



# COMUNEDIITIRI

Provincia di Sassari

## Variante N. 17 al Piano Urbanistico Comunale

(ai sensi della procedura stabilita dall'art.20, L.R.n. 45del22/12/1989)

### MODIFICA DELLA ZONIZZAZIONE EXTRAURBANA E2 IN ZONA G PER SERVIZI GENERALI

## Relazione illustrativa

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Ing. Antonio Giovanni Mannu

adozione del C.C. n. \_\_\_\_\_  
approvazione del. C.C.n. \_\_\_\_\_

## SOMMARIO

SOMMARIO.....	2
PREMESSA.....	3
1. MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE.....	4
2. CONTENUTO DELLA VARIANTE.....	4
3. COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE.....	4
3.1 Compatibilità ambientale.....	4
3.2 Compatibilità V.A.S.....	5
4. MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE DI PIANO E ALLE NTA VIGENTI .....	5
4.1 Estratto della zonizzazione vigente – ZONA E2.....	6
4.2 Estratto della zonizzazione in variante – ZONA G9.....	7
4.3 Testo della norma vigente – ART. 24b ZONE “G” .....	8
4.4 Testo della norma in variante – ART. 24b ZONE “G” .....	9

## PREMESSA

Il Comune di Ittiri è dotato di Piano Urbanistico Comunale, redatto ai sensi della L.R. n. 45 del 22/12/1989, adottato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 30/11/2002, dichiarato coerente alla normativa sovraordinata con determinazione n. 556/DG del 16/12/2002 della Direzione Generale della Pianificazione territoriale e della Vigilanza Edilizia della Regione Sardegna e pubblicato sul BURAS n. 1 del 10/01/2003.

Successivamente sono state approvate le seguenti varianti:

VARIANTI		
Adozione definitiva	Verifica di coerenza	BURAS
Del. C.C. N. 11 del 21/03/2022	Determ. Dir. Gen. N. 607 del 04/05/2022	N. 22 del 12/05/2022
Del. C.C. N. 7 del 05/02/2020		N. 12 del 12/03/2020
Del. C.C. N. 10 del 28/03/2018	Determ. Dir. Gen. N. 962 del 4/06/2018	N. 30 del 21/06/2018
Del. C.C. N. 45 del 13/09/2017	Determ. Dir. Gen. N. 2194 del 22/11/2017	N. 59 del 14/12/2017
Del. C.C. N. 3 del 01/03/2017	Determ. Dir. Gen. N. 520 del 29/03/2017	N. 17 del 13/04/2017
Del. C.C. N. 6 del 10/02/2016	Determ. Dir. Gen. N. 2280 del 01/12/2016	N. 57 del 15/12/2016
Del. C.C. N. 2 del 22/04/2015	Determ. Dir. Gen. N. 1771/DG del 30/06/2015	N. 48 del 29/10/2015
Del. C.C. N. 21 del 04/06/2013	Determ. Dir. Gen. N. 2921 del 29/10/2014	N. 55 del 20/11/2014
Del. C.C. N. 4 del 23/07/2014	Determ. Dir. Gen. N. 2417 del 11/09/2014	N. 48 del 02/10/2014
Del. C.C. N. 63 del 03/12/2007	Determ. Dir. Gen. N. 2888/DG del 03/12/2008	N. 21 del 16/07/2009
Del. C.C. N. 57 del 30/11/2007	Determ. Dir. Gen. N. 1119/DG del 26/05/2008	N. 22 del 18/07/2008
Del. C.C. N. 44 del 09/08/2006	Determ. Dir. Gen. N. 1409/DG del 05/12/2007	N. 1 del 05/01/2008
Del. C.C. N. 37 del 29/06/2006	Determ. Dir. Gen. N. 247/DG del 02/04/2007	N. 15 del 25/05/2007
Del. C.C. N. 13 del 31/03/2006	Determ. Dir. Gen. N. 682/DG del 13/09/2006	N. 37 del 14/12/2006
Del. C.C. N. 12 del 31/03/2006	Determ. Dir. Gen. N. 683/DG del 13/09/2006	N. 32 del 26/10/2006
Del. C.C. N. 5 del 27/09/2004	Determ. Dir. Gen. N. 738/DG del 24/10/2005	N. 37 del 09/12/2005

La presente variante allo strumento urbanistico ha come oggetto la nuova tipizzazione di un'area di proprietà del Comune di Ittiri, localizzata all'esterno del contesto urbano (distinta al NCT foglio 1, mappali 64-74-75). Nel vigente PUC tale area ricade interamente in zona "E2" Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva o caratterizzate dalla presenza di attività agricole varie".

