



Comune di Noragugume
Variante al Piano Urbanistico Comunale

CODICE ELABORATO

A.01

TITOLO ELABORATO

**RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA DELLA
VARIANTE AL PUC**

PROGETTO

**PIANIFICATORE TERRITORIALE
GIUSEPPE ZINGARO**

COMMITTENTE

COMUNE DI NORAGUGUME

IL SINDACO

DOTT.SSA RITA ZARU



RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Maria Antonietta Nieddu

Aprile 2026

SOMMARIO

Premessa	2
Inquadramento normativo variante urbanistica	3
Quadro di pianificazione territoriale e comunale	6
Piano Paesaggistico Regionale – Assetto Insediativo.....	6
Piano urbanistico Comunale.....	7
Piano Particolareggiato del Centro Storico.....	8
Il perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione	10
Proposta di variante.....	11
Situazione attuale.....	12
Piano Urbanistico Comunale	12
Contabilità Urbanistica	15
Analisi di coerenza con gli strumenti vigenti di pianificazione territoriale – Coerenza con il quadro normativo comunale	16
Piano Urbanistico Comunale	16
Piano di classificazione acustica.....	16
Coerenza con il quadro normativo sovraordinato	17
Piano paesaggistico regionale – assetto ambientale e insediativo	17
Piano di assetto idrogeologico.....	18
Valutazione degli effetti sull’ambiente	19
Decreto Assessoriale 2266/U del 22 dicembre 1983.....	19

PREMESSA

Con la presente relazione si dispone la proposta di una variante al Piano Urbanistico Comunale di Noragugume, finalizzata all'individuazione di un'area S3 interna al centro abitato, per la realizzazione di uno spazio pubblico verde attrezzato a iniziativa pubblica.

La proposta di variante si rende necessaria al fine dell'attuazione di un progetto di riqualificazione urbana di uno spazio verde esistente, attualmente pertinenza dell'edificio delle ex-scuole, che l'Amministrazione Comunale intende rifunzionalizzare, per fornire alla cittadinanza uno spazio pubblico attrezzato e strutturato, utile per lo svolgimento di manifestazioni comunitarie e collettive.



Figura 1: stralcio su ortofoto dell'area interessata dalla Variante al PUC

INQUADRAMENTO NORMATIVO VARIANTE URBANISTICA

Con la Legge Regionale n° 1/2019 sono state apportate rilevanti novità nel procedimento previsto dall'Art. 20 della L.R. 45/1989 sull'approvazione degli Strumenti Urbanistici, con la finalità di semplificare l'iter complessivo, risolvere criticità legate all'applicazione della stessa L.R. 45/89 e coordinare gli endoprocedimenti rilevanti nei percorsi di approvazione degli strumenti urbanistici (procedura di VAS, VINCA, varianti al PAI o processo di copianificazione).

La D.G.R. n° 5/48 del 29/01/2019 ha proceduto ad approvare una direttiva che ha chiarito che, ai sensi dell'Art. 20, comma 23 della Legge Regionale 45/1989, sono varianti sostanziali al PUC:

1. Quelle che interessano l'intero territorio comunale o modificano l'impianto complessivo del Piano;
2. Quelle che incrementano la previsione insediativa;
3. Quelle che modificano la qualificazione degli ambiti territoriali individuati;
4. Quelle che adeguano o conformano il PPR o modificano le norme di tutela e salvaguardia afferente ai beni paesaggistici.

La variante in oggetto propone la sola identificazione di un'Area S3, senza la proposta di modifica della Zona Omogenea e senza aumento di carico insediativo o modifiche sostanziale di misure generali relative ai beni paesaggistici. Pertanto, la variante proposta può considerarsi **non sostanziale**, in quanto non ricadente nelle quattro fattispecie di cui al precedente elenco.

