si evince solo lo stato o meno di attuazione senza nessun riferimento di tipo amministrativo più preciso.</b></p>	<p>4. È stata predisposta una nuova tabella che evidenzia analiticamente gli stati di attuazione, l'elenco degli atti amministrativi, i dati volumetrici e le altre informazioni richieste se disponibili.</p>

	<p>5. Dovrà essere fornito, e rappresentato su specifica cartografia, lo stato di attuazione delle aree S delle zone A e B.</p> <p><b>5. Il rilievo non è stato recepito. Si ribadisce la prescrizione</b></p>	<p>Nella relazione generale (allegato A1) è stata inserita una tabella che evidenzia gli stati di attuazione delle aree S delle zone A e B (il primo codice identifica il tipo di standard, il secondo individua la localizzazione).</p> <p>Le codifiche riportate sulla tavola C1, permettono l'immediata individuazione dello stato di attuazione e la corrispondenza.</p>
	<p>6. Si dovrà produrre una tavola che sia esplicativa, ai sensi dell'articolo 19, comma 1, lettere d), della L.R. n. 45/1989 e degli articoli 107 e 113 delle NTA del PPR, della rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.</p> <p><b>6. Il rilievo è stato recepito parzialmente. Il Comune ha integrato la carta B.4 Infrastrutture ma manca ancora un'adeguata legenda esplicativa.</b></p>	<p>6. Alla tavola B.4 è stata aggiunta un'adeguata legenda esplicativa.</p>
Discesa scala PPR: assetto insediativo	<p>1. Dovrà essere predisposta la carta dell'assetto insediativo, che potrà essere redatta congiuntamente alla carta dell'assetto ambientale.</p> <p><b>1. Il rilievo non è stato recepito. Si ribadisce la prescrizione.</b></p>	<p>Si è provveduto a redigere la carta richiesta (Tav. D2.11)</p>
	<p>2. Effettuare, per quanto possibile, un puntuale censimento degli abusi edilizi e degli edifici privi di concessione (articolo 61, comma 1, lettera e, e articolo 78, comma 1, lettera e, delle NTA del PPR), anche al fine della corretta applicazione delle disposizioni dei piani di settore (articolo 4, comma 10, delle NA del PAI).</p> <p><b>2. Il rilievo non è stato recepito. Si ribadisce la prescrizione</b></p>	<p>2. Non è stato possibile effettuare un puntuale censimento degli abusi edilizi e degli edifici privi di concessione. Molti edifici sono stati inoltre realizzati prima della Legge Ponte.</p>
	<p>3. Effettuare, per quanto possibile, un puntuale censimento delle case agricole utilizzate per residenza (articolo 80, comma 1, lettera e, delle NTA del PPR).</p> <p><b>3. Il rilievo non è stato recepito. Si ribadisce la prescrizione.</b></p>	<p>3. Non è stato possibile effettuare un puntuale censimento delle case agricole utilizzate per residenza. L'Agenzia del Territorio nel 2010 ha dato incarico per una mappatura dei territori comunali dalla quale sono risultate in agro di Ossi 596 presunte unità immobiliari, con l'avvertenza che poteva trattarsi anche di fienili e tettoie non meglio identificabili dalle fotografie scattate dall'elicottero. Da quel censimento è derivato un lavoro di iscrizione al catasto o demolizione degli immobili il cui risultato non è conosciuto a questa Amministrazione. L'unico dato certo è il numero dei nuclei familiari e degli abitanti residenti in agro che sono i seguenti:</p> <p><b>Famiglie residenti in agro N°182</b> Composte da N° 292 residenti.</p>

## 5. AMBITI DI PAESAGGIO LOCALI

Ambiti locali	<p>1. Il Comune dovrà produrre una tavola che individui gli ambiti di paesaggio locale (sulla base di specificità ambientali, insediative, paesaggistiche e progettuali); per ciascun ambito si dovrà realizzare una scheda descrittiva delle principali valenze e/o criticità paesaggistiche, che indichi le linee progettuali e le corrispondenti azioni attuative del Piano.</p> <p>1. Il rilievo è stato parzialmente recepito: è stata predisposta la TAV. D2-5 – Carta ambiti di paesaggio locale, in cui vengono riportati unicamente 3 (tre) ambiti naturali, con schede sintetiche incorporate, relative alle valli del fiume Mannu, del rio Mascari e del rio s’Adde. Tuttavia, l’elaborato non riporta nessun elemento conoscitivo degli ambiti di paesaggio storico-culturale, insediativo-produttivo e delle altre componenti naturali e non riporta la scala di rappresentazione nel cartiglio.</p>	1. Si conferma la tavola già predisposta, nella quale è stata inserita la scala di rappresentazione
---------------	---	---

## 6. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

### 6.1. Insediamenti residenziali

Insediamenti residenziali	<p>1. La stima del Comune appare ancora sovradimensionata e non argomentata in maniera esaustiva. Si ricorda che il dimensionamento del PUC, ai sensi dell’articolo 19, comma 1, lettere a) e c) della legge regionale n. 45/1989, deve essere condotto secondo metodologie proprie della tecnica urbanistica e paesaggistica, sulla base di principi generali richiamati anche nelle NTA del PPR</p> <p>1. Il rilievo non è stato recepito. Il metodo di calcolo degli abitanti insediabili è sostanzialmente lo stesso adoperato in fase di adozione.</p>	<p>Viene riconfermata l’impostazione dell’allegato 1 – integrazione alla relazione generale (10/07/2025) – con le seguenti modifiche:</p> <p>In sede di approvazione della V.A.S., in copianificazione con l’Assessorato all’Ambiente - prov. di Sassari, si è dovuta operare una ulteriore riduzione degli abitanti a 7.500 unità.</p> <p>Il metodo di calcolo è stato rivisto tenendo conto dell’andamento della popolazione e valutando in quella sede le condizioni di sviluppo dell’economia e del tessuto produttivo attuale (vedi crisi area S.I.R. di Porto Torres, Italcementi, Sarda silicati, analizzati in maniera approfondita nella relazione di piano e conseguenti fenomeni di disoccupazione, contrastati anche con importanti lotte sociali ed occupazione delle fabbriche).</p> <p>Tenendo conto che comunque la diminuzione della popolazione è ormai un fatto irreversibile (nel solo 2.024 in Sardegna si sono persi circa 10.000 abitanti), non è possibile costruire un algoritmo solo rigorosamente numerico.</p>
---------------------------	---	--

		<p>A ciò ha corrisposto una contrazione delle aree urbanizzabili, riconosciuta comunque cospicua in sede di calcolo, ma tale da superare il parametro di 100 mc/ab. a seguito di diversa valutazione delle condizioni generali.</p> <p>La grande disponibilità di volumi inutilizzati nel centro storico, già approfondito in sede di p.p., ha influito significativamente ad innalzare tale parametro; occorre pertanto una ulteriore contrazione delle aree urbanizzabili, anche mediante una riduzione degli indici territoriale e fondiario, per riportare il parametro "Floris" ad un valore più contenuto, pur superando i 100 mc./ab., in una situazione di decremento abitativo.</p> <p>In particolare, nella zona "su Padru", si è operata una riduzione di un ulteriore 50% delle aree urbanizzabili. La nomenclatura delle zone viene adeguata con i nuovi indici tabellari.</p>
	<p>2. Lo studio della previsione degli abitanti potenzialmente insediabili nel prossimo decennio nelle zone A, B e C, deve essere fondato su un'analisi approfondita del tessuto socioeconomico attuale ed in previsione, non essendo sufficienti le argomentazioni proposte.</p> <p>2. Il rilievo non è stato recepito. Il metodo di calcolo degli abitanti insediabili è sostanzialmente lo stesso adoperato in fase di adozione.</p>	<p>2 sono state recepite la necessità di verificare lo stato di attuazione della pianificazione attuale e futura con i dati di identificazione dell'esistente.</p>
	<p>3. Lo studio delle abitazioni e del fabbisogno futuro deve essere affrontato inserendo anche il parametro delle volumetrie, come dato riferito alla dotazione di mc/ab attuali e di progetto per le zone A, B e C; si ricorda che il numero degli abitanti presumibilmente insediabili in tali zone omogene è dedotto assumendo, salvo diversa dimostrazione, il parametro di 100 mc ad abitante per zone A, B e C, (art 4. DA 2266/U/83).</p> <p>3. Il rilievo non è stato recepito.</p>	<p>Lo studio del fabbisogno insediativo è stato affrontato comparando il parametro delle volumetrie (decreto Floris), per le zone A e B si fa riferimento ai piani particolareggiati operativi; mentre per le zone C è stata riportata nella relazione generale (allegato A1) una tabella sintetica comparativa tra il parametro "Floris" del P.U.C. approvato con la Delibera n.2 del 27/03/2025 (240 mc/ab) con la nuova proposta (215 mc/ab), a seguito di ulteriori riduzioni degli abitanti e superfici di zona C.</p>
	<p>4. Lo studio deve riportare, anche mediante tabella riassuntiva, per le zone A e B e C, l'indice territoriale e quello fondiario, così come dovrà essere indicata la superficie fondiaria.</p> <p>4. Il rilievo è stato recepito parzialmente. Non è stato riportato l'indice fondiario per la zona A.</p>	<p>L'indice territoriale della zona A è quello del relativo Piano particolareggiato pari a 3,14 mc/mq.</p> <p>L'indice fondiario viene valutato singolarmente per ogni edificio nella relativa scheda comprensiva di tutti i parametri urbanistici.</p>

	<p>5. Per le nuove volumetrie in zona C, dovrà essere motivata la scelta di discostarsi dal parametro di 100 mc/ab di cui all'art. 4 del D.A. n. 2266/1983.</p> <p>5. Il rilievo non è stato recepito.</p>	<p>Anche a seguito di ulteriore revisione delle zone C, dovuto alla riduzione degli abitanti, come da richiesta V.A.S., il parametro 100 mc/ab è stato ulteriormente ridotto a 215 mc/ab.</p> <p>Alcune zone C si trovano fra zone già urbanizzate, mentre altre sono in fase di futuri interventi, come da richiesta di diversi proprietari.</p> <p>Altre zone C, completamente urbanizzate, concorrono a sollevare il parametro abitativo.</p>
--	--	--

## 6.2. Insediamenti produttivi

<p>Insediamenti produttivi</p>	<p>1. Il Comune dovrà produrre un documento di analisi del settore produttivo, contenente un censimento delle attività economiche in essere, sulla base del quale motivare le scelte e l'assetto delle zone D nella nuova proposta di Piano</p> <p>1. Il rilievo è stato recepito parzialmente, visto che il Comune avrebbe dovuto meglio descrivere il comparto produttivo in tutti i suoi settori (agricoltura, caccia, manifatturiero, edilizia, commercio trasporti, credito etc.). Si chiede, pertanto, di integrare le analisi del settore produttivo.</p>	<p>Nella relazione generale (allegato A1) è stata inserita una tabella che evidenzia gli stati di attuazione delle zone D. Il PUC prevede una drastica riduzione delle zone D non attuate.</p> <p>È stato inoltre predisposto un documento di analisi del settore produttivo composto da un'analisi dell'economia del territorio e il censimento delle attività produttive esistenti aggiornato al 2024 allegato.</p>
--------------------------------	--	---

## 7. PROGETTO DEL PIANO

### 7.1. Principi e obiettivi posti alla base delle scelte urbanistiche

<p>Relazione generale</p>	<p>1. La relazione generale del PUC dovrà essere integrata, argomentando meglio e illustrando le tematiche principali, le azioni in materia urbanistica etc., per poter valutare in che misura vengono queste declinate in termini di scelte e trasposte nel progetto di zonizzazione e di disciplina urbanistica del nuovo strumento di pianificazione.</p> <p>1. Il rilievo è stato parzialmente recepito: la Relazione generale Elab. A-1, è stata parzialmente integrata con l'Allegato 1, approvato ed allegato all'atto consiliare n. 2/2025 per farne parte integrante e sostanziale, contenente le motivazioni puntuali e dettagliate su alcuni aspetti e scelte strategiche in ambito PUC, con riferimento particolare al numero degli abitanti insediabili, al numero delle zone D</p>	<p>1. È stata integrata la relazione generale, contenente maggiori motivazioni puntuali e dettagliate su alcuni aspetti e scelte strategiche in ambito PUC.</p> <p>2. Il precedente elaborato denominato "Relazione integrativa – Allegato 1" è stato inserito in coda alla Relazione Generale A1.</p>
---------------------------	--	--

	<p>(commerciali / produttive), S (servizi), G (servizi generali) previste nonché, da parte della Provincia di Sassari, sui progetti di rilevanza ambientale e sulle opere strategiche.</p> <p>In ogni caso il documento dovrà essere rimodulato come specificato nelle seguenti sezioni della presente relazione, con suggerimento di trasferirne i contenuti all'interno dell'elab. Relazione generale A-1.</p>	
--	--	--

## 7.2. Descrizione del Piano

7.2.1. ZONA A – Centro Storico	<p>Relativamente alla cartografia:</p> <p>1. Sono stati riscontrati degli scostamenti, nella rappresentazione del centro matrice nella cartografia di zonizzazione, rispetto alla stessa perimetrazione nella versione 'copianificata' con la Regione. Pertanto, il centro matrice dovrà essere rappresentato nella Tav. C1 (zonizzazione ambito urbano), più correttamente nella versione 'copianificata' (Determinazione RAS n. 522/DG del 27.03.2008), e con relativa Legenda indicata, fatte salve correzioni/aggiustamenti di dettaglio (intersezioni parziali con edifici, limiti catastali, ecc.).</p> <p>1. Il rilievo non è stato recepito: l'elaborato non è stato rivisto come richiesto, ivi compreso l'inserimento in Legenda di simbologia corrispondente al perimetro del centro matrice. Si rinnova la prescrizione.</p>	È stato corretto il perimetro del Centro Matrice ed è stata inserita la simbologia in legenda.
	<p>Relativamente alla zonizzazione occorre:</p> <p>3. Recepire la disciplina urbanistica ed edilizia generale disposta dal D.A. 2266/U/1983 e dalla relativa Circolare Ass. EELL n.1/1984, con l'indicazione dei parametri urbanistico-edilizi massimi/minimi, quali indici, altezze e distanze. Tale "cornice generale" rappresenta il riferimento per la predisposizione o modifica della pianificazione attuativa;</p> <p>3. Il rilievo non è stato recepito, per cui si rinnova la prescrizione.</p>	Sono stati inseriti i parametri come da Piano Particolareggiato, attraverso le schede, i profili e le planimetrie per ogni intervento.
	<p>4. Inserire le destinazioni d'uso ammissibili all'interno della zona omogenea, utilizzando la stessa denominazione prevista per le "destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti" e "urbanisticamente non rilevanti" dall'art. 11 della LR 23/1985 e relativa deliberazione di GR n. 52/22 del 22.11.2017, e disciplinare, conseguentemente, i relativi mutamenti di destinazione.</p> <p>4. Il rilievo non è stato recepito: all'art. 11 delle NTA del PUC è stata inserita la seguente previsione 'Per le destinazioni d'uso ammissibili si rimanda art.12 delle N.T.A, all'art. 11 della L.R. 23/85 e relativa deliberazione di G.R. n. 52/22 del 22.11.2017'. Il rimando all'art. 12, dedicato alle zone B, non va nella direzione di un testo agevole e chiaro in quanto può</p>	Sono state inserite le destinazioni d'uso ammissibili all'interno della zona omogenea.

	ingenerare incertezza interpretativa. Si prescrive di introdurre un articolo 'generale' delle NTA, per poi indicare nello specifico, le destinazioni d'uso ammissibili, negli articoli dedicati alle singole zone omogenee. Peraltro, nella apposita sezione 'Regolamento edilizio' della presente relazione, è stato già indicato di trasferire il contenuto dell'art. 91 nel corpo nelle NTA.	
	5. Stralciare il periodo che riguarda i beni oggetto di copianificazione e il Registro dei Beni paesaggistici, architettonici e identitari, in quanto non pertinente e già inserito al Capo VI - Zona H-Aree di salvaguardia e di tutela. 5. Il rilievo non è stato recepito, per cui si rinnova la prescrizione.	Il rilievo è stato recepito con l'eliminazione del periodo che riguarda i beni oggetto di copianificazione.

