



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### Recepimento RINVIO

#### 1. PREMESSA

Comune	<b>A G L I E N T U ( S S )</b>	
Oggetto	<b>PUC in adeguamento al PPR e al PAI</b>	
Tipologia Strumento Urbanistico vigente	PUC/PdF	
	Determinazione 603/DG del 4.11.2004	
	Pubblicazione BURAS n. 39 del 09.12.2004	
	Si precisa che il PUC è coerente "solo relativamente all'ambito urbano, alle zone F contigue ad esso, ed alle zone D". Per il rimanente territorio vige il PDF.	
Estremi della delibera di adozione	CC n. 35 del 16.12.2015	
Procedimento ex articolo 20 bis LR 45/1989	Osservazioni nota RAS n. 28760/DG del 21.07.2016	
Estremi della delibera di approvazione	CC n. 3 del 16.03.2018	
Richiesta Verifica di Coerenza	Protocollo Comune	n. 6297 del 27.07.2018
	Data Arrivo	02.08.2018
	Data Scadenza + 90 gg+ 50 gg	18.12.2018
	Protocollo RAS	n. 31151 del 06.08.2018
Esaminato nella seduta del <b>CTRU del 14.12.2018</b> – Determinazione <b>n. 2007/DG del 17.12.2018</b> Parere: <b>RINVIO per CORREZIONI e INTEGRAZIONI</b>		
Estremi della delibera di recepimento	<b>CC n. 47 del 12.12.2019</b>	
Richiesta Verifica di Coerenza	Protocollo Comune	n. 1018 del 12.02.2020
	Data Arrivo RAS	13.02.2020
	Protocollo RAS	n. 6316 del 14.02.2020



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Tavolo Tecnico per esame congiunto criticità	<b>Verbale conclusivo in data 28.10.2020</b>	
Estremi della delibera di ri-approvazione	<b>CC n. 28 del 12.11.2020</b>	
Richiesta Verifica di Coerenza	Protocollo Comune	n. 8288 del 20.11.2020
	Data Arrivo RAS	20.11.2020
	Protocollo RAS	n. 46378 del 12.11.2020
Piano Paesaggistico Regionale – 1° Ambito	<b>Totalmente incluso – Ambito n. 16 “Gallura costiera nord-occidentale”</b>	

## 2. RELAZIONE ILLUSTRATIVA SINTETICA

Con determinazione n. 2007/DG del 17.12.2018 il PUC di Aglientu, approvato con deliberazione di CC n. 3 del 16.03.2018, è stato rimesso all'Amministrazione comunale per la correzione ed integrazione dell'atto di pianificazione.

Con deliberazione del CC n. 47 del 12.12.2019 l'Amministrazione comunale ha modificato il PUC in recepimento delle osservazioni effettuate e ha trasmesso gli atti con nota n. 1018 del 12.02.2020 (Prot. RAS n. 6316 del 14.02.2020).

Analizzate le modifiche effettuate e riscontrate ancora alcune criticità, al fine di addivenire ad una rapida conclusione del processo di pianificazione, sulla base del principio di leale collaborazione, si è avviato – tra amministrazione regionale e amministrazione comunale – un percorso teso all'analisi congiunta delle criticità residue del PUC al fine di concordare e condividere le modifiche da apportare al Piano Urbanistico Comunale per il superamento dei motivi ostativi contenuti nella Determinazione n. 2007/DG del 17.12.2018. Le conclusioni di tale percorso sono riportate nel Verbale del Tavolo Tecnico del 28.10.2020.

L'Amministrazione comunale ha, quindi, proceduto alla riapprovazione definitiva del PUC con deliberazione di CC n. 28 del 12.11.2020 e alla sua trasmissione al fine di concludere positivamente la procedura di Verifica di Coerenza.

Si riassumono di seguito, punto per punto, i motivi di rinvio, con le considerazioni relative al loro recepimento.

### In generale

1. Le integrazioni inerenti le NTA (approvate con deliberazione CC n. 3/2018 e sostituite con nota n. 9414 del 06.12.2018) non si configurano come correzione di errori materiali o eliminazione di refusi (come stabilito nella stessa deliberazione CC n. 3/2018 e precisato nella nota RAS n. 39224 del 15.10.2018, con la quale si autorizzava la sospensione del procedimento richiesta dal Comune), ma riguardano una complessiva rielaborazione del documento con una nuova struttura e la modifica di alcuni dispositivi normativi; è pertanto, necessaria una approvazione del documento da parte del Consiglio comunale.

**Il rilievo si intende superato. Le NTA trasmesse con nota n. 8288 del 20.11.2020 sono state approvate dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 28 del 12.11.2020 relativa al recepimento degli esiti della**



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

determinazione n. 2007/DG del 17.12.2018 di Verifica di Coerenza e della sottoscrizione del Verbale del Tavolo Tecnico del 28.10.2020 e sostituiscono integralmente quelle trasmesse precedentemente.

2. Gli elaborati trasmessi con la deliberazione CC n. 3/2018 di approvazione non sono stati firmati dai professionisti incaricati né recano la dicitura “allegato alla deliberazione CC n. 3 del 16.03.2018”. Inoltre, alla deliberazione CC di approvazione, sono stati allegati solo alcuni elaborati e non tutti quelli che costituiscono il piano. Pertanto alla deliberazione di recepimento dei presenti rilievi, dovranno essere allegati tutti gli elaborati, costituenti il Piano, nella versione definitiva.

**Il rilievo si intende parzialmente superato.**

Gli elaborati trasmessi con nota n. 8288 del 20.11.2020 sono stati approvati dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 28 del 12.11.2020 relativa al recepimento degli esiti della determinazione n. 2007/DG del 17.12.2018 di Verifica di Coerenza e della sottoscrizione del Verbale del Tavolo Tecnico del 28.10.2020 e sostituiscono integralmente quelli trasmessi precedentemente.

Il PUC finale risulta essere costituito unicamente dagli elaborati elencati nell'Elaborato EE\_Elenco Elaborati – Aggiornamento Ottobre 2020, richiamato a pagina 5 della deliberazione consiliare n. 28 del 12.11.2020.

Tutti gli elaborati trasmessi risultano sottoscritti digitalmente dal professionista incaricato alla redazione del PUC (Ing. Gabriele Tomiselli).

È presente l'attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Aglientu (Dott. Fabrizio Porcu), resa ai sensi del DPR n. 445/2000, che attesta che le copie degli elaborati trasmessi su supporto informatico e indicati nell'elenco elaborati, sono conformi a quelli approvati con deliberazione del Consiglio comunale n. 28 del 12.11.2020.

**Occorre aggiornare la documentazione trasmessa al fine di risolvere i diversi refusi e incongruenze presenti. A titolo esemplificativo e non esaustivo si citano:**

- l'Appendice 1 “Tabella Parametri urbanistici e standard” riportata alle pagine 41/42 del pdf Relazione illustrativa (RN01) e a pagina 53 del pdf NTA (RN02) non ricomprende alcuno standard;
- l'Appendice 2 (senza titolo) riportata a pagina 43 del pdf Relazione illustrativa (RN01) è altra cosa rispetto a quella indicata nell'indice della stessa relazione “Appendice 2 - Calcolo degli abitanti insediati ed insediabili: ZTO A, B, C”;
- nella pagina 29 della Relazione illustrativa (RN01) è riportata una Appendice 1 “Tabella Parametri urbanistici e standard” diversa da quella riportata alle pagine 41/42 del file pdf;
- la mancanza dell'elaborato di calcolo e verifica delle aree standard del territorio comunale (Tabella ed Elaborato grafico con indicate le singole aree standard);
- la mancanza delle tavole grafiche richiamate nell'Elaborato RN07 “Calcolo dei bagnanti”;
- l'incongruenza riscontrata tra gli articoli 32 delle NTA che richiamano il Piano Particolareggiato approvato con decreto regionale n. 790/U del 11.06.1984 e la “Tabella Parametri urbanistici e standard” allegata alle stesse NTA che richiama il Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 31.07.1991.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Piano di Assetto Idrogeologico

3. Relativamente alla cartografia, è necessario trasmettere le “Carte di sovrapposizione della zonizzazione del progetto di piano” del centro urbano con le aree di pericolosità idrogeologica derivanti dallo studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica approvato, redatto ai sensi dell’articolo 8, comma 2, delle NA del PAI. Inoltre è necessario integrare tutte le tavole di sovrapposizione (comprese le tavole DU06 “Sovrapposizione territorio extraurbano”) con le mappe della pericolosità da inondazioni costiere (PGRA) e con le fasce di tutela dei corpi idrici di cui all’articolo 8, commi 8 e 9, delle NA del PAI.