Infatti, secondo quanto riportato dalla medesima D.G.R. n° 5/48 del 29/01/2019, vengono definite le Varianti non sostanziali, così elencate:

1. Introducono aree a destinazione agricola, con normativa conforme alle altre zone agricole già individuate dal Piano nell'immediato intorno, a condizione che le previsioni siano coerenti con le disposizioni pianificatorie e normative sovraordinate. Si precisa che le modifiche alle norme rientrano tra le varianti sostanziali, in quanto modificano la qualificazione dell'ambito territoriale individuato;
2. Introducono aree di salvaguardia, che non riguardino beni paesaggistici, con normativa conforme alle altre zone di salvaguardia già individuate dal Piano. Analogamente all'ipotesi precedente, si precisa che

le modifiche alle norme tecniche di attuazione rientrano tra le varianti sostanziali, in quanto variano la qualificazione dell'ambito territoriale individuato;

3. Reiterano vincoli preordinati all'esproprio;
4. **Introducono aree per standard urbanistici all'interno del centro urbano edificato con riclassificazione di aree già destinate all'edificazione;**
5. **Variano la qualificazione delle aree standard già esistenti nel Piano, nel rispetto delle quantità minime già previste dall'Art. 6 del Decreto Assessoriale n° 2266/U del 1983, per le singole aree;**
6. Modificano le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione di Zona, senza incidere sui parametri urbanistici.

Rispetto al precedente elenco, si ritiene che la proposta di variante sia coerente con quanto riportato ai punti 4 e 5.

Come riportato in seguito dalla D.G.R. n° 5/48 del 29/1/2019, le varianti non sostanziali seguono la procedura delineata nei commi dal 2 al 34 dell'Art. 20 della L.R. 45/1989, che possono essere sintetizzati come da elenco seguente:

- L'autorità procedente sottopone la variante a preventiva verifica di Assoggettabilità a VAS, presso l'autorità competente; nel caso la variante sia soggetta a VAS, si applica il procedimento previsto per le varianti sostanziali;
- L'autorità procedente adotta la variante con deliberazione del Consiglio Comunale; la deliberazione consiliare deve puntualmente indicare - previa istruttoria dell'ufficio tecnico comunale - le condizioni che determinano la classificazione della variante come non sostanziale, ai sensi della qualificazione sopra riportata;
- Entro 15 giorni dall'adozione, l'autorità procedente trasmette alla Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia la deliberazione unitamente ai relativi allegati, comprensivi di "un prospetto dal quale emerga il raffronto tra il piano vigente e la variante relativamente al dimensionamento, all'allocatione delle relative previsioni insediative, al rispetto degli standard";
- Entro 15 giorni dalla ricezione, la Regione, nel caso di erronea qualificazione, comunica la necessità di sottoporre la variante al procedimento relativo alle varianti sostanziali e l'Iter prosegue con le procedure delineate per tale tipo di varianti; qualora, invece, la qualificazione sia corretta, nei successivi 15 giorni la variante non sostanziale è pubblicata mediante deposito presso la segreteria del Comune, a disposizione degli interessati. Dell'avvenuta adozione e del deposito è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS e sul sito internet istituzionale del Comune. Ai fini della piena conoscibilità, la variante, completa di tutti gli elaborati, è pubblicata sul sito internet istituzionale del Comune;
- Entro il termine di 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS, chiunque può prendere visione della variante e presentare osservazioni, in forma scritta. Si precisa che anche la Regione, nel periodo di pubblicazione della variante, può effettuare osservazioni sulla coerenza delle modifiche programmate

dall'Amministrazione Comunale, con gli strumenti di pianificazione e con la normativa sovraordinata;
l'Amministrazione Comunale è tenuta all'adeguamento;

- Nei 30 giorni successivi, la variante è approvata, previo esame delle osservazioni pervenute con deliberazione del Consiglio Comunale e pubblicata, unitamente ai relativi allegati, nel sito internet istituzionale del Comune e per estratto sul BURAS;
- Il Comune invia alla Regione la comunicazione di approvazione della variante non sostanziale, unitamente agli elaborati cartografici e normativi, perché possa disporre degli atti pianificatori delle Amministrazioni Comunali nella versione aggiornata e vigente.

Piano Paesaggistico Regionale – Assetto Insediativo

Il territorio del Comune di Noragugume non ricade all'interno di alcun ambito di paesaggio costiero così come identificato dal Piano Paesaggistico Regionale; esso si colloca nella macro-regione del Marghine, confinante con i comuni di Ottana, Sedilo, Dualchi, Silanus e Bolotana.

Il centro urbano, secondo quanto indicato dalle cartografie del PPR, è classificato all'interno dell'Assetto Insediativo, con l'individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione (come individuato dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n° 19 del 19/09/2008 e con la Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia della Regione Sardegna n° 2695/DG del 17/11/2008), delle Espansioni fino agli Anni Cinquanta e delle Espansioni Recenti.