## 7.2.2 Completamento residenziale (zone B)

Calcolo delle superfici	<p>1. In generale: Procedere ad una verifica generale delle superfici delle zone A e delle zone B nello strumento vigente e di progetto. Dalle tabelle, infatti, si desume che il centro storico, nell'operazione di estendere la zona A fino a farla coincidere con la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del PPR, ha portato quest'ultima ad occupare un'area di 90.513 mq maggiore della precedente, a fronte di una riduzione di zone B1 e B2 rispettivamente di 60.344 mq e 20.103 mq, facendo mancare all'appello circa 1,00 Ha.</p> <p>1. Il rilievo non è stato recepito. Il Comune ha ritoccato le superfici delle zone B1 e B2 ma rimane un ammanco di 7.500 mq circa tra incremento della zona A e decremento delle zone B1 e B2 (a favore della zona A coincidente con il centro matrice). Dovrà essere integrata la relazione generale con argomentazioni adeguate.</p>	Si è proceduto a una verifica generale delle superfici, e ad una rettifica delle aree. La differenza era dovuta alla zona B di Via Turritana (oggi S4) alla zona B di Via Roma (oggi H) alla zona B Via San Leonardo (oggi H vincolo cimiteriale) e altre correzioni minori.
Zonizzazione	<p>3. Considerato che nella zonizzazione è stata rilevata l'introduzione di nuovi areali di zona B o di modifica di alcuni esistenti, si ricorda, in proposito, che essendo lo strumento urbanistico vigente già adeguato al "Decreto Soddu"/"Decreto Floris", non sono ammesse nuove zone B, a meno che non si tratti di rimediare a precedenti errori, così come precisato nella relativa Circolare Ass. EELL n. 1 /1984 al punto 2 "Requisiti zone di completamento". In tale caso, la riclassificazione deve essere supportata dalla verifica della sussistenza, al 1983, dei requisiti previsti dall'articolo 3 del DA n. 2266/U del 20.12.1983. Si richiama, a tal fine, quanto puntualmente indicato nella Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 10.05.1984, n. 1/1984 "Istruzioni per l'applicazione delle disposizioni di carattere innovativo contenute del DA 20.12.1983, n. 2266/U". Si chiede, pertanto, di argomentare puntualmente in tal senso rispetto alle variazioni di zonizzazione sotto illustrate o di ripristinare le originarie classificazioni.</p> <p>3. Il rilievo non è stato recepito. Nella zonizzazione urbana sono stati riscontrati diversi casi, come sotto riportato, ma solo la fattispecie del punto 5) è stata recepita e corretta.</p>	Il Consiglio Comunale, a prescindere dal merito delle richieste di verifica, non ritiene possibile intervenire oggi su zonizzazioni decise nell'anno 1994 e poi diventate effettive in seguito alla approvazione del Co.Re.Co che ha portato alla pubblicazione sul Buras il 1° luglio 1997. Qualora infatti si dovesse accertare, ad esempio, che il Comitato Regionale di Controllo sugli Enti Locali della Regione Sardegna, negli anni Novanta, abbia approvato un PUC contenente delle nuove zone B che non possedevano i requisiti per essere così classificate, a distanza di 28 anni è evidente

		<p>che ne deriverebbero conseguenze estremamente negative. In primo luogo lo stato attuale dei luoghi ha subito tali e tante trasformazioni che una modifica di zonizzazione lungi dal migliorare il PUC vigente interverrebbe su diritti acquisiti e cristallizzati che vedrebbero certamente il sorgere di contenziosi e ricorsi che il Comune di Ossi non intende assolutamente sostenere. Che dire poi dei contratti di compravendita, permuta, vincoli che verrebbero stravolti da un intervento di riclassificazione odierno. Stessa cosa vale per le altre zone B menzionate nella Relazione RAS, tutte ultradecennali.</p> <p>Diverso è il discorso per la zona B in Via Roma confinante con la zona H che è stato possibile riclassificare, oppure la zona B di proprietà comunale del Parco di Fundone che ugualmente è stato possibile eliminare. Le zone B del PUC vigente per il Consiglio Comunale di Ossi non sono in discussione e non verranno modificate, qualora la Regione Sardegna volesse assumersi l'onere di questa decisione unilaterale e non condivisa, avrà ovviamente anche l'onere di difenderla nelle sedi competenti, sapendo fin d'ora che il Comune di Ossi starà dalla parte dei cittadini danneggiati.</p>
	<p>6. Nella via G.L. Serra, a sud, valutare l'opportunità urbanistica di lasciare un corridoio di zona B1, di fatto inedificabile, compreso tra la zona H1 e la nuova zona A ampliata. Sarebbe più corretto classificare come H1, in continuità con quanto presente nell'intorno.</p> <p>6. Il rilievo non è stato recepito: peraltro il Comune non ha argomentato circa le valutazioni fatte alla base di tale scelta.</p>	<p>Verificata la fattibilità di edificazione è stata accolto l'invito a riclassificare la zona B in zona H1.</p>
	<p>7. Sulla via Domos Noas, all'uscita dell'abitato, sulla sinistra, un areale classificato B3, fin dal 1996, ha subito nel tempo delle variazioni della perimetrazione, anche con la DCC n° 52/2011 e 37/2012, e la cui rappresentazione in progetto risulta ulteriormente variata anche rispetto</p>	<p>La zona B e la zona S sono vigenti dalla prima entrata in vigore del PUC in data 1° luglio 1997. Rimediando a precedenti errori di</p>

	<p>al PUC del 2013. Peraltro, si segnala una situazione per cui la zona B3 è servita da accessi e viabilità ricadenti nell'adiacente area, classificata da sempre S2, la quale, peraltro, risulta, da una prima analisi, del tutto inattuata. Occorrono chiarimenti in merito.</p> <p><b>7. Il rilievo non è stato recepito: il Comune non ha neppure argomentato in merito.</b></p>	<p>perimetrazione che rendevano incoerente l'allineamento della zonizzazione con il confine catastale, una abitazione costruita in zona B con regolare concessione edilizia risultava essere ubicata parzialmente in zona S, si conferma che la perimetrazione proposta è quella corretta.</p>
	<p>8. Una parte dell'areale racchiuso tra le vie Pilo, Demartis ed il campo sportivo, nel PUC del 1996, tutto classificato zona C3, è stato riclassificato in zona B3 a partire dalle DCC n° 52/2011 e 37/2012, confermata con il progetto in variante di cui alla DCC 2023 n° 13, per un'estensione di 3.728 mq (tabella allegata alla Relazione generale). Per tale areale dovranno essere dimostrati, come illustrato precedentemente, il possesso dei requisiti di zona B.</p> <p><b>8. Il rilievo non è stato recepito: il Comune non ha neppure argomentato in merito.</b></p>	<p>La zona B citata è vigente da oltre dieci anni e non si ritiene possibile alcuna modifica.</p>
	<p>9. Ancora, sempre sulla via Demartis, ma opposto alla precedente, viene riportato un altro areale, tuttora ineditato, della superficie di 2.524 mq, classificato in zona B3 nel nuovo PUC adottato, che, in precedenza, era in parte zona C1, in parte aree S1 ed S4. Peraltro, nel nuovo PUC viene prevista una nuova viabilità di piano (oltretutto rappresentata come già esistente), a servire la nuova zona B3, tra questa e l'area standard S4. Anche in questo caso, vale quanto detto nel punto precedente circa la verifica dei requisiti di zona B.</p> <p>Parere RAS:</p> <p><b>9. Il rilievo non è stato recepito: il Comune non ha neppure argomentato in merito.</b></p>	<p>La zona B citata è vigente da oltre dieci anni e non si ritiene possibile alcuna modifica. Il Comune è divenuto proprietario della nuova viabilità ed ha già iniziato i lavori di costruzione della strada.</p>
Vincolo cimiteriale	<p>10. La zona B2, nella sua parte estrema, tra la via Sa Pedraia e la via S. Leonardo, non rispetta la distanza di rispetto cimiteriale già ridotta a 50 m. Questa parte di lotto, così come tutta la fascia di 50 m nell'intorno del cimitero, già classificata H2 nel PUC del 1996, è stato trasformato in B3 con variante DCC 14 del 01/03/2004 (Determ. Dir. Gen. N. 308/DG del 21/06/2004 non reperita agli atti, BURAS n. 25 del 13.08.2004). Con il nuovo progetto di PUC viene 'confermata' la classificazione in zona B, già attribuita con DCC n° 52/2011 e n° 37/2012. Si richiede di omogeneizzare la zonizzazione, riclassificando questo areale in zona H2 in modo tale da ripristinare, in questo caso (come si dirà più avanti), l'originaria fascia di rispetto cimiteriale.</p> <p><b>10. Il rilievo non è stato recepito: il Comune, senza argomentare in merito, ha ridisegnato il limite della fascia di rispetto nell'intorno in questione, senza ripristinare l'originaria fascia di rispetto cimiteriale e senza seguire un criterio chiaro.</b></p> <p><b>Al riguardo si fa presente che l'ampiezza della fascia deve essere conforme ai disposti di cui all'articolo 338 del TU delle Leggi Sanitarie (RD.1265/1934), sul quale la giurisprudenza, anche a seguito delle modifiche apportate dall'art. 28 della L. 166/2002, ha avuto modo di evolvere il proprio orientamento in termini di considerare la 'deroga ammissibile solo per interventi pubblici o di interesse pubblico valutati in concorrenza con l'interesse alla corretta utilizzazione della fascia cimiteriale di cui sopra, in ogni caso sulla base di disposizioni con esplicito carattere derogatorio rispetto alla regola'. Da quanto detto, ne consegue che i casi in cui è consentita</b></p>	<p>10. Non è possibile modificare il perimetro di rispetto cimiteriale fino al paradosso di inglobarvi all'interno una casa di civile abitazione.</p> <p>Viene cancellata una parte della zona B, non edificata mentre viene riconfermata la classificazione in zona B dell'edificio attribuita con le precedenti delibere di C.C.</p>

	una 'deroga' al vincolo cimiteriale sono tassativamente previsti dal comma 5 dell'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie e riguardano l'esecuzione, di volta in volta ed in concreto, della singola opera, non essendo più ammissibile la riduzione della zona di rispetto 'preventiva e generalizzata' attorno all'edificio cimiteriale.	
Zona CRU Via Cartamantiglia	11. Sempre sulla via Carta Mantiglia ma a destra, uscendo dal centro abitato, è stata ristretta la zona CRU1, prima a vantaggio di una B3 (DCC 52/2011), poi a vantaggio di una più ampia zona B2 (DCC 37/2012), con parcheggi S4. Tale area B2 viene riproposta nel progetto di Piano 2023; i parcheggi non risultano tuttora realizzati. Occorre chiarire tale operazione, anche se sarebbe più opportuno ripristinare la situazione originaria di CRU1. <b>11. Il rilievo non è stato recepito: il Comune non ha neppure argomentato in merito</b>	Come già chiarito a suo tempo (variante DCC 37/2012) la presenza di un fabbricato in cantoni avente almeno tre pareti in piedi ha determinato il raggiungimento del 10% di volumetria necessaria per la verifica del rispetto del Decreto Floris giustificando il passaggio da zona B2 a zona B3, mentre per quanto riguarda i parcheggi essi sono stati parzialmente realizzati tra l'incrocio con la Via Tilocca e la Via Tevere. Si confermano pertanto le scelte amministrative in premessa
Norme tecniche	12. Al fine di ridurre inutili ripetizioni e non ingenerare dubbi, strutturare l'impostazione delle norme in modo tale da 'accorpate' le prescrizioni che sono comuni a tutte le sottozone B, e riportare in punti dedicati quelle che effettivamente differenziano una sottozona dall'altra. <b>12. Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova il suggerimento.</b>	12. Si è proceduto a definire tutte le norme comuni alla zona B nel primo articolo e nei seguenti le norme specifiche per ogni sottozona.
Indice fondiario	13. Calcolare l'indice fondiario medio attuale, considerando i soli lotti edificabili. <b>13. Il rilievo non è stato recepito. Occorre che il Comune argomenti in tal senso. Se nel PUC non si intende, neanche nel caso di demolizioni e ricostruzioni, superare l'indice fondiario max di 5,00 mc/mq, allora deve essere comunque esplicitato in modo più chiaro nelle norme tecniche.</b>	Nel caso di demolizioni e ricostruzioni si confermano le norme specifiche del Decreto Floris (D.A. 2266/U/83) e quelle dei Piani Particolareggiati di zona B approvati e vigenti.
Altre osservazioni	14. In relazione alle altezze massime dei nuovi edifici, che sono stabilite in 9,50, 10,00 e 8,50 m, rispettivamente, per le sottozone B1, B2 e B3, inserire quanto previsto dall'art. 5 del D.A. 2266/U/83 per le zone B: "L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi". <b>14. Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova la prescrizione.</b>	14. Si è provveduto come richiesto ad inserito quanto previsto dall'art. 5 del D.A. 2266/U/83 per le zone B L'aumento H max è stata riportata altezza a 9,00 m come prescritto.
	16. Relativamente alle destinazioni d'uso ammesse, ricondurre e conformare le tipologie a quelle elencate nella "Direttiva riportante la "specificazione dei dati dimensionali" in materia di servizi strettamente connessi alla residenza ai fini dell'entrata in vigore dell'articolo 11, comma 2, della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, come sostituito dall'articolo 7 della legge regionale n. 11 del 2017" resa esecutiva con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 79 del 09.08.2018. <b>16. Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova la prescrizione.</b>	Inserite definizioni di cui all'art. 3 del DPR 380/2001

	<p>17. Uniformare la casistica degli interventi edilizi consentiti alle definizioni di cui all'art. 3 del DPR 380/2001;</p> <p>17. Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova la prescrizione.</p>	<p>Abbiamo provveduto a uniformare la casistica degli interventi edilizi consentiti alle definizioni di cui all'art. 3 del DPR 380/2001</p>
	<p>18. Sulle distanze tra fabbricati, subordinare la possibilità che 'Tali distanze possono ridursi a quelle disposte dal Codice Civile per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, per evitare l'inutilizzazione delle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione e per consentire le sopraelevazioni, qualora si estendano sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a 20 mt', al caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, così come previsto all'art 5 del DA 2266/U/83.</p> <p>18. Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova la prescrizione.</p>	<p>18. La prescrizione è stata accolta.</p>
	<p>19. Porticati e verande: "non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00. Qualora vengano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente". Si evidenzia, in primo luogo, che le definizioni utilizzate di "porticati e verande" dovranno essere allineate con quelle inserite nel quadro delle definizioni uniformi - Allegato A dell'accordo tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione del Regolamento edilizio-tipo ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies, del DPR n. 380/2001 approvato in sede di intesa unificata il 20.10.2016. In secondo luogo, la previsione indicata dal Comune: "non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati" dovrà essere adeguata alla giurisprudenza consolidata, poiché in generale, i manufatti chiusi su almeno due lati costituiscono volume.</p> <p>19. Il rilievo è stato recepito parzialmente. Sono state correttamente dichiarate le definizioni di porticato e verande. Tuttavia, nella nuova disciplina riformulata, si continua a far riferimento alle verande che per stessa definizione sono elementi chiusi, e non pertinenti, per cui la norma dovrà essere ancora rimodulata, stralciando ogni riferimento alle verande.</p>	<p>19. Corretto e integrato</p>