Il rilievo si intende superato.

Sono state realizzate le tavole DU01 PAI “Pianificazione urbanistica di progetto dell’ambito urbano” e le tavole DU6 “Sovrapposizione pianificazione urbanistica e PAI” in cui è stata inserita la zonizzazione.

Nelle tavole DU01 PAI “Pianificazione urbanistica di progetto dell’ambito urbano” e nelle tavole DU06 “Sovrapposizione pianificazione urbanistica e PAI” sono state inserite le perimetrazioni relative alle mappe della pericolosità da inondazioni costiere del PGRA e le fasce di tutela dei corpi idrici previste dall’articolo 8, commi 8 e 9, delle NA del PAI.

4. Relativamente alle NTA del PUC:

- si rappresenta la necessità di esplicitare l’obbligo del rispetto del principio di invarianza idraulica (articolo 47 delle NA del PAI) all’articolo 4 “Attuazione del PUC” relativamente alla disciplina per la predisposizione dei piani attuativi;
- è necessario stabilire le norme d’uso relativamente alle aree di pericolosità da inondazione costiera ai sensi dell’articolo 41 delle NA del PAI.

Il rilievo si intende superato. L’obbligo del rispetto del principio di invarianza idraulica è stato inserito nell’articolo 9, comma 10, delle NTA del PUC. Il recepimento di quanto previsto dalle NA del PAI relativamente alla riduzione delle conseguenze negative sulla salute umana, sull’ambiente e sulla società derivanti dalle alluvioni è stato inserito al comma 11 del suddetto articolo 9.

Assetto Ambientale: PPR – Componenti di paesaggio

5. Si richiede la rappresentazione univoca delle componenti di paesaggio così come ridefinite dal Comune sulla base degli studi di dettaglio operati sul territorio, eliminando pertanto la rappresentazione delle componenti (individuate secondo i perimetri del PPR) nella Tavola CS11 e proponendo una rappresentazione delle componenti individuate nella Tavola CS12B alla scala adeguata (1:10.000) e secondo una retinatura più aderente alla rappresentazione proposta nel PPR. Relativamente alle NTA si rappresenta che permangono alcune carenze e che pertanto per ciascuna componente ambientale, come individuata dal Comune, nelle NTA del PUC si dovrà prevedere apposita disciplina di salvaguardia e tutela con riferimento a quanto disciplinato nelle NTA del PPR (articoli da 22 a 30).

Il rilievo si intende superato.

Nelle Tavole CS11 “Carta delle componenti di paesaggio a valenza ambientale” sono rappresentate, alla scala comunale, le componenti di paesaggio a valenza ambientale, suddivise in aree naturali e



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

subnaturali, aree seminaturali e aree a utilizzazione agroforestale, coerentemente alla legenda del PPR. La perimetrazione delle componenti è stata rivista in funzione dell'aggiornamento e approfondimento (oltre il terzo livello Corine Land Cover) delle Tavole CA06, relative all'uso del suolo.

Nelle Tavole CS11 sono state, inoltre, indicate le aree istituzionalmente tutelate, quali i SIC "Monte Russu" e "Isola Rossa – Costa Paradiso" e quelle a gestione speciale "Forestas", nonché le aree sottoposte a vincolo idrogeologico e quelle a forte acclività.

Gli articoli 14 e 15 delle NTA del PUC sono stati integrati attraverso un rinvio dinamico alle definizioni delle componenti di paesaggio a valenza ambientale contenute nelle NTA del PPR: si ricorda che l'intera disciplina del PPR s'intende comunque estesa all'intero territorio comunale, seppur non esplicitamente richiamata dalla normativo dello strumento urbanistico.

Assetto Ambientale: Beni Paesaggistici

6. L'analisi dell'elaborato CS11 ha evidenziato che il Comune ha operato una ripermetrazione in scala di dettaglio dei beni paesaggistici ambientali definiti ai sensi dell'articolo 17 delle NTA del PPR (quali, ad esempio: Promontori, Sistemi di spiaggia, Zone umide costiere). Si fa presente che i beni paesaggistici dovranno essere riportati nel PUC così come cartografati dal PPR (beni ex articolo 143 del D.Lgs n. 42/2004) o definiti ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs n. 42/2004. Si suggerisce, inoltre, di suddividere la tavola delle componenti di paesaggio ambientali da quella dei beni paesaggistici ambientali, prevedendo per questi una retinatura più chiara e visibile, possibilmente utilizzando la stessa simbologia della legenda del PPR.

Il rilievo si intende superato. I beni paesaggistici ambientali, così come perimetrati nella cartografia del PPR, sono stati correttamente rappresentati nelle Tavole CS10.

7. Non sono stati rappresentati sulla carta del PUC i seguenti beni paesaggistici:
- DM 10.02.1965 "Aglientu Intero Territorio Comunale" (articolo 136 del D.Lgs n. 42/2004);
  - i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (articolo 142, comma 1, lettera c, del D.Lgs n. 42/2004) (Riu Bassacutena, Rio Jaconi, Riu Piscina, Rio Riareddu, Riu Sparendeu di Cuoni, Rio Vignola, Rio La Faa, Riu Li Saldi);
  - i "territori coperti da foreste e da boschi" (articolo 142, comma 1, lettera g, del D.Lgs n. 42/2004). Per tale individuazione si dovrà specificare che il limite rappresentato ha valore indicativo e dovrà essere verificato con il corpo forestale alla presentazione delle istanze di autorizzazione paesaggistica;
  - fiumi, torrenti e corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (articolo 17 delle NTA del PPR – articolo 143 del D.Lgs n. 42/2004) come individuati nella cartografia del PPR.

Il rilievo si intende parzialmente superato.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Le Tavole CS10, contenenti la rappresentazione dei beni paesaggistici ambientali, sono state integrate con i beni mancanti.

Occorre rivedere la perimetrazione del bene paesaggistico "Territori coperti da foreste e da boschi" (articolo 142, comma 1, lettera g, del D.Lgs n. 42/2004), in relazione alla definizione di bosco contenuta nell'articolo 4, della LR n. 8/2016, e alla corrispondente individuazione rispetto alle perimetrazioni delle componenti di copertura vegetale definite nelle specifiche Tavole CA07 "Copertura vegetale". Si riporta, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, l'incongruenza rilevata tra la località "Tarra olta" e la località "Tanca Vecchia", in cui un vasto areale, classificato nella carta della copertura vegetale come "Macchie a prevalenza di cisti", codice 011.003, rientra solo in parte nella perimetrazione dei "Territori coperti da foreste e da boschi". Si rammenta che, per tale individuazione, si dovrà specificare che il limite rappresentato ha valore indicativo e dovrà essere verificato con il Corpo forestale al momento della presentazione delle istanze di autorizzazione paesaggistica.

8. Relativamente alle NTA si fa presente che non risulta nell'elenco di cui all'articolo 12, comma 4, delle NTA del PUC il "Rio Bassacutena" tra quelli iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775.

Il rilievo si intende superato. L'elenco di cui all'articolo 12, comma 4, delle NTA del PUC è stato integrato con l'indicazione del "Rio Bassacutena".

Assetto Ambientale: Aree Istituzionalmente tutelate

9. La carta degli incendi (CS14) deve esplicitare la tipologia di soprassuolo interessato (Bosco, pascolo o altro tipo di soprassuolo).

Il rilievo si intende superato. Nella Tavole CS14 è esplicitata la tipologia di soprassuolo interessata dall'incendio.

