

<i>Sindaco</i>	Giuseppe Mascia
<i>Assessora</i>	Maria Francesca Fantato
<i>Dirigente</i>	Giovanni Agatau

Relazione illustrativa

Luglio 2025

Variante urbanistica n° 17

PUC

Variante al P.U.C. N.17

***“VARIANTE AL P.U.C. RELATIVA ALLA
RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI UN’AREA
IN VIA ZUCCA (FOGLIO 108, MAPPALE 587) ”***

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Responsabile del servizio Arch. Amelia Careddu

Responsabile del servizio Ing. Gianluigi Tiddia

I Collaboratori tecnici

Arch. Giuseppe Carta

Geom. Antonio Canu

Geom. Alberto Arca

Il Dirigente del Settore

Ing. Giovanni Agatau



COMUNE DI SASSARI

SETTORE EDILIZIA PRIVATA, ATTIVITÀ PRODUTTIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PAESAGGIO

Premessa

La presente relazione tecnica illustra la variante al Piano Urbanistico Comunale (PUC) relativa alla modifica di una porzione di zona **H2 – PAESAGGISTICO AMBIENTALE**, sottozona **H2.8 – VALLI URBANE E PERIURBANE**, in zona **H4 – VERDI**. Tale variante riguarda un lotto sito in via Antioco Zucca nell'abitato di Sassari ed è esclusivamente di natura cartografica e non normativa.

Nel Comune di Sassari il vigente strumento di pianificazione generale è costituito dal PUC, approvato in via preliminare e definitiva rispettivamente con delibera del Consiglio Comunale n° 43 del 26.07.2012 e con delibera Consiliare n° 35 del 18.11.2014, divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.A.S. in data 11.12.2014.

Tale strumento risulta adeguato, sin dall'origine, sia al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) che al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI); nel corso degli anni sono state apportate diverse modifiche in forza di altrettante varianti approvate come riportato a mero titolo riepilogativo in appendice alla presente relazione.

La necessità della variante in argomento deriva dalla pronuncia del Consiglio di Stato – IV Sezione che, con sentenza n° 2431/2023 REG.RIC., ha parzialmente accolto il ricorso presentato dal proprietario del terreno in argomento avverso una prima sentenza del TAR Sardegna.

Nel particolare il Consiglio di Stato, riformando il giudizio di primo grado, ha evidenziato che per il lotto in esame non sussistono i presupposti per classificarlo come sottozona **H2.8** in quanto non vengono riscontrate le caratteristiche indicate all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUC regolamentante tale sottozona.

Con la citata sentenza è stata annullata parzialmente la delibera Consiliare n. 35/2014 limitatamente alla classificazione del lotto in questione: tale pronuncia dell'organo di giustizia amministrativa richiede una riedizione del potere pianificatorio dell'Amministrazione Comunale in quanto, la stessa sentenza, ha riconosciuto la discrezionalità dell'Ente nell'attribuire la nuova destinazione urbanistica, con la sola condizione di rispettare le caratteristiche generali delle zone e sottozone definite nel PUC.

In effetti il lotto in questione, contrariamente a quanto riportato all'art. 72, non rientra nella struttura idrografica delle valli, in esso non vi è una presenza idrica significativa così come non si riscontra una copertura vegetale naturale o coltivazioni agricole di pregio.

L'area di cui trattasi può ritenersi un *vuoto urbano* in un contesto completamente antropizzato e contornato da edifici e strade, dove non sono riscontrabili le caratteristiche delle valli urbane e, pur essendo in prossimità della valle denominata *Fosso della Noce*, di fatto non è contigua ad essa tanto da risultare, per quanto attiene l'aspetto idrogeologico, esterna al bacino di allagamento che interessa la valle medesima.

La presente variante si rende dunque necessaria sia per ottemperare obbligatoriamente e pedissequamente a quanto disposto da *Palazzo Spada*, che per esplicitare la discrezionalità dell'Ente in materia pianificatoria al fine di riclassificare correttamente l'area in argomento che, come anticipato, non riporta le caratteristiche proprie della sottozona **H2.8**, ma piuttosto quelle specifiche delle zone **H4 – VERDI** regolamentate dall'art. 77 bis del vigente PUC.

Inquadramento normativo della variante proposta

Come accennato in premessa, il PUC vigente classifica il lotto di terreno ubicato in via Antioco Zucca e identificato catastalmente al Foglio 108 – mappale 587 come sottozona **H2.8 – VALLI URBANE E PERIURBANE** disciplinata nelle NTA, sia del vigente strumento urbanistico generale che del PUC adottato definitivamente nel 2014, all'art. 72.

Di seguito si riporta l'art. 72 dello strumento generale nella versione del 2014 e in quella vigente a tutt'oggi¹: dal confronto delle due stesure è evidente che le stesse, salvo lievi modifiche rientranti nelle cosiddette *non varianti* di cui all'art. 20 della L.R. 45/1989, sono del tutto identiche nel contenuto.

Norme Tecniche di Attuazione del PUC ADOTTATO DEFINITIVAMENTE NEL 2014

Art. 72 SOTTOZONA H 2.8

Descrizione

La sottozona H2.8 individua le valli urbane e periurbane identificate dalle seguenti caratteristiche morfologiche e ambientali:

- la struttura idrografica delle valli che penetra e innerva il territorio;
- la disposizione planimetrica dei sistemi vallivi, che interseca e avvolge la città;
- la pregnante e significativa presenza dell'acqua;
- l'interessante copertura vegetale naturale della macchia alta e dei boschi di leccio;
- le coltivazioni agricole se pur circoscritte in piccoli ambiti, contraddistinte da colture di pregio (olivi, fruttiferi, agrumi e orticole).

Prescrizioni

Valgono le prescrizioni generali per le zone H2 di cui all'Articolo 67.

Attività regolamentate di riqualificazione e recupero ambientale

Le attività regolamentate sono:

- progetti che salvaguardino e valorizzino usi agricoli tradizionali del territorio e allo stesso tempo dell'ambiente;
- progetti che favoriscano la fruizione e la conoscenza del bene paesaggistico;
- progetti di riqualificazione ecologica e ambientale;
- progetti per tutelare e valorizzare l'identità storica dei luoghi.

È consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti perché compatibili con le caratteristiche di pregio ambientale dell'area.

¹ **NOTA BENE:** Nella presente relazione si riporta e analizza la disciplina degli articoli delle NTA di interesse nelle versioni del 2014, data di adozione definitiva del PUC e oggetto del ricorso di cui alla sentenza del Consiglio di Stato citato in premessa, che nella stesura vigente. Lo scopo di tale puntualizzazione deriva dal fatto che il giudice amministrativo ha indicato, quale limite all'autonomia della P.A. nel ri-pianificare il lotto in questione, il rispetto della disciplina del PUC nella forma che aveva nel momento del ricorso.

Di seguito sarà evidente che la norma di interesse, e più precisamente gli artt. 72 e 77bis, sono rimasti pressoché immutati tra le due versioni del PUC del 2014 e quello vigente nel 2025, per cui si potrà fare riferimento direttamente alla stesura attuale salvo quanto precisato in riferimento all'art. 64 delle NTA.

Norme Tecniche di Attuazione del PUC VIGENTE 2025

ART. 72 -SOTTOZONE H2.8 (VALLI URBANE E PERIURBANE)

1. DEFINIZIONE

La sottozona H2.8 individua le valli urbane e periurbane identificate dalle seguenti caratteristiche morfologiche e ambientali:

- la struttura idrografica delle valli che penetra e innerva il territorio;
- la disposizione planimetrica dei sistemi vallivi, che interseca e avvolge la città;
- la pregnante e significativa presenza dell'acqua;
- l'interessante copertura vegetale naturale della macchia alta e dei boschi di leccio;
- le coltivazioni agricole se pur circoscritte in piccoli ambiti, contraddistinte da colture di pregio (olivi, fruttiferi, agrumi e orticole).

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

Valgono le prescrizioni generali per le sottozone H2 di cui all'Articolo 67.

Attività regolamentate di riqualificazione e recupero ambientale. Le attività regolamentate sono:

- progetti che salvaguardino e valorizzino usi agricoli tradizionali del territorio e allo stesso tempo dell'ambiente;
- progetti che favoriscano la fruizione e la conoscenza del bene paesaggistico;
- progetti di riqualificazione ecologica e ambientale;
- progetti per tutelare e valorizzare l'identità storica dei luoghi.

Come detto in premessa il lotto in questione non presenta pressoché nessuna delle caratteristiche morfologiche e ambientali elencate nell'art. 72, mentre lo possiamo considerare un vero e proprio *vuoto urbano* contornato da edificato, parcheggi e strade, costituito da un terreno incolto e privo delle caratteristiche proprie della valle urbana.

Già tale situazione *de facto* è sufficiente per riclassificare il lotto inserendolo tra le zone **H4 – VERDI** disciplinate dall'art. 77 bis delle NTA sia nella versione del PUC approvato definitivamente nel 2014 che nella forma vigente.

Di seguito si riportano le due stesure mentre, per quanto riguarda le ulteriori motivazioni che inducono ad optare per l'attribuzione della classificazione **H4** si rinvia a quanto specificato nel prosieguo della presente relazione.

Si osserva che, analogamente a quanto riportato per l'art. 72, anche per l'art. 77 bis il contenuto della disciplina del 2014 è rimasto pressoché invariato anche nella formulazione tutt'oggi vigente.

Norme Tecniche di Attuazione del PUC ADOTTATO DEFINITIVAMENTE NEL 2014

Art. 77bis SOTTOZONA H 4

Descrizione

Le sottozone H4 riguardano aree, sia urbane che extraurbane, che per ragioni di varia natura devono rimanere inedificate:

- aree di rispetto cimiteriale
- aree di rispetto delle infrastrutture
- aree verdi private (giardini, parchi) di pregio naturalistico e paesaggistico

Attività regolamentate e interventi di riqualificazione e recupero ambientale

Nelle aree di tipo H4 sono ammessi:

- interventi riguardanti operazioni di bonifica;
- interventi di messa in sicurezza e recupero;
- interventi che devono promuovere ove possibile il ripristino dei luoghi al fine della valorizzazione ambientale tenendo conto della conservazione dell'identità storica e culturale del paesaggio, anche attraverso interventi di demolizione;
- interventi di sistemazione a verde.

Categorie di intervento

Per gli edifici esistenti i tipi di intervento sono: I1, I2, I3, I9, I12

È consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti perché compatibili con le caratteristiche dell'area.

Norme Tecniche di Attuazione del PUC VIGENTE 2025

ART. 77 BIS -SOTTOZONE H4 (VERDI)

1. DEFINIZIONE

Le sottozone H4 riguardano aree verdi, ubicate prevalentemente in adiacenza alla viabilità pubblica, sia urbana che extraurbana, che per ragioni di varia natura devono rimanere inedificate.

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

Nelle aree di tipo H4 sono ammessi:

- interventi riguardanti operazioni di bonifica, messa in sicurezza e recupero ambientale, finalizzati al ripristino dei luoghi anche attraverso interventi di demolizione;
- interventi di sistemazione a verde.

3. CATEGORIE DI INTERVENTO

Per gli edifici esistenti	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

È consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti perché compatibili con le caratteristiche dell'area.

Appare utile evidenziare, invece, che l'art. 64 riguardante la disciplina comune a tutte le zone e sottozone **H** del PUC, tra il 2014 e l'attualità ha subito una variazione essenziale, come facilmente desumibile dalla lettura delle due stesure di seguito riprodotti.

Norme Tecniche di Attuazione del PUC ADOTTATO DEFINITIVAMENTE NEL 2014

Art. 64 AMBITI DI SALVAGUARDIA DEI BENI PAESAGGISTICI – ZONA OMOGENEA “H”

Definizione

Si tratta di parti del territorio che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali la fascia costiera, la fascia di rispetto cimiteriale, la fascia lungo le strade provinciali e comunali e le aree di particolare interesse paesaggistico o comprese in quest'ambito, ma che risultano compromesse.

Gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici prevengono eventuali situazioni di rischio, costruiscono un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale, migliorano la funzionalità ecosistemica, attivano opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare la salvaguardia della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.

Le trasformazioni ammesse sono condizionate:

- alla minima trasformabilità;
- alla limitata visibilità;
- al contenimento delle superfici e dei volumi funzionali alle strette necessità nonché alla loro rapida e completa reversibilità.

Definizione delle sottozone

La pianificazione comunale sulle zone H prevede linee di indirizzo specifiche per ogni categoria di sottozone e di aree di rispetto:

- sottozona H1 zona archeologica;
- sottozona H2 zona di pregio paesaggistico ambientale suddivisa in:
 - sottozona H2.1 sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;
 - sottozona H2.2 complessi dunali e i sistemi di spiaggia;
 - sottozona H2.3 zone umide costiere;
 - sottozona H2.4 area SIC “Stagno di Pilo”
 - sottozona H 2.5 laghi naturali, invasi artificiali, stagni e lagune, fiumi, torrenti e corsi d'acqua con relativa area di rispetto (A.R. 2.1 – fluviale)
 - sottozona H 2.8 valli urbane
 - sottozona H 2.9 boschi e foreste (art. 2, comma 6, D.Lgs 227/01)
- sottozona H3 aree di recupero ambientale che riguardano zone degradate e radicalmente compromesse dalle attività antropiche che si suddividono in:
 - sottozona H3.1 discariche dismesse
 - sottozona H3.2 scavi e cave dismesse
 - sottozona H3.3 aree di riqualificazione ambientale
- sottozona H4 aree nelle quali per ragioni di varia natura non possono essere consentiti interventi edificatori

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Norme Tecniche di Attuazione del **PUC VIGENTE 2025**

ART. 64 – SOTTOZONE H – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta di parti del territorio che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali la fascia costiera, la fascia di rispetto cimiteriale, la fascia lungo le strade provinciali e comunali e le aree di particolare interesse paesaggistico o comprese in quest'ambito, ma che risultano compromesse.

La pianificazione comunale sulle zone H individua le seguenti sottozone:

SOTTOZONE H1 - zone archeologiche;

SOTTOZONE H2 - zone di pregio paesaggistico ambientale suddivise in:

H2.1 - sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;

H2.2 - complessi dunali e i sistemi di spiaggia sottozona;

H2.3 - zone umide costiere;

H2.4 - area sic "Stagno di Pilo";

H2.5 - laghi naturali, invasi artificiali, stagni e lagune, fiumi, torrenti e corsi d'acqua con relativa area di rispetto (A.R. 2.1 – fluviale)

H2.8 - valli urbane

H2.9 - boschi e foreste (art. 2, comma 6, D.Lgs 227/01)

SOTTOZONE H3 - aree di recupero ambientale che riguardano zone degradate e radicalmente compromesse dalle attività antropiche, si suddividono in:

H3.1 - discariche dismesse

H3.2 - scavi e cave dismesse

H3.3 - aree di riqualificazione ambientale

SOTTOZONE H4 - aree verdi, ubicate prevalentemente in adiacenza alla viabilità pubblica, sia urbana che extraurbana, che per ragioni di varia natura devono rimanere inedificate.

È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.14 del DPR 380/2001, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

TITOLO ABILITATIVO DIRETTO

3. INDIRIZZI NORMATIVI - RAPPORTI CON IL PPR

Gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici prevengono eventuali situazioni di rischio, costruiscono un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale, migliorano la funzionalità e-cosistemica, attivano opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare la salvaguardia della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.

Le trasformazioni ammesse sono condizionate alla minima trasformabilità, alla limitata visibilità, al contenimento delle superfici e dei volumi funzionali alle strette necessità nonché alla loro rapida e completa reversibilità.

In tutte le zone H, per gli interventi di edificazione /trasformazione territoriale, devono essere osservate le disposizioni di cui al D.A. 2266/U/1983 anche se non espressamente riportate nelle presenti NTA e nel PUC.

Costituiscono parte integrante delle presenti NTA, le tavole del PUC della serie 6.3 (tavv. da 6.3.1.1 a 6.3.1.15, denominate "Carta della individuazione dei tematismi da PPR alla scala comunale - assetto ambientale e assetto insediativo"; tavv da 6.3.2.1 a 6.3.2.15 e da 6.3.3.1 a 6.3.3.18, denominate "Carta della individuazione dei tematismi da PPR alla scala comunale - assetto storico culturale"; tav 6.3.4 denominata "Legenda PPR comunale assetto insediativo, ambientale, storico culturale"), contenenti l'individuazione delle aree di salvaguardia di cui al presente capo, per le quali si applicano le relative discipline delle NTA del PPR.

4. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato.

Dall'attenta lettura delle due formulazioni dell'art. 64 emerge che nella prima non vi è alcun cenno sulla potenzialità edificatoria e sulla modalità di attuazione delle zone **H**, con un evidente rinvio alla disciplina sopraordinata, mentre allo stato attuale è previsto un indice territoriale, con conseguente potenzialità volumetrica, e viene indicata la modalità di acquisizione dei relativi titoli abilitativi edilizi. Alla luce di tale aspetto si ritiene che la riclassificazione del lotto in argomento da sottozona **H2.8**, normata dall'art. 72 delle NTA come adottate definitivamente nel 2014 e oggetto di ricorso amministrativo, a sottozona **H4**, come disciplinato dall'art. 77bis del NTA del PUC vigente, sia da ritenersi rientrare nel novero delle *varianti sostanziali* di cui all'art. 20 della L.R. 45/1989.

Stato di fatto e cronistoria urbanistica dell'area oggetto di variante

L'area oggetto della presente variante urbanistica è sita, come detto, nel quartiere *Lu Fangazzu* dell'abitato cittadino e, nello specifico, risulta caratterizzata da una consolidata vocazione a verde privato, come emerge dall'evoluzione urbanistica documentata nel tempo.