### 7.2.3. Zona C – Espansione Residenziale

Revisione nomenclatura	<p>1. Sulla base sia dell'analisi dello stato di attuazione del PUC vigente, sia delle scelte di progetto del nuovo PUC, dovrà essere riverificata tutta la nomenclatura adottata per tali zone.</p> <p><b>1. Il rilievo non è stato recepito.</b></p>	1. La nomenclatura delle zone C è stata modificata secondo le linee guida come richiesto.
Stato attuazione pianificazione	<p>2. Rappresentare lo stato di attuazione della pianificazione attuativa vigente (denominazione, atti amministrativi, dati dimensionali, superfici, volumi, indici, abitanti insediati e insediabili, etc.) Lo stato di attuazione dei piani deve, inoltre, essere completato indicando non solo la percentuale di completamento rispetto alla volumetria prevista dal piano di lottizzazione, ma anche lo stato di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.</p> <p><b>2. Il rilievo è stato recepito molto parzialmente. La tabella di sintesi allegata alla Relazione Generale è stata rielaborata inserendo, rispetto alla versione adottata con Del. C.C. 13/23, unicamente le informazioni circa l'attuazione o meno delle varie sottozone, ma, ancora, non sono state inserite le informazioni di natura amministrativa, e tecnica relative ai volumi, né esistenti né di progetto, né di altri parametri richiesti. Si rinnova la prescrizione.</b></p>	Nella Relazione Generale e in apposito allegato denominato "Attuazione del PUC (1997-2023)", sono state fornite tutte le indicazioni richieste.
Zone CRU	<p>3. Quanto detto al punto precedente vale anche per le sottozone CRU1 e CRU2, la cui disciplina viene, in sostanza, confermata identica a quella del primo PUC del 1997 (DCC n° 38/1997) se non per le distanze dai confini da rispettare nell'edificazione, adeguate a quelle dei Comuni di III classe. In particolare, per le sottozone CRU1 e CRU2, dovranno essere indicati gli estremi degli atti di perimetrazione e i requisiti di legge per poterli ascrivere tra i piani di Risanamento Urbanistico secondo quanto prescritto dalla L.R. 11.10.1985, n° 23, artt. 32, 33, 37 e 38.</p> <p><b>3. Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova la prescrizione.</b></p>	3. L'ufficio del condono edilizio è stato operativo presso gli uffici comunali fino al 1994. Non è stato possibile reperire in archivio gli estremi degli atti di perimetrazione secondo i requisiti di legge previsti per poterli ascrivere tra i piani di Risanamento Urbanistico secondo quanto prescritto dalla L.R. 11.10.1985, n° 23, artt. 32, 33, 37 e 38.
Requisiti edifici s'Adde in agro	<p>5. Chiarire se gli edifici sparsi in loc. S'Adde, precedentemente ricadenti in zona C, possiedono i requisiti per essere riclassificati in zona Agricola E nel PUC in adeguamento al PPR ed al PAI.</p> <p><b>5. Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova la prescrizione.</b></p>	5. Trattasi di edifici esistenti ante 1967 (legge Ponte).
Correzione NTA "masterplan"	<p>6. Riguardo la sottozona C2, in loc. su Padru, il progetto di masterplan non può essere rappresentato nella tav. C1 di zonizzazione generale dell'ambito urbano, ma dovrà essere oggetto di rappresentazione separata, per esempio sotto forma di 'progetto guida' allegato al PUC. Al proposito, si ribadisce quanto già segnalato in fase di parere sulla VAS, e cioè che la classificazione dell'area interna alla rotatoria non risulta idonea a svolgere le funzioni di fruizione di area standard S (nella fattispecie S3).</p> <p><b>6. Il rilievo è stato recepito parzialmente. Dalla Tav. C1 di zonizzazione, insieme a buona parte della zona C2, è stata stralciato il progetto di rotatoria, e con questa l'area S3, ma il progetto continua ad essere normato dagli art. 34 e segg. delle NTA, con schemi grafici raffigurati e, nella parte residua, ad essere raffigurato anche nella zonizzazione.</b></p>	6. Il progetto di sistemazione della zona "Su Padru" (cosiddetto Master plan) è stato ridimensionato e ricondotto a generica zona C1. Gli schemi grafici sulla composizione planimetrica costituiscono indicazioni per una composizione urbanistica ordinata per i piani attuativi, peraltro già utilizzate (vedi lottizzazione Piras convenzionata e in esecuzione con la realizzazione di diversi fabbricati).

Osservazioni varie	<p>7. Verificare il disallineamento tra la cartografia CTR e l'ortofoto in merito ad una serie di fabbricati in sottozona C2 sulla 'panoramica', nel sotto comparto a sud est della viabilità di piano.</p> <p><b>7. Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova la prescrizione.</b></p>	<p>Si è provveduto a verificare il disallineamento riallineando la cartografia.</p>
	<p>8. Sul prolungamento di via Bologna, verificare la conformità dell'edificato esistente (nel PUC vigente zona C1) con la nuova destinazione D2 attribuita nel progetto di nuovo PUC.</p> <p><b>8. Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova la prescrizione</b></p>	<p>L'edificato esistente non risulta essere abusivo, pertanto da una verifica storico – cartografica risulta che già dalla fine degli anni Settanta non vi fosse più un uso agricolo di quei terreni. La nuova destinazione D2 attribuita è motivata dalla presenza di attività artigianali oggi in disuso che hanno modificato irreversibilmente i luoghi.</p>
	<p>9. Chiarire la motivazione per la quale è stata ricompresa in zona C4 un'area di viabilità del PUC vigente, destinata presumibilmente a parcheggio, sulla via Monte Dolis in adiacenza al parcheggio giochi.</p> <p><b>9. Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova la prescrizione.</b></p>	<p>Adiacente al parcheggio giochi ci sono due stradine sterrate separate da una siepe che conducono a due abitazioni distinte di due proprietà distinte non si capisce in cosa consista il rilievo.</p>
	<p>11. Motivare la scelta di un ampliamento della zona PEEP sulla via Rosselli, anche perché è stata fatta una previsione di abitanti insediabili in diminuzione (da 651 a 494 = -157), così come sono in diminuzione gli spazi per standards di ben 5.796 mq per tutte le zone PEEP (dalle Tabelle fornite). Si ricorda, in proposito, che ogni piano attuativo deve essere auto equilibrato in relazione agli standard minimi previsti dal Decreto Floris. Pertanto, la rimodulazione delle aree standard può essere ammissibile solo qualora sia comunque garantita la dotazione minima di legge; in caso contrario, l'Amministrazione dovrà provvedere al reperimento di ulteriori aree atte al raggiungimento della quantità minima prescritta.</p> <p><b>11. Il rilievo non è stato recepito, e senza argomentazione alcuna al riguardo.</b></p>	<p>11. La scelta di un ampliamento della zona PEEP sulla Via Rosselli è motivata dall'esaurimento di aree disponibili per edilizia economica e popolare in presenza di richieste da parte di AREA per realizzare nuovi interventi visto il livello di tensione abitativa. Gli standard saranno reperiti in fase di piano attuativo.</p>
	<p>12. Relativamente al comparto CRU1 di 11.886 mq, in zona 'panoramica', giustificare la incongruenza tra dato tabellare (che prevede una contrazione delle aree per 1.611 mq), e la rappresentazione grafica di zonizzazione che, invece, prevede un aumento delle superfici. Gli abitanti insediabili previsti sono in diminuzione di 8 unità.</p> <p><b>12. Il rilievo non è stato recepito, e senza argomentazione alcuna al riguardo.</b></p>	<p>12. È stata verificata la perimetrazione e risulta corretto quanto riportato in tabella. Si tratta comunque di piani che hanno esaurito la potenzialità edificatoria.</p>
Relativamente alle NTA occorre:	<p>13. Per le destinazioni d'uso ammesse, ricondurre e conformare le tipologie a quelle elencate nella "Direttiva riportante la "specificazione dei dati dimensionali" in materia di servizi strettamente connessi alla residenza ai fini dell'entrata in vigore dell'articolo 11, comma 2, della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, come sostituito dall'articolo 7 della legge regionale n. 11 del 2017" resa esecutiva con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 79 del 09.08.2018</p>	<p>13. Recepito e corretto</p>

	13. Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova la prescrizione.	
	14. Inserire quanto disposto dall'art. 5 del D.A. 2266/U del 1983: "Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con zone A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A predette. È prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto". 14. Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova la prescrizione.	14. Recepito e corretto
	15. Porticati e verande: "non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00. Qualora vengano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente". Si evidenzia in primo luogo, che le definizioni utilizzate di "porticati e verande" dovranno essere allineate con quelle inserite nel quadro delle definizioni uniformi - Allegato A dell'accordo tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione del Regolamento edilizio-tipo ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies, del DPR n. 380/2001 approvato in sede di intesa unificata il 20.10.2016. In secondo luogo, la previsione indicata dal Comune: "non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati" dovrà essere adeguata alla giurisprudenza consolidata, poiché in generale, costituiscono volume i manufatti chiusi su almeno due lati. 15. Vedi quanto rilevato alla precedente sezione 7.2.2 delle zone B, punto 19.	15. Recepito e corretto

## 7.2.4 Insediamenti produttivi (zona D)

Aggiornamento codifica	3. Aggiornare la codifica delle sottozone secondo le linee guida per l'adeguamento dei PUC al PPR ed al PAI, anche al fine di omogeneizzare il linguaggio ed assicurare coerenza con le attività effettivamente previste. In particolare, saranno nominate: 6. D1 - Grandi aree industriali 7. D2 - insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali 8. D3 - Grandi centri commerciali 9. D4 - Aree estrattive di prima categoria 10. D5 - Aree estrattive di seconda categoria 3. Il rilievo non è stato recepito, ma si rileva la stessa codifica usata in fase di adozione del PUC	3. Si è provveduto Aggiornare la codifica delle sottozone secondo le linee guida per l'adeguamento dei PUC al PPR ed al PAI, anche al fine di omogeneizzare il linguaggio ed assicurare coerenza con le attività effettivamente previste.
Perimetrazione zone D minerarie	4. Verificare la perimetrazione e la localizzazione delle sottozone D2 minerarie e della zona D1. 4. il rilievo non è stato recepito, riferito, in particolare, alle zone D2 della Sarda Silicati di 623.802 mq e la zona D1 destinata ad attività legno dell'estensione di 4.047 mq.	4. è stata modificata la codifica come richiesto ed è stato corretto il perimetro, riclassificando le aree non come D2 ma come D5 (aree estrattive di 2° categoria) considerata terminata

		l'attività estrattiva ed essendo in corso quella di ripristino.
Zona D Via Bologna	<p>6. Verificare l'estensione delle zone D2 esistenti nel PUC vigente, posto che, da una verifica di massima, il dato fornito di 6.047 mq sembrerebbero sottostimato.</p> <p>6. Il rilievo è stato recepito, con inserimento della nuova tabella di raffronto delle zone D2 del PUC vigente (che ammontano a circa 28.128 mq) ed approvato. Per coerenza, occorre però correggere anche la tabella di sintesi del PUC vigente, che riporta tuttora il dato non corretto.</p>	6. Il dato segnalato è stato corretto.
Altre osservazioni	<p>7. In relazione alla nuova zona D2, sul prolungamento di via Bologna, oltre alla verifica richiesta nella sezione precedente, in merito alla conformità dell'edificato esistente, argomentare con adeguate motivazioni la reale necessità di un aumento considerevole delle zone D2 destinate a terziario/commerciale ed industriale.</p> <p>7. Il rilievo è stato recepito parzialmente, nel senso che in tabella il Comune ha argomentato circa l'intenzione di riconvertire l'ex blocchiera (lungo la via Bologna) in attività riconducibile alla filiera del legname. Si rileva che in tabella alla riga 4 l'area dell'ex blocchiera sembrerebbe classificata in zona D1 e non D2. In merito alla conformità dell'edificato esistente con la nuova destinazione a zona D2 invece il Comune dovrà argomentare. Si ricorda che le zone D sono soggette a piano attuativo, per cui dovrà essere chiarita anche la specifica rilevata in tabella circa l'esistenza di urbanizzazioni.</p>	7. Ribadito ancora una volta che lo stato di fatto dei luoghi è compromesso irreversibilmente si ritiene che la zonizzazione idonea per questa porzione di territorio sia la zona D2. Si è provveduto a recepire e modificare la classificazione come richiesto passando da D1 a D2.
Relativamente alle NTA (art.14):	<p>8. Poiché in zona D è preclusa, in via generale, la residenza, occorre rimuovere la possibilità di realizzare la residenza di eventuali conduttori o sorveglianti con una volumetria non superiore al 10% di quella edificabile nel lotto. Potrà, tutt'al più, ammettersi la previsione di un alloggio, facente sempre parte della struttura e non separabile da esso, strettamente necessario alla funzione di custodia-guardiana.</p> <p>8. Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova la prescrizione.</p>	8. Recepito e modificato l'articolo 14 delle NTA.
	<p>9. Allineare la dicitura: "Dovranno essere destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi, escluse le sedi viarie, aree in quantità non inferiore al 10% della superficie interessata dall'intervento" con quanto stabilito all'art.8 del D.A. 2266/U del 1983: "Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti";</p> <p>9. Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova la prescrizione.</p>	9. Il rilievo è stato Recepito e modificate le NTA.
	<p>10. Allineare la dicitura: "Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento, dovranno corrispondere minimo 80 mq. di verde e parcheggi di cui almeno il 50% riservata a parcheggi" con quanto stabilito dall'art.8 del D.A. 2266/U del 1983: "Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq</p>	10. Il rilievo è stato Recepito e modificate le NTA.

di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi”	
<b>10. Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova la prescrizione.</b>	

### 7.2.5 Zona agricola (zona E)

Osservazione varie	<p>Relativamente alla zonizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Rivedere la zonizzazione delle sottozone agricole valutando se eliminare le sottozone E3 e riconvertire la loro classificazione nelle più appropriate e limitrofe sottozone E2: non si riscontrano, rispetto a quest'ultime, apprezzabili differenze nelle caratteristiche agro pedologiche e non risulta chiaro quali siano le motivazioni che hanno condotto alla loro individuazione, posto che non appare rispecchino le caratteristiche tipiche della sottozona E3. Dagli studi pedologici (Unità di terre) e agronomici (Uso del suolo e copertura vegetale) a corredo del PUC, sembrerebbe, infatti, trattarsi di porzioni di territorio di buona qualità e con usi di tipo agricolo come seminativi e vigneti, quindi maggiormente ascrivibili ad una classificazione di tipo E2 di “primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva”.</li><li>- Rivedere e riclassificare la sottozona E2 proposta in corrispondenza del fiume (Riu Pizzinnu – Riu ‘e S’Adde) che corre lungo tutto il territorio comunale in direzione nord sud. Per questa parte di territorio sembrerebbe più appropriata una riclassificazione in sottozona E5 (a nord dell’abitato è già contigua l’E5). Lungo gli argini dei fiumi, infatti, dove la vegetazione è ripariale e spontanea, appare piuttosto inadeguata una classificazione che sottende a usi agricoli produttivi di primaria importanza. Si potrebbe addirittura pensare alla classificazione in zona H di tali areali, dove è fondamentale il principio di salvaguardia e tutela, in alternativa alla classificazione in E5 dove è marginale l’attività agricola e viene ravvisata l’esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;</li><li>- Prevedere una congrua fascia di zona agricola di rispetto intorno al centro abitato, in cui sia preclusa l’edificazione residenziale.</li></ul> <p><b>Non recepito. Relativamente alla zonizzazione e alla Carta delle Zone agricole, nell’elaborato prodotto post approvazione in via definitiva (Deliberazione del C.C. n. 2 del 27.03.2025) non si rilevano modifiche rispetto a quello prodotto nella precedente fase istruttoria e persistono pertanto le criticità già segnalate. Si ribadiscono, pertanto, tutte le prescrizioni già impartite in sede di conferenza di copianificazione.</b></p>	<p>In sede di approfondimento vengono riconfermate le seguenti sottozone:</p> <p>E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all’estensione, composizione e localizzazione dei terreni (vigneti, oliveti, cereali).</p> <p>E3: aree che, sebbene caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali, interventi complementari legali anche a conduzioni non professionali.</p> <p>E5: aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l’esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, mobilità e controllo del territorio (latifondo, allevamento brado, presidio antincendio, cc.)</p> <p>Esse hanno le caratteristiche valutate in studio agronomico.</p> <p>In relazione alla classificazione E2 in corrispondenza del fiume Riu Pizzinu e S’Adde, viene riconfermata la sottozona E2 proposta, considerato il sistema correntizio e fluviale collegato al rio Mannu di Porto Torres, quindi la possibilità di realizzare coltivazioni specialistiche con apporto idrico sufficiente (carciofi, ortofrutta, ecc.)</p>
--------------------	--	---

