

COMUNA DE IRGOLI

Provìntzia de Nùgoro



COMUNE DI IRGOLI

Provincia di Nuoro

Ufficio Tecnico - Ufìtziu Tennìcu

AREA URBANISTICA

E – mail: ufficiotecnico3@comune.irgoli.nu.it

Tel. 07841825643

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Variante non sostanziale – modifica zone S3, S4

L'AMMINISTRAZIONE

Il Sindaco

Dott. Ignazio Porcu

RESPONSABILE DELL'UFFICIO URBANISTICA

Dott. Franco Lai

RESPONSABILE UNICO DI PROGETTO

Ing. Salvatore Marceddu

PROGETTISTA

Ing. Salvatore Marceddu

Arch. Costantino Belloi

RELAZIONE GENERALE

Data Agosto 2024

ELABORATO

R1

Indice

1. Premessa
2. Il quadro normativo nazionale e regionale
3. Il piano urbanistico vigente
4. Inquadramento territoriale
5. Contenuti della variante
6. Riferimenti normativi

1. Premessa

Il Comune di Irgoli è dotato di Piano Urbanistico Comunale, adeguato al PPR e al PAI, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 16/07/2009, entrato in vigore, ai sensi della L.R. 22/12/1989 n.45, il giorno della pubblicazione del relativo avviso nel B.U.R.A.S. che è avvenuta il 21/03/2013 col n.13.

La variante consiste nella riconfigurazione dei componenti S3, S4, della zona servizi S, deriva dalla necessità da parte dell'Amministrazione Comunale di dover intervenire sul riassetto distributivo dell'intera area del parco Sa Lantia per meglio servire le strutture già presenti e quelle di futura pianificazione;

Il documento si articola come segue:

- inquadramento territoriale con una descrizione sintetica delle principali caratteristiche morfologiche storiche, ambientali e sociali del territorio del Comune di Irgoli;
- contenuti dettagliati della variante del Piano Urbanistico Comunale e obiettivi della proposta;

La variante non sostanziale al Piano Urbanistico Comunale per un cambio di destinazione d'uso fra le zone, S3, S4, si inserisce in un contesto urbanizzato ai margini delle zone B2a, G4, G1, D2b, H3 e E1, a sud del centro abitato.

Con la variante proposta si migliora notevolmente la distribuzione di tutti i servizi all'interno delle tre zone S interessate;

Questo caso non rientra tra quelli elencati nei commi 23 (varianti sostanziali) e 25 (non varianti) dell'art. 20 della L.R. 45/89 pertanto viene considerata variante non sostanziale ai sensi del comma 26 dell'art. 20 della L.R. 45/89.

2. - Il Quadro Normativo Nazionale E Regionale

Come noto la legge fondamentale di riferimento è la Legge urbanistica n. 1150/1942, con le successive modificazioni e integrazioni. Nel 1989 la Regione autonoma Sardegna si è dotata di una propria legge urbanistica (n.45), sostanzialmente con la stessa struttura normativa, ma con precisazioni e adattamenti legati al territorio isolano.

Con tale legge la Regione esprime le proprie scelte in campo urbanistico mediante i piani territoriali paesistici, le direttive e i vincoli urbanistici, eventualmente coordinati negli schemi di assetto territoriale, nonché i piani di settore previsti dalle leggi specifiche. Le direttive riguardano: il dimensionamento dei Piani, i centri storici, le aree urbane, gli standard tipologici e di dotazione, le zone agricole. Solo le ultime due sono state definite (1983 e 1994). Nel 2006 è stato approvato e pubblicato a norma di Legge, il Piano Paesaggistico Regionale in attuazione del D. Lgs n°42/2004 (Codice Urbani), prevedendo direttive solo per l'ambito costiero, mentre per gli ambiti interni valgono i vincoli già preesistenti e quelli relativi i "beni identitari"

2. Il Piano Urbanistico Vigente

Lo strumento urbanistico comunale vigente è il Piano Urbanistico Comunale redatto nel 2009, in attuazione della L.R. N° 45/89 e in adeguamento al PPR, dal gruppo di lavoro composto dai professionisti: Ing. Giovanni Perfetto, Dott.ssa Paola Dore, Dott.ssa Lucia Vacca, Dott. Comm. Mondino Schiavone, Dott. Geol. Pier Luigi Frau, adottato in via definitiva con delibera C.C. n. 26 del 16/07/2009, esecutiva ai termini di Legge e

pubblicato sul BURAS N. 13 del 21/03/2013. Lo strumento urbanistico vigente si compone dei seguenti elaborati:

Tav. A Relazione Generale;

Tav. B Analisi socio – economica;

Tav. C Norme tecniche di attuazione;

Tav. D Regolamento edilizio;

- *Relazione Descrittiva sulle modifiche apportate al PUC adottato a seguito della redazione degli studi di Compatibilità idraulica, geologica, geotecnica e delle osservazioni al PUC;*

- *Relazione descrittiva sulle osservazioni.*

- *Relazione Descrittiva sulle integrazioni di cui alla determina n.°871/D.G. Del 1.3.2012 del DIR.*

GENERALE ASS. EE.LL. Urbanistica e Finanze.