La cronistoria qui riprodotta giustifica, qualora ce ne fosse la necessità oltre quanto precedentemente riportato, la scelta di destinare l'area privata in argomento a zona **H4** - verde privato, coerentemente con la sua classificazione storica come area verde e mai contraddetta dai successivi strumenti urbanistici.

Origini e Prima Classificazione

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Sassari redatto dall'arch. Pertrucci e risalente al 1938, identificava l'area in località *Lu Fangazzu* quale zona di espansione estensiva.

Successivamente l'area in questione, di proprietà del Cavalier Giovanni Fois fu Antonio, è rinvenibile all'interno della lottizzazione del rione di Viale Adua approvata il 26 maggio 1955 il cui stralcio è riprodotto nell'immagine che segue.

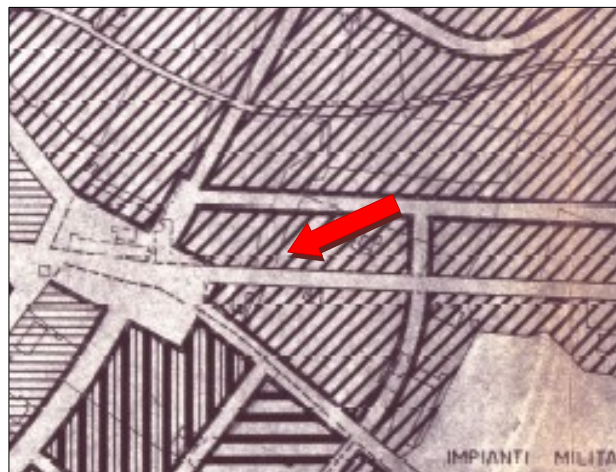


Figura 1 Estratto Piano *Petrucci* 1938

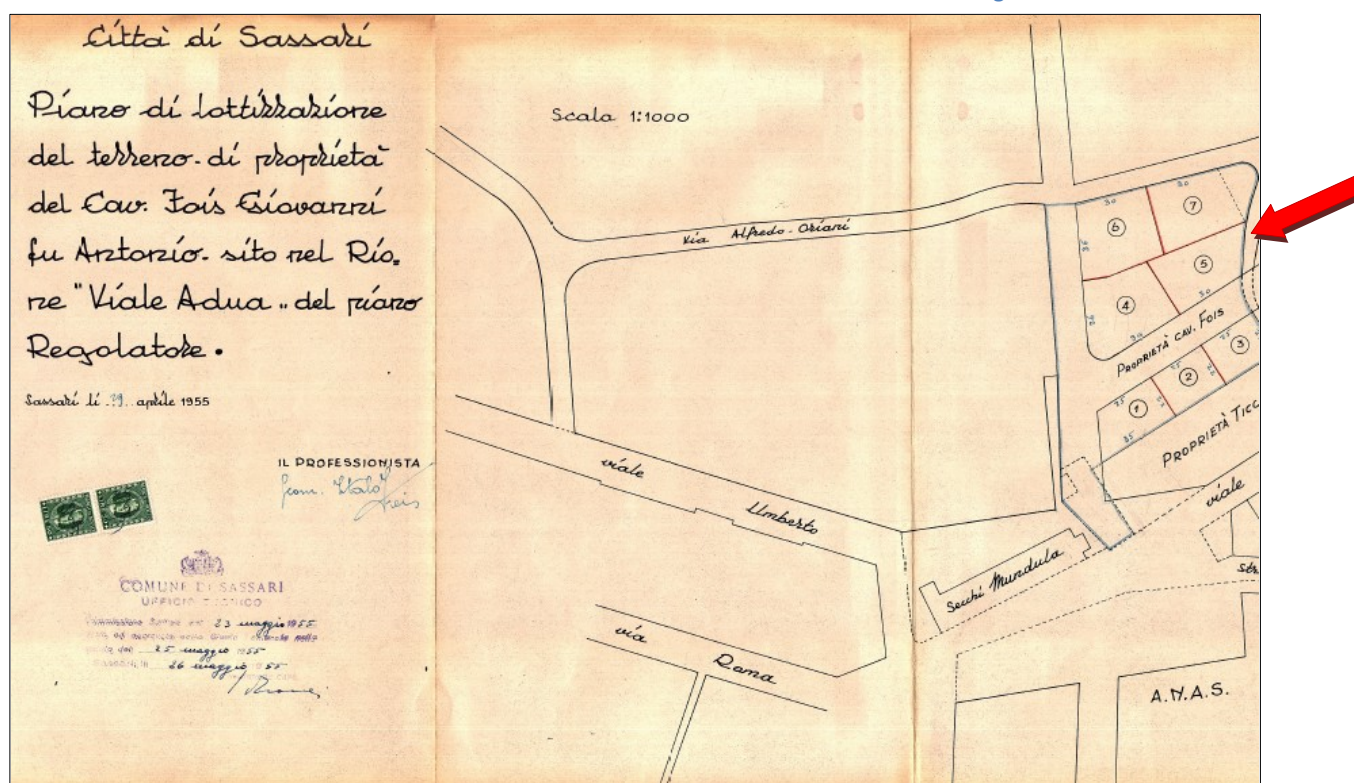


Figura 2 Piano di lottizzazione del 1955

Classificazione nel 1958

Con il Piano Urbanistico Generale redatto dall'arch. Clemente e approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 245 del 4 agosto 1958, l'area in argomento veniva classificata come verde privato vincolato.