		È stata prevista una congrua fascia di zona agricola di rispetto intorno al centro abitato, in cui viene limitata l'edificazione residenziale, oltre una ampia fascia di zona H.
	<p>Relativamente alla cartografia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rivedere e correggere le cartografie (Tav.C.1, C.2 e C.3) della zonizzazione del centro urbano, extraurbano e delle sottozone agricole, in maniera tale da far coincidere le classificazioni urbanistiche di tutti gli areali nei diversi elaborati.</li> </ul> <p><b>Non recepito. Gli elaborati non sono stati modificati come richiesto. Si ribadisce la prescrizione. Si rileva che nella nuova versione della Tav.C.1, oltre alla criticità sopra segnalata, la zonizzazione del centro urbano è troncata. Si richiede, pertanto, la rappresentazione di tutte le zone urbanistiche fino al limite delle zone agricole.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappresentare la zonizzazione agricola anche all'interno delle carte generali di zonizzazione dell'intero territorio comunale e urbana (per le aree limitrofe al centro abitato e rappresentate nella cartografia).</li> </ul> <p><b>Non recepito. Gli elaborati non sono stati modificati come richiesto. Si ribadisce la prescrizione.</b></p>	<p>Per quanto riguarda la cartografia si è provveduto ad aggiornarla secondo quanto richiesto. Si rimanda agli elaborati relativi allo studio agronomico.</p> <p>Si è provveduto a rappresentare la zonizzazione agricola dell'intero territorio comunale nelle carte agronomiche.</p>
Relativamente alle NTA (artt.15-21) occorre:	<p>- In generale:</p> <p>1) integrare la disciplina con quanto indicato nell'art. 4 del D.A. 2266/U del 1983 in relazione, in particolar modo, con la possibilità, previa Deliberazione del Consiglio Comunale, di incrementare gli indici fondiari massimi per gli impianti di interesse pubblico e per le opere connesse all'esercizio dell'attività agricola;</p> <p><b>Parzialmente recepito. Occorre, però, inserire quali sono gli indici massimi e le opere oggetto di incremento così come elencati nell'art.4 del D.A. 2266/U del 1983.</b></p>	Si è provveduto a indicare quali sono gli indici massimi e le opere oggetto di incremento così come elencati nell'art.4 del D.A. 2266/U del 1983.
	<p>2) Recepire la normativa in materia di turismo in ambito rurale come disciplinata nella legge regionale n.16 del 28.07.2017 e s.m.i e relative direttive approvate con Delibera G.R. n.19/39 del 01.06.2023.</p> <p><b>Recepito mediante un rinvio dinamico alla suddetta disciplina. Ferma restando la competenza esclusiva sulle scelte pianificatorie del Comune, si fa in ogni caso notare che un richiamo generico siffatto, comporta direttamente l'applicazione dell'art. 14-bis, comma 5, della L.R. 28.07.2017, n°16 che recita: 'Nelle more del recepimento nella strumentazione urbanistica comunale delle disposizioni di cui ai commi da 1 a 4, nei territori rurali è ammissibile la realizzazione di dette strutture di accoglienza e ospitalità, con relativi servizi integrati, esclusivamente nei corpi aziendali di <u>superficie non inferiore ai 35 ettari.</u>' In caso contrario, il Comune dovrà individuare in cartografia gli areali preferenziali in cui sono ammissibili le strutture di accoglienza e ospitalità, fermo restando il rispetto delle disposizioni del decreto assessoriale 22 dicembre 1983, n. 2266/U.</b></p> <p><b>Occorre spiegare il significato del periodo introdotto nell'art.15 – Classificazione delle zone agricole: "Ogni intervento in zone E2-E3-E5 (Tavola C3) va preliminarmente verificato, con le prescrizioni specifiche per le zone omogenee C2-D1-D2-D2 mineraria-G1-H-H6, individuate anche nelle tavole C1 e C2, nonché</b></p>	Relativamente all'articolo 15 si fa presente che, qualora si volesse effettuare un intervento in zona agricola finalizzato al turismo rurale, come è noto, è necessaria la verifica preliminare delle perimetrazioni dei vincoli PAI e Beni Culturali, archeologici, ecc. che sono preliminari. Per quanto riguarda la prima parte dell'osservazione si conferma il rinvio dinamico alla normativa di settore (LR 16/2017).

	<p>con le classificazioni previste nel P.A.I., che costituiscono norme prevalenti e cogenti, sulle classificazioni per le zone E". Se la zona è agricola gli interventi non devono essere verificati con le prescrizioni specifiche per le altre zone omogenee.</p>	
	<p>- Art.16 – Sottozona E2. 1) Per quanto riguarda i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi allineare la disciplina con quanto previsto nell'art.5, commi 1 e 2, del DPGR n.228/1994 che prevede che dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento e che devono distare almeno 50 m dai confini di proprietà; <b>Non recepito. Si ribadisce la prescrizione.</b></p>	1. Si è provveduto a recepire quanto richiesto.
	<p>2) Per quanto attiene alle residenze (e anche per gli altri edifici rurali in genere), posto che il tipo edilizio previsto dal Comune è "libero", in ottemperanza con quanto stabilito dal comma 4 dell'art. 8 del DPGR n.228/1994, disciplinare tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi di recupero degli edifici preesistenti, per le nuove edificazioni e i mutamenti di destinazione d'uso, salvaguardando la conservazione del patrimonio storico ambientale rurale e il rispetto delle tradizioni locali; <b>Non recepito. Si ribadisce la prescrizione.</b></p>	Per quanto attiene alla problematica delle residenze in agro si fa richiama l'Atto di indirizzo interpretativo ed applicativo ai sensi dell'articolo 8, comma 1, lettera A della LR 31/1998, in riferimento alla normativa applicabile nelle aree a destinazione agricola.
	<p>3) Porticati e verande: "non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00. Qualora vengano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente". Si evidenzia in primo luogo, che le definizioni utilizzate di "porticati e verande" dovranno essere allineate con quelle inserite nel quadro delle definizioni uniformi - Allegato A dell'accordo tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione del Regolamento edilizio-tipo ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies, del DPR n. 380/2001 approvato in sede di intesa unificata il 20.10.2016. In secondo luogo, la previsione indicata dal Comune: "non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati" dovrà essere adeguata alla giurisprudenza consolidata, poiché in generale, costituiscono volume i manufatti chiusi su almeno due lati; <b>Vedere quanto rilevato alla precedente sezione 7.2.2 delle zone B, punto 19.</b></p>	3. Si è provveduto a recepire quanto richiesto.
	<p>5) Modificare la presente disciplina: "Nelle aree ove la agricoltura antropizzata è significativa per le coltivazioni in atto, per il presidio e la salvaguardia del territorio, anche in presenza di fondi con limitata superficie, è consentita l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali per una superficie coperta non superiore a 30 mq e volume non superiore a 90 mc" imponendo che la superficie minima del lotto sia comunque pari ad 1 ettaro;</p>	5. Si è provveduto a recepire quanto richiesto.

	<p>Non recepito come prescritto, infatti si è imposto come superficie minima 3.000 mq anziché un ettaro. Si ribadisce la prescrizione.</p>	
	<p>- Art.16 – Sottozona E3. 1) La disciplina richiama quanto già previsto per la sottozona E2, pertanto, si rimanda a quanto già osservato; Si rimanda alle osservazioni per la sottozona E2.</p>	<p>Si è provveduto a recepire quanto richiesto.</p>
	<p>2) Modificare la presente disciplina: “Nelle aree ove la agricoltura antropizzata è significativa per le coltivazioni in atto, per il presidio e la salvaguardia del territorio, anche in presenza di fondi con limitata superficie, è consentita l’edificazione di strutture di appoggio non residenziali per una superficie coperta non superiore a 30 mq e volume non superiore a 90 mc, in fondi agricoli non inferiori ai 3.000 mq” ” imponendo che la superficie minima del lotto sia comunque pari ad 1 ettaro; Non recepito. Si ribadisce la prescrizione.</p>	<p>La disciplina generale rimane quelle per cui la superficie necessaria è pari a 1 ettaro, mentre, nel solo caso di colture serricole, orticole e vivaistiche strutture di appoggio non residenziali per una superficie coperta non superiore a 30 mq e volume non superiore a 90 mc possano essere edificate con la superficie minima del lotto di 5.000 mq.</p>
	<p>- Art.16 – Sottozona E5. 1) Per quanto riguarda i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi allineare la disciplina con quanto previsto nell’art.5, comma 1, del DPGR n.228/1994 che prevede che debbano distare almeno 50 m dai confini di proprietà; Non recepito. Si ribadisce la prescrizione e occorre, quindi, aggiungere che <u>50 m è la distanza minima dai confini di proprietà.</u></p>	<p>Si è provveduto a recepire quanto richiesto.</p>
	<p>3) Rimuovere il seguente periodo: “In caso di proprietà comprese all’interno di entrambe le sottozone precedentemente individuate, le volumetrie e le tipologie dei fabbricati saranno quelle consentite nella sottozona prevalente come superficie”, poiché non ritrova riscontro nella disciplina sovraordinata. Non recepito. Si ribadisce la prescrizione. Inoltre, considerato che è stata modificata l’impaginazione, si chiede di spostare più in basso l’ultimo periodo, così come era nella precedente versione delle NTA, che comincia con: “Sono operanti nelle tre sottozone agricole tutti gli ulteriori vincoli imposti dalle vigenti leggi...” posto che si riferisce a tutte le sottozone agricole e non solo alla sottozona E5.</p>	<p>Si è provveduto a recepire quanto richiesto.</p>
	<p>- Art.17 – Restauro ed ampliamenti degli edifici esistenti. 1) Si evidenzia che la possibilità che le eventuali costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo possano essere destinate a residenza, è subordinata al rispetto della superficie minima di intervento e dell’indice massimo di fabbricabilità, così come prescritto dall’art. 26, comma 3 della L.R. n.8/2015 e s.m.i. Devono essere rispettate, altresì, le ulteriori limitazioni dettate dal suddetto comma. Parere RAS: Recepito. Rivedere però la costruzione del periodo poiché contiene dei refusi. Si consiglia, quindi di riscriverlo in tale modo “Per le eventuali costruzioni esistenti con destinazione d’uso diversa dal</p>	<p>1. Recepito</p>

	residenziale, non più funzionali alle esigenze del fondo, è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza, nel rispetto della superficie minima di intervento e dell'indice massimo di fabbricabilità".	
	- Art.21 – Agriturismo. 1) Nel terzo periodo correggere il refuso: “Il progetto d’inizio deve provvedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti” con “Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti”. <b>Non recepito. Si ribadisce la prescrizione.</b>	1.Recepito
	Art.22 – Punti di ristoro. 1) Inserire quanto disciplinato dall’art.4 del D.A. 2266/U del 1983 riguardo alla distanza dei punti di ristoro rispetto al centro abitato e prevedere una distanza reciproca tra un punto di ristoro e l’altro. Si fa presente, inoltre, che la norma va integrata e coordinata con quanto previsto dalla legge regionale n.16 del 28.07.2017 e s.m.i e relative direttive approvate con Delibera G.R. n.19/39 del 01.06.2023. <b>Parzialmente recepito. Sono stati effettuati rinvii dinamici all’art.4 del D.A. 2266/U del 1983 e alla legge regionale n.16 del 28.07.2017 e sue direttive. Riguardo la distanza dei punti di ristoro dal centro abitato occorre aggiungere, in conformità all’art.4 del D.A. 2266/U del 1983, che non può essere inferiore a 500 metri. Non è stata, inoltre, indicata una distanza reciproca tra un punto di ristoro e l’altro e, pertanto, si rinnova la prescrizione.</b>	Si è provveduto a recepire quanto richiesto.

## 7.2.6 servizi generali (zona G)

Coordinamento tabelle	Indicare, per ogni comparto, la destinazione attuale e di progetto. <b>Parere RAS: Il rilievo è stato recepito. Vedi integrazioni in TABELLE RIASSUNTIVE DATI URBANISTICI: ZONE G soprariportata. In ogni caso si rileva che la tabella riportata in Allegato 1, Relazione Generale.</b>	La tabella inserita nella relazione generale è stata revisionata e resa più leggibile Si rimanda alla relazione generale per le osservazioni recepite
Osservazioni varie	• Relativamente alla zonizzazione: 3. Aggiornare la codifica delle sottozone secondo le linee guida per l’adeguamento dei PUC al PPR ed al PAI, anche al fine di omogeneizzare il linguaggio ed assicurare coerenza con le attività effettivamente previste. <b>Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova la prescrizione.</b>	Si è provveduto ad aggiornare la codifica secondo le linee guida per l’adeguamento dei PUC al PPR ed al PAI
	4. Relativamente all’ampliamento del cimitero esistente tramite l’individuazione di una nuova zona G3 verso nord-ovest, dovrà essere estesa e rappresentata graficamente anche la relativa fascia di rispetto cimiteriale. Come precedentemente osservato nella sezione riguardante le zone B, occorre verificare anche la fascia di rispetto verso la parte est. <b>Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova la prescrizione</b>	Si è provveduto ad eliminare l’ampliamento del cimitero inizialmente previsto sia per rientrare nella fascia di rispetto sia per valutazioni dell’Amministrazione sull’eccessivo costo di realizzazione e sull’impatto visivo.