Tav. A.2 Relazione illustrativa stato di attuazione del Puc Vigente.

Tav. 1 Inquadramento regionaleVarie;

Tav. 1.1 Inquadramento territoriale 1/50.000;

Tav. 1.2 Stralcio del P.P.R. 1/25.000;

Tav. 2.1 Pianificazione urbanistica vigente ambito urbano 1/2000;

Tav. 2.2.1 Pianificazione urbanistica vigente ambito extraurbano - sud1/10.000;

Tav. 2.2.2 Pianificazione urbanistica vigente ambito extraurbano – nord1/10.000;

Tav. 2.3.1 Carta riordino delle conoscenze dell'assetto insediativo-nord; 1/10.000;

Tav. 2.3.2 Carta riordino delle conoscenze dell'assetto insediativo-sud; 1/10.000;

Tav. 2.3.3 Carta riordino delle conoscenze dell'assetto insediativo-urbano; 1/2.000;

Tav. 2.3.4 Carta della viabilità storica ante 1950; 1/10.000;

Tav. 2.3.5 Carta riordino delle conoscenze assetto insediativo:

Standards- Grado di attuazione 1/2.000;

Tav. 2.3.6 Carta riordino delle conoscenze assetto insediativo zone C:

Pianificazione attuativa - Grado di attuazione; 1/2.000;

Tav. 2.3.7 Carta riordino delle conoscenze assetto insediativo zone D-G:

Pianificazione attuativa- Grado di attuazione; 1/2.000;

Tav. 3.A Relazione geologica;

Tav. 3.1.1 Carta geo – litologica sud 1/10.000;

Tav. 3.1.2 Carta geo – litologica nord 1/10.000;

Tav. 3.2.1 Carta geomorfologica - sud 1/10.000;

Tav. 3.2.2 Carta geomorfologica - nord 1/10.000;

Tav. 3.3.1 Carta idrogeologica sud - 1/10.000;

Tav. 3.3.2 Carta idrogeologica nord 1/10.000;

Tav. 3.4.1 Carta geologica-tecnica sud 1/10.000;

Tav. 3.4.2 Carta geologica-tecnica nord 1/10.000;

Tav. 3.5.1 Carta delle acclività sud 1/10.000;

Tav. 3.5.2 Carta delle acclività nord 1/10.000;

Tav. 4.0 Relazione agronomica;

Tav. 4.1 Carta unità delle terre

Tav. 4.2 Carta uso suolo 1/10.000;

Tav. 4.3 Carta della vegetazione 1/10.000;

Tav. 4.4 Carta Componenti di Paesaggio con Valenza Ambientale 1/10.000;

Tav. 4.5 Carta degli Ambiti di Paesaggio 1/10.000;

Tav. 4.6 Relazione sugli Ambiti di Paesaggio

Tav. 5.A Relazione dei siti storico-monumentali e archeologici;

Tav. 5.1 Carta dei siti storico monumentali e archeologici 1/10.000;

Tav. 5.1.1 Carta dei siti storico monumentali e archeologici, con le reti connettive e l'uso del suolo ...1/10.000;

Tav. 5.1.2 Carta dei siti storico monumentali e archeologici, con le reti connettive e ortofoto1/10.000;

Tav. 5.1.3 Carta dei siti storico monumentali e archeologici, con le reti connettive e la zonizzazione extraurbana in progetto.1/10.000;

Tav. 5.2 Data base siti storico monumentali e archeologici; (solo formato digitale)

Tav. 6.1 Carta delle infrastrutture 1/10.000;

Tav. 6.2 Carta dei terreni gravati da usi civici 1/10.000;

Tav. 6.3 Carta dei vincoli 1/10.000;

Tav.7.1 Pianificazione urbanistica in progetto ambito urbano 1/2.000;

Tav.7.2 Pianificazione urbanistica in progetto ambito extra urbano 1/10.000;

Tav.7.3 Carta di raffronto zonizzazione ambito urbano e il PAI 1/2.000;