Le classificazioni riportate individuano il processo evolutivo del centro urbano di Noragugume, a partire dal Centro Matrice, formatosi nella sua stratificazione storica e consolidatosi a metà degli Anni Cinquanta del Novecento. A questo nucleo originario si aggiungono le successive espansioni che determinano l'attuale forma urbana.

Il PPR individua:

- Beni Paesaggistici Ex Art. 143:
 - Chiesa di Santa Croce;
 - Chiesa di Nostra Signora d'Itria;
- Beni identitari:
 - Palazzo in centro urbano

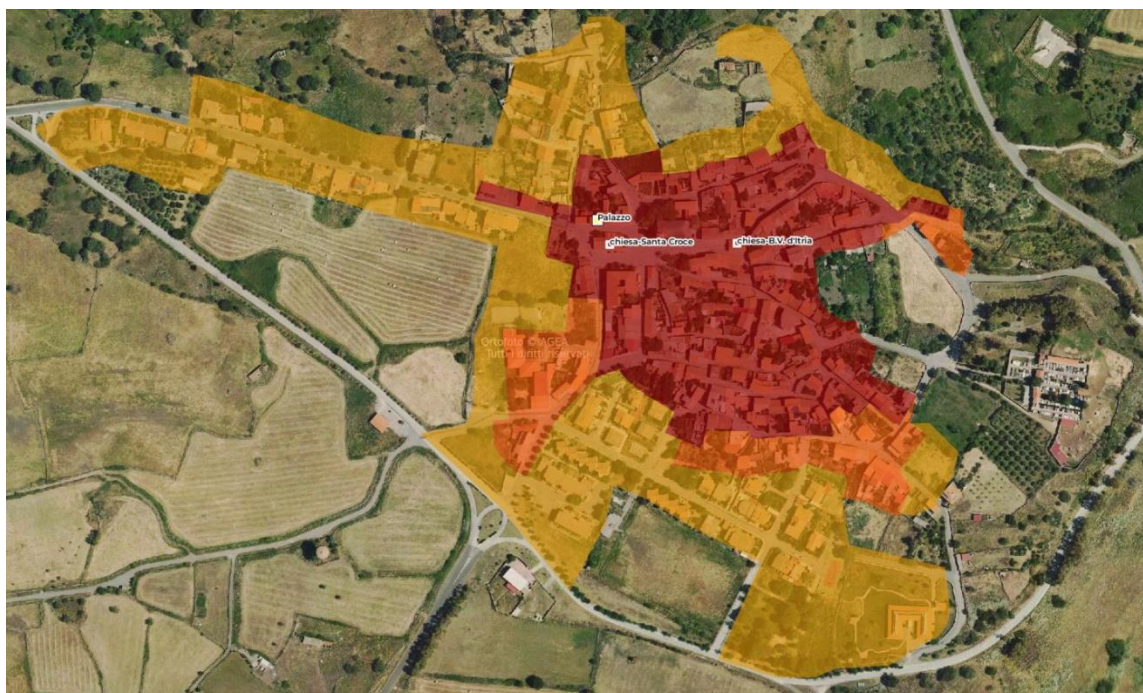


Figura 2: PPR - assetto insediativo, Beni Paesaggistici e Beni Identitari presenti nel centro urbano di Noragugume

Piano urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale di Noragugume, con l'Adozione Definitiva con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 34 del 30/12/2010, determina le zone omogenee dell'intero territorio comunale.

Relativamente all'ambito urbano e internamente al perimetro definito dal Programma Integrato, esso identifica le seguenti Zone Omogenee:

- Zone A: nucleo abitativo iniziale quale centro storico-tradizionale;
- Zone B: Zone già edificate al contorno della Zona A ;
- Zone C – PEEP - 167: Insedimenti di edilizia residenziale ed in parte economica e popolare;
- Zone H: pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico o di particolare interesse

per la collettività;

- Aree di Servizi:
- S2: Opere di interesse comune;
- S3: Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;
- S4: aree per parcheggi pubblici.