	<p>5. Verificare le superfici destinate a G3 con quanto riportato nella tabella di raffronto nella relazione, dalle quali risulterebbe un aumento di 4.094 mq che, da un controllo di massima, sembrerebbe sottostimato al reale aumento della sottozona (vedi Tav. C1 zonizzazione urbano).</p> <p>Il rilievo è stato recepito. Nella tabella integrativa soprariportata è chiarito che il cimitero esistente ha una superficie di 13.452 mq (ampliamento compreso), mentre la nuova area cimiteriale in zona periferica rispetto al centro abitato risulta essere di circa 9.889 mq, dati entrambi attendibili dall'esame della Tav. C1 zonizzazione urbano. Per completezza, la stessa tabella riporta invece un dato non attendibile, in quanto non prevista al tempo dell'approvazione del PUC del 2013 (vedi Del. C.C. n.99/13), riferito alla nuova area cimiteriale in periferia.</p>	<p>Si è provveduto ad eliminare il cimitero ipogeico in previsione in località Monte Istoccu.</p>
	<p>6. Valutare se modificare il disegno della sottozona G1 del depuratore, attualmente di forma circolare ma non corrispondente con l'effettiva area di sedime dello stesso e poco consono, oltretutto, anche ad un eventuale suo ampliamento. Si dovrà, inoltre, esplicitare la natura della fascia di rispetto (etichetta) attorno alla sottozona G1.</p> <p>Il rilievo è stato recepito parzialmente. Nella Tav. C1 - zonizzazione urbano, è stata individuata un'area G1 che riproduce il sedime dell'impianto di depurazione. Alla fascia di rispetto è stata attribuita una destinazione di zona H2 di salvaguardia, della profondità variabile dai 40 m fino a 85 m circa. Tuttavia, ad eccezione del lato rivolto alla viabilità, l'ampiezza della fascia di rispetto deve essere di almeno 100 m dal limite esterno dell'impianto di depurazione (vedi Delibera del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977, "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" con particolare riferimento all'Allegato 4 - punto 1.2).</p>	<p>6. Il disegno della sottozona G1 del depuratore è stato modificato come richiesto, anche in previsione di un necessario ampliamento come previsto dalla Relazione ambientale della VAS.</p>
	<p>8. In ambito extraurbano, la zona G1, anche questa non meglio codificata, nel settore nord del territorio, risulta essere stata oggetto di modifiche nelle varianti precedenti ma, posto che ad oggi appare non attuata, occorre motivare la scelta di riconfermarla anche a fronte di una parcellizzazione della zonizzazione e consumo del territorio (Det/DG n. 2237 del 24.05.2012).</p> <p>Il rilievo è stato recepito parzialmente, nel senso che il Comune ha illustrato la destinazione dei tre areali, il primo a rifornitore (1.517 mq), il secondo a deposito mezzi (6.470 mq), il terzo a punto di ristoro (17.617 mq). Dovrà invece essere approfondito lo stato di attuazione del deposito mezzi, e la sua destinazione vista la continuità con la zona D2 a sud.</p>	<p>8. Lo stato di attuazione è in fase primordiale. I proprietari devono ottemperare.</p>
	<p>9. In ambito extraurbano, la zona G1, anche questa non meglio codificata, nel settore centrale del territorio a sud del centro abitato, occorre verificare la localizzazione nella cartografia CTR.</p> <p>Il rilievo non è stato recepito. Permane pertanto un disallineamento cartografico. L'area in questione, almeno dalle tabelle integrative soprariportate, sembrerebbe riferirsi all'attività garden di cui alla riga 5 della tabella della superficie di circa 1,9 Ha</p>	<p>9. Si è provveduto al riallineamento cartografico del PUA "la Poiana" approvato definitivamente dal consiglio comunale in data 11-10-2018 delibera n°75.</p>

Relativamente alle NTA (art.23):	10. Per ogni sottozona G1, G2 e G3 prevista nel PUC, dovranno essere specificate la tipologia di servizi generali e le destinazioni d'uso ammesse e, laddove esistenti dei piani attuativi, è necessario effettuare l'opportuno richiamo ai relativi atti amministrativi. <b>Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova la prescrizione</b>	10. Sono state specificate la tipologia di servizi generali e le destinazioni d'uso ammesse, riportate nelle tabelle allegate alla relazione generale. Per quanto riguarda lo stato di attuazione si rimanda all'apposito allegato "Stato di attuazione del PUC".
	11. Poiché in zona G, come correttamente riportato, è preclusa in via generale la residenza, indicare i limiti dimensionali per la previsione di un alloggio strettamente necessario alla funzione di custodia-guardiana, facente parte del complesso e non separabile da esso. <b>Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova la prescrizione.</b>	11. I limiti dimensionali per la previsione di un alloggio strettamente necessario alla funzione di custodia-guardiana sono stati indicati nella NTA.
	12. Integrare le NTA inserendo la previsione contenuta nell'articolo 8 del DA n. 2266/U/1983 secondo cui "Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi". <b>Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova la prescrizione.</b>	12. Si è provveduto.

### 7.2.7 salvaguardia (zona H)

Nomenclatura	1. Come per le altre zone omogenee già trattate, anche per le zone H dovrà essere utilizzata la nomenclatura riportata nelle linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR ed al PAI; <b>Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova la richiesta.</b>	1 È stata utilizzata la nomenclatura con la differenziazione delle caratteristiche delle zone H classificate sulla base di quelle effettivamente presenti nel territorio.
Osservazioni varie	2. Uniformare le rappresentazioni grafiche e le NTA delle zone H relative ai beni storico-culturali alle risultanze dell'iter di copianificazione previsto dall'articolo 49 delle NTA del PPR, includendo i necessari rimandi alle schede del Mosaico dei Beni Storico-Culturali, contenenti la disciplina specifica per ciascun bene/elemento, secondo quanto già evidenziato nella sezione 4.2 Assetto Storico Culturale della presente relazione istruttoria. <b>Il rilievo non è stato recepito. Ottemperare anche in sintonia con quanto segnalato nella precedente sezione 4.2 Assetto storico culturale.</b>	Si rimanda alle schede allegate al verbale di co-pianificazione, come concordato con la competente Soprintendenza. L'inserimento in una tavola unica del territorio extraurbano di tutti i 79 beni più le perimetrazioni comporterebbe la redazione di una tavola illeggibile.
	• Relativamente alla zonizzazione occorre: 3. Come detto nelle sezioni precedenti, nelle carte della zonizzazione dell'extraurbano non sono state classificate le zone H di tutela integrale relative ai beni copianificati, né perimetrate le aree di tutela condizionata. <b>Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova la prescrizione.</b>	Si rimanda alle schede allegate al verbale di co-pianificazione, come concordato con la competente Soprintendenza. L'inserimento in una tavola unica del territorio extraurbano di tutti i 79 beni più

		le perimetrazioni comporterebbe la redazione di una tavola illeggibile.
	<p>4. Rimodulare la fascia di rispetto per il cimitero esistente, nel rispetto dell'art. 338 del T.U. del Testo Unico delle leggi sanitarie, RD 27.07.1934 n. 1265, sia nella zona ad est rivolta a via S. Leonardo, che Inoltre, in riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale n. 115 del 12.10.2017 citata nelle NTA (Capo VI), dovrà essere data dimostrazione dell'approvazione, da parte della A.S.L. competente per territorio, della riduzione della fascia di rispetto.</p> <p><b>Il rilievo non è stato recepito. Le modifiche introdotte infatti non sono idonee a superare la criticità nel senso che le norme citate continuano a non essere rispettate.</b></p>	<p>A seguito della deliberazione della Giunta Municipale n°115 del 12-10-2017 avente ad oggetto: "Manifesta volontà di riduzione dell'attuale vincolo del cimitero comunale, come risultante dal vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Ossi approvato con delibera del Consiglio Comunale n.ro 52 in data 20 Dicembre 2011, mediante una nuova ripermetrazione che porti dagli attuali 200 metri ai 50 metri consentiti dalla normativa vigente." Si rileva che con nota prot. n.ro 11447 in data 31 Ottobre 2017 gli uffici dell'ente hanno trasmesso all'Azienda Tutela salute Sardegna -ASSL Sassari la delibera in premessa n.ro 115/2017 e che il Consiglio Comunale ha preso atto con deliberazione N°68 in data 14-11-2017 avente ad oggetto: "Riduzione dell'attuale vincolo del cimitero comunale, come risultante dal vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Ossi approvato con delibera del Consiglio Comunale n.ro 52 in data 20 Dicembre 2011, mediante una nuova ripermetrazione che porti dagli attuali 200 metri ai 50 metri consentiti dalla normativa vigente" recependo il parere favorevole della ASL n° 1 di Sassari e deliberando di conseguenza la riduzione del vincolo.</p>
	<p>5. Riportare nella zonizzazione una fascia di rispetto cimiteriale pari a 200 metri, da classificare zona H, attorno all'area individuata per il nuovo cimitero in loc. Monte Istoccu, a nord ovest del centro abitato, nel rispetto dell'art. 338 del TU delle Leggi Sanitarie suddetto.</p> <p><b>Il rilievo non è stato recepito. Si rinnova la prescrizione.</b></p>	<p>5. Il Nuovo cimitero ipogeo previsto in località Monte Istoccu è stato eliminato. Con successivo atto si procederà a</p>

		ridefinirlo in fase di progettazione secondo la procedura prevista dai Lavori Pubblici.
Nuove osservazioni post approvazione definitiva	<p>6. Rappresentare le aree di rispetto delle strade extraurbane nelle tavole di zonizzazione, sia per la viabilità esistente che per quella nuova prevista di piano.</p> <p>Il rilievo è stato parzialmente recepito, in termini che nella delibera CC n. 2/25 di approvazione del PUC è previsto che le aree di rispetto stradale determinate ai sensi del D.M. n.1404 del 1° aprile 1968 e s.m. (NTA, sottozone H5). Dovrà piuttosto essere effettuato un rinvio anche alla normativa aggiornata (codice della Strada e suo Regolamento di esecuzione e di attuazione: DPR 285/92 e DPR 495/1992).</p>	6. Il rilievo è stato recepito.
	<p>In aggiunta a quanto segnalato in fase di conferenza di copianificazione, rilevando ulteriori modifiche in fase di approvazione, si evidenzia quanto segue:</p> <p>7. In merito alla zona stralciata H1, in loc. Litterai, sul prolungamento della via Angioj, ora destinata a zona E, si segnala che va cancellata l'indicazione 'H', rimasta in cartografia come refuso.</p>	7. Il rilievo è stato recepito.
	<p>8. Riguardo all'attribuzione nelle NTA come sottozone H6 - Area di rispetto linee elettriche A.T., che definiscono l'ampiezza delle fasce di inedificabilità dagli elettrodotti 150 kV e 380 kV esistenti nel territorio, dovrà essere garantita la corretta e chiara rappresentazione in cartografia di zonizzazione, mediante inserimento, sia graficamente che in legenda, della codifica H6.</p>	8. Il rilievo è stato recepito.
Relativamente alle NTA occorre:	<p>9. Strutturare la normazione delle zone H secondo un articolato preciso e ordinato, al fine di favorire una lettura agevole ed un'applicazione certa (ad esempio, la zona H – Aree di salvaguardia e di tutela sembrerebbe non far riferimento a nessuno articolo, oppure, ancora, l'art. 25, che dalla denominazione dovrebbe riguardare le sole sottozone H1, in realtà sembrerebbe normare anche le sottozone H2, H4 ed H5.</p> <p>Il rilievo è stato recepito parzialmente. La zona H – Aree di salvaguardia e di tutela, sembrerebbe non far riferimento a nessuno articolo delle NTA anche nel PUC approvato.</p>	9. Il rilievo è stato recepito facendo riferimento al decreto "Floris" che individua una zona H generale che si esplicita poi attraverso zona H differenziate.
	<p>10. Si suggerisce che le sottozone H5, normate nelle NTA, possano essere considerate delle 'aree' di rispetto stradale, senza che venga modificata la destinazione di zona vigente. Resta fermo quanto richiesto al punto precedente, circa la necessità che vengano, in ogni caso, rappresentate nella zonizzazione e normate con specifico articolo nelle NTA. In questo caso, si consiglia di seguire le indicazioni riportate nelle Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI.</p> <p>Si rinvia al precedente punto 6</p>	10. Il rilievo è stato recepito.
	<p>11. La nuova previsione approvata dal C.C. n.2 del 27.03.2025 (vedi NTA Sottozona H2 Area di rispetto cimiteriale), secondo cui 'per il nuovo cimitero ipogeico, in località Monte Istoccu, verrà, in fase di progettazione, avviata la procedura di riduzione della fascia di rispetto, da 200 m a 50 m, così come già deliberata e approvata per il cimitero esistente., dovrà essere rimodulata nei limiti espressamente consentiti dall'art. 338 del T.U. delle Leggi sanitarie. Vale, a fortiori, quanto precisato alla precedente sezione 7.2.2, punto 10.</p>	11. Il cimitero ipogeico in località Monte Istoccu è stato eliminato.

	Riguardo invece alla successiva previsione contenuta nella stessa norma secondo cui 'Per la fascia di rispetto del depuratore valgono le medesime norme della sottozona H2, anche in previsione di un ampliamento dell'attuale depuratore', si consiglia di evitare di inserire norme 'annidate' all'interno di altre che regolano materie diverse. Si consiglia di dedicare una sezione a parte delle NTA per la fascia di rispetto del depuratore.	
--	--	--

### 7.3 Urbanistica e PAI

Osservazioni varie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relativamente alla cartografia: 1. Trasmettere, secondo quanto previsto dalle "Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI" (Linee Guida per l'Adeguamento del PUC al PAI - BURAS n. 29 del 10.9.2007), le carte di sovrapposizione della zonizzazione di Piano, sia del centro urbano che del territorio extraurbano, con l'involuppo (Rev ADIS + Art.8) delle perimetrazioni della pericolosità idrogeologica vigenti. <b>Il rilievo non è stato recepito. Si ribadisce la prescrizione.</b></li> </ul>	1. Non è stato possibile per motivi tecnici sovrapporre le tavole di pericolosità geologica ed idraulica in un unico elaborato. Le informazioni necessarie sono comunque contenute nelle rispettive sezioni PAI.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relativamente alla zonizzazione: 3. Dall'analisi della zonizzazione di progetto, in relazione alle perimetrazioni della pericolosità idrogeologica vigenti nel territorio comunale, è emerso che parecchi comparti di zone urbanistiche (molti comparti di zona B, zona A, C2 a sud del paese, C1 a est e C3 a nord, zona C4 a nord di via Monte Dolis, zona D) ricadono in parte in aree a pericolosità idrogeologica media ed elevata da frana (Hg2 e Hg3) nonché in un'area a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) lungo il Riu 'e S'Adde che attraversa il centro urbano da nord a sud attraverso un canale tombato e in prossimità della ferrovia Chilivani-Porto Torres (Stazione FSI - Scala di Giocca) lungo il Rio Mascari. È necessario, pertanto, che il Comune rimoduli le scelte pianificatorie alla luce delle invarianti di natura idrogeologica, fermo restando che, in sede di rilascio del titolo abilitativo come di attuazione dei PdL, per i comparti verificati e confermati, vengano effettuate puntuali verifiche sul rispetto della disciplina d'uso dettata dalle NA del PAI. <b>Il rilievo è stato parzialmente recepito. Le sole zone C2 (PEEP) a sud dell'abitato e C4 a nord di via Monte Dolis, sono state modificate. La prima è stata ridisegnata eliminando la porzione che ricadeva in Hg3, mentre la seconda è stata eliminata per far spazio ad una zona H. Si rinnovano, pertanto, le ulteriori prescrizioni.</b></li> </ul>	3 Si è provveduto ad aggiungere l'articolo 212 delle NTA. È stata eliminata la zona B di Via Roma, e sono state eliminate le zone C in cui il vincolo PAI limita totalmente l'attività edificatoria. Restano ovviamente valide le procedure di modifica al PAI di iniziativa privata.
Relativamente alle NTA:	<p>4. Si evidenzia che nel Capo VI "Zona H -Aree di salvaguardia e di tutela" si fa riferimento alle carte di sovrapposizione: "Sovrapposizione P.A.I.: La tavola di sovrapposizione delle previsioni urbanistiche con le perimetrazioni del P.A.I, permette un'agevole lettura sul territorio urbano ed extraurbano dei vincoli derivanti dallo Studio Comunale Idrogeologico specifico facente parte del P.U.C.". Si ribadisce, pertanto, la necessità di trasmettere i suddetti elaborati mancanti. <b>Il rilievo non è stato recepito. Si ribadisce la prescrizione.</b></p>	4. Non è stato possibile per motivi tecnici sovrapporre le tavole di pericolosità geologica ed idraulica in un unico elaborato. Le informazioni necessarie sono comunque contenute nelle rispettive sezioni PAI.

	<p>5. Si fa presente, infine che, vista anche la presenza del canale tombato in centro storico, è necessario inserire 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).</p> <p><b>Il rilievo non è stato recepito. Quanto richiesto è stato infatti inserito nell'articolo 212 del Regolamento Edilizio; si chiede di inserire il contenuto del citato articolo nelle NTA, in quanto trattasi di normativa generale di recepimento delle NA del PAI.</b></p>	5. Il rilievo è stato recepito.