## **1. MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE**

La variante ha come oggetto l'aggiornamento cartografico delle tavole del PUC per l'inserimento di una Zona "G", Area per servizi generali, in località "Paulis", denominata zona "G9 Paulis", in area attualmente ricadente in zona "E2".

L'amministrazione comunale intende effettuare un intervento di valorizzazione dell'Abbazia di Nostra Signora di Paulis, in territorio comunale di Ittiri; a tal fine ha partecipato al progetto di sviluppo territoriale PST-PT-CRP 15/INT "Anglona Coros Terre di Tradizioni" unitamente all'Unione dei Comuni dell'Anglona e della Bassa Valle del Coghinas e l'Unione dei Comuni del Coros. L'Unione dei Comuni dell'Anglona e della Bassa Valle del Coghinas è stata delegata quale soggetto attuatore unico per l'attuazione degli interventi previsti nella Programmazione Territoriale; nella suddetta programmazione territoriale è ricompreso l'intervento INT-PT11 - Comune di ITTIRI - "Restauro e riqualificazione Abbazia Nostra Signora di Paulis" - finanziamento € 380.000,00 - CUP E43C18000030002 - che è stato inserito nel sistema per la valorizzazione turistica integrata e miglioramento della qualità della vita delle comunità locali del territorio delle Unioni dei Comuni Anglona e Coros, nell'ambito dell'utilizzo delle risorse POR FESR 2014-2020, FSC 2014-2020.

Il progetto intende intervenire nell'ottica della valorizzazione turistica degli attrattori culturali e ambientali e del miglioramento della fruizione del patrimonio storico-culturale e religioso. L'obiettivo è quello di costruire le basi del sistema di valorizzazione dei beni culturali presenti nel territorio di Ittiri per renderli fruibili. Da un punto di vista operativo l'intervento mira a consentire una chiara lettura del sito e una fruizione dello stesso in sicurezza, con la realizzazione di un nuovo accesso all'area dalla S.P. 15M e la realizzazione di un area per parcheggio.

Il progetto dell'intervento di cui sopra è in contrasto con le previsioni del PUC; l'attuale classificazione urbanistica dell'area in questione, classificata zona E2 - "Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva o caratterizzate dalla presenza di attività agricole varie", determina la necessità di adottare una variante al vigente strumento urbanistico generale al fine di adeguare la zonizzazione dell'area all'opera di interesse pubblico che deve essere realizzata, provvedendo, pertanto, alla riclassificazione dell'area in questione in zona G9 "Area per servizi generali".

## **2. CONTENUTO DELLA VARIANTE**

La variante riguarderà, la ripermimetrazione della zona E2 in località "Paulis", limitatamente ai terreni di proprietà comunale, distinti al NCT al foglio 1 mappali 64-74-75 con l'individuazione di una Zona G, denominata "G9 Paulis", e all'aggiornamento cartografico delle tavole del PUC, sarà disciplinata con una nuova norma specifica all'interno delle norme di attuazione del PUC;

## **3. COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE**

La riclassificazione urbanistica dell'area di proprietà comunale ricadente da zona agricola E2 in zona G Aree per servizi generali, comporta una variante al Piano Urbanistico Comunale coerente col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato, da attuarsi secondo la procedura di cui all'art. 20 della legge regionale 45/1989 e s.m.i..

Si evidenzia che l'area interessata dalla presente variante è di proprietà del Comune di Ittiri.

### **3.1 Compatibilità ambientale**

La presente variante non comporta alterazioni di alcun tipo al quadro della sostenibilità ambientale e della compatibilità ambientale degli interventi previsti, già valutato complessivamente in sede di strumento urbanistico generale.