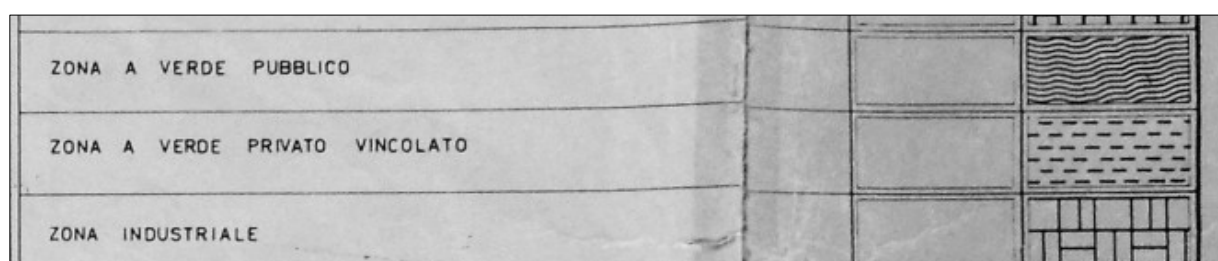
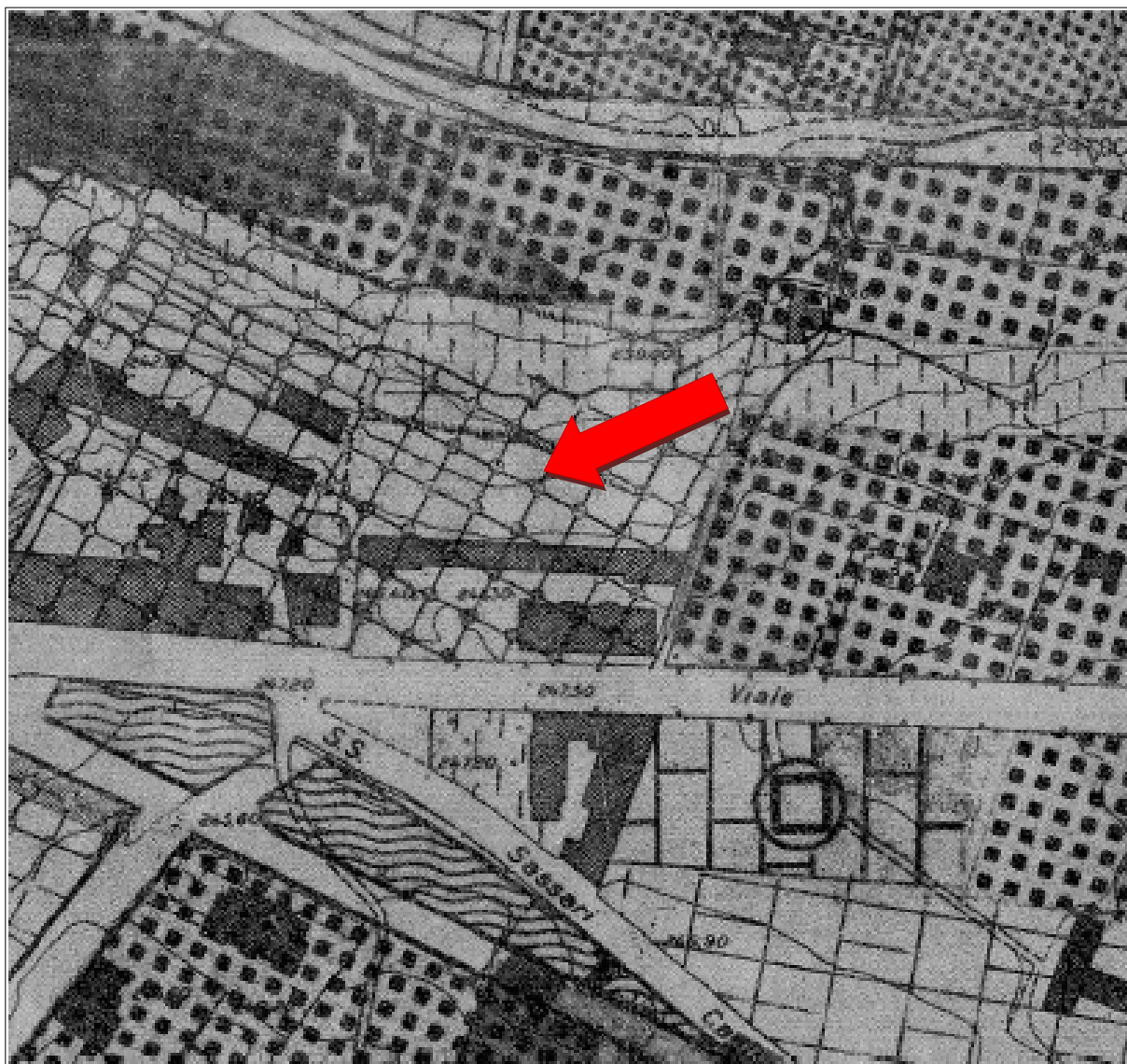


Figura 3 Piano Clemente 1958

Classificazione come Area Verde nel 1961

Nel 1961 il progetto di lottizzazione delle aree libere di proprietà Franco Mammola e Lucio Fois, nella regione *Lu Fangazzu*, confinante con le proprietà Pilo e Fiori, segna un momento cruciale nella definizione urbanistica dell'area. In tale progetto, l'area viene esplicitamente classificata come "area verde", occupando una fascia territoriale che corrisponde all'attuale zona che si intende riclassificare.

Questa destinazione sancisce inequivocabilmente la vocazione ambientale dell'area.



Figura 4 Piano di lottizzazione del 1961

Conferma della Vocazione a Verde nei Progetti della Cooperativa Edilizia Mimosa

Successivamente, nei progetti relativi alla Cooperativa Edilizia Mimosa, finalizzati alla costruzione di un condominio per i soci in località *Lu Fangazzu*, l'area continua a essere identificata come zona verde.

In particolare risulta che nel primo progetto, l'area di proprietà in sita in viale Adua, adiacente al sito previsto per l'edificazione, è riportata negli elaborati tecnici come zona verde, a conferma della sua funzione non edificabile.

Nel successivo progetto del 1968, sempre relativo alla Cooperativa Edilizia Mimosa, gli allegati alle dichiarazioni di progetto ribadiscono la classificazione dell'area come zona verde, in continuità con le precedenti pianificazioni. In tali documenti, l'area è chiaramente delimitata come fascia non edificabile ed è ben distinta dal lotto destinato alla costruzione del condominio.

