REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

UDCT_2 - - 1 - 2026-05-20 - 0002755

> UNIONE DEI COMUNI DEL TERRALBESE
> PEC:
> protocollo@pec.unionecomunidelterralbese.it

E, p.c. PROVINCIA DEL MEDIO CAMPIDANO
Area Lavori Pubblici – Servizio Pianificazione
PEC:
protocollo@cert.provincia.mediocampidano.it

Oggetto: **Progetto esecutivo denominato *"Dal mare verso l'interno: itinerari del Terralbese e Linas - Tennis - Impianto Sportivo Santa Sofia"* in Comune di Arbus. Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14-bis della L. n. 241/1990 e dell'art. 38 del D.Lgs. n. 36/2023 finalizzata all'approvazione del progetto. Riscontro.**

Con riferimento all'oggetto, si riscontra la nota prot. n. 2731 del 18.05.2026 (prot. RAS n. 26049 del 18.05.2026) con la quale l'Unione dei Comuni del Terralbese in indirizzo ha indetto la seconda riunione della Conferenza dei Servizi in forma simultanea e in modalità sincrona, finalizzata ad acquisire le intese, i pareri, le concessioni, autorizzazioni, licenze, i nulla osta e gli assensi, richiesti dalla normativa vigente, per l'approvazione del progetto in argomento, riguardante la riqualificazione di un centro sportivo ubicato nel Comune di Arbus.

Si premette che il territorio comunale di Arbus risulta totalmente interno agli ambiti di paesaggio costieri del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) n. 8 – "Arburese", n. 9 – "Golfo di Oristano" e n. 7 – "Bacino Metallifero"; allo stato attuale è dotato di un Piano Urbanistico Comunale adeguato al Piano Paesaggistico Regionale (PPR), adottato definitivamente con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 50 del 31.07.2020 e n. 49 del 20.09.2021 e pubblicato sul BURAS n. 23 del 19.05.2022.

Nell'ambito della precedente conferenza di servizi convocata in forma simultanea e in modalità sincrona, esaminati gli atti trasmessi dall'Unione in riscontro alle osservazioni dell'Ufficio di cui alla nota prot. n. 17730 del 03.04.2026, la scrivente Direzione Generale, con nota prot. n. 21571 del 24.04.2026, aveva espresso quanto segue.

"*Dall'esame dei suddetti elaborati si evince, preliminarmente, che le criticità relative alla classificazione urbanistica errata (GS3) per la sottozona in esame presenti nell'elaborato grafico All. 2.0 "Inquadramento" e nell'elaborato All. 1.1 "Relazione tecnico-illustrativa" sono state rimosse, indicando negli elaborati sostitutivi a questi, la corretta classificazione urbanistica G2.1.*

Ancora, tuttavia, si rileva che la documentazione trasmessa non contiene la copia delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) vigenti né la copia aggiornata delle NTA in variante.

UDCT_2 - - 1 - 2026-05-20 - 0002755

Per quanto riguarda la variante urbanistica si rileva che la stessa, così come proposta negli atti inviati con la nota prot. n. 2191/2026 citata, consiste ora:

- *nella riclassificazione della sottozona G2.1 in due sottozone distinte e cartograficamente individuate nell'elaborato "All. 2.0 Inquadramento_RV02", denominate G2.1.1 "Stadio – Arbus" e G2.1.2 "Area Tennis – Arbus";*
- *in una nuova proposta di modifica dell'art. 95, comma 2, delle NTA del PUC, che lascia inalterato il comma a) ma introduce il nuovo comma b),*
- *- nella modifica dell'art. 62 delle NTA "Zona A1 - Centri di antica e prima formazione dell'abitato di Arbus", che introduce il nuovo comma 2, (…).*

Nel merito, si rileva che la proposta riclassificazione della sottozona G2.1 nelle due sottozone G2.1.1 e G2.1.2, risulta coerente con la norme sovraordinate in materia di governo del territorio, ma si fa presente che risulta una difformità tra la definizione dell'indice di 3,27 mc/mq che nella nuova norma introdotta dell'art. 95 è indicato come indice territoriale, mentre negli elaborati relazionali è ricavato dalla superficie fondiaria complessiva del lotto di zona G2.1.2, risultando, quindi, un indice fondiario (cfr. "All. 1.1.3 Relazione generale di variante al PUC", pagina 4). Si rammenta che il D.A. n. 2266/U/83 (Decreto Floris), all'art. 4 prescrive la definizione dell'indice territoriale per le zone G. In tal senso si ricorda anche che per le zone G direzionali il Decreto Floris, all'art. 8, punto 2), prevede l'individuazione obbligatoria di spazi pubblici o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Tali aree dovranno essere individuate all'interno del nuovo comparto G2.1.2.

Altresì, la norma introdotta nell'art. 62 delle NTA del PUC, che è relativo specificatamente alla Zona A1 – "Centri di antica e prima formazione dell'abitato di Arbus" e non ad una disciplina generale in ordine alle zone da attuarsi con piano particolareggiato, dovrà essere più correttamente riportata nel medesimo comma 2, lett. b) dell'art. 95.

Inoltre, nella nuova norma di cui al comma 2, lett. b) dell'art. 95 deve indicarsi come vincolante il rispetto delle prescrizioni normative e degli abachi del "Piano Particolareggiato Santa Sofia Tennis", con specifico rimando scritto a tali elaborati.