10. Sulla fascia dei 150 metri dal "Rio Vignola" sussiste anche il vincolo di inedificabilità ai sensi dell'articolo 10 bis della LR n. 45/1989; tale vincolo dovrà essere indicato nel piano.

Il rilievo si intende superato. L'indicazione del vincolo di inedificabilità ai sensi dell'articolo 10-bis della LR n. 45/1989, per la fascia dei 150 metri dal "Rio Vignola", è riportata nella Tavola CS10.Q2 e nell'articolo 12, comma 5, delle NTA del PUC.

Assetto Storico Culturale: Patrimonio diffuso articolo 49 delle NTA del PPR

11. Le norme relative ai beni paesaggistici da repertorio copianificati (Tabella 3 del verbale di copianificazione) rimandano correttamente alla sezione apposita delle schede di copianificazione allegata al verbale; tale documento non risulta al momento inserito tra gli elaborati del PUC e dovrà pertanto essere allegato.

Si richiede, inoltre, di inserire nelle tavole di zonizzazione le fasce di rispetto AR previste nelle NTA indicando nelle stesse tavole il codice identificativo del bene.

Si fa presente, inoltre, che non è rappresentato nella Tavola CS12, né disciplinato e definito nelle NTA del PUC, il bene identitario "Tonnara Cala Vignola" (ID 7383 – Tabella 2 del verbale di copianificazione).



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Il rilievo si intende superato.

Le NTA del PUC riportano nella Sezione II “Assetto storico-culturale”, del Capo II “Assetto Territoriale”, l'intera disciplina dei beni relativi all'assetto storico-culturale.

In tali articoli si rimanda alla rappresentazione dei beni contenuta nella Tavola CS12, dove sono rappresentati tutti i beni oggetto del verbale di copianificazione e dove si legge che i beni della Tabella 3 “Beni paesaggistici da Repertorio”, sono disciplinati come zona H1.1 (Area di tutela integrale) e area di rispetto AR1 (Area di tutela relativa) in cui si applica la disciplina dell'articolo 20, i beni della Tabella 4 “Insediamento rurale sparso” sono disciplinati come area AR2 (Primo perimetro) e AR3 (Secondo perimetro) in cui si applica la disciplina degli articoli 21 e 22, i beni della Tabella 6 “Aree a rischio archeologico” sono disciplinati come area AR4 (Area a rischio archeologico) in cui si applica la disciplina dell'articolo 23, comma 1, i beni della Tabella 7 “Ulteriori beni di natura archeologica” sono disciplinati come H1.2 (Area di tutela integrale) in cui si applica la disciplina dell'articolo 23, comma 2, e i beni della Tabella 8 “Ulteriori beni di natura architettonica” sono disciplinati come H1.3 (Area di tutela integrale) in cui si applica la disciplina dell'articolo 24.

Nelle tavole di zonizzazione DU01.n e DU02.Qn sono state rappresentate le zone H1 e le aree di rispetto AR1 e AR4. Non sono rappresentate le fasce di rispetto AR2, relative agli elementi dell'insediamento rurale sparso, e AR3, relative alle relazioni paesaggistiche degli elementi dell'insediamento rurale sparso, in quanto, come spiegato nella relazione istruttoria redatta dal Comune e allegata agli elaborati trasmessi, la rappresentazione di tali beni non avrebbe permesso una lettura agevole della zonizzazione del PUC a causa del loro elevato numero (75): pertanto questi sono stati rappresentati unicamente nella Tavola CS12.

Le schede monografiche relative alla disciplina dei beni di cui alla Tabella n. 3 del verbale di copianificazione sono state allegate alle NTA del PUC diventandone parte integrante unitamente allo stesso verbale, così come previsto dall'articolo 19, comma 4, delle medesime NTA.

Allo stesso modo è stata allegata la disciplina dell'insediamento rurale sparso.

Infine, in merito al bene identitario “Tonnara Cala Vignola” (ID 7383), nella Tabella 5 allegata al verbale di copianificazione è stata proposta la dichiarazione di non sussistenza del vincolo paesaggistico, in quanto inesistente: pertanto esso non compare nell'elenco dei beni paesaggistici e identitari generati durante l'attività di copianificazione (Tabella n. 3 del verbale).

**Assetto Storico Culturale: Elementi dell'insediamento rurale sparso – Stazzi (articolo 51 NTA del PPR)**

12. Si richiede inserire nelle tavole di zonizzazione le fasce di rispetto AR previste nelle NTA indicando nelle stesse tavole il codice identificativo del bene.

Il rilievo si intende superato.

Le fasce di rispetto AR2 e AR3 relative, rispettivamente, agli elementi dell'insediamento rurale sparso ed alle relazioni paesaggistiche corrispondenti agli stessi elementi di cui all'articolo 51 delle NTA del PPR, sebbene non siano state rappresentate nelle tavole di zonizzazione DU01.n e DU02.Qn, risultano ben identificate nella Tavola CS12, in quanto, come spiegato nella relazione istruttoria redatta dal Comune,



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

la rappresentazione di tali beni non avrebbe permesso una lettura agevole della zonizzazione del PUC a causa del loro elevato numero (75).

Assetto Insediativo – Rappresentazione dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente

13. Si dovrà provvedere al completamento della “Appendice 1: Tabella Parametri urbanistici e standard” allegata alla relazione. Si evidenzia, ad esempio, che per le zone C1.3, C1.4, F1 e F3 relativamente alle informazioni richieste sul piano attuativo viene indicata una generica deliberazione di consiglio comunale ma non vengono fornite informazioni sulle convenzioni o sulle opere di urbanizzazione. Si ricorda che tali informazioni, relativamente alle zone F, erano già disponibili nella precedente “Tabella articolo 6 LR n. 8/2004” (allegata alla deliberazione CC n. 35/2015 di adozione).

Si rappresentano inoltre ulteriori carenze inerenti, a titolo di esempio, le superfici errate attribuite ad alcuni comparti (F3), l’indicazione dei volumi per gli F1, non differenziati tra realizzati e realizzabili, il computo degli abitanti insediati che non trova riscontro nei dati dei residenti. Il piano dovrà fornire informazioni quali: i principali parametri urbanistici con l’indicazione, per ciascuna sottozona urbanistica omogenea, della superficie di riferimento (territoriale e fondiaria), degli indici (territoriale e fondiario), dei volumi (esistenti, da piano e da realizzare), delle abitazioni (esistenti, occupate e vuote), degli abitanti (insediati, insediabili e relativa dotazione volumetrica) e degli atti abilitativi sui comparti già attuati.

**Il rilievo si intende parzialmente superato.**

La “Tabella Parametri urbanistici e standard” – appendice 1 alle NTA (RN02) e appendice 1 alla Relazione illustrativa (RN01) – riporta i dati dimensionali di ciascun comparto (superfici, volumi realizzati e da realizzare, indici, abitanti insediati e da insediare), nonché i dati amministrativi relativi all’approvazione e/o al convenzionamento dei piani attuativi e al collaudo delle rispettive opere di urbanizzazione.

**Occorre rivedere/completare la tabella in quanto, a titolo esemplificativo e non esaustivo:**

- nella zona B non si capisce a cosa si riferisca la dicitura “Si rimanda alla relazione del PUC per il calcolo degli abitanti da insediare”, estesa ai soli comparti B1.15, B2.1 e B2.2;
- nella zona B non si capisce a cosa si riferisca la dicitura “n. 2266/U= 5,00” riportata nella riga riassuntiva delle zone B;
- nella zona C1.3 il campo “Collaudo” delle OOUU non risulta compilato;
- nella zona C1.4 la dicitura “Delibera del Consiglio Comunale n. 04/01/1900 del 05/03/2007” è errata;
- nelle zone D la dicitura riportata nella colonna “Denominazione” risulta tagliata;
- nella zona D2.1 il campo “Collaudo” delle OOUU non risulta compilato;
- nella zona D2.2 il campo “Convenzione” non risulta compilato;
- nelle zone A, B, C1.3, C1.4 e F la colonna “BURAS” non risulta compilata;
- nella zona F1.1 i campi relativi alla “Adozione” e “Approvazione” riportano solo una data e non il numero della deliberazione;
- nelle zone F1.1, F1.3, F1.6 non è indicato il numero di repertorio della convenzione;





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- nella zona F1.1 il campo "Collaudo" delle OOUU non risulta compilato;
- nella zona F1.2 la data del collaudo delle OOUU "02.05.20169" è errata;
- nelle zone F3.3 e F3.4 il campo "Collaudo" delle OOUU non risulta compilato;
- nella zona F3.3 il campo "Convenzione" non risulta compilato;
- non è stato compilato alcun campo relativamente alle sottozone G;
- diverse celle risultano avere il testo tagliato.