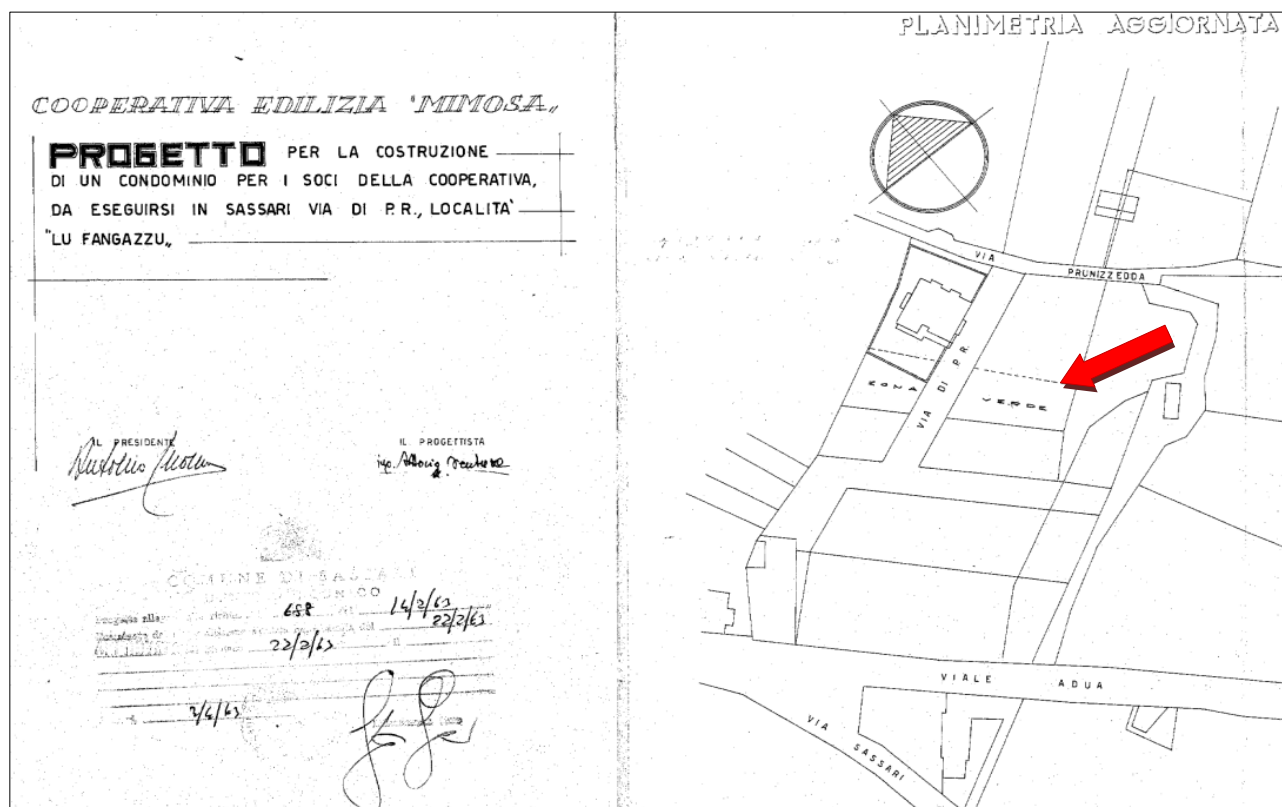


Figura 5 Piano di lottizzazione 1963

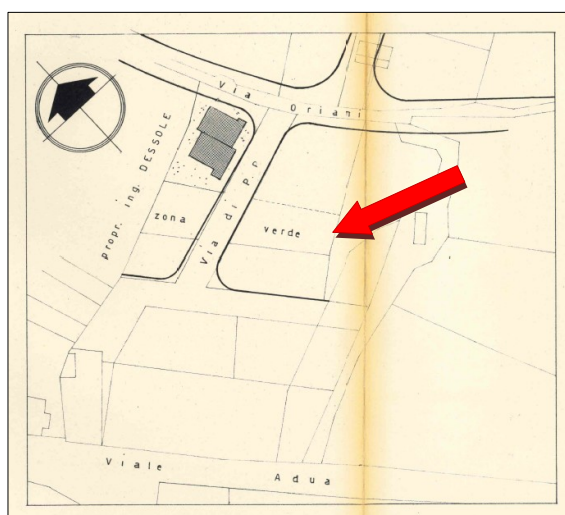
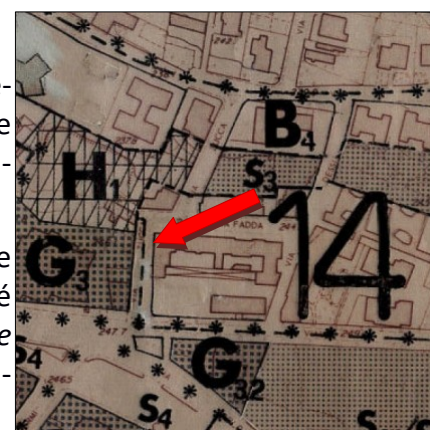


Figura 6 Piano di lottizzazione 1968

Previsioni PRG nel 1986

Con riferimento al Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) redatto dal Rizzotti e approvato definitivamente nel 1986, si rileva che l'area oggetto della variante urbanistica in argomento veniva classificata come zona H1 dell'Ambito 14

Tra gli interventi previsti per tale area, le NTA del PRGC (artt. 4, 40 e 104) ammetteva la sola manutenzione ordinaria e straordinaria nonché il *rispetto degli spazi verdi* (prescrizione M7) e il *vincolo di sistemazione delle aree libere* (prescrizione M8) come parte integrante delle disposizioni normative e progettuali.



Sintesi e motivazione della classificazione in Variante

La documentazione storico-urbanistica analizzata evidenzia una continuità nella classificazione dell'area come *zona verde privata*, dalla sua prima menzione come area libera fino alla sua definizione esplicita come tale nei progetti di lottizzazione e nei piani della Cooperativa Mimosa.

Tale destinazione non è mai stata modificata o contraddetta nei successivi strumenti urbanistici, consolidando la funzione dell'area come spazio destinato a verde privato in quanto, di fatto, la potenzialità edificatoria dell'intero comparto, a partire dal 1938 sino al piano attuativo del 1968, è stata esaurita al fine di consentire l'edificazione dei fabbricati del comparto e circostanti l'area oggetto di variante.