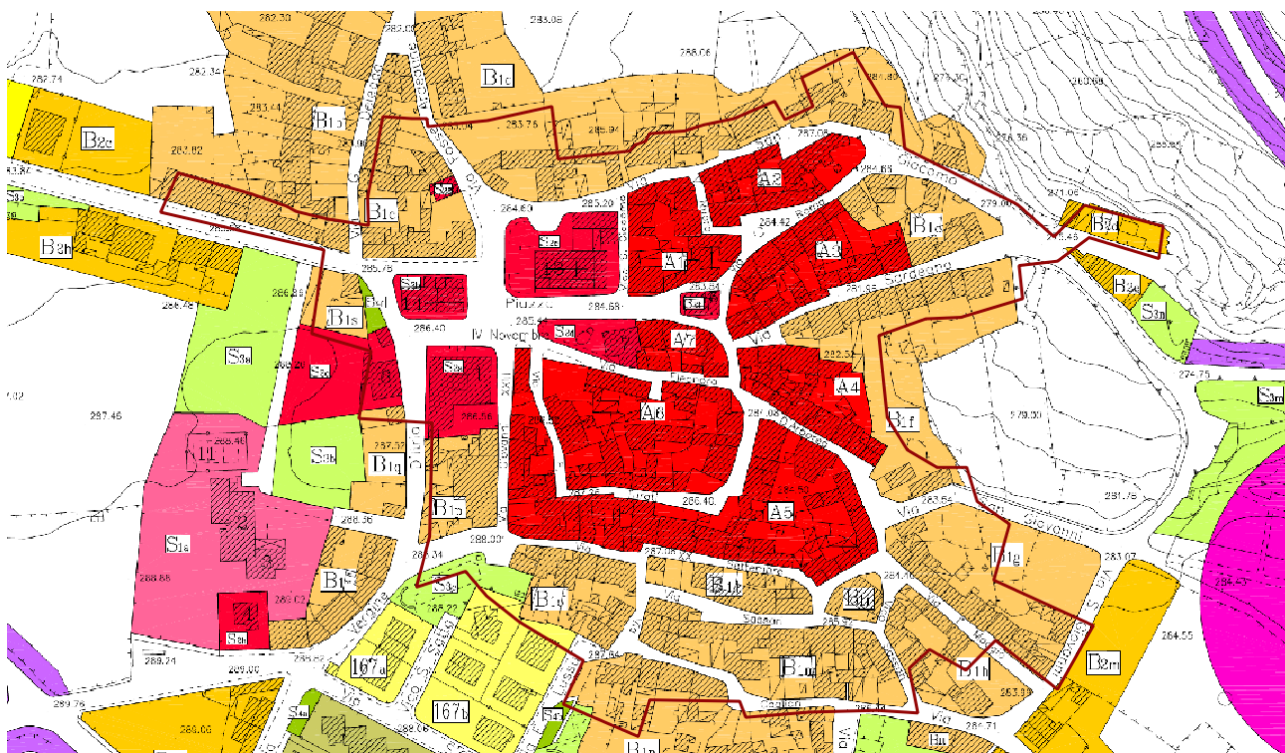


Figura 3: Ambito Urbano del Piano Urbanistico Comunale di Noragugume



Figura 5: Rapporto tra il Piano Particolareggiato del Centro Storico e il Centro di Antica e Prima Formazione su base ortofoto RAS 2022

Il perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione

La perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Noragugume è stata approvata con la Deliberazione di Consiglio Comunale n° 19 del 19/09/2008 ed è riportata dalla **DETERMINAZIONE N. 2695/DG del 17/11/2008 e relativo allegato** dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, Direzione Generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della Regione Autonoma della Sardegna, con la quale è stata approvata definitivamente.



Figura 6: estratto dell'Allegato 1 alla DETERMINAZIONE N. 2695/DG del 17/11/2008

In sede di ricognizione, gli uffici competenti hanno ridefinito il primo perimetro individuato dalle cartografie del PPR, includendo o escludendo determinate porzioni di tessuto urbano, a seguito delle analisi cartografiche storiche che riguardano il centro abitato.

In particolare, sono state escluse le porzioni di edificato a nord e nord-ovest e sud dell'abitato, definendo un perimetro più compatto che racchiude effettivamente le porzioni più dense del tessuto urbano.