Dimensionamento: Capacità insediativa del litorale ai sensi del DA 2266/U del 1983

14. È necessario integrare la "Tabella: Articolo 6 della LR n. 8/2004" riordinando o, ove mancante, inserendo, gli elementi giuridico amministrativi legittimanti gli interventi (estremi delle deliberazioni del Consiglio comunale, data di convenzionamento, data di completamento delle opere di urbanizzazione). Si richiedono, in particolare, chiarimenti sulle modalità di attuazione dei comparti F3 "campeggi" con riferimento anche ai volumi pubblici realizzati e a quelli programmati.

Il rilievo si intende superato.

Il calcolo dei bagnanti è riportato nell'allegato RN07 "Calcolo dei bagnanti". Dall'applicazione dei parametri dell'articolo 4 del DA n. 2266/U del 1983 si è ottenuto un numero di bagnanti pari a 29.834, che, con la riduzione del 50% prevista dall'articolo 6 della LR n. 8/2004, determinano il valore di 14.917 bagnanti, per un totale volumetrico di  $14.917 \times 60 = 895.020$  mc.

L'analisi dimensionale e amministrativa degli areali già interessati da trasformazioni turistiche è riportata nella "Tabella Parametri urbanistici e standard", appendice 1 alle NTA (RN02) e appendice 1 alla Relazione illustrativa (RN01).

La verifica complessiva delle zone F è riportata nell'appendice 2 alla Relazione illustrativa (RN01).

Da tali tabelle emerge quanto di seguito riportato:

- Sottozone F1: volume esistente 480.756 mc; da realizzare 115.790 mc; totale 596.546 mc.
- Sottozone F2: volume esistente 16.605 mc; da realizzare 0,00 mc; totale 16.605 mc.
- Sottozone F3: volume esistente 5.925 mc; da realizzare 3.300 mc; totale 9.225 mc.
- Sottozone F4: volume esistente 0,00 mc; da realizzare 232.500 mc; totale 232.500 mc.

Complessivamente, pertanto, nelle zone F si ha una volumetria esistente di 503.286 mc, da realizzare di 351.590 mc, per un totale di 854.876 mc, con un residuo, rispetto al calcolo della costa, di 40.144 mc, pari a 669 bagnanti.

Dimensionamento: Stima del fabbisogno residenziale

15. Dai dati riportati in relazione e Appendice 1 "Tabella Parametri urbanistici e standard", allegata alla relazione generale, risultano attualmente insediati 480 abitanti (computando esclusivamente le zone A, B e C) e si programma l'insediamento di ulteriori 570 (per totali 1.050 abitanti); tale analisi contrasta con gli attuali 1.206 residenti (dato che deve risultare quale somma nella colonna abitanti insediati) e i previsti



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

circa 1.770 abitanti residenti al 2026 (dato che deve risultare quale somma nella colonna abitanti insediabili). Si richiede, pertanto, di fornire un dimensionamento del fabbisogno residenziale coerente con la realtà del Comune al fine di programmare correttamente le nuove aree di espansione residenziale limitando, per quanto possibile, il consumo di suolo. Si segnala che si dovranno computare gli abitanti insediati in tutte le zone urbanistiche e non solo nelle zone A, B e C. In particolare, relativamente ai centri rurali (CR), essendo promosso con il PUC un meccanismo che prevede la concentrazione delle volumetrie in borgate soggette a pianificazione attuativa (che saranno dotate di servizi per la residenza) e consentendo l'edificazione anche senza il titolo di imprenditore agricolo (articolo 26 della LR n. 8/2015) appare incoerente la considerazione proposta in Relazione generale che giustifica il non computo dei residenti (attuali e futuri) nei centri rurali in quanto la progettazione degli stessi centri rurali non modifica il potenziale volumetrico della zona E.

**Il rilievo si intende parzialmente superato.**

Il dimensionamento del PUC è stato oggetto di revisione in conformità alle indicazioni del Tavolo Tecnico del 28.10.2020.

L'aggiornamento delle previsioni demografiche riportato nella Relazione illustrativa (RN01) – Appendice 3\_Relazione tecnico economica e demografica, effettuato sulla base dei dati rilevati nel periodo 2000/2018 ha evidenziato una costante crescita della popolazione residente, soprattutto per fenomeni legati alla componente migratoria. Questo fatto, unitamente all'attuazione delle previsioni di piano, rende ragionevole l'ipotesi progettuale che la popolazione residente al 01.01.2019, e pari a 1.259 unità, possa continuare ad avere, nel decennio successivo, un incremento di circa il 4% annuo, per un totale di circa 774 unità, per una popolazione complessiva di circa 2.033 abitanti al 31.12.2030 (pagina 54 del file RN01).

La popolazione risulta, ad oggi, insediata per 468 abitanti nelle zone urbanistiche A, B e C, per 67 abitanti nei centri rurali, e per 724 nelle residue zone urbanistiche del territorio comunale. Secondo le nuove ipotesi progettuali, la popolazione al 2030 sarà allocata per circa 1.038 abitanti nelle zone urbanistiche A, B e C e per circa 287 abitanti nei Centri Rurali, per un totale di 1.325 abitanti. La popolazione esistente di circa 724 abitanti nelle zone F e nelle altre zone E agricole del territorio comunale rimarrà pressoché invariata e comunque – tolta la popolazione residente in ambito agricolo – la popolazione residente in zona F risulta già conteggiata nel calcolo della capacità insediativa costiera che può ospitare circa 9.900 bagnanti (596.500 mc/60 mc a bagnante).

Rispetto al precedente dimensionamento del PUC sono stati conteggiati anche gli abitanti relativi alle sottozone E4\_CR, in quanto anche gli abitanti dei centri rurali, non essendo strettamente legati alla produzione agricola del fondo, rientrano nell'offerta residenziale del piano.

Il calcolo della popolazione presumibilmente insediabile per ogni zona omogenea, stante le particolarità geografico/insediative del comune, è stato condotto:

- per la zona A, utilizzando il parametro di circa 420 mc/ab (pari alla dotazione esistente) con una insediabilità futura pari al 50% dei volumi vuoti attualmente esistenti;
- per la zona B, utilizzando il parametro di circa 355 mc/ab (pari alla dotazione esistente) con una



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

insediabilità futura pari al 50% dei volumi vuoti attualmente esistenti e al 100% dei volumi ancora da realizzare secondo gli indici di piano;

- per la zona C1 (attuata parzialmente), utilizzando il parametro di mc/ab desumibile per ogni comparto dall'insediabilità reale con una insediabilità futura pari al 100% dei volumi ancora da realizzare secondo gli indici di ciascun piano attuativo;
- per la zona C3 (espansioni in programma) il parametro di 150 mc/ab con una insediabilità futura pari al 100% dei volumi da realizzare secondo gli indici di piano;
- per la zona E\_CR (centri rurali) il parametro di 150 mc/ab con una insediabilità futura sul 100% dei volumi da realizzare secondo gli indici di piano.