### 3.2 Compatibilità V.A.S.

Per quanto concerne la procedura di V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica), si evidenzia che dovrà essere avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica per la variante al Piano Urbanistico Comunale per variare, da zona E2 "Agricola" a zona G "Area per servizi generali", l'area su cui insiste l'Abbazia di Nostra Signora di Paulis e le relative aree di pertinenza, di proprietà comunale, interessate dai lavori di riqualificazione richiamati al punto 1.

## 4. MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE DI PIANO E ALLE NTA DEL PUC

Il presente elaborato, riporta puntualmente le modifiche introdotte dalla Variante al testo delle N.T.A. vigenti dello strumento urbanistico del Comune di Ittiri (SS) e agli elaborati grafici della zonizzazione extraurbana: le tavole grafiche riportano lo stato attuale (Tav.01) e lo stato in variante (Tav. 02). .

Il "merito" delle modifiche normative e grafiche è motivato, argomentato e descritto nei paragrafi precedenti.

Nelle pagine seguenti, con riferimento al testo della norma vigente viene proposta la corrispondente riscrittura della norma modificata con le seguenti specifiche grafiche:

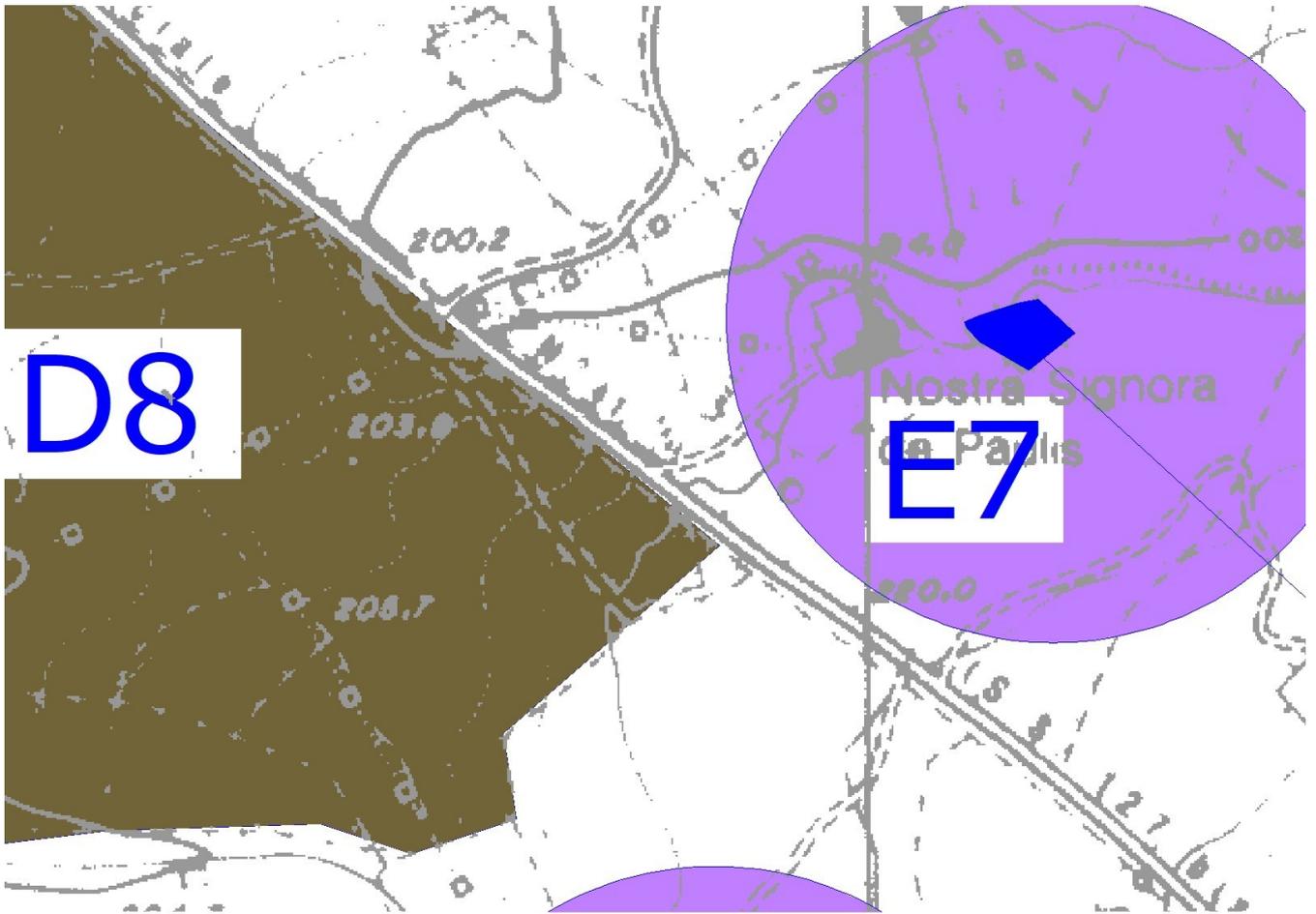
il testo modificato, integrato e/o aggiunto è riportato in **grassetto/corsivo**