Tav 7.4 Carta di raffronto zonizzazione ambito urbano e il PAI in variante 1/2.000;

Tav 7.5 Carta di raffronto zonizzazione ambito extraurbano con lo studio di compatibilità idrogeologica approvato 1/10.000;

Tav.10.A Rapporto Ambientale;

Tav. 10.B Sintesi non Tecnica;

Dichiarazione di Sintesi;

Tav. 10.1 Vinca: Localizzazione, Inquadramento, Sovrapposizione Territoriale;

Tav. 10.2 Vinca: Carta Uso delle Risorse Naturali;

Tav. 10.3 Vinca: Sovrapposizione zonizzazione PUC – Carta della Vegetazione;

8.A Studio di compatibilità geologica-geotecnica - Relazione

8.1.1 Carta litologica - nord 1/10.000

8.1.2 Carta litologica – sud 1/10.000

8.2.1 Carta dell'uso del suolo – nord 1/10.000

8.2.2 Carta dell'uso del suolo – sud 1/10.000

8.3.1 Carta dell'acclività – nord 1/10.000

8.3.2 Carta dell'acclività – sud 1/10.000

8.4.1 Carta dell'instabilità potenziale dei versanti – nord 1/10.000

8.4.2 Carta dell'instabilità potenziale dei versanti - sud 1/10.000

8.5.1 Carta dei processi geomorfologici – nord 1/10.000

8.5.2 Carta dei processi geomorfologici – sud 1/10.000

8.6.1 Carta della pericolosità di frana secondo la variante proposta – nord 1/10.000

8.6.2 Carta della pericolosità di frana secondo la variante proposta –sud 1/10.000

8.7.1 Carta della sovrapposizione della pericolosità da PAI vigente e da proposta variante – nord 1/10.000

8.7.2 Carta della sovrapposizione della pericolosità da PAI vigente e da proposta variante – sud 1/10.000

9.A Studio di compatibilità idraulica – Relazione

9.1 Carta dei Bacini Idrografici 1/25.000

9.1.1 Carta della pericolosità idraulica – nord 1/10.000
9.1.2 Carta della pericolosità idraulica – sud 1/10.000
9.1.3 Carta delle fasce di tutela – nord 1/10.000
9.1.4 Carta delle fasce di tutela – sud 1/10.000
9.2.1 Carta della pericolosità idraulica – centro urbano nord 1/2.000
9.2.2 Carta della pericolosità idraulica – centro urbano sud 1/2.000
9.2.3 Carta delle fasce di tutela – centro urbano nord 1/2.000
9.2.4 Carta delle fasce di tutela – centro urbano sud 1/2.000
9.3.1 Carta degli elementi a rischio – nord 1/10.000
8.3.2 Carta degli elementi a rischio - sud 1/10.000
9.4.1 Carta del rischio idraulico – centro urbano nord 1/2.000
9.4.2 Carta del rischio idraulico – centro urbano sud 1/2.000
9.5.1 Sezioni simulazione idraulica – Riu Santa Maria – valle 1/100 – 1/1000
9.5.2 Sezioni simulazione idraulica – Riu Su Asolu 1/100 – 1/1000
9.5.3 Sezioni simulazione idraulica – Centro abitato zona sud 1/100 – 1/1000
9.5.4 Sezioni simulazione idraulica – Riu Santa Maria – monte
9.5.5 Sezioni simulazione idraulica – Riu Sarte Orane
9.5.6 Sezioni simulazione idraulica – Riu Sos Suerzos
9.5.7 Sezioni simulazione idraulica – Riu Santu Lussurgiu
9.6.1 Profili idraulici di moto permanente - Riu Santa Maria e Riu su Asolu 1/100 – 1/1000
9.6.2 Profili idraulici di moto permanente - Riu Santa Maria - monte 1/100 – 1/1000
9.6.3 Profili idraulici di moto permanente - Riu Sarte Orane 1/100 – 1/1000
9.6.4 Profili idraulici di moto permanente - Riu Sos Suerzos 1/100 – 1/1000
9.6.5 Profili idraulici di moto permanente - Riu Santu Lussurgiu 1/100 – 1/1000
Detto piano non è stato interessato da varianti negli anni seguenti al 2013.

3. Inquadramento territoriale

Il comune di Irgoli è inserito nella sub regione geografica della Baronia di Orosei. Questa premessa è necessaria in quanto corrisponde al criterio di considerare l'abitato oggetto di studio, inserito in un più ampio ambito territoriale, dove i vari fenomeni di assetto sociale, economico, culturale, ambientale, ecc., agiscono e interagiscono in relazione sia del proprio territorio di influenza, sia dai rapporti che l'abitato ha con i centri più vicini.