La contabilità di piano è perciò quella riportata nelle tabelle sottostanti:

Zona Urbanistica	Abitanti ad oggi	Abitanti aggiuntivi	Abitanti totali previsti
A	144	35	179
B	245	199	444
C	79	336	415
E_Centri rurali	67	220	287
<b>Totale</b>	<b>535</b>	<b>790</b>	<b>1.325</b>

La volumetria complessiva prevista dal PUC ripartita tra le varie zone urbanistiche "residenziali" è la seguente:

Zona Urbanistica	Volume esistente oggi	Volume aggiuntivo	Volume totale previsto
A	60.531 mc	0 mc	60.531 mc
B	109.252 mc	168.803 mc	278.055 mc
C	19.521 mc	57.670 mc	77.191 mc
E_Centri rurali	37.662 mc	32.035 mc	69.697 mc
<b>Totale</b>	<b>226.966 mc</b>	<b>258.508 mc</b>	<b>485.474 mc</b>

Occorre risolvere le seguenti incongruenze rilevate nella Relazione illustrativa (RN01):

- nella zona A, il parametro di mc/ab indicato a pagina 27 e pari a 420 mc/ab non risulta corretto, posto che lo stesso deve essere calcolato solo in relazione ai volumi occupati e non a quelli vuoti – esattamente come fatto per le zone B – per cui se i volumi costruiti sono 60.531 mc e quelli vuoti sono 14.853 mc, vuol dire che i 144 residenti abitano in 45.678 mc e non in 60.531 mc, per cui il parametro è di  $45678/144 = 317$  mc/ab. Conseguentemente i volumi vuoti (14.853 mc) potranno ospitare  $14.853/317 = 46$  abitanti.
- nella zona C, occorre precisare, a pagina 29, che gli abitanti insediati nella zona C1 sono 85 in 19.521 mc e che gli abitanti insediabili sono 88 in 20.191 mc, nonché che gli abitanti insediabili nella



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

zona C sono 415, di cui 85 già insediati in 19.521 mc di zona C1, 88 da insediare nei residui 20.191 mc di zona C1 e 249 da insediare nei nuovi volumi di zona C3, pari a 37.479 mc.

### Zona A

16. Si devono motivare, con riferimento al riconoscimento dei caratteri propri della zona A, le modifiche apportate alla zona A rispetto a quella definita nello strumento urbanistico vigente (ad esempio l'area a sud dell'abitato classificata da B ad A e quella a sud est classificata da A a C1.4).

Si richiede inoltre, considerati i caratteri storici dell'edificato e la identificazione come zona storica già dal PUC 2004, di riclassificare come zona A (come del resto già definito nel PUC adottato) la zona B1.16 a est dell'abitato.

Il rilievo si intende parzialmente superato.

Il perimetro della zona A è stato rivisto e adeguato.

Occorre ricondurre il perimetro del Centro di antica e prima formazione a quello approvato con determinazione n. 1426/DG del 10.12.2007, in quanto esiste una differenza a cavallo degli isolati A1.9 e A2.8.

Occorre giustificare la modifica del perimetro della zona A rispetto al precedente strumento urbanistico generale, in corrispondenza dell'isolato C1.4.

### Zona B

17. Si richiede di inserire nelle NTA i parametri e gli indici urbanistici coerenti col DA n. 2266/U del 1983; si fa presente, infatti, che nella tabella 2, cui le NTA rimandano per gli indici, gli stessi non sono indicati in maniera evidente.

Il rilievo si intende superato. L'articolo 36, comma 2 delle NTA del PUC rimanda, con un rinvio dinamico, a quanto previsto dal DA n. 2266/U del 1983 per i limiti di densità edilizia, di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti finestrate degli edifici classificati in zona B, in assenza di prescrizioni contenute nel Piano particolareggiato.

### Zona C

18. Relativamente alle zone C3, si rappresenta che le tabelle del piano (sia la Tabella indici e parametri allegata alla relazione sia nella tabella 3 allegata alle NTA) risultano non coerenti con quanto rappresentato in cartografia (ad esempio non si ritrovano nelle tavole di zonizzazione le nuove previsioni C3.6 e C3.7 individuate invece nella tabella). Sulla base di tali incongruenze e delle carenze evidenziate nella sezione dedicata al dimensionamento di piano potrebbe essere necessaria una rivalutazione delle zone C.

Il rilievo si intende superato. La "Tabella Parametri urbanistici e standard" allegata come appendice 1 sia alla Relazione illustrativa (RN01) che alle NTA (RN02) è stata corretta con i dati relativi alle sottozone C3 effettivamente rappresentate nelle Tavole di zonizzazione.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

### Zone E

19. Le norme indicano come presenti sul territorio le sottozone E2, E4, E5 mentre nelle tavole DU05 “zonizzazione agricola” sono presenti le sottozone E1, E2, E5 oltre ai Centri Rurali (di fatto sottozona E4). Pertanto, si dovrà verificare la perimetrazione della sottozona agricole definendo una corrispondenza inequivocabile tra la cartografia e l'apparato normativo del PUC.

Il rilievo si intende superato. Le Tavole DU02.n e DU05.n sono state corrette, in conformità a quanto riportato nelle NTA del PUC, riportando la zonizzazione corretta e, in particolare, eliminando la sottozona E1, di fatto presente nella sola legenda ma non rappresentata nella cartografia. Risultano, pertanto, unicamente le sottozone E2, E4 (Centri Rurali) e E5.

20. Si suggerisce di rendere la disciplina di attuazione dei centri rurali più chiara e leggibile, ad esempio accorpando gli articoli delle NTA n. 75 “Piano attuativo per i centri rurali”, n. 7 “Perequazione urbanistica e crediti edilizi” e n. 53 “zone E4”) o richiamandoli chiaramente negli stessi articoli.

Il rilievo si intende parzialmente superato.

La disciplina dei “Centri rurali” è stato oggetto di revisione in conformità alle indicazioni del Tavolo Tecnico del 28.10.2020. Dall'analisi complessiva della normativa e degli elaborati del PUC in tema di “Centri rurali” emerge quanto di seguito rappresentato.

Il PUC – vedi Tavole DU02.Q.n “Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano” – individua cinque sottozone E4 interessate da preesistenze insediative nelle quali consentire la realizzazione di cinque “Centri Rurali”: Agnata, Santa Maria, San Biagio, San Giovanni e San Pancrazio.

La disciplina di riferimento è contenuta negli articoli 53 e 75 delle NTA del PUC.

Nei centri rurali le trasformazioni sono ammesse previa predisposizione di un piano attuativo (articolo 53, comma 4), esteso all'intero centro rurale, nel rispetto delle indicazioni (trasformazioni sostenibili, criteri organizzativi del centro, destinazioni di ciascun areale del centro: residenziale, servizi, spazi pubblici, ecc) e dei parametri (volumetria massima, indice territoriale, ecc) stabiliti per ogni centro rurale da un “Progetto Norma” riportato nelle Tavole PN04 e disciplinato dall'articolo 75. Le indicazioni contenute nei progetti norma assumono carattere prescrittivo (articolo 74, comma 3). La convenzione di piano attuativo impegna i soggetti attuatori a cedere gratuitamente al Comune le zone indicate con l'acronimo “EX.R” e a realizzare la viabilità indicata (articolo 75, comma 3e).

Attorno ad ogni centro rurale è individuata una fascia di 100 metri nella quale non è ammessa la realizzazione di residenze, al fine di garantire la concentrazione degli edifici nel centro rurale stesso e non generare fenomeni di “sprawl” (sono esclusi dal vincolo unicamente i fondi ricadenti interamente all'interno di detta fascia, come risultanti da frazionamenti registrati precedentemente alla data di approvazione del PUC) (articolo 53, comma 5).

In ogni centro rurale, oltre alle ordinarie costruzioni ammesse in zona agricola, è anche consentita la destinazione “residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza”, non connessa alla funzione agricola (articolo 53, comma 3).