l'articolo delle N.T.A vigenti interessato da modifiche e/o integrazioni è il seguente :

art. 24b "Zone G"

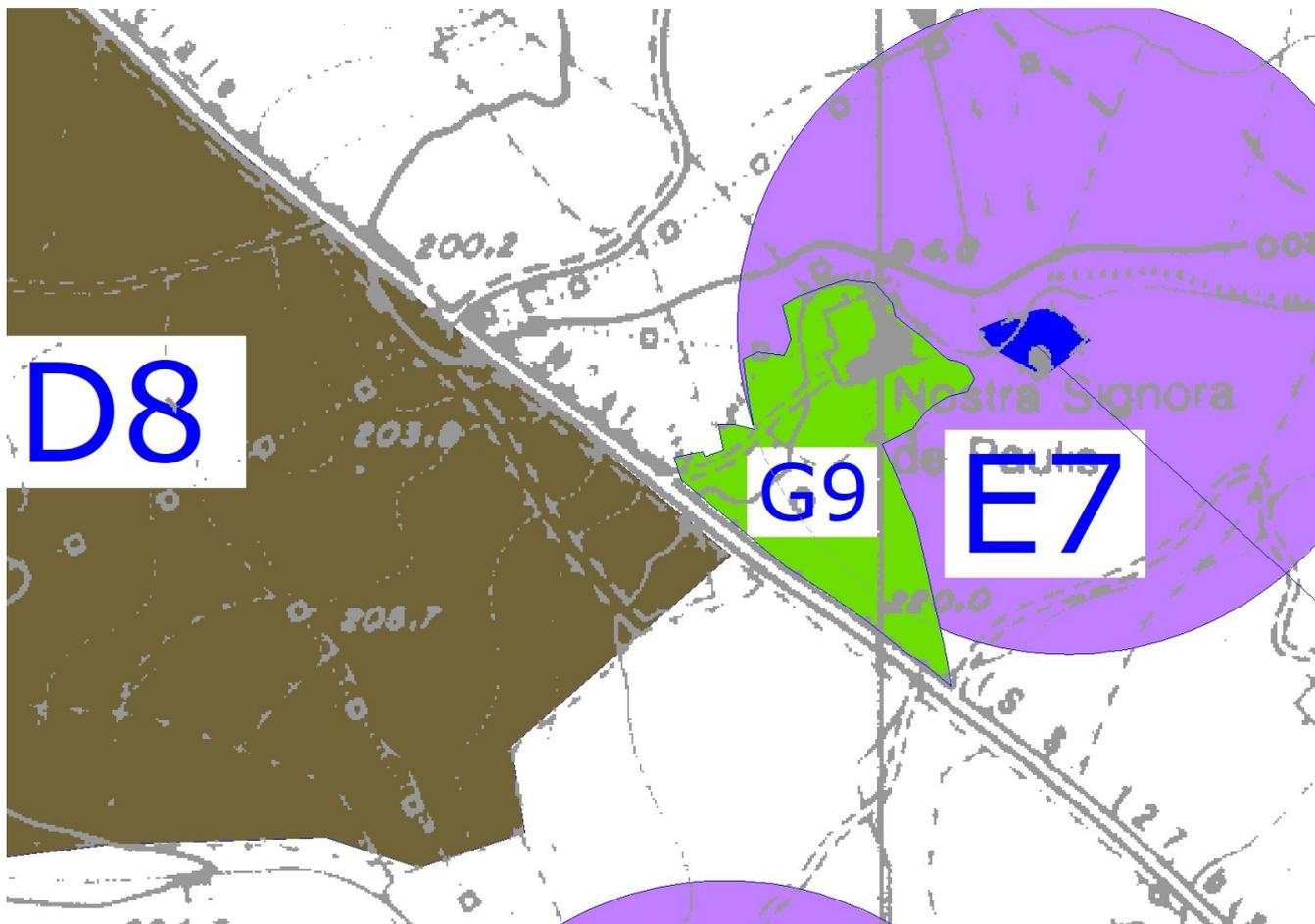
Relativamente alla variazione grafiche delle tavole di zonizzazione, verrà proposta e confrontata la versione originaria e quella in variante.