PROPOSTA DI VARIANTE

Situazione attuale

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Urbanistico Comunale, adottato definitivamente con Deliberazione di Consiglio n° 34 del 30/12/2010

La Zona Urbanistica interessata dalla variante è la B1q, adiacente alla centrale Via D'Itria. La porzione di Zona Omogenea per la quale si richiede la modifica è totalmente esterna al perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione.

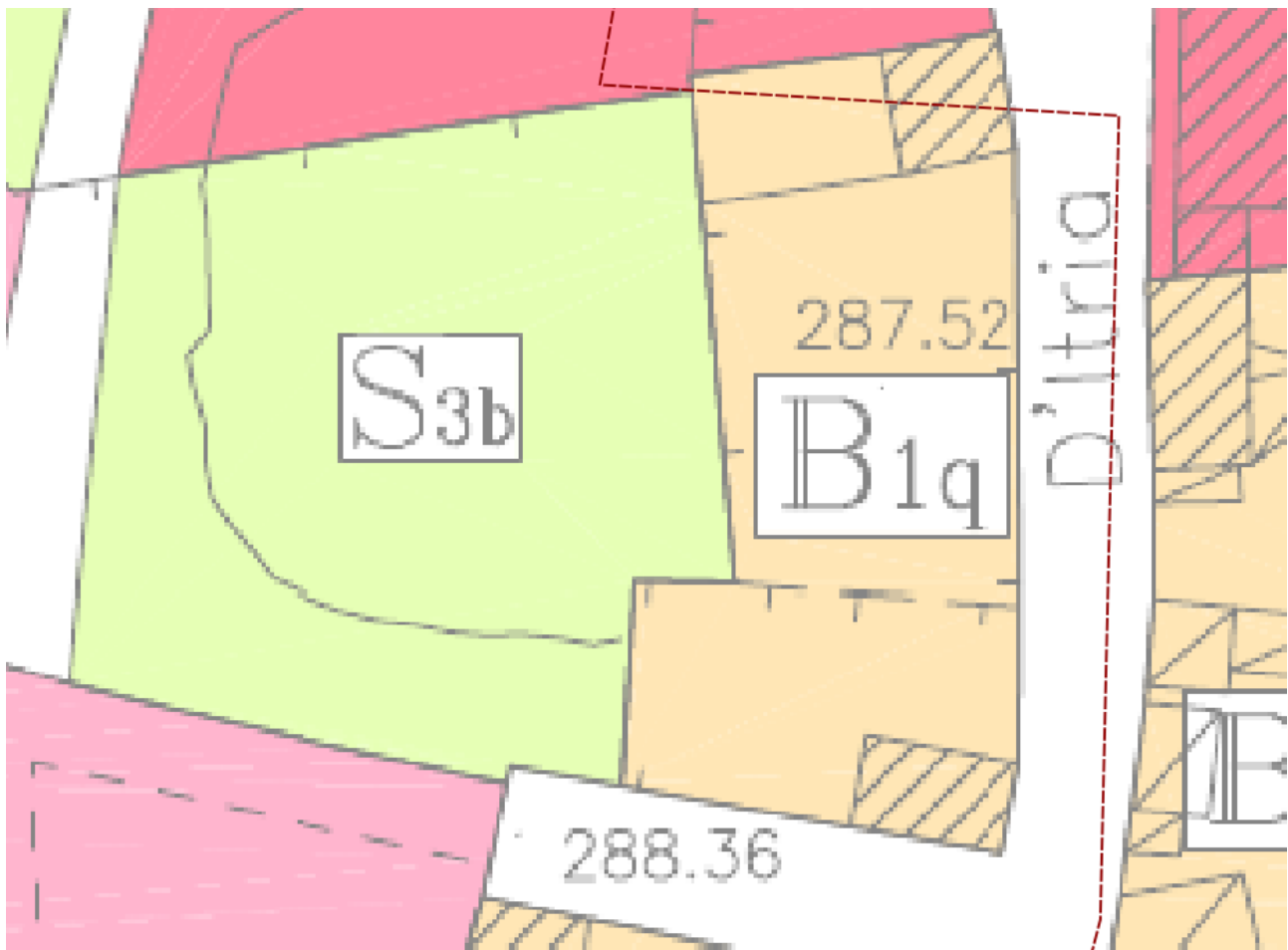


Figura 7: STATO ATTUALE - Zona Omogenea B1q oggetto della proposta di Variante



Figura 8: STATO ATTUALE - inquadramento della Zona B1q su Ortofoto RAS 2022

PROPOSTA DI MODIFICA

La proposta di variante allo strumento urbanistico generale si articola su una sola area del centro abitato, attualmente ricompresa in Zona B1q. Per