



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Comitato Tecnico Regionale per l'Urbanistica

art. 31 L.R. del 22 dicembre 1989, n° 45

VERBALE N.2 del 21 marzo 2012

Il giorno 21 marzo 2012, alle ore 9:30, si è riunito il Comitato Tecnico Regionale per l'Urbanistica, costituito ai sensi del decreto del Presidente della Giunta Regionale N. 3885/DecP/84 del 20 luglio 2009, in attuazione della D.G.R. N° 33/2 del 16 luglio 2009.

Sono presenti:

- Geom. Carlo Corrias, delegato dal Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, con funzioni di Presidente.
- Ing. Carlo Ignazio Vigo esperto di cui alla lettera c) dell'articolo 32 della L.R. n.45/1989;
- Arch. Sandra Deiana esperto di cui alla lettera c) dell'articolo 32 della L.R. n.45/1989;
- Ing. Umberto Capoccia esperto di cui alla lettera c) dell'articolo 32 della L.R. n.45/1989;
- Dott.ssa Daniela Pillittu delegata dal Dott. Franco Sardi per l'Assessorato alla Programmazione;
- P.A. Alessandro Assiero, designato dall'Assessore dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale;
- Ing. Maria Cristina Melis delegata dalla Dott.ssa Stefania Manca per l'Assessorato del Turismo, Artigianato e Commercio
- Ing. Salvatore Spanu, designato dall'Assessore dei LL.PP.;
- Dott.ssa Maria Paola Nuvoli designata dall'Assessore della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport
- Arch. Paolo Margaritella delegato dal Soprintendente per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di CA-OR

Svolge le funzioni di segretario verbalizzante la Dott.ssa Maria Paola Carta, funzionario regionale.

Il Presidente dichiara aperti i lavori.

Si procede quindi all'esame degli strumenti urbanistici all'Ordine del Giorno:

- 1) **Sarule** - Variante al PdF Adeguamento Impianto di depurazione. Deliberazione C.C. di approvazione definitiva n. 44 del 25.11.2011. Funzionario istruttore Ing. Alessandro Manca.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime il seguente parere: **Coerente con le seguenti prescrizioni:**

Aggiornare la cartografia e le norme di attuazione del PdF comunale con l'introduzione della nuova zona G e delle disposizioni normative indicate nella delibera consiliare.

- 2) **Monastir** – Variante n.6 al PUC – Modifica art.4 e 16 delle NdA e introduzione dell'art.39 bis del R.E.. Deliberazione C.C. di approvazione definitiva n. 47 del 28.12.2011. Funzionario istruttore ing. Giorgio Speranza.

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **Rinvio per acquisire i seguenti chiarimenti e/o integrazioni:**

L'Amministrazione comunale dovrà:

- 1) Relativamente all'articolo 4 delle NdA:

1a) riportare, in conformità all'articolo 28 della L 1150/1942, il precedente punto 3 erroneamente eliminato;

1b) riformulare il nuovo punto 4 precisando che la convenzione di un PdL non necessita di un autonomo passaggio in Consiglio Comunale e che il periodo di "anni 1" è da intendersi a decorrere dalla pubblicazione sul BURAS della delibera di approvazione del PdL fino alla sottoscrizione dell'atto di convenzione. Inoltre, occorre precisare che la revoca di un PdL, se del caso, deve essere di volta in volta effettuata "motivatamente" dal Consiglio Comunale, come previsto dalla normativa vigente;

1c) evidenziare, nel nuovo punto 5, i riferimenti normativi secondo cui sarebbe possibile la decadenza di una convenzione di lottizzazione qualora non venisse presentato entro "mesi 3 dalla data di stipula della convenzione" il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, e, verificare la durata di tale periodo che appare eccessivamente limitato anche in relazione al fatto che la Legge Urbanistica prevede un tempo limite per tutti gli adempimenti di 10 anni;

1d) correggere alcuni refusi ed errori di battitura presenti nel documento trasmesso.