Dall'analisi del comparto in cui ricade l'area interessata dalla variante e dallo studio della sua conformazione attuale ne deriva che la destinazione verde privato appare la più confacente e, a tal fine, appare più che legittima e razionale la previsione di riclassificare il lotto in argomento da sottozona **H2.8**, normata dall'art. 72 delle NTA del PUC, a sottozona **H4** disciplinata dall'art. 77 bis – SOTTOZONE H4 (VERDI) delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Ai sensi dell'art. 20 – comma 23 lett. c – della L.R. n° 45/1989 e ss.mm.ii., la presente variante si configura come sostanziale in quanto modifica la qualificazione di un ambito territoriale con le precisazioni sopra riportate in riferimento e dal confronto tra gli artt. 64, 72 e 77 bis delle NTA nella stesura originaria del PUC del 2014 e i medesimi articoli delle Norme attualmente vigenti.

Pertanto l'iter procedurale di approvazione è quello specifico delle *varianti sostanziali* riportato nel citato art. 20 prevedendo, tra l'altro la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) da parte dell'autorità competente individuata nella Città metropolitana di Sassari².

La Variante in argomento, sebbene sostanziale, non implica alcun incremento di volume edificabile considerando la limitata superficie e il limitatissimo indice territoriale, non interessa zone assoggettate a vincoli paesaggistici ed è esterna alle aree a rischio idrogeologico individuate dal PAI.

Raffronto dei parametri dimensionali

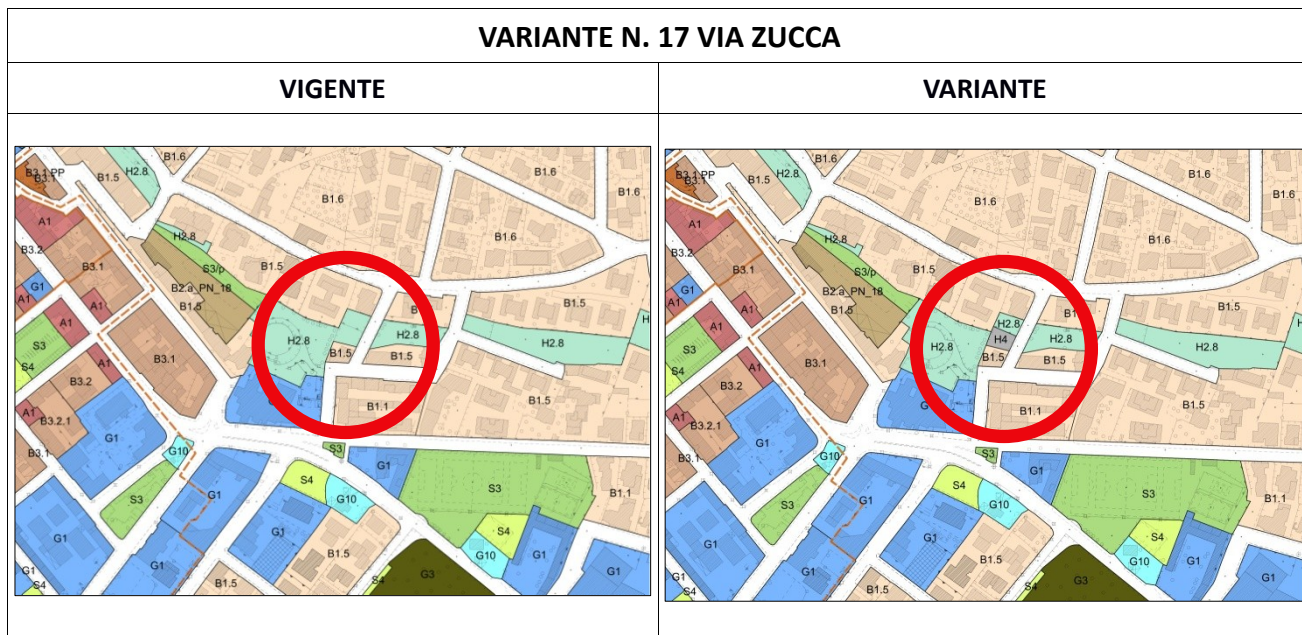
Con la presente variante si riclassifica una porzione di sottozona **H2.8** (di superficie complessiva pari a mq. 5'187.00) in sottozona **H4** corrispondente all'intero lotto in argomento (Fg. 108, mapp. 587 di superficie pari a 384 metri quadrati).

Con la presente variante la vigente sottozona **H2.8** viene suddivisa in due porzioni intervallate dalla nuova sottozona **H4**. Tale variazione, evidentemente, non comporta alcuna modifica della superficie complessiva della zona **H**, come risulta dal seguente prospetto riepilogativo:

	sottozona	tavv. 5.5.13 - 5.6.10 Identificativo	Sup. mq	Sup. totale
VIGENTE	H2.8	codice ID 24131	5'187	5'187
VARIANTE	H2.8	codice ID 24131	4'441	5'187
	H2.8	codice ID 26014	362	
	H4	codice ID 26013	384	

Di seguito si riportano gli stralci cartografici della situazione attuale e di quella in variante.

² Con il Decreto della Presidente della Regione Sardegna n. 22/2025 del 26.03.2025 è stato attuato il trasferimento delle competenze della soppressa Provincia di Sassari alla Città Metropolitana di Sassari e alla Provincia della Gallura Nord-Est Sardegna a far data dal 1° giugno 2025.



Modifiche apportate agli elaborati cartografici

La Variante n° 17 del PUC, oggetto della presente relazione, è composta dai seguenti elaborati grafici e documentali:

1. Relazione;
2. tavola n. 5.5.13 **Vigente**;
3. tavola n. 5.5.13 **Variante**;
4. tavola tav. 5.6.10 **Vigente**;
5. tavola tav. 5.6.10 **Variante**.