5. ESTRATTO DELLA ZONIZZAZIONE VIGENTE-ZONA E2



6. ESTRATTO DELLA ZONIZZAZIONE IN VARIANTE-ZONA G9

---



## 7. TESTO DELLA NORMA VIGENTE – ART. 24b ZONE “G”

---

### **ART. 24b - ZONE "G".**

3) Sono destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi d'interesse generale (istruzione superiore sanità, credito, sport, ricreazione, sosta e ristoro, depurazione, potabilizzazione e simili). Dovranno essere assoggettate a Piano attuativo, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale da cui risulti una coerente utilizzazione della Zona, specie per quanto attiene gli accessi alle diverse parti.

4) L'indice territoriale massimo per tutte le zone G, previa disposizione di P.P., viene stabilito in 1.50 mc/mq.

5) Per quanto attiene ai rapporti tra gli insediamenti e gli spazi pubblici o ad uso pubblico essi saranno definiti dal piano attuativo sulla base delle disposizioni dell'art. 8 del D.A.EE.LL. della R.A.S. N° 2266\U 83 e comunque delle disposizioni di legge vigenti al momento della attuazione delle presenti norme.

· G1 – Area destinata a strutture sportive di interesse generale.

I.T. = 0.01 mc/mq , con possibilità di incremento previa predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata;

G2 – Area destinata alla realizzazione di una palestra connessa all' Istituto Tecnico Agrario.

I.T. = 0.01 mc/mq , con possibilità di incremento previa predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata;

G3 – Area destinata alla realizzazione di un museo.

I.T. = 0.01 mc/mq , con possibilità di incremento previa predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata;

G4 – Area destinata a strutture sportive di carattere generale.

I.T. = 0.01 mc/mq . L'incremento di volumetria per interventi di ristrutturazione ed ampliamento è subordinato alla predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata.

G5 – Area destinata all'Istituto Tecnico Agrario.

I.T. = 0.01 mc/mq .L'incremento di volumetria per interventi di ristrutturazione ed ampliamento è subordinato alla predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata.

G6 – Area destinata all'Impianto di Depurazione Comunale

I.T. = 0.01 mc/mq .L'incremento di volumetria per interventi di ristrutturazione ed ampliamento è subordinato alla predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata;

G7 – Area destinata ad attività ricreative, sportive, ristorative etc.

I.T. = 0.12 mc/mq. Superficie : 1.31 ha. Valgono le disposizioni di cui all'art. 24b commi 1 e 3. L'attuazione non deve comportare alcun onere per l'Amministrazione comunale.

G8 – Area destinata a strutture sportive di carattere generale.

I.T. = 0.01 mc/mq . L'incremento di volumetria per interventi di ristrutturazione ed ampliamento è subordinato alla predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata.

## 8. TESTO DELLA NORMA IN VARIANTE – ART. 24b ZONE “G”

### ART. 24b - ZONE "G".

3) Sono destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi d'interesse generale (istruzione superiore, sanità, credito, sport, ricreazione, sosta e ristoro, depurazione, potabilizzazione e simili). Dovranno essere assoggettate a Piano attuativo, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale da cui risulti una coerente utilizzazione della Zona, specie per quanto attiene gli accessi alle diverse parti.

4) L'indice territoriale massimo per tutte le zone G, previa disposizione di P.P., viene stabilito in 1.50 mc/mq.