Secondo la disciplina dell'articolo 75, il piano attuativo per i centri rurali attribuisce a ciascuno centro un



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

indice di edificabilità territoriale di base pari a quello per l'edificazione residenziale della sottozona agricola (E2 o E5) sottostante, a cui si aggiunge un indice perequativo, disciplinato dall'articolo 7 delle NTA, col quale è possibile incrementare la volumetria residenziale sino al valore di indice territoriale stabilito nei singoli progetti norma, attraverso il trasferimento del volume residenziale proveniente da qualsiasi fondo agricolo (zona E) dell'intero territorio comunale (esclusa la fascia ricompresa nei 300 metri dalla linea di battigia marina) avente superficie superiore ai 3,00 ha, nella misura del:

- 50 per cento dell'indice di edificabilità residenziale previsto per la sottozona nel caso di aree ricomprese nel medesimo ambito di paesaggio locale così come individuati all'articolo 8, rispetto al centro rurale destinatario del credito volumetrico;
- 35 per cento dell'indice di edificabilità residenziale previsto per la sottozona nel caso di aree ricomprese in differente ambito di paesaggio locale, così come individuati all'articolo 8, rispetto al centro rurale destinatario del credito volumetrico;

in considerazione del fatto che gli ambiti di paesaggio locali n. 6, 11, 14, 15 e 9, individuati dal PUC, afferenti agli esistenti agglomerati di Agnata, Santa Maria, San Biagio, San Giovanni e San Pancrazio, costituiscono paesaggi con omogenee caratteristiche strutturali, paesaggistiche ed insediative.

Il piano attuativo del singolo centro rurale è approvato nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 21 della legge regionale n. 45/1989. In caso di mancata adesione al modello perequativo da parte degli aventi titolo all'interno dei centri rurali, la norma applicabile rimane quella generale delle zone omogenee E, individuate nelle tavole DU02 e DU05, sottostanti il perimetro del centro rurale.

Al fine di garantire il rispetto dei principi del PPR relativi al miglioramento della qualità paesaggistica del territorio regionale che prevedono che le azioni di trasformazione siano volte al mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali, al completamento dell'insediamento esistente, a partire dalle matrici storico-ambientali che ne costituiscono la struttura conformativa, nonché all'armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto, si prevede che le tipologie edilizie ammesse all'interno del centro rurale devono essere conformi a quelle individuate in apposita scheda allegata ai progetti norma, esclusa, comunque, la tipologia edilizia a schiera.

Dall'analisi dei singoli progetti norma emerge che i centri rurali interessano una superficie complessiva di 607.813 mq, per una volumetria potenziale di 69.697 mc, di cui 37.662 mc esistenti e 32.035 mc di nuova edificazione (Agnata: 90.999 mq di superficie complessiva per un volume potenziale di 14.522,80 mc, di cui 9.360,00 mc esistenti e 5.162,80 mc di nuova edificazione. Santa Maria: 96.628,00 mq di superficie complessiva per un volume potenziale di 10.394,90 mc, di cui 4.721,80 mc esistenti e 9.266,70 mc di nuova edificazione. San Biagio: 214.588,00 mq di superficie complessiva per un volume potenziale di 21.949,30 mc, di cui 12.682,60 mc esistenti e 9.266,70 mc di nuova edificazione. San Giovanni: 80.526,00 mq di superficie complessiva per un volume potenziale di 9.961,20 mc, di cui 4.824,30 mc esistenti e 5.136,70 mc di nuova edificazione. San Pancrazio: 125.072,00 mq di superficie complessiva per un volume potenziale di 12.868,90 mc, di cui 6.073,40 mc esistenti e 6.795,50 mc di nuova edificazione).



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Occorre correggere nei PN le incongruenze relative alla superficie dei singoli centri rurali (ad esempio nel centro rurale de L'Agnata è riportata nella "Consistenza" il valore di 96.628 mq e nella "Tabella", peraltro quasi illeggibile, il valore di 90.998, 20 mq; stessi errori sono presenti anche nelle schede degli altri centri rurali).

Occorre inserire, nei PN, la scheda delle caratteristiche tipologico/architettoniche citata nell'articolo 75, comma 8, delle NTA, probabilmente omessa per mero errore materiale.

21. È necessario inserire nell'articolo una norma che garantisca che gli interventi edilizi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche della zona agricola.

Il rilievo si intende superato.

L'articolo 47 delle NTA del PUC, relativo ai parametri edilizi e urbanistici validi per la zona E, è stato integrato col comma 7 che stabilisce che le "opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno. I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali galluresi, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura".

A seguito del riordino normativo effettuato per tenere conto delle indicazioni presenti nella Determinazione n. 2007/DG del 17.12.2018, sono stati inoltre, correttamente disciplinati i:

- Punti di ristoro. La disciplina, in considerazione del fatto che tali strutture costituiscono, ai sensi dell'articolo 4 del DA n. 2266/U del 1983 strutture a servizio della viabilità non direttamente connesse agli usi agricoli, prevede una distanza reciproca tra un punto di ristoro e l'altro e una distanza minima dal perimetro del centro urbano, non inferiori a 2.000 metri, con un lotto di intervento pari a 3 ettari costituita da particelle catastali contigue.
- Impianti di interesse pubblico. La disciplina prevede, ai sensi dell'articolo 4 del DA n. 2266/U del 1983 la possibilità di realizzare impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, con un indice massimo di edificabilità pari a 1 mc/mq, e senza necessità di un lotto minimo di intervento.
- Alberghi rurali. La disciplina prevede, ai sensi dell'articolo 14-bis della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16, la possibilità di realizzare nuove strutture per alberghi rurali, oltre la fascia costiera, con un indice di fabbricabilità massimo di 0,05 mc/mq e una superficie minima di intervento pari a 30 ettari, costituita da particelle catastali contigue.
- Strutture per il recupero terapeutico dei disabili. La disciplina prevede la possibilità di realizzare strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e del disagio sociale, con un indice di fabbricabilità massimo di 0,10 mc/mq per la sottozona E2 e di 0,05 mc/mq per la sottozona E5, con superficie minima di intervento pari a 3 ettari, costituita da particelle catastali contigue.

## Zone F

22. Relativamente alle F1 ed F3 si rappresenta che le NTA devono meglio specificare, anche mediante il



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

completamento della tabella 5 (allegata alle NTA) e della "Appendice 1: Tabella Parametri urbanistici e standard" (allegata alla relazione) le volumetrie realizzate, da realizzare e realizzabili. Relativamente alle zone F1 si fa presente che il completamento dei comparti (secondo quanto previsto al comma 4 dell'articolo 56 delle NTA) sarà ammissibile solo qualora siano stati portati a termine tutti gli obblighi convenzionali; in alternativa, eventuali nuove volumetrie potranno essere riprogrammate con nuovi piani attuativi coerenti con la normativa del PUC adeguato al PPR.

Il rilievo si intende superato.

La tabella 5 allegata alle NTA che riportava i principali parametri urbanistici delle varie sottozone F, unitamente alle altre tabelle da 1 a 7 relative alle altre zone urbanistiche, sono state sostituite da un'unica tabella denominata "Appendice1\_Tabella Parametri urbanistici e standard", che è stata integrata con i dati relativi all'approvazione e/o al convenzionamento dei comparti F1 ed F3, allo stato di attuazione e con l'indicazione delle volumetrie realizzate, da realizzare e realizzabili.

Inoltre l'articolo 56, comma 4, per la sottozona F1 e l'articolo 58, comma 3, per la sottozona F3, sono stati integrati subordinando il completamento delle previsioni riportate da ciascun piano attuativo all'assolvimento degli obblighi stabiliti dalle convenzioni.

23. Relativamente alle F3 si fa presente che le aree destinate ai tre campeggi ricadono all'interno dei 300 metri dalla battigia marina, in aree con forti valenze ambientali; pertanto, appare opportuno limitare le nuove volumetrie (ammettendo solo quelle strettamente necessarie per eventuali servizi alle strutture), dimostrando l'ammissibilità e la localizzazione più appropriata nei progetti norma (non ancora redatti). Al momento il piano conferma per ciascuno degli F3 nuove volumetrie pari a 5.400 mc che dovranno essere valutate anche ai sensi dell'articolo 10 bis della LR n. 45/1989.

Il rilievo si intende superato.

La disciplina della sottozona F3 relativa alle aree per campeggio è stato oggetto di revisione in conformità alle indicazioni del Tavolo Tecnico del 28.10.2020. Dall'analisi complessiva della normativa e degli elaborati del PUC in tema di campeggi emerge quanto di seguito rappresentato.