## 7.4 Calcolo standard (zone S)

Standards	<p>1. Si prescrive che nella relazione dovrà essere approfondita, sia dal punto di vista tabellare che cartografico, l'analisi dello stato di attuazione del PUC vigente, per ciascun areale standard, che dovrà essere codificato.</p> <p><b>Il rilievo è stato recepito parzialmente, nel senso che è stata rielaborata la tabella che riporta semplicemente il dato circa l'attuazione/NON attuazione di ciascuna area, che però non sono state codificate in coordinamento con la cartografia, per cui permane tuttora una lettura non agevole della situazione.</b></p>	Si è provveduto ad aggiungere la codifica delle zone S coordinata con la cartografia.
	<p>2. Dai dati sintetici tabellari forniti, sembrerebbe rilevarsi una dotazione di standard di molto superiore ai minimi imposti dal D.A. 2266/U/83, quasi pari a 30 mq/abitante per le zone A e B. Tuttavia, le aree standard S appaiono in generale frazionate, con i contributi maggiori decentrati rispetto al nucleo centrale. Si ricorda che l'imposizione di aree da destinare a servizi pubblici in quantità notevolmente superiori ai limiti normativi, rappresentando un onere notevolmente superiore rispetto ai 12 mq previsti dal decreto Floris per la nuova classe attribuita al Comune, deve essere adeguatamente motivata.</p> <p><b>Il rilievo è stato recepito parzialmente, nel senso che numericamente in assoluto le aree S sono state ridotte di circa 33.898 mq (da verificare il dato riportato nella relazione integrativa Allegato 1 dove si evince una diminuzione di 48.638 mq), e la dotazione ad abitante pari a 26,87, contro gli oltre 31 del PUC adottato, rimane comunque molto alta anche in considerazione della concomitante diminuzione degli abitanti insediabili nelle zone A e B di circa 549 unità.</b></p>	2. In sede di verifica di coerenza sono state ulteriormente ridotte le zone S eliminando quelle non attuate. In conseguenza di tale riduzione la dotazione ad abitante prevista nelle fasi precedenti, pari a oltre 31 e oltre 26 mq/ab, è stata rideterminata per un valore pari a 19,27 mq/ab.
	<p>In generale il Comune dovrà:</p> <p>3. Verificare, nel progetto di Piano, il soddisfacimento degli standard urbanistici unicamente per le zone omogenee A e B rispetto agli abitanti potenzialmente insediabili nelle suddette zone (articoli 6 e 7 del D.A. 2266/1983), e allineare la contabilità urbanistica delle aree S e gli elaborati cartografici, al fine di consentire un'agevole e corretta lettura del progetto di Piano; lo stato di fatto e la proposta di Piano dovranno escludere le aree S di pertinenza del dimensionamento di piani attuativi. In altre parole, dovranno essere indicati gli abitanti, attuali e futuri, delle zone A e B, e dovrà essere indicato quali sono le aree standard relative. Per quel che riguarda i piani attuativi già attuati, intendendo, quindi, solo quelli approvati e convenzionati, si può omettere la rappresentazione delle aree S in quanto i piani dovrebbero</p>	3. Nelle tabelle e nella cartografia sono stati differenziati gli standards delle zone A e B. Vedere correzione cartografica e tabella inserita nella relazione generale

	<p>essere auto equilibrati, e la loro rappresentazione potrebbe ingenerare valutazioni urbanistiche non coerenti.</p> <p>Il rilievo non è stato recepito. Sia nelle tabelle (riportati in rosso, anche se stralciati nella somma aritmetica), sia nella cartografia continuano ad essere rappresentati standards che non sono afferenti le zone A e B.</p>	
S4 via Rosselli da S4 a S3	<p>4. L'area S4 tra le vie Rosselli e Tilocca non sembrerebbe destinata principalmente a parcheggi, rilevandosi la presenza di uno spazio più attinente ad un'area S3.</p> <p>Il rilievo non è stato recepito, né il Comune ha argomentato in merito.</p>	<p>4. L'area S4 tra Via Rosselli e Via Tilocca è stata realizzata, essa risulta destinata a parcheggio, con un'area verde centrale e con un "gabbiotto" per informazioni turistiche relative alla adiacente area archeologica.</p>
Attuazione varie zone S4	<p>5. Le aree: S2 ed S4 in via Mantiglia; S2 in via Domo Noas; S4 in via Monte Dolis; S4 in via Tempio; S4 nelle vie Belvedere e Monte Istoccu, parrebbero non attuate. Si suggerisce di valutare, previa dimostrazione delle quantità minime previste dalla normativa sovraordinata, l'effettiva necessità di una riconferma.</p> <p>Il rilievo non è stato recepito, né il Comune ha argomentato in merito.</p>	<p>5. Alcune zone S rimangono confermate, la maggior parte di quelle non attuate vengono eliminate.</p> <p>L'area S4 di Via Carta Mantiglia è stata attuata al 30%, e viene riconfermata la parte rimanente. Mentre l'area S2 si ritiene utile che rimanga in previsione della effettiva necessità di realizzazione di infrastrutture di utilità pubblica (ad ec. La nuova caserma dei Carabinieri). Si ritiene di confermare la zona S2 in Via Domus Novas in quanto in quella parte del centro urbano non esistono altre strutture pubbliche.</p> <p>La zona S4 di Via Monte Dolis è oggetto di un progetto esecutivo per la realizzazione di un belvedere panoramico e una discesa pedonale che colleghi quel rione con il centro storico.</p> <p>La zona S4 di Va Tempio è necessaria per l'incremento dei parcheggi a servizio della piazza Sardegna (10.000 mq).</p> <p>Le zone S4 di Via Belvedere / Monte Istoccu sono state eliminate.</p>
S4 cimitero diventa H	<p>6. Le aree S4 all'interno della fascia di 50 m del cimitero, in marcato ampliamento rispetto al PUC del 2013 (DCC n. 99) e a servizio dello stesso, dovranno essere riclassificate (salvo diversa dimostrazione o per particolari esigenze) come zona H, posto che le aree S4 appaiono globalmente sovrabbondanti</p> <p>Il rilievo non è stato recepito, né il Comune ha argomentato in merito.</p>	<p>6. Si è provveduto ad eliminare la S riclassificandola come zona H ricomprendendole all'interno fascia di rispetto cimiteriale.</p>

Osservazioni varie	7. Verificare la fattibilità di una nuova area S3, tra le vie Monte Dolis e Angioy, prima H1, unitamente alla nuova viabilità prevista a servizio di detta zona, vista anche l'acclività dell'area. <b>Il rilievo è stato recepito, classificando l'area come zona H di salvaguardia, ma dovrà essere data una classificazione più precisa di sottozona e in modo da essere normata dalle NTA</b>	7. Il rilievo è stato recepito classificando più precisamente la sottozona.
	8. Le due aree S4 di lottizzazione, sulle vie Montale e Monte Istoccu rispettivamente, di nuova introduzione ed appartenenti alla lottizzazione in zona C3, non devono essere indicate. <b>Il rilievo non è stato recepito.</b>	8. Il rilievo è stato recepito.
Osservazioni varie	9. L'area S3 lungo la circonvallazione nella parte est del centro abitato, vista la forma geometrica non pare possedere i requisiti idonei a svolgere funzioni di area a verde attrezzato. <b>Il rilievo è stato recepito, e l'intera area è stata classificata zona E ma, al pari del punto precedente, dovrà essere data una classificazione più precisa di sottozona e in modo da essere normata dalle NTA.</b>	9. Il rilievo è stato recepito classificando più precisamente la sottozona.

## 7.5 Osservazioni generali

Osservazioni varie	<p>1. Dovranno essere verificati i limiti amministrativi e l'estensione del territorio comunale. Infatti si sono riscontrate differenze diffuse dei limiti amministrativi comunali rappresentati negli elaborati grafici con quelli disponibili nel Database Geo topografico 10k della Regione Autonoma della Sardegna. A tal fine risulta, pertanto, necessario che il Comune proceda alla verifica dei confini territoriali avviando le opportune interlocuzioni con i competenti uffici regionali facenti capo alla Direzione scrivente. <b>Non recepito. Si rinvia a quanto già espresso al riguardo nel paragrafo 4.3.</b></p> <p>2. Dovranno essere trasmessi i files in formato testuale e vettoriale/GIS (shapefile) degli elaborati a corredo del PUC adottato, come specificato al punto 2, lettera B), dell'Atto di indirizzo allegato alla deliberazione di Giunta Regionale n. 5/48 del 29.01.2019 "[...] Alle amministrazioni partecipanti alla conferenza, il Comune provvederà a trasmettere il Piano anche in formato vettoriale e testuale"; <b>Non recepito. Si rinnova la richiesta.</b></p> <p>Inoltre, si chiede che sia redatto un documento esplicativo in cui punto per punto, vengano riscontrate le criticità segnalate nella presente relazione istruttoria.</p> <p>3. Aggiornare la codifica delle sottozone urbanistiche secondo le linee guida per l'adeguamento dei PUC al PPR ed al PAI, anche al fine di omogeneizzare il linguaggio ed assicurare coerenza con le attività effettivamente ivi previste, ed inserendo ulteriori sotto-indici a contraddistinguere i diversi areali della stessa sottozona. <b>Non recepito. Si rinnova la richiesta.</b></p> <p>4. Nella cartografia di zonizzazione, la (nuova) viabilità di piano prevista nel PUC adottato, dovrà essere rappresentata in modo chiaro ed univoco come tale. <b>Parzialmente recepito. Si rinvia alle osservazioni formulate nelle precedenti sezioni della relazione.</b></p>	<p>1. Si è provveduto alla verifica dei limiti amministrativi, come da CTR, dichiarazione catastale, dichiarazione amministrativa, da cui risulta una estensione pari a 30.110 km2.</p> <p>2. I file in formato testuale e vettoriale mancanti saranno trasmessi in una fase successiva; non impediscono comunque la lettura della proposta progettuale. Il presente documento risponde a quanto richiesto.</p> <p>3. Il rilievo è stato recepito.</p> <p>4. Le linee indicate in rosso, nella nuova viabilità di piano costituiscono riferimenti indicativi per future soluzioni da concordare con l'ente Provincia, trattandosi di soluzioni relative a strade di competenza Provinciale. Non costituiscono pertanto vincoli</p>
--------------------	--	--

	<p>5. Individuare le aree standard previste dagli articoli 6 e 7 del D.A. n. 2266/U/1983 relativamente alle sole zone urbanistiche A e B, con conseguenti cartografie e tabelle di contabilità urbanistica, ricordando, per contro, al fine di non ingenerare incertezze, che nelle zone urbanistiche C, gli standard devono sempre essere garantiti all'interno del comparto di lottizzazione e non indicati come standard di piano generale.  <b>Il rilievo non è stato recepito. Si rinvia a quanto espresso nel paragrafo 7.4.</b></p> <p>6. Verificare, a livello grafico, la zonizzazione dell'urbano e rimuovere errori diffusi riferiti a etichette, retini etc.  <b>Parzialmente recepito. Si rinvia alle osservazioni formulate nei precedenti paragrafi della relazione.</b></p>	<p>espropriativi, ma esclusivamente suggerimenti di tipo programmatico.</p> <p>5. Sono state predisposte tabelle di verifica standard nelle zone A e B, con relative superfici prevalentemente già vincolate e realizzate. Gli standard relativi alle zone C saranno previsti nei piani attuativi operanti o/e già approvati, secondo le prescritte convenzioni.</p> <p>6 Il rilievo è stato recepito, sono stati eliminati per quanto riscontrati gli errori grafici di scarsa importanza.</p>
--	---	---

## 7.6 N.T.A.

Osservazioni varie	<p>1. Per tutte le zone omogenee del territorio comunale, dovranno essere individuate le destinazioni d'uso ammissibili, utilizzando la denominazione prevista per le "destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti" e "urbanisticamente non rilevanti" dall'art. 11 della L.R. 23/1985 e relativa deliberazione di G.R. n. 52/22 del 22.11.2017, e disciplinare, conseguentemente, i relativi mutamenti di destinazione;  <b>Il rilievo non è stato recepito. Vedi anche quanto detto nelle precedenti sezioni per le singole zone omogenee.</b></p>	<p>1. Il rilievo è stato recepito. Inserite nelle singole descrizioni delle zone omogenee le destinazioni d'uso ammissibili</p>
	<p>3. Come già precisato nelle specifiche sezioni riguardanti le singole zone omogenee della presente relazione, per quanto concerne la seguente disciplina: Porticati e verande: "non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00. Qualora vengano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente" si evidenzia, in primo luogo, che le definizioni utilizzate di "porticati e verande" dovranno essere allineate con quelle inserite nel quadro delle definizioni uniformi - Allegato A dell'accordo tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione del Regolamento edilizio-tipo ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies, del DPR n. 380/2001 approvato in sede di intesa unificata il 20.10.2016. In secondo luogo, la previsione indicata dal Comune: "non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati" dovrà essere adeguata alla giurisprudenza consolidata, poiché in generale, costituiscono volume i manufatti chiusi su almeno due lati.</p>	<p>3. Il rilievo è stato recepito. È stata inserita la disciplina "portici e verande" secondo la richiesta.</p>

Vedi quanto rilevato alla precedente sezione 7.2.2 delle zone B, punto 19.

## 7.7 Regolamento Edilizio

Osservazioni varie	3) Art.14 – Procedura abilitativa semplificata per impianti alimentati da energie rinnovabili. Coordinare e allineare l'articolo in riferimento alle procedure da seguire attraverso il portale regionale SUAPEE. <b>Recepito. Tuttavia, considerate le frequenti modifiche normative, anche recenti, che interessano gli impianti FER, si suggerisce di effettuare un rinvio dinamico alle disposizioni che regolano tale materia.</b>	3. Il rilievo è stato recepito.
	5) Art.20 – Opere soggette a permesso di costruire. Il contenuto del comma 3: "Incentivazione degli interventi di riuso e del patrimonio edilizio dismesso e per l'efficientamento energetico" andrebbe eliminato/spostato dall'art.20 poiché riporta le previsioni di cui all'art.3 bis della L.R. 23/1985 che, sebbene tratti le agevolazioni sul contributo di costruzione, non ha attinenza con l'argomento delle opere soggette a permesso di costruire. <b>Il suggerimento non è stato recepito</b>	5. Il rilievo è stato recepito eliminando il comma 3.
	8) Art.55 – Standard urbanistici primari e secondari. Poiché le disposizioni previste in tale articolo riguardano le zone omogenee C, D e G, dovranno essere eliminate dal Regolamento Edilizio ed inserite più opportunamente nelle NTA. <b>Non recepito.</b>	8. Il rilievo è stato recepito, vedere comma 5.
	9) Art.61 – Accordo di programma. Aggiornare con le modifiche intervenute all'art.28 della L.R. n. 45/1989. <b>Recepito. Al comma 1, però, sostituire "... previsti dall'articolo 2 della presente legge", con "... previsti dall'articolo 2 della legge regionale n.45/1989"</b>	9. Il rilievo è stato recepito.
	11) Art.64 – Procedura di rilascio, efficacia e durata. L'articolo va coordinato con quanto riportato all'art.15-ter della L.R. n.23/1985 e ss.mm.ii. che rinvia più genericamente alla pluralità di titoli abilitativi mentre l'articolo 64 tratta solo il permesso di costruire. <b>Non recepito. Si rinnova la prescrizione</b>	11. Il rilievo è stato recepito facendo riferimento alla Legge Regionale.
	12) Art.66 – Richiesta di permesso di costruire e documenti da allegare. Posto che, a tutt'oggi, la procedura per il rilascio dei titoli abilitativi è confluita interamente sul portale SUAPE, risulta necessario adeguare le disposizioni del suddetto articolo, valutando anche se mantenere l'obbligo di consegna della documentazione progettuale in formato cartaceo oltre che digitale. <b>Recepito solo in relazione alla facoltà, da parte dell'Amministrazione comunale, di poter richiedere la documentazione progettuale anche in formato cartaceo. Il coordinamento con le procedure SUAPE non ha subito modifiche rispetto alla precedente versione dell'articolo. Si rinnova la prescrizione</b>	12. Il rilievo è stato recepito.
	13) Art.91 – Mutamenti di destinazione d'uso. Trasferire, più opportunamente, il contenuto dell'articolo all'interno delle NTA.	13. Il rilievo è stato recepito. Si conferma quanto indicato nel regolamento edilizio.