Sotto questo aspetto Irgoli, risulta inserito in un'area territoriale che presenta, nel suo insieme, caratteri di omogeneità sia sul piano produttivo che su quello sociale, anche se, alla fine, ogni singolo Comune presenta caratteristiche specifiche proprie.

All'interno dell'area geografica della Baronia si delineano due sub regioni, quella costiera di Orosei e quella interna costituita dagli altri quattro comuni della neonata Unione dei Comuni "Valle del Cedrino", Irgoli, Galtelli, Onifai e Loculi che procedono insieme, con una certa integrazione e interdipendenza sia dal punto di vista economico che sociale.

L'area, sebbene poco estesa, è molto ricca di risorse naturali, che hanno consentito, soprattutto nell'ultimo ventennio, un rapido sviluppo trainato dall'industria e dall'attività turistica. Si è in presenza di un contesto territoriale con elevata capacità di attrazione ed attivazione di nuove iniziative produttive legate, in particolare, alle attività turistiche di integrazione costa/interno.

Il territorio è caratterizzato da un patrimonio naturale e culturale di grande pregio che si contraddistingue per l'importante biodiversità, dall'area montana che comprende il Monte Albo, Monte Senes e le zone della valle del Cedrino, ai boschi dei Norghio e il patrimonio naturalistico di Talachè. Molti di questi siti hanno una loro specificità ecologica protetta da strumenti di tutela a livello internazionale quali la Convenzione Internazionale di Ramsar e la Direttiva Comunitaria Habitat.

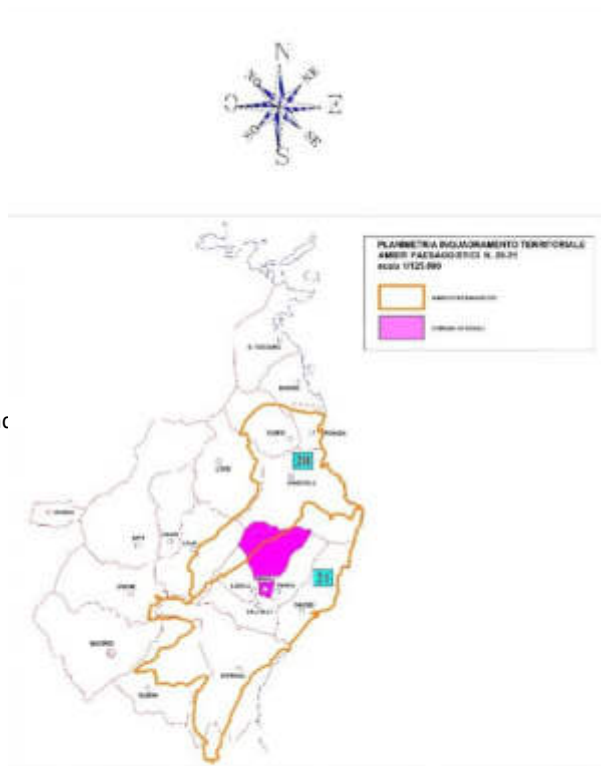
Accanto al patrimonio naturale è di notevole importanza la presenza di numerosi beni archeologici di pregio, anche se, allo stato attuale, sono poco valorizzati e conosciuti, se non per alcune eccezioni. Numerose sono le testimonianze del periodo pre-nuragico e nuragico.

Dove l'aspra montagna si sposa con un mare di rara trasparenza, abbracciando la costa compresa tra Posada e la Marina di Orosei, siamo nelle Baronie. Se le coste sono rese ancor più suggestive dagli specchi d'acqua generati dal Rio Posada a nord (Stagno Longu di Posada) e dal Fiume Cedrino a sud (Foce del Cedrino e Stagno Petrosu), nel suo interno antichi borghi conservano il fascino che ha ispirato le parole e i colori di grandi artisti, come Galtelli per Grazia Deledda, e Torpè per Mario Delitala.