- 2) Relativamente all'articolo 16 delle NdA:

2a) verificare il periodo "sono state individuate in zona D tre U.T. da sottoporre a pianificazione attuativa, classificate DCIA - commerciale, industriale, artigianale; D1 - commerciale; D3 - industriale, per una superficie complessiva di mq. 2.528.400,00", dal momento che le sottozone D sono quattro e non tre;

2b) esplicitare il motivo per cui è stata eliminata la possibilità di attuare la zona DCIA mediante "Piani Particolareggiati", posto che tali piani sono alternativi ai "Piani di Lottizzazione";

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia - Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari

Tel 070 6064390 - Fax: 070.6064319

ceell.urbanistica@regione.sardegna.it



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

2c) chiarire univocamente il significato di alcune locuzioni utilizzate, quali, ad esempio, al punto 3, "artigianato produttivo, artigianato di servizio legato alla residenza e alle attività urbane";

2d) ricondurre alla definizione dell'articolo 3 del DA 2266/U/1983 le attività produttive di "servizi" citate al punto 4 "Produzione di beni e servizi e attività ricettive", posto che alcune delle attività elencate sembrerebbero rientrare nelle destinazioni tipiche di zona G e non di zona D;

2e) modificare il punto 5 "Guardianie, Alloggi e Uffici", prevedendo, in conformità con l'articolo 3 del DA 2266/U/1983, la possibilità di realizzare solo locali di guardiania e/o alloggi del custode e non del proprietario;

2f) correggere alcuni refusi ed errori di battitura presenti nel documento trasmesso. A titolo esemplificativo, si segnalano, nel punto 4, il riferimento alla L 447/2005 in luogo della L 447/1995, la poca chiarezza delle precisazioni relative alla delibera GR 62/9 del 14.11.2008, nel punto 5, l'indice fondiario espresso in mc/mc in luogo di mc/mq, ecc.

3) Relativamente all'articolo 39bis del RE:

3a) evidenziare i riferimenti normativi secondo cui sarebbe possibile "la monetizzazione delle aree a parcheggio negli interventi edilizi da attuarsi nelle zone omogenee A e B", posto che la quantità minima delle aree per parcheggi prevista dalla normativa statale ex articolo 41 sexies della L 1150/1942, non risulta derogabile dal Regolamento Edilizio comunale. A tal fine si ricorda che anche gli "ampliamenti" costituiscono "nuova costruzione" ai sensi dell'articolo 3 del DPR 380/2011 e quindi soggetti all'applicazione integrale dell'articolo 41 sexies e che la monetizzazione potrà essere prevista solamente per i parcheggi eventualmente previsti dal PUC in aggiunta a quelli dell'articolo 41 sexies;

3b) inserire all'interno del RE le parti del "Regolamento per la monetizzazione delle aree per parcheggio ..." che dettano principi di carattere generale per la monetizzazione (articoli 2, 3, 4 e 6, commi 3 e 4), in quanto trattasi di norma urbanistico edilizia e non di semplice regolamento comunale;

3c) precisare all'interno del RE che il corrispettivo monetario derivante dalla monetizzazione delle aree per parcheggi costituisce fondo a destinazione vincolata per la progettazione e realizzazione di parcheggi pubblici, e non per altre tipologie di intervento;

3d) correggere alcuni refusi ed errori di battitura presenti nel documento trasmesso. A titolo esemplificativo si segnalano l'uso della parola "devono" in luogo di "sono", il riferimento alla L 122/1989 in luogo dell'articolo 41 sexies della L 1150/1942, ecc.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

3) **Luogosanto** - Variante al PUC – Modifica da zona D1 a zona G^o. Deliberazione C.C. di approvazione 1 del 02.01.2012. Funzionario istruttore Geom. Carlo Corrias.