tale porzione di territorio, è prevista una trasformazione su iniziativa pubblica, affinché venga rifunzionalizzata come spazio pubblico verde attrezzato, finalizzato allo svolgimento di attività comunitarie e collettive. La proposta di variante prevede la trasformazione della porzione della zona B1q come identificata in cartografia in area S3b, contigua a quella esistente, come riportato negli stralci cartografici di seguito:

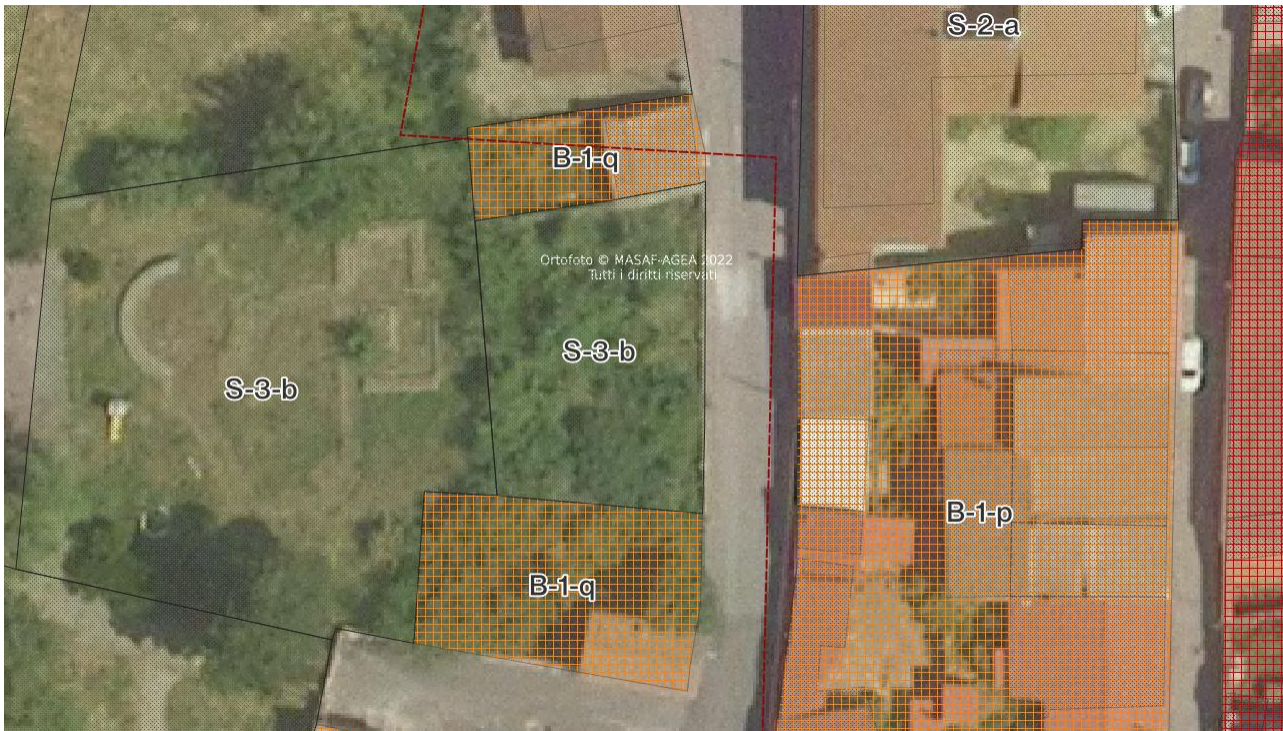


Figura 9: inquadramento su ortofoto della proposta di Variante al PUC.

La proposta di variante introduce un'**area per standard urbanistici all'interno del centro urbano edificato con riclassificazione di aree già destinate all'edificazione**, configurando la Variante come Non Sostanziale, ai sensi della D.G.R. n° 5/48 del 29/01/2019.