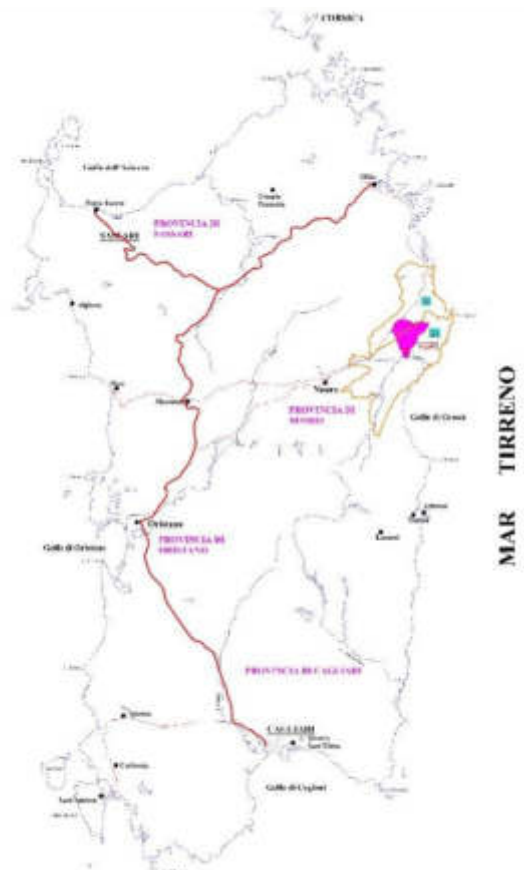
Nella piana del Cedrino sorge sulle sue radici Irgoli. Le testimonianze di una numerosa e costante presenza umana sin dalla preistoria si trovano, ancorchè coperte dalle nuove strutture murali e viarie, nel triangolo che unisce S. Stefano, S. Antioco e Ruinas, dov'era compresa la "villa" (vidda) di Dori Mannu (Doria Grande), altro nome del paese. Pozzi, muri, matrici di fusione, monete, oggetti e frammenti di ceramica, terra e bronzo, qui rinvenuti, non lasciano dubbi. Lo confermano i conci granitici e basaltici inseriti nella splendida Chiesa di S. Miali (l'arcangelo Michele del culto orientale) che sorge sulle rovine di una Tomba di Giganti, di cui è stata riutilizzata come altare una lastra absidale.

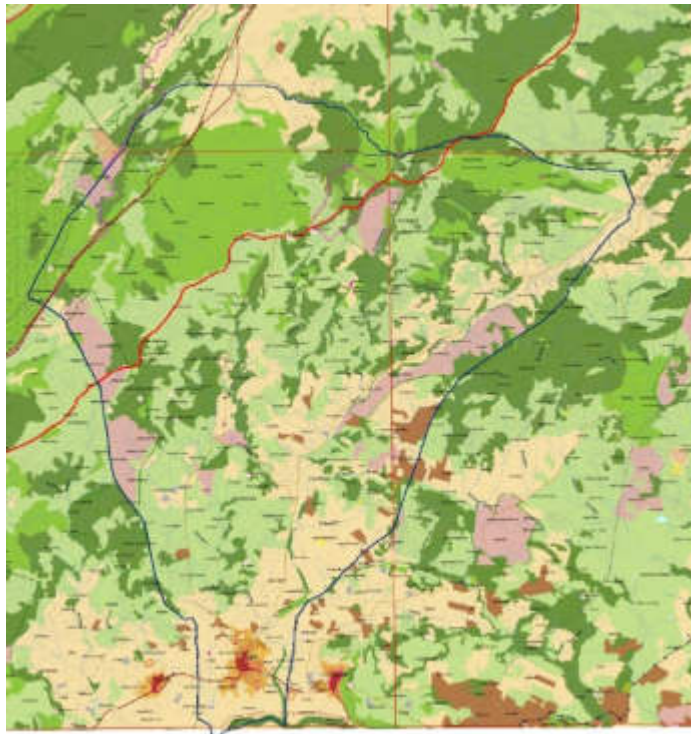
Un Betilo aniconico, proveniente dall'antico sagrato, insieme ad altri interessantissimi reperti (modellino di nuraghe in micascisto, utensili, fusaiole, monete, pintaderas...) è esposto nelle sale dell'ex palazzo comunale in via S. Michele, curate dalla C.I.A.S., un'associazione volontaria impegnata nella valorizzazione e nella tutela del patrimonio storico del territorio. Tra i monumenti più significativi, esterni all'abitato, si annoverano: Sa conca 'e mortu, Domus de Janas (Casa delle Fate) di epoca neolitica, due vasi comunicanti dentro un masso di granito la cui facciata, col sole allo Zenith, riproduce un teschio umano; Sa Tumba 'e su Zigante di Othieri, che conserva le tracce del rito mediterraneo dell'incubazione; S'Untana 'e su Zigante, fonte sacra in conci basaltici isodomi, gioiello architettonico del culto delle acque; Nuraghi, capanne (Litu 'Ertiches, Janna 'e Pruna) e fortificazioni strategiche con mura ciclopiche (Gujai, Su Monte 'e s'Eliche); Santu Lussurju, Sant'Elene, Sant'Andria, ruderi di chiese medievali sovrastanti le rovine dei rispettivi villaggi.