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **Rinvio per acquisire i seguenti chiarimenti e integrazioni:**

Il Comune dovrà:

- chiarire se la variante riguardi sia il PUC vigente del 2004 sia il PUC adottato in adeguamento al PPR e al PAI nel 2010 atteso che con tale adeguamento la destinazione dell'area passa da D1 a D2.1 risultando pertanto necessario procedere alla variazione contestuale di entrambi gli strumenti;
- trasmettere le norme di attuazione ante e post variante e relativo confronto, con evidenziate le parti modificate (in sottolineato le parti introdotte e in barrato le parti eliminate), premesso che la variante può riguardare esclusivamente la sottozona urbanistica interessata dall'opera pubblica;
- rimuovere dall'articolo 21 delle NTA del PUC riferimenti a disposizioni espunte dalla norma a seguito della presente variante;
- eliminare la disposizione contenuta nell'articolo 24 delle NTA del PUC che prevede la possibilità dell'intervento edilizio diretto per le zone omogenee G; tale disposizione contrasta con l'articolo 3, comma 1 della L.R. 20/91, che prevede l'obbligatorietà della predisposizione del piano attuativo per l'edificazione in tali zone omogenee;
- predisporre uno Studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica relativo a tutta l'area in variante ai sensi dell'articolo 8, comma 2 delle NTA del PAI; tale studio, redatto ai sensi degli articoli 24 e 25 delle NTA del PAI, deve essere approvato dall'Autorità Idraulica (Agenzia di Distretto Idrografico della Sardegna - ADIS) e trasmessa a questi uffici.
- Inoltre si raccomanda l'opportunità di:
 - valutare la necessità di accedere direttamente dalla SP 14;
 - effettuare il censimento delle querce da sughero di cui si sconsiglia la rimozione degli esemplari presenti nell'area, con idonea documentazione, vista l'importanza di tale specie di interesse forestale prevalente nel territorio sardo e ancor più nel territorio Gallurese, nonché della funzione stabilizzatrice dei versanti;
- produrre una tavola delle acclività al fine di fornire un quadro completo e più approfondito dello stato dei luoghi e delle effettive modificazioni morfologiche prodotte dalla realizzazione dell'intervento.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

- Si fa presente sin d'ora che il progetto delle opere dovrà essere sottoposto alla valutazione da parte della Soprintendenza per i beni archeologici per le province di Sassari e Nuoro.
- 4) **Oristano** - Variante al PUC_– Riesame osservazione al PUC a seguito di sentenza TAR. Deliberazione C.C. n. 98 del 29.12.2012. Funzionario istruttore Ing. Roberto Zedda. Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **rinvio per acquisire i seguenti chiarimenti ed integrazioni:**

Norme Tecniche di Attuazione:

Il Comune dovrà provvedere ad integrare le NTA del PUC specificando:

- all'art. 16 – “zona territoriale B, norma generale per la zona B”: che nelle zone B e in particolare nelle sottozone B* “la monetizzazione degli standard è una fattispecie residuale” fatto salvo il soddisfacimento “della dotazione complessiva degli standard ex art. 6 del DA 2266/U/83 nell’ambito dell’intero comparto edificatorio” (punto 30 Determinazione n. 3258/DG del 27.12.2010 e punto 30 e punto 36 della nota di chiarimenti trasmessa dal Co-mune in data 06.12.2010 prot. 43660);
- all'art. 21 – “sottozona B*/B*erp, nuove aree di completamento residenziale”: occorre inoltre chiarire che le cessioni delle sottozone B*, qualora utilizzate nel dimensionamento delle aree S del PUC, dovranno essere ricondotte ad una attuazione che prevede un termine temporale per l'edificazione, superato il quale viene avviata la procedura di esproprio (punto 32 Determinazione n. 3258/DG del 27.12.2010 e punto 32 della nota di chiarimenti trasmessa dal Comune in data 06.12.2010 prot. 43660);
- l'Amministrazione Comunale dovrà fornire idonei elementi al fine di dimostrare che il dimensionamento complessivo delle aree S per standard è assicurato anche per l'incremento di abitanti derivante dall'incremento volumetrico della sottozona BV*, ovvero dovrà verificare che la suddetta sottozona BV* è auto equilibrata sotto l'aspetto degli abitanti insediabili e delle aree per standard.
- dovrà inoltre essere aggiornato, in conseguenza delle modifiche richieste per gli artt. 16 e 21 delle NTA, anche l'art. 14 – “Norme generali per tutte le zone omogenee” – che disciplina appunto la monetizzazione delle aree S.