Esaminato il citato Piano particolareggiato, si rileva che lo stesso comprende l'intera sottozona G2.1.2 (…).

Nel merito si rilevano alcune criticità che si riportano di seguito:

- *Nella "Relazione generale Piano Particolareggiato", alle pagine 7 e 8, nonché nelle "NTA - Piano Particolareggiato", all'articolo 8, si parla di Unità di Intervento possibile U.I. e di Unità Minima di Intervento U.M.I., di cui non si rileva la rappresentazione negli elaborati di Piano, e di relative schede che non risultano allegate.*
- *Nelle "NTA - Piano Particolareggiato", all'articolo 2, si rileva che quanto riportato ai capoversi 3 e 4 non risulta pertinente con i "principi e le finalità" del Piano; non risulta, inoltre, normativamente corretto quanto riportato all'articolo 2a: "Con il presente piano particolareggiato si modifica l'area G2.1 andando a creare le sotto zone: G2.1.1 e G2.1.2" in quanto un piano attuativo non può modificare il piano generale sovraordinato.*

UDCT_2 - - 1 - 2026-05-20 - 0002755

Pertanto, per quanto sopra evidenziato, dovendo questa Direzione Generale esprimere in sede di conferenza la verifica di coerenza della variante urbanistica con le norme sovraordinate in materia di governo del territorio e con le NA del PAI, si comunica che la coerenza potrà ottenersi soltanto a fronte della rimozione delle criticità sopra espresse e dell'acquisizione degli opportuni chiarimenti richiesti."

L'Unione, con la citata nota prot. n. 2731/2026, ha trasmesso i seguenti documenti che sostituiscono in toto gli elaborati precedenti:

- ✓ All. 1.1 Relazione tecnico-illustrativa REV_27_apr_26;
- ✓ All. 1.1.2 Relazione generale Piano Particolareggiato REV_27_apr_26;
- ✓ All. 1.1.3 Relazione generale di variante al PUC REV_27_apr_26;
- ✓ All. 1.1.4 NTA - Piano Particolareggiato REV_18_05_26;
- ✓ All. 2.0 Inquadramento REV_27_apr_26;
- ✓ All. 2.3.1 Stato di progetto - Calcoli Planivolumetrici REV 9 feb;
- ✓ All. 2.7 Elaborati grafici variante al PUC REV_27_apr_26;
- ✓ All. 2.8 Elaborati grafici Piano Particolareggiato REV_27_apr_26;
- ✓ All. 2.9 Abaco tipologico Piano Particolareggiato REV_27_apr_26.

Dall'esame di tali elaborati, si evince che tutte le criticità segnalate dalla Direzione con la citata nota prot. n. 21571/2026 sono state rimosse.

Nello specifico, nel nuovo comma b) dell'art. 95, comma 2, delle NTA del PUC è stato definito, per la sottozona G2.1.2 *"Area Tennis – Arbus"*, un indice territoriale pari a 2,54 mc/mq, nonché riportato il riferimento, vincolante per la sua attuazione, al *"Piano Particolareggiato Santa Sofia Tennis"*, con specifico rimando scritto alle sue previsioni normative e agli abachi tipologici. Conseguentemente è stato lasciato invariato l'art. 62 delle NTA del PUC.

Inoltre, per la sottozona G2.1.2 sono state individuate le quantità minime richieste dall'art. 8, punto 2 del D.A. n. 2266/U/83 (Decreto Floris), indicandole puntualmente sia nella "Relazione generale di variante al PUC" (cfr. All. 1.1.3) che negli "Elaborati grafici variante al PUC" (cfr. All. 2.7), oltre che negli elaborati grafici e normativi del Piano Particolareggiato Santa Sofia Tennis.

In ultimo, gli elaborati del citato Piano Particolareggiato sono stati opportunamente corretti come richiesto, eliminando i riferimenti a "Unità di Intervento possibile U.I." e "Unità Minima di Intervento U.M.I.", eliminando i capoversi 3 e 4 dell'art. 2 delle NTA ed eliminando l'intero articolo 2a delle NTA.

Per quanto sopra, dovendo questa Direzione Generale esprimere in sede di conferenza la verifica di coerenza della variante urbanistica con le norme sovraordinate in materia di governo del territorio e con le NA del PAI, e non risultando elementi di incoerenza con la normativa sovraordinata, la variante in argomento si ritiene coerente.

Si rammenta, altresì, all'Unione che dovrà essere acquisito il parere di competenza dell'Amministrazione Provinciale del Medio Campidano in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto, qualora non ancora ottenuto.

Per qualsiasi chiarimento si prega di contattare il responsabile del Settore Pianificazione comunale per la Sardegna meridionale – Provincia Sud Sardegna del Servizio Pianificazione Ing. Anna Maria Badas al 070/606 4128, e-mail: ambadas@regione.sardegna.it.

Il Direttore Generale
Ing. Antonio Sanna
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005)

Dir. Serv. Pianif.: Ing. A. Pusceddu
Resp. Settore / Funz. Istruttore: Ing. A.M. Badas

UDCT_2 - - 1 - 2026-05-20 - 0002755