CONTABILITÀ URBANISTICA

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI AI SENSI DEL D.A. 2266/U DEL 22/12/1983

			Aree S PUC Vigente - Del. C.C. n° 34 del 30/12/2010 [m ²]	Aree S - Proposta di Variante [m ²]	Differenza
S	1	a	5.049,10	5.049,10	0,00
S	2	a	1.032,38	1.032,38	0,00
S	2	b	529,67	529,67	0,00
S	2	c	1.435,75	1.435,75	0,00
S	2	d	569,57	569,57	0,00
S	2	e	1.496,44	1.496,44	0,00
S	2	f	173,38	173,38	0,00
S	2	g	81,11	81,11	0,00
S	2	h	472,67	472,67	0,00
S	3	l	1.655,30	1.655,30	0,00
S	3	a	2.163,67	2.163,67	0,00
S	3	b	1.162,37	1.563,03	400,66
S	3	c	216,54	216,54	0,00
S	3	d	794,01	794,01	0,00
S	3	e	347,58	347,58	0,00
S	3	f	1.328,80	1.328,80	0,00
S	3	g	1.452,50	1.452,50	0,00
S	3	h	4.334,98	4.334,98	0,00
S	3	i	10.023,81	10.023,81	0,00
S	3	m	3.504,05	3.504,05	0,00
S	3	n	490,52	490,52	0,00
S	3	p	329,95	329,95	0,00
S	4	a	116,40	116,40	0,00
S	4	b	116,83	116,83	0,00
S	4	c	89,13	89,13	0,00
S	4	d	70,15	70,15	0,00
S	4	e	1.596,84	1.596,84	0,00
S	4	f	116,27	116,27	0,00
S	4	g	330,66	330,66	0,00
TOTALE S			41.080,41	41.481,07	400,66

BILANCIO TOTALE SU ABITANTI (266 RESIDENTI - ISTAT 2024)

Area per servizi	Superficie totale PUC Vigente - Del C.C. n° 34 del 30/12/2010 [m ²]	Superficie totale - Proposta di Variante al PUC [m ²]	m ² /abitanti su PUCVigente (266 residenti)	m ² /abitanti su Variante al PUC (266 residenti)
S1	5.049,10	5.049,10	18,98	18,98
S2	5.790,97	5.790,97	21,77	21,77
S3	27.804,07	28.204,73	104,53	106,03
S4	2.436,27	2.436,27	9,16	9,16
TOTALE	41.080,41	41.481,07	154,44	155,94

Figura 10: contabilità delle superfici delle Aree S modificate dalla proposta di variante

ANALISI DI COERENZA CON GLI STRUMENTI VIGENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – COERENZA CON IL QUADRO NORMATIVO COMUNALE

Piano Urbanistico Comunale

La variante non comporta modifiche sostanziali di impostazione, obiettivi e azioni ricomprese entro il PUC, è possibile considerarla coerente con lo strumento di pianificazione comunale generale.

Piano di classificazione acustica

La variante proposta non interferisce con le previsioni di zonizzazione acustica del territorio comunale, pertanto, è possibile considerarle coerente con le previsioni in materia.

COERENZA CON IL QUADRO NORMATIVO SOVRAORDINATO

Piano paesaggistico regionale – assetto ambientale e insediativo

La proposta di variante non incide in maniera sostanziale sul vigente Piano Urbanistico Comunale di Noragugume, né sul suo assetto insediativo, in quanto prevede esclusivamente l'inserimento di Aree per Servizi all'interno del centro abitato. Relativamente alla verifica di coerenza con le norme del Piano Paesaggistico Regionale, è necessario fare riferimento ai seguenti Articoli:

- Articolo 67 Espansioni fino agli anni Cinquanta – Definizione
- Articolo 68 Espansioni fino agli anni Cinquanta – Prescrizioni
- Articolo 69 Espansioni fino agli anni Cinquanta – Indirizzi

L'Area S3 individuata dalla Variante al PUC rientra all'interno del perimetro dell'Assetto Insediativo denominato Espansioni fino agli anni Cinquanta

L'articolo 68 delle NTA del PPR, comma 1, lettera a prevede che:

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., per gli ambiti così individuati, si attengono alle seguenti prescrizioni

*a) l'azione della pianificazione comunale deve essere essenzialmente rivolta al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e alla riqualificazione dei caratteri architettonici, alla risoluzione delle aree di contatto, sia nei confronti dell'insediamento storico che delle successive espansioni, **alla riorganizzazione e integrazione dei servizi alla popolazione;***

Successivamente, all'Art. 69 Comma 1, lettera b):

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:

[...]

b) la promozione di azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia, deve essere tesa anche ad integrare la qualità degli edifici contigui al nucleo antico, in armonia con le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo

Si conclude che la previsione della Area S3 prevista dalla presente Variante sia coerente con le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale in materia di Assetto Insediativo – Espansioni fino agli anni Cinquanta.