Inc

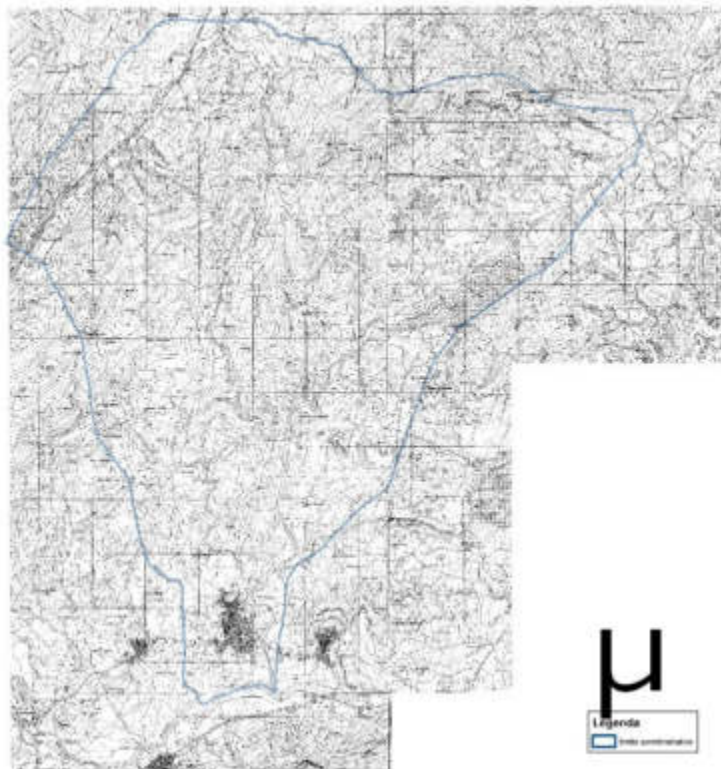


le





Stralcio PPR



Inquadramento Territoriale

4. Contenuti della variante

Il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Irgoli è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 16/07/2009, redatto dai professionisti Ing. Giovanni Perfetto, Dott.ssa Paola Dore, Dott.ssa Lucia Vacca, Dott. Comm. Mondino Schiavone, Dott. Geol. Pier Luigi Frau, ed è entrato in vigore, ai sensi della L.R. 22/12/1989 n.45, il giorno della pubblicazione del relativo avviso nel B.U.R.A.S. che è avvenuta il giorno 21/03/2013 con n.13; Durante il suo iter ha seguito la procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS).

La variante non sostanziale al puc in oggetto comprende la riconfigurazione di alcune zone S, nello specifico le zone S3, S4 site a sud ai margini del comune .

Deriva dalla necessità da parte dell'Amministrazione Comunale di dover intervenire al fine di meglio riordinare la distribuzione dei servizi nelle aree oggetto di intervento con i seguenti obiettivi:

- creare un'area adibita a parcheggi pubblici adiacente alla piscina Comunale e ai campetti da tennis e polivalenti, che al contempo sia più vicina e possa servire l'area parco denominata "Sa Lantia" a supporto delle attività sociali, culturali e ricreative che già vi sono ospitate;
- dare la possibilità, nell'area fronte piscina e campi da tennis, di avere uno spazio pubblico attrezzato per lo sport a completamento delle attività già in essere; area che permette contemporaneamente un ampliamento a ovest del parco comunale "Sa Lantia";