Il Dirigente e Progettista

ing. Giovanni Agatau



Appendice

Di seguito si riporta, a mero titolo riepilogativo, la tabella di sintesi dello strumento di pianificazione generale del Comune di Sassari costituito dal PUC e dalle relative varianti con indicazione del relativo stato dell'iter di approvazione:

VAR.	Oggetto	CC Adozione preliminare	CC Adozione definitiva	DET Verifica di coerenza	BURAS
PUC	PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE E AL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO	N. 52 27.07.11	N. 43 26.07.12	N. 3280 02.12.14	N. 58 11.12.14
01	VARIANTE ALLE NTA DEL PUC RELATIVA ALL'INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DEL DEPOSITO FERROVIARIO PER LA MANUTENZIONE DI AUTOMOTRICI DIESEL ELETTRICHE - ARST SEDE TERRITORIALE DI SASSARI (SOTTOZONA G5.1.1)	N. 77 22.11.16	N. 24 20.04.17	N. 1284 05.07.17	N. 48 12.10.17
02	VARIANTE FINALIZZATA ALLA CLASSIFICAZIONE DA SOTTOZONA G1.1.2 A SOTTOZONA G1.1 DI UN'AREA IN LOCALITÀ SAN LORENZO RELATIVAMENTE ALL'INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DI RESIDENZE UNIVERSITARIE E RELATIVI SERVIZI ACCESSORI - ERSU SASSARI	N. 7 07.02.17	N. 36 23.05.17	N. 1536 09.08.17 NO CTRU	N. 48 12.10.17
03	VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE	N. 50 26.07.16	N. 25 21.04.17	N. 57 16.01.18	N. 6 01.02.18
04	VARIANTE AL PUC RELATIVA ALLA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DELLA BORGATA DELL'ARGENTIERA	N. 68 26.09.17	N. 16 20.02.18	N. 731 03.05.18	N. 32 05.07.18
05	VARIANTE ALLE NTA DEL PUC RELATIVAMENTE ALLE SOTTOZONE C3	N. 11 09.02.18	N. 55 03.07.18	N. 1552 02.10.18	N. 49 02.11.18
06	RICLASSIFICAZIONE DELLE AREE LIMITROFE ALLA DISCARICA DI CALANCOI, A SEGUITO DI SENTENZA TAR, DA ZONA H3.1 A ZONE H2.9 ED E5	N. 92 15.11.18	N. 24 28.03.19	N. 637 12.06.19	N. 31 11.07.19
07	VARIANTE AL PUC FINALIZZATA ALL'INSERIMENTO DI UN PERCORSO ALTERNATIVO/INTEGRATIVO DELLA METROPOLITANA LEGGERA E ALLA CONTESTUALE APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO	N. 73 09.08.18	N. 35 30.04.19	N. 671 18.06.19	N. 33 25.07.19
08	REVISIONE E MODIFICA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ED ADEGUAMENTO NORMATIVO DELLE CATEGORIE FUNZIONALI URBANISTICAMENTE RILEVANTI E DELLE DESTINAZIONI D'USO	N. 20 09.06.20	N. 4 02.02.21 N. 80 28.12.21	N. 779 26.05.21 N.461 07.04.22	IN ITINERE
09	ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE PST75 "INTERVENTI PER L'ACCESSIBILITÀ E LA MESSA IN SICUREZZA DEL SITO ARCHEOLOGICO DI MONTE D'ACCODDI"	N.51 16.09.21	N.9 24.02.22	N. 412 PROT. N.16536 31.03.22	N.16 07.04.22
10	ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO "REALIZZAZIONE DI UNA ROTATORIA SULLA STRADA PROVINCIALE EX SS 131 SASSARI – PORTO TORRES IN LOCALITÀ BANCALI"	N.4 17.02.22	N.13 09.03.23	NON NECESSARIA	N.18 06.04.23
11	RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA PER DECADENZA VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO AREA VIALE UMBERTO - VIA FANCELLO	N.8 24.02.22	N. 56 03.08.23	N.1712 01.12.23	N.66 07.12.23
12	INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE TURISTICO ALBERGHIERE – F4" - ADOZIONE PRELIMINARE AI SENSI DELL'ARTICOLO 20 DELLA L.R. SARDEGNA N. 45/1989.	N. 23 28.04.22	IN ITINERE		
13	VARIANTE AL PUC N. 13 PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO DI "MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO – RIO CALAMASCIU – Z.I. PREDDA – NIEDDA SUD" – PGRA SS_1452_002.	N. 55 03.08.23	N. 28 28.05.24	N.1074 18.07.24	N. 40 01.08.24
14	VARIANTE AL PUC N. 14 PER L'ABROGAZIONE ALLEGATO E1 PIANO DEL COMMERCIO – VARIANTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 20 COMMA 25, L.R. SARDEGNA N. 45/1989 E SS.MM.II.	N. 60 14.09.23 IN ITINERE	IN ITINERE		
15	VARIANTE AL P.U.C. N. 15 RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA INERENTE L'ATTUAZIONE DEL "PROGETTO PER LO SFRUTTAMENTO DI MINERALI DI 1° CATEGORIA DI CUI ALLA CONCESSIONE MINERARIA SITA IN LOCALITÀ PADULAZZU"	N. 72 17.12.24	IN ITINERE		
16	VARIANTE AL PUC N. 16 – "RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA COMPLESSO IMMOBILIARE EX "ISTITUTO SORDOMUTI – ORFANOTROFIO" - VIA ROLANDO – VIA MURONI"	N. 11 06.03.25	IN ITINERE		

Sommario

Premessa.....	3
Inquadramento normativo della variante proposta	4
Stato di fatto e cronistoria urbanistica dell'area oggetto di variante	8
Origini e Prima Classificazione	8
Classificazione nel 1958	8
Classificazione come Area Verde nel 1961	9
Conferma della Vocazione a Verde nei Progetti della Cooperativa Edilizia Mimosa	10
Previsioni PRG nel 1986	11
Sintesi e motivazione della classificazione in Variante	12
Raffronto dei parametri dimensionali	12
Modifiche apportate agli elaborati cartografici.....	13
Appendice	14
Sommario.....	15