	<p>Il contenuto dell'articolo è rimasto il medesimo. Una parte di tali contenuti è presente all'interno delle NTA, nella disciplina delle zone B; ad ogni buon conto, in merito all'argomento generale dei mutamenti di destinazione d'uso, si rinvia a quanto espresso al riguardo nelle osservazioni sulle norme di attuazione.</p>	
	<p>14) Art.110 – Area a corredo degli edifici. Il comma 8 dell'articolo che tratta la possibilità di accorpamento ai fini dell'edificazione residenziale nelle zone agricole va spostata nelle NTA e coordinata con quanto già presente al riguardo all'interno dell'articolo 16 delle NTA;</p> <p>Il contenuto dell'articolo è rimasto il medesimo. Si rinnova la prescrizione anche in considerazione del fatto che nelle NTA non viene trattato l'argomento dell'accorpamento dei lotti ai fini dell'edificazione delle residenze ma solo per i fabbricati correlati alla conduzione del fondo.</p>	Il rilievo è stato recepito.
	<p>15) Art.113 – Sottotetti. Le definizioni riportata dovrà essere conformata con quella contenuta nel quadro delle definizioni uniformi - Allegato A dell'accordo tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione del Regolamento edilizio-tipo ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies, del DPR n. 380/2001 approvato in sede di intesa unificata il 20.10.2016 e che, in attesa di una organica disciplina regionale, costituisce comunque un valido quadro di riferimento per la redazione dei RE; al comma 1, inoltre, per il computo dei volumi si fa riferimento a degli schemi grafici di cui, però, non si è trovata traccia;</p> <p>Parzialmente recepito. È stato eliminato il riferimento agli schemi grafici, ma non è stata conformata la definizione di sottotetto a quella contenuta nel quadro delle definizioni uniformi - Allegato A dell'accordo tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione del Regolamento edilizio-tipo ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies, del DPR n. 380/2001 approvato in sede di intesa unificata il 20.10.2016.</p>	15. Il rilievo è stato recepito con l'inserimento del comma 4.
	<p>16) Art.121 - Tettoie e pensiline. Specificare la natura dell'autorizzazione speciale necessaria per collocare tettoie o pensiline sulle facciate menzionata al comma 1;</p> <p>Dal comma 1 è stata rimossa la dicitura "autorizzazione speciale", sostituendola, invece, con "occorre una autorizzazione e/o comunicazione", tuttavia occorre richiamare più correttamente le procedure telematiche di SUAPE Sardegna.</p>	16. Il rilievo è stato recepito.
Nuove osservazioni post approvazione definitiva	<p>20) Art.24 - Tolleranze edilizie. La norma è stata integrata in fase di approvazione con la seguente previsione: 'Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo, si rimanda al decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. Per quanto riguarda il piano seminterrato, è emessa un'estensione che può eccedere del 20% rispetto alla superficie coperta dell'edificio in elevazione.'</p> <p>Per quanto concerne il primo periodo, deve essere rimodulato prevedendo, in ogni caso, il rispetto anche della norma regionale, in via di emanazione in adeguamento al DL 69/2024 (decreto Salvacasa).</p> <p>Per quanto riguarda il secondo periodo, si richiede di far conoscere la fonte normativa di provenienza.</p>	20. Il rilievo è stato recepito, è stato inserito il riferimento alla norma Regionale.
	<p>21) Art. 212 – Invarianza idraulica.</p> <p>Il rinvio alle norme sovraordinate del PAI è stato effettuato in maniera corretta, ma, come già specificato nel paragrafo 7.3 - Rapporto tra le scelte urbanistiche e il PAI, tale disciplina va trasferita all'interno delle NTA del PUC.</p>	Il rilievo è stato recepito.

## 7.8 Osservazioni

Osservazione n°1	<p>In sede di conferenza di copianificazione, il Servizio osservava: ‘Si evidenzia che l’individuazione di ulteriori aree S2, S3 ed S4, dovrà essere argomentata e giustificata laddove si è già riscontrata una forte sovrabbondanza di dotazione standard pro-capite nelle zone A e B. Non sono, inoltre, chiare le modalità di attuazione dell’eventuale programma di riqualificazione urbana e la sua conseguente fattibilità urbanistica. Si rileva, inoltre, che nella scheda di sintesi – istruttoria tecnica dell’osservazione, trasmessa dal Comune con nota prot. n. 11535 del 02/10/2023 e riportata nel riquadro precedente, si fa riferimento al ricorso degli strumenti previsti dall’art.21, comma 2 quinquies, che, tuttavia, è applicabile unicamente nelle zone C, D e G ma non nelle aree S.’</p> <p><b>Aggiornamento Del. di C.C. n°2 del 27.03.2025 di approvazione definitiva</b></p> <p><b>Considerazioni RAS:</b> Non compare più il riferimento all’art.21, comma 2 quinquies della L.R. n°45/89, né in delibera né tra gli allegati dell’esame delle osservazioni. Con il <u>PUC approvato</u> vengono create nuove aree S per 3.499 mq, di cui non è chiaro a quali zone urbanistiche afferiscano. Si evidenzia ancora, che le aree S così come rappresentate, rientrerebbero nella contabilità degli standard delle zone A e B. Posto che le residue aree di zona C2 (vedi figura sottostante) non appaiono, per superficie, congrue per la classificazione di una zona di espansione C, <u>si prescrive</u> che tutto il comparto (zona C2 e nuove aree S) rimangano classificate come zona C2, da lottizzare secondo le norme vigenti.</p>	Vedi testo a fine relazione.
Osservazione n°2	<p>In sede di conferenza di copianificazione, il Servizio osservava: ‘Si rileva che l’impianto distributore potrebbe essere compatibile anche con l’attuale destinazione di zona agricola, tuttavia si concorda con l’idea di dare una più precisa destinazione ad hoc. In tal senso, posto anche che l’idea pianificatoria è quella di impiantare un’attività dedicata anche alla ristorazione ed al commercio, la zona urbanistica omogenea più idonea è quella per servizi generali G, e non D. il Comune, piuttosto, nell’ambito della riorganizzazione generale della nomenclatura della zonizzazione urbanistica, dovrà attribuire all’area la sottozona più consona all’utilizzo previsto, con disciplina dedicata all’interno delle NTA (indice territoriale massimo etc.). Occorre, inoltre, verificare la fattibilità dell’intervento sotto il profilo della sicurezza alla circolazione stradale, considerata anche la prossimità di una curva sulla S.P. n. 3, anche alla luce delle disposizioni di cui all’art.24 del Codice della Strada e dell’art.60, comma 3, del relativo Regolamento di Attuazione.’</p> <p><b>Aggiornamento Del. di C.C. n°2 del 27.03.2025 di approvazione definitiva</b></p> <p><b>Considerazioni RAS:</b> Nonostante in fase istruttoria comunale sia stata condivisa la destinazione a zona G, nella zonizzazione approvata l’area è stata classificata in zona D. Inoltre, come già detto in sede di conferenza di copianificazione, si ribadisce che la nuova zonizzazione dovrà trovare precisa corrispondenza nelle NTA del PUC, con specifica disciplina.</p>	Vedi testo a fine relazione.
Osservazione n°3	<p><b>Considerazioni RAS:</b></p> <p>In sede di conferenza di copianificazione, il Servizio osservava: ‘Tale trasformazione dell’area interessata da zona G, rimasta inattuata fin dai tempi del PUC del 1997 (CC n. 38 del 18.04.1997) a zona C, con specificazione di sottozona C2 aggiunta nella relazione del Comune, comporta un aumento delle volumetrie di progetto di 1.800 mc e degli abitanti insediabili di 18 unità (It = 0,90 mc/mq e dotazione di 100 mc/ab). Al fine di poter esprimere un parere, come già evidenziato nella relazione istruttoria, occorre</p>	Vedi testo a fine relazione.

	<p>un quadro generale, delle volumetrie e degli abitanti insediabili, derivante dall'analisi dello stato attuale e delle esigenze di piano previste.'</p> <p><b>Aggiornamento Del. di C.C. n°2 del 27.03.2025 di approvazione definitiva</b></p> <p>Considerazioni RAS: Si conferma quanto sopra evidenziato in sede di conferenza di copianificazione e si rinvia a quanto espresso nella presente relazione riguardo il dimensionamento del piano (paragrafo 6.1)</p>	
Osservazioni 4-11-12-13	<p>In sede di conferenza di copianificazione, il Servizio osservava: 'All'osservazione n° 4 sono state associate anche la n° 11, 12 e 13, in quanto concettualmente identiche. Le osservazioni così riunite sulla stessa problematica, interessano una proprietà catastale di circa 4,2 Ha, ricompresa in un più ampio comparto classificato zona C di espansione fin dal 1997, negli anni diventato oggetto di un'idea di progetto 'Masterplan', ancora ad oggi del tutto inattuato di circa 10,4 Ha. L'edificato esistente ad oggi (sparso) esisteva già alla data della redazione del PUC del 1997.</p> <p>Come più volte detto nella presente relazione, serve un'analisi approfondita dello stato di attuazione dei vari comparti urbanistici, e sulla base di questo, impostare ed illustrare le direttrici di sviluppo e di espansione edilizia e delle infrastrutture.</p> <p>Ferme restando la competenza del Consiglio Comunale sulle scelte pianificatorie, sarebbe opportuno che il Comune valuti la possibilità trovare soluzioni attuative di pianificazione urbanistica concrete e perseguibili sotto il profilo amministrativo, a fronte di una serie di richieste, dal peso dominante anche rilevante, che si oppongono da diversi anni.'</p> <p>Aggiornamento Del. di C.C. n°2 del 27.03.2025 di approvazione definitiva</p> <p>Il Consiglio Comunale, già con delibera n° 21 del 06.06.2024, in sede di esame delle osservazioni pervenute, ha accolto tutte le richieste n° 4-11-12-13, e, in sede di approvazione definitiva del PUC con Del. CC n°2/25 ha riclassificato i mappali interessati in zona agricola E.</p> <p>Il Comune dovrà in ogni caso chiarire se gli edifici sparsi presenti, in particolare i mapp. 1016 e 106 del F. 9, precedentemente ricadenti in zona C, possiedono i requisiti per essere riclassificati in zona Agricola E nel PUC</p>	<p>Gli edifici sparsi presenti, attualmente ricadenti in zona E, precedentemente ricadenti in zona C, sono stati riclassificati in zona E, in quanto hanno i requisiti per tale zona.</p> <p>Essi infatti non hanno realizzato opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esistendo da prima della Legge Ponte.</p>
Osservazione n°10	<p>In sede di conferenza di copianificazione, il Servizio osservava: 'L'osservazione è stata fatta nell'ambito della procedura di VAS, e riguarda vari aspetti, tra cui il calcolo della popolazione insediabile ed il conseguente dimensionamento del piano. Si condivide quanto espresso dall'Arpas.'</p> <p><b>Aggiornamento Del. di C.C. n°2 del 27.03.2025 di approvazione definitiva</b></p> <p>Considerazioni RAS: Il Consiglio Comunale, già con delibera n°21 del 06.06.2024, ha esaminato l'osservazione facendo propria l'istruttoria di cui all'allegato A alla stessa delibera. La realizzazione di un belvedere a Monte Istoccu, è stato stralciato dagli obiettivi del nuovo PUC. In riscontro alle osservazioni di Arpas, ha argomentato in merito al dimensionamento degli abitanti insediabili, ma restano ferme, a parere di questo ufficio, le criticità segnalate nelle precedenti sezioni 6 e segg.</p>	Recepito
Osservazione 14 (MiBac)	<p>In sede di conferenza di copianificazione, il Servizio osservava: 'In buona sostanza, le osservazioni proposte dal MiC sono volte a segnalare, in generale, la non corrispondenza dell'analisi dei beni (storico culturali, paesaggistici, etc.), calati e rappresentati nella cartografia del PUC, con l'elenco dei beni copianificati a suo tempo, così come risultanti dal relativo verbale sottoscritto con il MiC e la RAS, riguardo alla loro codifica, alla individuazione su carta, alla perimetrazione delle zone di tutela integrale e condizionata. Inoltre, rileva</p>	Recepito

	<p>lo stesso MiC, è necessario allegare le schede di registro dei beni (D.4), e riordinare l'impianto normativo in quanto quello adottato appare confuso e fuorviante. Si concorda, in generale, con le osservazioni del MiC, che nei contenuti, peraltro, trovano riscontro nei punti segnalati nella sezione 4.2 - Assetto storico culturale.'</p> <p><b>Aggiornamento Del. di C.C. n°2 del 27.03.2025 di approvazione definitiva</b></p> <p>Considerazioni RAS: Vedi quanto rilevato nella sezione precedente 4.2, dedicata all'assetto storico culturale.</p>	
<p>Reclamo sig.ri Piras Non indicare piani attuativi nella zonizzazione</p>	<p>Il reclamo, rivolto al Comune in data 13.09.2024, e pervenuto anche al Servizio scrivente (prot. 47147 del 17.09.2024), riguarda la rappresentazione nel PUC non aggiornata, ad avviso dei privati, della viabilità della lottizzazione in loc. Su Padru a suo tempo approvata.'</p> <p>Il reclamo, inviato successivamente all'esame delle osservazioni avvenuto nella seduta di C.C. n. 21 del 06.06.2024, risulta comunque precedente alla delibera di C.C. n. 2/2025 di approvazione definitiva del PUC. Il Comune avrebbe dovuto argomentare sul mancato esame del reclamo. Si fa notare, peraltro, che lo stesso reclamo ha attinenza con quanto segnalato da questo Servizio alla sez. 7.2.3 precedente, punto 6, nel senso che, nella zonizzazione di progetto del nuovo PUC, non deve essere rappresentata la pianificazione attuativa.</p>	<p>La viabilità indicata è relativa a un piano attuativo già convenzionato e in corso di realizzazione. La strada e le altre opere di urbanizzazione sono interamente realizzate. Per quanto riguarda l'attuazione si rimanda all'apposito allegato.</p> <p>Le altre rappresentazioni di viabilità costituiscono una indicazione programmatica nella prospettiva di un sistema urbano ordinato e organizzato.</p>

## OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE

### ZONE B

Il Consiglio Comunale, a prescindere dal merito delle richieste di verifica, non ritiene possibile intervenire oggi su zonizzazioni decise nel lontano 1994 e poi diventate effettive in seguito alla approvazione del Co.Re.Co, che ha portato alla pubblicazione sul Buras il 1° luglio 1997. Qualora, infatti, si dovesse accertare, ad esempio, che il Comitato Regionale di Controllo sugli Enti Locali della Regione Sardegna, negli anni Novanta, abbia approvato un PUC contenente delle nuove zone B che non possedevano i requisiti per essere così classificate, a distanza di 28 anni è evidente che ne deriverebbero conseguenze estremamente negative. In primo luogo lo stato attuale dei luoghi ha subito tali e tante trasformazioni che una modifica di zonizzazione, lungi dal migliorare il PUC vigente, interverrebbe su diritti acquisiti e cristallizzati che vedrebbero certamente il sorgere di contenziosi e ricorsi che il Comune di Ossi non intende assolutamente sostenere. Che dire poi dei contratti di compravendita, permuta, vincoli che verrebbero stravolti da un intervento di riclassificazione odierno? Stessa cosa vale per le altre zone B menzionate nella Relazione RAS, tutte con vigenza ultradecennale.