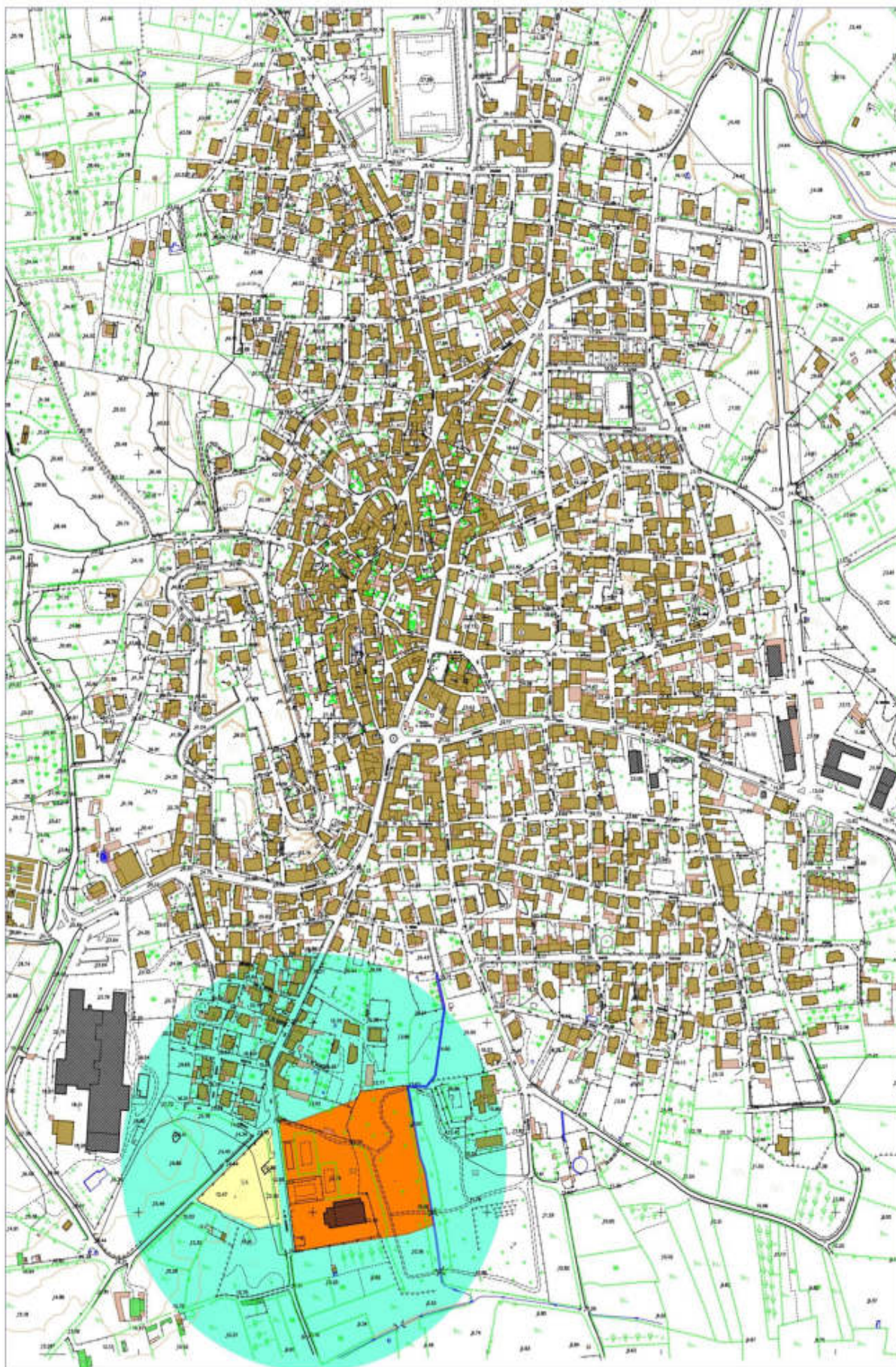
Come già detto le aree interessate dalla variante ricadono nelle zone omogenee S3,S4:

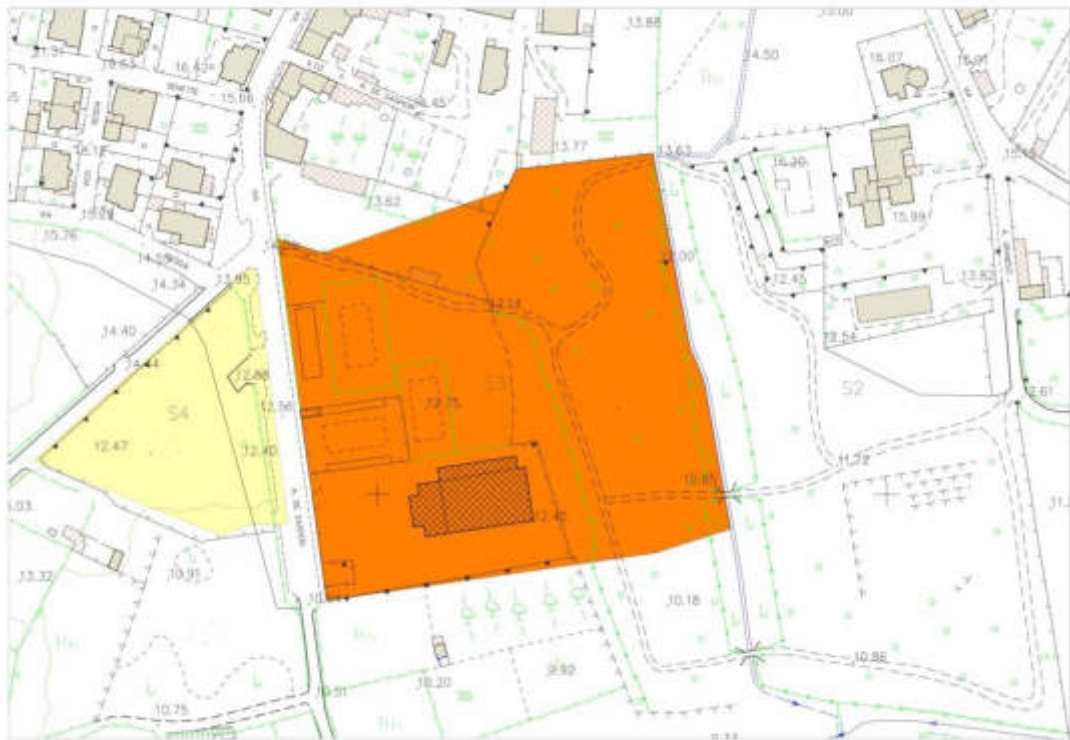
- S3: area dedicata per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzati per tali impianti, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade;
- S4: area dedicata per parcheggi pubblici in aggiunta alla superficie parcheggio prevista dall'art. 18 della Legge 765/67;