Cartografia - Zonizzazione:

- dovranno essere aggiornati tutti gli elaborati di piano all'interno dei quali è rappresentata l'area oggetto di variante: dovrà pertanto essere modificata la “Tav.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

_30.1_ZONING_URBANO_INQUADRAMENTO GENERALE - 10K di inquadramento generale in scala 1:10.000.

- il Comune dovrà valutare l'opportunità di perimetrare le aree da destinare a verde in aderenza o nelle immediate vicinanze degli standard esistenti al fine di potenziare e rendere maggiormente fruibili le stesse.

- 5) **Illorai** Variante al PUC. Opere di consolidamento a protezione dell'abitato. Deliberazione C.C. n. 28 del 08.08.2011. Funzionario istruttore Geom. Alessandro Meloni.

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **coerenza con la raccomandazione** che le aree oggetto di variante siano individuate con una classificazione di zona H specifica.

- 6) **Osidda** Variante al PUC. Modifica da zona H a zona G. Realizzazione ecocentro. Deliberazione C.C. n.6 del 16.02.2012. Funzionario istruttore ing. Alessandro Manca. Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **coerenza**.

- 7) **Quartu Sant'Elena** Variante al PUC per realizzazione della rete di gas metano. Deliberazione C.C. n.7 del 7.02.2012. funzionario istruttore Ing. Giorgio Speranza. Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **coerenza**.

- 8) **Codrungianos** Variante n.7 al PUC Modifiche alla zonizzazione. Deliberazione C.C. n.3 del 20.01.2012. Viene rinviato l'esame alla prossima seduta.

- 9) **Mores** Variante al PUC. Lavori di adattamento a sede di casa protetta e/o comunità alloggio per anziani nella scuola media Grazia Deledda. Delibera C.C. n.13 del 20.02.2012. Funzionario Istruttore Geom. Alessandro Meloni. Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **coerenza**.

- 10) **Torpè** Variante al PDF Inserimento tracciato di circonvallazione. Deliberazione C.C. n.21 del 21.07.2011. Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **coerenza con le seguenti raccomandazioni**:

- Si precisa che la tavola 02.0 allegata alla proposta di variante deve intendersi vigente solo per il nuovo tracciato stradale e non anche per la zonizzazione urbanistica, per la quale rimane valida l'originale tavola del Programma di Fabbricazione.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

- Alla luce di quanto affermato con nota n. 1349 del 19.03.2012 dall'amministrazione comunale, occorre verificare la reale riduzione della pericolosità idraulica al momento dell'esecuzione dell'opera stradale e proporre la variante al PAI alla competente Agenzia Regionale del Distretto Idrografico (ADIS).
- Il progetto delle opere dovrà essere sottoposto alla valutazione da parte della Soprintendenza per i beni archeologici per le province di Sassari e Nuoro.

Nel corso della seduta è pervenuta via fax la nota n.2882 del 21.03.2012 a firma del Soprintendente ad interim per i beni archeologici per le province di Nuoro e Sassari, in cui si comunica l'espressione del parere positivo sulle pratiche relative ai Comuni di Illorai, Codrongianos, Mores, Sarule, Osidda Torpè. Relativamente alle varianti di Luogosanto e Torpè esprime nulla osta a condizione che eventuali progetti insistenti sulle suddette aree siano sottoposti alla valutazione della stessa Soprintendenza.

Alle ore 11,00 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Il Presidente
Geom. Carlo Corrias

I Componenti

Il Segretario
Dott.ssa Maria Paola Carta


Ing. Carlo Ignazio Vigo

Arch. Sandra Deiana

Ing. Umberto Capoccia

Dott.ssa Daniela Pillittu

P.A. Alessandro Assiero

Ing. Maria Cristina Melis

Ing. Salvatore Spanu

Dott.ssa Maria Paola Nuvoli

Arch. Paolo Margaritella

Dott. Antonio Usai

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia - Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari

Tel 070 6064390 - Fax: 070.6064319

cell.urbanistica@regione.sardegna.it