Diverso è il discorso per la zona B in Via Roma confinante con la zona H che è stato possibile riclassificare come zona H, oppure la zona B di proprietà comunale del Parco di Fundone che ugualmente è stato possibile eliminare e riclassificare come zona S4 (parcheggi).

Le zone B del PUC vigente per il Consiglio Comunale di Ossi non sono in discussione e non verranno modificate, qualora la Regione Sardegna volesse assumersi l'onere di questa decisione unilaterale e non condivisa, avrà ovviamente anche l'onere di difenderla nelle sedi competenti, sapendo fin d'ora che il Comune di Ossi starà dalla parte dei cittadini danneggiati ingiustamente.

### OSSERVAZIONE 1

Per quanto attiene alla "sovraabbondanza" (cit.) di zone S, si fa presente che nell'attuale stesura si è proceduto a una loro ulteriore riduzione pari a 57.024 mq rendendo pertanto ininfluente la creazione della zona S contestata nel parere RAS di mq 3.499. Le risultanze della revisione del PUC sono le seguenti:

	<b>Zone S – PUC vigente (delibera 99/2013)</b>	<b>Zone S – PUC variante (delibera 2/ 2025)</b>	<b>Zone S Ulteriore riduzione post verifica di coerenza</b>
<b>S1</b>	98815	26680	26680
<b>S2</b>	104547	34946	26483
<b>S3</b>	315911	80654	56684
<b>S4</b>	66052	32971	8650
<b>TOTALE</b>	585325	175251	118497
	31 mc/ab	26,36 mc/ab	<b>19,27 mc/ab</b>
	<b>RIDUZIONE In totale sul PUC del 2013 (meno) 466.828 mq</b>	<b>Rispetto al PUC del 2013 (meno) 410.074 mq</b>	<b>Rispetto al PUC del 2025 come ulteriore riduzione in sede di verifica di coerenza: (meno) 57.024</b>

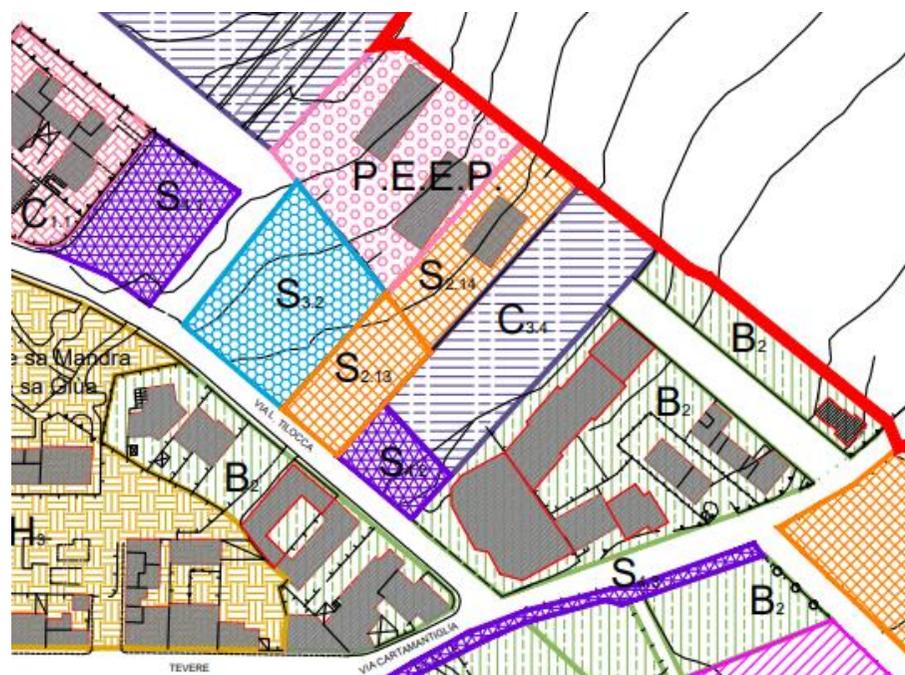
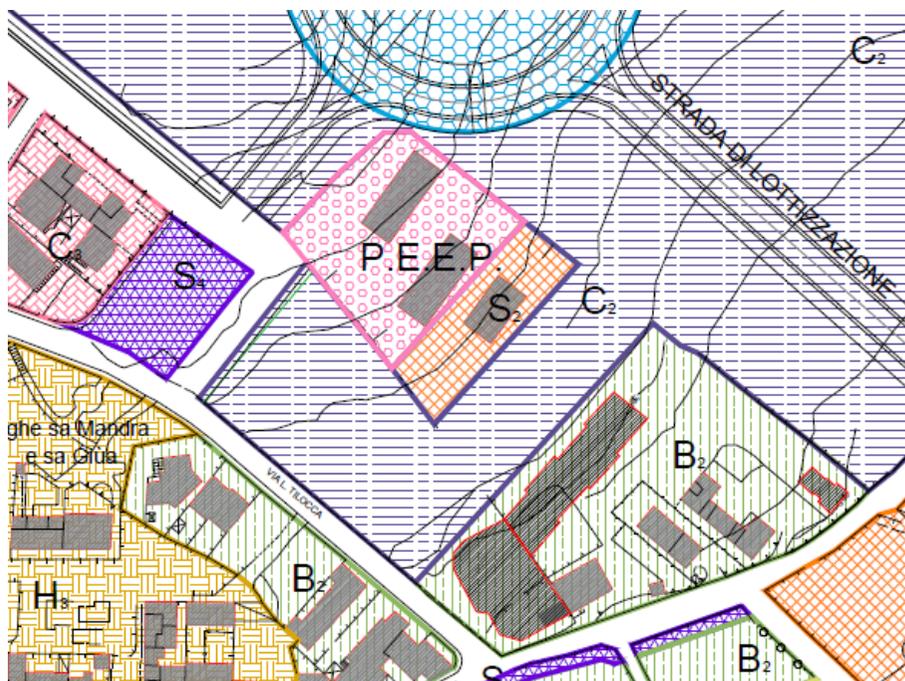
La eliminazione di ulteriori zone S nella Via San Leonardo, in zona Sos Pianos ecc., per una superficie complessiva di mq 57.024 risponde alla obiezione che per cui le superfici di standard presenti nel PUC sarebbero sovradimensionate. Il Consiglio Comunale ribadisce che la creazione di una zona S di fronte all'Area archeologica di Sa Mandra e sa Giua risponde alla necessità di creare uno spazio parcheggi adeguato che possa servire tutta quella parte del rione Litterai.

Si ribadisce ancora che la zona S che si intende creare è collocata di fronte al villaggio archeologico di “Sa Mandra e sa Giua” il quale, oltre a contenere il monumento “casa del pane” e relativo nuraghe ospita un intero villaggio archeologico.

Nella Via Tilocca, come già evidenziato, è presente un centro commerciale da 1.000 mq, due palazzine di alloggi popolari (Area), una proprietà comunale contenente un edificio adibito a protezione civile e pubblica assistenza ed un'altra associazione culturale, oltre al nuraghe e al villaggio archeologico per cui si dispone di un finanziamento a valere sui fondi della programmazione territoriale, si ritiene, accogliendo questa osservazione di avviare una collaborazione per un progetto pubblico – privato che possa mettere insieme il finanziatore privato e le esigenze della Pubblica Amministrazione. Si ribadisce che in quella zona è indispensabile la creazione di parcheggi ed aree verdi.

Si fa presente che la Regione Sardegna lo scorso 15 settembre 2025 ha finanziato con la PT 2014-2019 un progetto da 400.000 euro per la realizzazione di un centro servizi a supporto della importante area archeologica, pertanto, per tutte queste motivazioni, non si intende modificare zonizzazione proposta in sede di approvazione definitiva del PUC in quanto ritenuta strategica dal Consiglio Comunale.

Il comparto viene parzialmente ricondotto in zona C2, avente lotto minimo sufficiente, da lottizzare secondo le norme vigenti, mediante predisposizione di piano attuativo, compatibile come le indicazioni del cittadino proponente, nella osservazione n.1, mentre le zone S3.2, S2.13 ed S4.2 vengono riassegnate alla zona A e B.

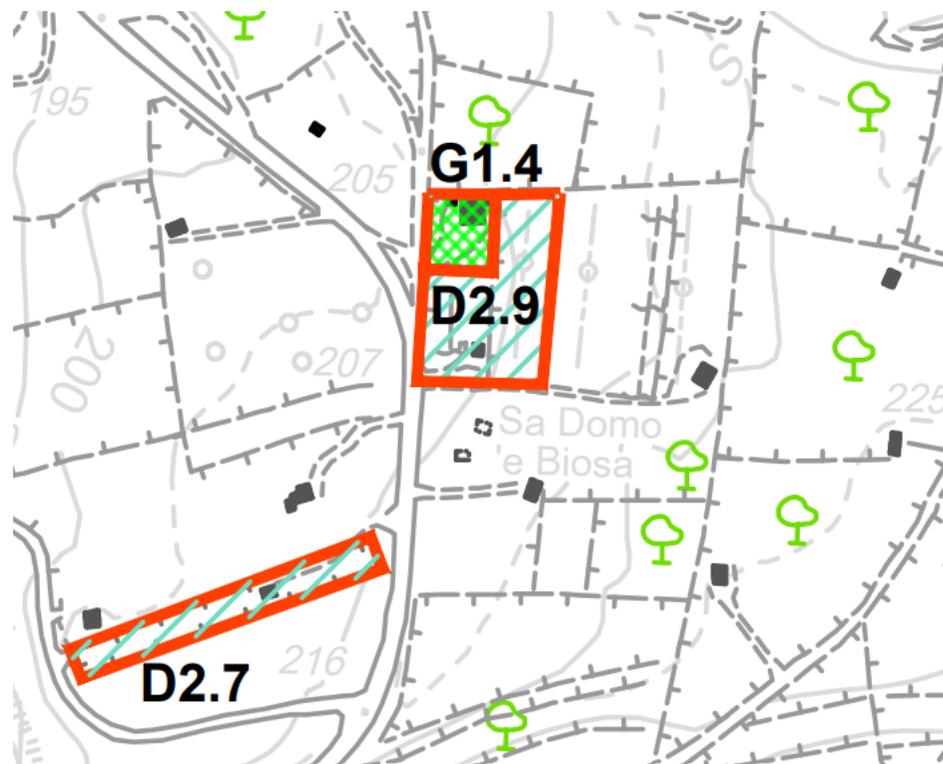
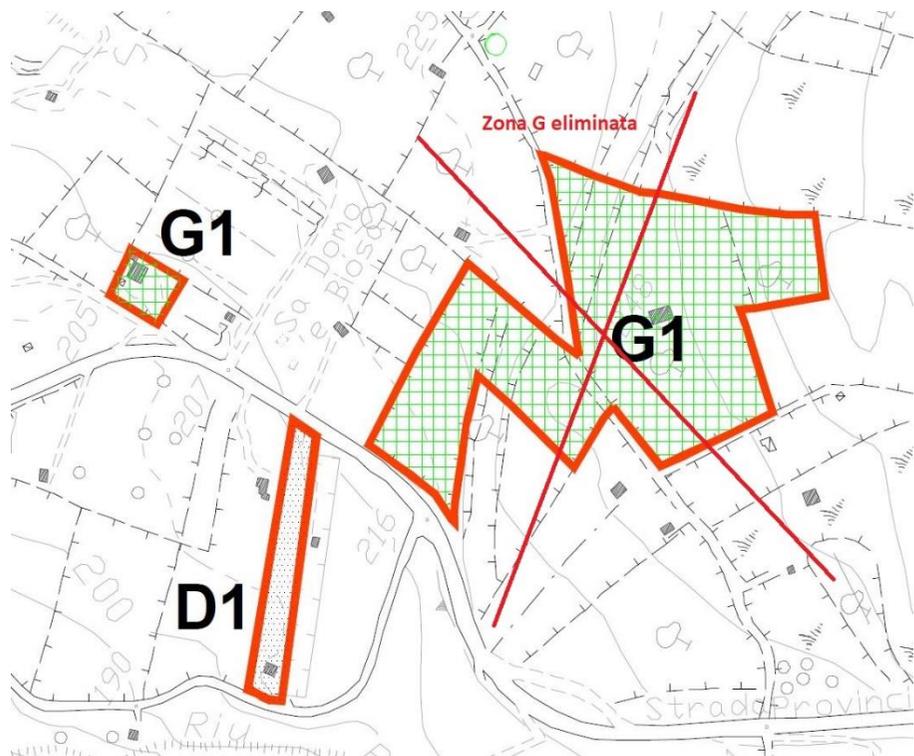


## OSSERVAZIONE 2

Nel PUC vigente la carta del territorio extraurbano era una costellazione di zone D e di zone G, le quali sono state eliminate pressoché tutte, ovviamente ad iniziare da quelle che nell'ultimo decennio non hanno visto la presentazione di progetti attuativi. Nel caso di questa osservazione il richiedente ha chiesto che a lato della zona G esistente venisse creata una zona D allo scopo di realizzare una struttura integrativa di servizi alla viabilità.

Come è noto, oggi, le stazioni di servizio extraurbane, non sono come negli anni Cinquanta, delle semplici pompe di carburante disperse nella campagna, ma sono delle aree ove si concentrano diversi servizi. Come ribadito a più riprese, dentro il centro abitato di Ossi è presente un distributore di carburanti che si vorrebbe porre nelle condizioni di spostarsi nell'agro, anche perché non possiede oggettivamente la distanza sufficiente dalle abitazioni, né i requisiti di sicurezza ottimali. La richiesta presentata dal cittadino è quella di unire in una struttura lungo la SP n°3 nella direttrice Ossi – Sassari, una serie di attività in cui si possa anche acquisire la licenza per Tabacchi e per edicola che il Comune di Ossi non ha mai assegnato, in quanto non vi erano strutture in agro, oltre che il distributore di carburante, un bar – caffè, una tavola calda o trattoria, un'officina per il rimessaggio dei mezzi, il gommista e altri servizi. Per poter rispondere a questa esigenza, condivisa dal Comune di Ossi, il Consiglio Comunale ha accolto l'osservazione n°2 e la richiesta di creazione di una zona D adiacente alla zona G già esistente ove sussiste un edificio in costruzione.

Si ribadisce pertanto la volontà di confermare la zona D prevista nel PUC in quanto non contrasta con la normativa sovraordinata.



### OSSERVAZIONE N°3

La zona G prevista lungo la Via Corte e Lottene, di circa 2.000 mq, aveva a suo tempo come obiettivo quello della realizzazione di una casa di riposo per anziani. A distanza di dieci anni, il Consiglio comunale, come fatto per le altre zone G presenti in agro, ha verificato che non è più possibile realizzare, sulla base delle norme vigenti, una struttura sanitaria in una superficie simile ed ha accolto la richiesta dei proprietari di una riclassificazione come zona C.

Il motivo di tale classificazione è ovvio, in quanto tutte le altre zone adiacenti sono classificate come zona C, non era possibile una classificazione come zona S, stante il fatto che ne esistono altre nelle vicinanze, né come zona D, quindi appare quanto meno singolare che nella Relazione si evidenzi che la creazione di una zona C comporti un aumento degli abitanti insediabili tanto che andrebbe mantenuta la zonizzazione precedente, cioè una zonizzazione che non ha alcuna utilità urbanistica per nessuno. Tra l'altro in quello stesso rione a poca distanza è presente un'altra zona G e quindi davvero appare insensato voler mantenere anche questa che i proprietari con l'osservazione n°3 chiedono di togliere.

Si ribadisce pertanto la volontà di confermare la trasformazione della zona G prevista nel PUC vigente in Zona C non rilevando nessun contrasto con la normativa sovraordinata e trattandosi di una scelta di pianificazione urbanistica consentita.

In assenza di reale utilizzo dell'area per casa di riposo, si riclassifica come zona C, in continuità con le destinazioni contigue, tenendo conto anche della modesta incidenza dell'operazione nel calcolo generale abitanti/standard.