Il riassetto delle aree omogenee sopra descritte si realizzerà, a parità di superficie, modificando la destinazione d'uso senza incidere sui parametri urbanistici e gli standards, come di seguito descritto:

- La zona omogenea S4, con superficie pari a 5.481,8 mq, sita alla fine di via Alcide De Gasperi, fronte campi da tennis e piscina comunale, verrà spostata e sostituirà parte, di pari superficie, della zona S3 ubicata sull'altro lato della strada, nello specifico un'area ad est non ancora interessata dai progetti delle due aree sportive dei campi e della piscina;
- Parte della zona omogenea S3 , nello specifico l'area sopra descritta, con superficie pari a 5.481,8 mq verrà spostata e sostituirà per intero la zona S4 destinata a parcheggi sita alla fine di via Alcide De Gasperi fronte campi da tennis e piscina comunale;







5. Il Metodo

La variante proposta nel presente studio è basata sul metodo scientifico e sulla partecipazione.

Il metodo scientifico nella Pianificazione Territoriale si è tradotto, durante le fasi della conoscenza e degli approfondimenti puntuali, nella possibilità di verificare le affermazioni e le deduzioni in modo “discretamente accessibile”.

Per l'analisi urbanistica si è proceduto nel seguente modo:

- ripresa delle conoscenze sulla storia, la geografia, la popolazione di Irgoli;

La partecipazione, ovvero il coinvolgimento attraverso la comunicazione e il dibattito operativo fra i progettisti e i destinatari del PUC è stata sviluppata significativamente in diversi incontri con l'Amm.ne e con il Servizio Tecnico del Comune.

Con riferimento alle note d'indirizzo, negli incontri con l'UT e l'Amministrazione sono state espresse in maniera chiara le esigenze di pianificazione, le esigenze puramente tecniche e il conseguente argomento di variante grafico normativa.

Dette esigenze sono di seguito declinate in obiettivi specifici:

Esigenze di pianificazione:

- OBIETTIVO SPECIFICO 1 – miglior distribuzione dei servizi nelle aree interessate.

- OBIETTIVO SPECIFICO 2 – creazione di un area riservata a parcheggi pubblici vicina sia al parco Sa Lantia sia alla piscina e ai campi da gioco.

- OBIETTIVO SPECIFICO 3 – ampliamento dell'intera area parco verso ovest con la collocazione dell'area S2 fronte piscina e campi da gioco.

- OBIETTIVO SPECIFICO 4 – possibilità di realizzare un area dedicata alle attività sportive nelle vicinanze della struttura Sa Lantia a supporto delle attività già presenti.

6. Riferimenti Normativi

ai sensi dell'art. 20, comma 26 della L.R. n. 45 del 22/12/1989, la presente variante risulta non sostanziale in quanto le modifiche apportate rappresentano casi diversi da quelli elencati nei comma 23 e comma 25.

Inoltre rientra tra le varianti non sostanziali come espressamente previsto dall'art. 3.3, lett. f), dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 21, comma 2 della L.R. n. 45 del 22/12/1989, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 5/48 del 29/01/2019

La variante di che trattasi riguarda esclusivamente la modifica sopra descritta, mentre non si hanno variazioni al regolamento edilizio, alle altre norme di attuazione, alla tabella dei tipi edilizi e a quella degli spazi pubblici;