Piano di assetto idrogeologico

La variante non modifica sostanzialmente quanto già previsto dal Piano Urbanistico Comunale vigente e si riferisce esclusivamente a una individuazione un'area all'interno del tessuto urbano da convertire in zona S3.

Gli interventi previsti sono in coerenza con le prescrizioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico,

si segnala, come riportato negli elaborati **T 02 - Analisi dei Vincoli (PAI e PPR)** e **T 06 - Proposta di variante - Nuova Zonizzazione e Vincoli sovraordinati (PAI e PPR)** che la previsione di Area S3 su Via Cugusi è interessata dalle delimitazioni Hi3 e Hi4 del PAI, pertanto, gli interventi di opera pubblica dovranno essere coerenti con le previsioni di cui agli Artt. 27 e 28 delle NA del PAI ed essere realizzati senza l'incremento di superficie

impermeabile, ma con accorgimenti progettuali finalizzati alla permeabilità del suolo (ad esempio mediante l'utilizzo di rain gardens o tecnologie simili).

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI SULL'AMBIENTE

Si rimanda all'elaborato V01 – Verifica di Assoggettabilità a VAS.

Decreto Assessoriale 2266/U del 22 dicembre 1983

Si riporta la tabella contenuta nel capitolo “Contabilità Urbanistica”, nel rispetto delle previsioni dell'Art. 6 del D.A. 2266/U del 22/12/1983

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI AI SENSI DEL D.A. 2266/U DEL 22/12/1983

			Aree S PUC Vigente - Del. C.C. n° 34 del 30/12/2010 [m ²]	Aree S - Proposta di Variante [m ²]	Differenza
S	1	a	5.049,10	5.049,10	0,00
S	2	a	1.032,38	1.032,38	0,00
S	2	b	529,67	529,67	0,00
S	2	c	1.435,75	1.435,75	0,00
S	2	d	569,57	569,57	0,00
S	2	e	1.496,44	1.496,44	0,00
S	2	f	173,38	173,38	0,00
S	2	g	81,11	81,11	0,00
S	2	h	472,67	472,67	0,00
S	3	l	1.655,30	1.655,30	0,00
S	3	a	2.163,67	2.163,67	0,00
S	3	b	1.162,37	1.563,03	400,66
S	3	c	216,54	216,54	0,00
S	3	d	794,01	794,01	0,00
S	3	e	347,58	347,58	0,00
S	3	f	1.328,80	1.328,80	0,00
S	3	g	1.452,50	1.452,50	0,00
S	3	h	4.334,98	4.334,98	0,00
S	3	i	10.023,81	10.023,81	0,00
S	3	m	3.504,05	3.504,05	0,00
S	3	n	490,52	490,52	0,00
S	3	p	329,95	329,95	0,00
S	4	a	116,40	116,40	0,00
S	4	b	116,83	116,83	0,00
S	4	c	89,13	89,13	0,00
S	4	d	70,15	70,15	0,00
S	4	e	1.596,84	1.596,84	0,00
S	4	f	116,27	116,27	0,00
S	4	g	330,66	330,66	0,00
TOTALE S			41.080,41	41.481,07	400,66

BILANCIO TOTALE SU ABITANTI (266 RESIDENTI - ISTAT 2024)

Area per servizi	Superficie totale PUC Vigente - Del C.C. n° 34 del 30/12/2010 [m ²]	Superficie totale - Proposta di Variante al PUC [m ²]	m ² /abitanti su PUCVigente (266 residenti)	m ² /abitanti su Variante al PUC (266 residenti)
S1	5.049,10	5.049,10	18,98	18,98
S2	5.790,97	5.790,97	21,77	21,77
S3	27.804,07	28.204,73	104,53	106,03
S4	2.436,27	2.436,27	9,16	9,16
TOTALE	41.080,41	41.481,07	154,44	155,94