La sottozona F3 è distinta nelle sottozone F3.1 "Campeggio Tortuga", F3.3 "Campeggio Saragosa" e F3.4 "Campeggio Marina delle Rose" ed è disciplinata dall'articolo 58 delle NTA. Il comma 3 prevede che il completamento delle previsioni dei piani attuativi in essere è subordinato all'assolvimento di tutti gli obblighi convenzionali originariamente previsti e il comma 5 che le nuove volumetrie assegnate dal PUC, riportate nell'Appendice 1, e pari a 2.000 mc per la sottozona F3.1 (a fronte di 2.070 mc esistenti) e a 1.300 mc per la sottozona F3.4 (a fronte di 746 esistenti), siano destinate a servizi per le strutture esistenti, nel rispetto dei parametri previsti dai Progetti Norma rappresentati nelle Tavole PN03.

Le Tavole PN03 riportano i principali parametri urbanistici e un'ipotesi localizzativa delle nuove volumetrie.

Per la sottozona F3.1 "Campeggio Tortuga" le nuove volumetrie previste sono localizzate al di fuori della fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina: relativamente al piano attuativo, nell'Appendice 1 è riportata l'indicazione della Concessione edilizia n. 2550 del 10.05.2005.





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Per la sottozona F3.3 “Campeggio Saragosa”, non sono previste nuove volumetrie in quanto il campeggio ricade interamente nella dei 300 m dalla linea di battigia marina, mentre l'Appendice 1 riporta l'indicazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 24.06.1987 come atto di approvazione del relativo piano attuativo.

Per la sottozona F3.4 “Campeggio Marina delle Rose” le nuove volumetrie previste sono localizzate al di fuori della fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina: relativamente al piano attuativo, nell'Appendice 1 è riportata l'indicazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 23.03.1982 come atto di approvazione del relativo piano attuativo e della Convenzione urbanistica n. 15764 del 15.01.1986.

Rispetto al PUC del 2018 vi è stata una riduzione di circa 12.900 mc.

24. Relativamente alle zone F4, ricadenti in fascia costiera nell'area di Vignola, si fa presente che il Comune non ha dimostrato adeguatamente la sussistenza dei requisiti di ammissibilità di cui all'articolo 20 delle NTA del PPR; infatti le proporzioni dimensionali con gli insediamenti esistenti (sia in termini volumetrici che di superficie territoriale), la localizzazione dei volumi indicata nei progetti guida, non consentono di inquadrare tali comparti come completamento di insediamenti esistenti. Si fa presente che il Comune ha rappresentato, in relazione generale (pagina 31), la distribuzione volumetrica delle zone F su tutto il territorio comunale, dove ha evidenziato che globalmente i volumi esistenti risultano pari al 72% dei volumi programmati (i nuovi volumi sono pari al 28%). Come già osservato, il Comune deve dimostrare l'effettiva sussistenza funzionale e dimensionale del requisito di completamento a scala locale localizzando le nuove volumetrie in adiacenza e connessione con gli insediamenti esistenti e nelle aree di minor pregio paesaggistico e ambientale. Si dovrà, inoltre, valutare attentamente la coerenza di tali scelte con i valori paesaggistici e naturalistici dell'area e con il piano di gestione del SIC. Per questi comparti, sarà necessario un ridimensionamento della superficie trasformabile e una rilocalizzazione dei volumi.

Il rilievo si intende superato.

La disciplina della sottozona F4 relativa alle nuove aree turistiche in località “Vignola” è stato oggetto di revisione in conformità alle indicazioni del Tavolo Tecnico del 28.10.2020. Dall'analisi complessiva della normativa e degli elaborati del PUC in tema di nuove zone turistiche emerge quanto di seguito rappresentato.

Nell'areale di Vignola sono presenti circa 110.000 mc risalenti negli anni e organizzati in:

- un nucleo “storico” classificato sottozona F2.1 dove insistono circa 15.000 mc,
- un intervento turistico risalente nel tempo denominato “Ragno d'oro” classificato sottozona F2.2 dove insistono circa 1.400 mc,
- sottozone F3.1 e F3.3 dei campeggi (F3.1 “Campeggio Tortuga” e F3.3 “Campeggio Saragosa”) dove insistono circa 5.200 mc,
- sottozona F1.2 per circa 27.300 mc,
- sottozona F1.3 per circa 61.400 mc.

L'obiettivo dichiarato del PUC è quello di operare una ricucitura urbanistica dell'area, caratterizzata da



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

episodi urbani (lottizzazioni, campeggi e nucleo storico) slegati sotto il profilo funzionale e non aventi una organizzazione insediativa tale da poter esprimere potenzialità di attrattori territoriali. Negli altri areali già oggetto di trasformazione non si prevedono nuovi interventi – salvo nell'areale F4.12 non oggetto di rilievi nella determinazione n. 2007/DG del 17.12.2018.

Come riportato nel citato verbale del Tavolo Tecnico del 28.10.2020 *“L'intervento di trasformazione proposto nel PUC nell'area di Vignola può essere considerato, nel suo complesso, coerente con l'articolo 20 delle NTA PPR (“completamento di insediamenti esistenti all'interno di aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi”), in considerazione del fatto che l'intero areale – per conformazione fisica e morfologica – costituisce un “unicum” insediativo di forma pseudo triangolare, limitato a Nord dal mare, a Sud dalla sottozona F1.2 (PdL “Baia Vignola”), a Ovest da una linea ideale che congiunge il limite sinistro della sottozona F2 (Abitato “storico di Vignola mare”) con il limite sinistro della sottozona F1.2 e, a Est, da una linea ideale che congiunge la sottozona F1.2 al depuratore esistente nella sottozona F4.9 e questo alla sottozona F3.3 (Campeggio “Saragosa”) per poi richiudersi verso il mare.*

*All'interno dell'areale, così identificato, ricadono aree già trasformate da precedenti interventi edificatori come la sottozona F1.2 “PdL Baia Vignola”, la sottozona F1.3 “PdL Lu Lamoni”, la sottozona F3.1 “Campeggio Tortuga”, la sottozona F3.3 “Campeggio Saragosa”, aree incolte a vocazione agroforestale, aree in cui è più presente una copertura vegetale tipica delle aree seminaturali, aree caratterizzate dalla presenza di corsi d'acqua e relative fasce di rispetto (Rio Vignola e Rio di La Palma), di vincoli di inedificabilità legati a zone a rischio idrogeologico, alla fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina e alla fascia dei 150 m dalle sponde delle aste fluviali, delle due arterie stradali principali SP5 e SP90, tutti elementi che, unitamente alla mancanza di particolari elementi morfologici e vegetazionali, all'assenza di particolari caratteristiche ambientali e paesaggistiche, consentono di inquadrare la proposta progettuale come un completamento di un disegno urbanistico di elementi esistenti, slegati sotto il profilo funzionale e necessitanti di una ricucitura urbanistico/identitaria al fine di una loro migliore utilizzazione.*

*Dal punto di vista dimensionale si evidenzia che a livello territoriale, la previsione volumetrica complessiva è di 854.876 mc che, considerando i 503.286 mc esistenti, comportano una previsione di nuova volumetria da realizzare pari a 351.590 mc, ossia circa il 39% della volumetria teoricamente disponibile applicando l'articolo 4 del D.A. n. 2266/U del 1983 (895.020 mc). Di questi, 299.590 mc sono localizzati nella fascia costiera e circa 155.000 mc nella località di Vignola.*

*L'intero areale, che verrà classificato in zona F, avrà una superficie complessiva di circa 250 ha, di cui circa 100 ha costituiti da superficie già utilizzata ai fini insediativi in cui sono allocati circa 110.000 mc, e i restanti 150 ha disponibili per i completamenti (di cui effettivamente trasformabili circa 80 ha), in cui insediare circa 155.000 mc.”*

I Progetti Norma delle sottozone F4 extraurbane (Elaborati PN1) sono stati interamente rivisti e, sulla base delle valenze paesaggistiche dell'area e del principio di non trasformabilità degli areali più periferici, individuano le aree “trasformabili”, le aree “non trasformabili” e le aree per “viabilità”, con l'evidente finalità di ricucire e integrare le possibili trasformazioni con la maglia insediativa esistente, anche in termini di dotazioni territoriali e funzionali, al fine di assicurarne la continuità urbana e paesaggistica.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Si specifica che, con i medesimi criteri riportati per l'areale di Vignola, sono stati rivisti anche i progetti norma relativi alle sottozone F4 urbane (Elaborati PN2), in modo tale da meglio adeguare le previsioni ai principi contenuti nelle NTA del PPR secondo cui *“il disegno dei tracciati, la trama planimetrica e l'andamento volumetrico dei nuovi interventi insediativi devono essere conformati ai caratteri delle preesistenze e del contesto, seguendo i segni esistenti sul territorio o le tracce che se ne possono ricostruire”* e le nuove espansioni devono essere ispirate al *“completamento dell'insediamento esistente, a partire dalle matrici storico-ambientali che ne costituiscono la struttura conformativa”, “all'integrazione strutturale e formale con l'assetto insediativo esistente”, “al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto”*.