5) Per quanto attiene ai rapporti tra gli insediamenti e gli spazi pubblici o ad uso pubblico essi saranno definiti dal piano attuativo sulla base delle disposizioni dell'art. 8 del D.A.EE.LL. della R.A.S. N° 2266\U 83 e comunque delle disposizioni di legge vigenti al momento della attuazione delle presenti norme.

· G1 – Area destinata a strutture sportive di interesse generale.

I.T. = 0.01 mc/mq , con possibilità di incremento previa predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata;

G2 – Area destinata alla realizzazione di una palestra connessa all' Istituto Tecnico Agrario.

I.T. = 0.01 mc/mq , con possibilità di incremento previa predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata;

G3 – Area destinata alla realizzazione di un museo.

I.T. = 0.01 mc/mq , con possibilità di incremento previa predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata;

G4 – Area destinata a strutture sportive di carattere generale.

I.T. = 0.01 mc/mq . L'incremento di volumetria per interventi di ristrutturazione ed ampliamento è subordinato alla predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata.

G5 – Area destinata all'Istituto Tecnico Agrario.

I.T. = 0.01 mc/mq .L'incremento di volumetria per interventi di ristrutturazione ed ampliamento è subordinato alla predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata.

G6 – Area destinata all'Impianto di Depurazione Comunale

I.T. = 0.01 mc/mq .L'incremento di volumetria per interventi di ristrutturazione ed ampliamento è subordinato alla predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata;

G7 – Area destinata ad attività ricreative, sportive, ristorative etc.

I.T. = 0.12 mc/mq. Superficie : 1.31 ha. Valgono le disposizioni di cui all'art. 24b commi 1 e 3. L'attuazione non deve comportare alcun onere per l'Amministrazione comunale.

G8 – Area destinata a strutture sportive di carattere generale.

I.T. = 0.01 mc/mq . L'incremento di volumetria per interventi di ristrutturazione ed ampliamento è subordinato alla predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata.

**G9 – Area destinata a beni culturali architettonici “Abbazia di Paulis”.**

*La presente norma riguarda l'area su cui sorge l'Abbazia di Paulis, che venne edificata dai monaci cistercensi nel 1200; il complesso abbaziale ricalcava planimetricamente lo schema tradizionale delle abbazie dell'ordine cistercense, con il chiostro quadrangolare porticato al lato della Chiesa e gli ambienti*

*del monastero, a due piani, disposti lungo gli altri tre lati del chiostro secondo lo stile romanico cistercense. La zona G comprende i resti dell'Abbazia e l'area posta fra il monumento e la Strada Provinciale n. 15M, tutta di proprietà comunale.*

*Modalità di attuazione della pianificazione: gli interventi di sistemazione dell'area si attuano mediante progetto di opera pubblica esteso all'intera sottozona G9; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di nuova costruzione, opere interne. Il progetto di opera pubblica esteso all'intera sottozona ha la stessa valenza del piano attuativo di cui all'art. 3 della Legge regionale n. 20/1991.*

*Destinazioni d'uso consentite: parcheggi attrezzati di uso pubblico, attività di ristorazione e pubblici esercizi, servizi igienici, attrezzature culturali e museali (compresa biglietteria e bookshop) etc.*

*Indice di edificabilità territoriale: indice massimo pari a 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa approvazione del progetto di opera pubblica da parte del Consiglio Comunale.*

*Altezza massima: 4.00 m*

*Rapporto di copertura: non stabilito*

*Distanze dal confine: la distanza minima (dc) da osservare nell'edificazione rispetto ai confini del lotto di proprietà, è fissata in 5.00 m.*

*Distanza dalle strade: la distanza minima dalle strade da osservare nell'edificazione, è fissata dal Nuovo Codice della Strada.*

*Indirizzi per la qualità dei progetti: gli interventi edilizi dovranno armonizzarsi al contesto senza interferire con le principali visuali e con le aree di rispetto e salvaguardia del monumento. Sono ammessi unicamente fabbricati ispirati alla massima sobrietà formale, tipologica e costruttiva, anche mediante utilizzo di muratura portante in pietra locale. La progettazione del verde dovrà privilegiare l'utilizzo di ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).*