### Zone G

25. Non vi è corrispondenza tra quanto rappresentato nella cartografia con quanto disciplinato nelle NTA e elencato nella Tabella parametri urbanistici e standard; ad esempio:

- la zona G2.6 (localizzata in cartografia nei pressi di Vignola mare) non è elencata all'articolo 63 delle NTA;
- la zona G2.7 (localizzata in cartografia nei pressi di Vignola Mare) non è individuata nelle tabelle di piano;

Permane, in generale, la necessità di meglio specificare le destinazioni di opere previste, con particolare riferimento alle zone G previste nell'area costiera.

**Il rilievo si intende parzialmente superato.**

Le incongruenze tra NTA, cartografia e nella *“Tabella Parametri urbanistici e standard”* sono state eliminate. In particolare sono state riclassificate in H2 le ex sottozone G1.2, G1.4, G1.5 e G1.6 e ridenominata in G1.2 *“ex mattatoio”* la ex sottozona G1.3. Inoltre, per ciascuna sottozona, è stata specificata la destinazione prevista.

Occorre correggere il refuso contenuto all'articolo 62, comma 1, lettera b), per cui, in luogo della sottozona G1.2, è indicata la G1.3.

Occorre modificare il comma 3 degli articoli 64 (Sottozona G3.1 *“Caserma dei carabinieri”*) e 66 (Sottozona G5.1, G5.2 e G5.3 *“Distributori carburante”*) che afferma *“I piani attuativi stabiliscono i parametri urbanistici ed edilizi, fermo restando il rispetto dell'indice massimo stabilito all'articolo 61”, stabilendo, per ciascuna delle sottozone G, un indice univoco, posto che l'articolo 61 prevede comunque l'innalzamento dell'indice a seguito di piano attuativo.*

### Zone H e fasce di rispetto

26. È necessario che il piano rappresenti nelle tavole di zonizzazione le aree di rispetto AR relative all'assetto storico culturale, così come le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e del depuratore.

**Il rilievo si intende parzialmente superato.**

Nelle tavole di zonizzazione DU01.n e DU02.Qn sono state rappresentate le aree di rispetto AR1, relativa



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

al perimetro di tutela condizionata delle aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale, AR4, relativa al perimetro degli ulteriori beni di natura archeologica individuati dal Comune e AR5, area di rispetto cimiteriale, stradale e del depuratore.

Occorre ricondurre la larghezza della fascia "AR5 – Area di rispetto cimiteriale" al valore di 200 metri, previsto dal vigente articolo 338 del TU Leggi Sanitarie, riducibile, in conformità al comma 4 dello stesso articolo, solo nei lati direttamente prospicienti il centro abitato.

### Aree S

27. La nuova previsione di aree S4 nell'area costiera di Vignola contrasta con il principio per cui le aree destinate a standard, di zone A e B, devono essere realmente fruibili e le destinazioni d'uso previste devono essere compatibili coi valori e i vincoli paesaggistici e ambientali presenti. Si chiede, pertanto, di riclassificare le aree S4 individuate nell'arco costiero, rimandando, possibilmente, le previsioni di aree di sosta alla stesura del Piano di Utilizzo del Litorale.

Il rilievo si intende parzialmente superato.

Tutte le aree classificate S4 localizzate nell'area costiera di Vignola, non afferenti alle zone A e B, sono state riclassificate in H2.

Occorre allegare la contabilità urbanistica del PUC, probabilmente omessa per mero errore materiale, obbligatoria ai sensi degli articoli 6 e 7 del DA n. 2266/U del 1983, in assenza della quale non è possibile effettuare alcuna verifica in materia. A tal fine si ricorda che la precedente Tabella 8, allegata alle NTA del PUC, risultava troppo sintetica, dovendo indicare, per le zone A e B, il volume di progetto, la dotazione volumetrica ad abitante e gli abitanti insediabili, nonché, con riferimento alla Tavola di zonizzazione del centro abitato o ad apposita cartografia, i singoli comparti di aree standard da indicare, oltre che per tipologia, anche con numero progressivo per una facile individuazione.

### Regolamento Edilizio

28. A titolo indicativo e non esaustivo si riportano le seguenti considerazioni/suggerimenti per l'adeguamento:

- inserire la disciplina per il calcolo dei volumi con riferimento a quanto previsto dal DA 2266/U/83 (Decreto Floris) e dalla relativa circolare esplicativa del 10 maggio 1984 n.1/84; per quanto non espressamente ivi previsto il regolamento deve riferirsi al DA 9743-271/1977 (Decreto Soddu) e alla relativa circolare esplicativa del 20 marzo 1978 n. 2-A;
- riportare le procedure di esproprio come da DPR 327/2001;
- riportare la definizione dei parametri di abitabilità conformemente alle normative di settore (DM Sanità 5 luglio 1975).

Il rilievo si intende parzialmente superato.

Il Regolamento Edilizio è stato aggiornato e integrato.

Sono stati aggiornati gli articoli 1 (con la correzione della definizione di volume tecnico e delle modalità di calcolo dei volumi dei piani interrati e seminterrati), 3 (con la correzione dei limiti di distanza tra



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

fabbricati nelle zone urbanistiche diverse dalle A e B), 5 (con l'eliminazione di un periodo relativo al calcolo dell'altezza massima dei fabbricati nelle zone B), 9 (con l'eliminazione della deroga delle altezze per i piani attici) e 20 (con l'inserimento, in materia di parcheggi, di alcuni richiami all'articolo 15-quater, comma 5, della LR n. 23/1985 e all'articolo 8, punto 2, del DA n. 2266/U del 1983).

Occorre ripristinare l'articolo 46 nella versione del RE 2020\_Febbraio (che a seguito della rinumerazione degli articoli diventerebbe l'articolo 47), come di seguito richiamato:

“Per il calcolo dei volumi si applica quanto previsto dal DA n. 2266/U del 1983 e dalla relativa circolare esplicativa del 10.05.1984 n. 1/84. Per quanto non espressamente previsto dal citato decreto, si applica il DA n. 9743-271 del 1977 e relativa circolare esplicativa del 20.03.1978, n. 2-A.

Per le procedure di esproprio si applica quanto previsto dal DPR 8 giugno 2001, n. 327, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Per le definizioni dei parametri di abitabilità si applica quanto previsto dal DM del 5 luglio 1975.”

### **3. CONSIDERAZIONI FINALI**

Il piano urbanistico comunale del comune di Aglientu, redatto in adeguamento al PPR e al PAI, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 12.11.2020, revisionato sulla base dei rilievi contenuti nella determinazione n. 2007/DG del 17.12.2018, necessita, per poter essere considerato coerente con la normativa sovraordinata di governo del territorio, delle modifiche ed integrazioni precisate nella parte descrittiva della presente relazione. Pertanto si propone di RIMETTERE il piano all'Amministrazione comunale affinché provveda alla sua MODIFICA e INTEGRAZIONE.

### **4. PROPOSTA DELL'UFFICIO ISTRUTTORE AL DIRETTORE GENERALE**

**COERENTE a condizione che siano recepite le seguenti prescrizioni:**

- 1. Aggiornare la documentazione trasmessa al fine di risolvere i diversi refusi e incongruenze presenti. A titolo esemplificativo e non esaustivo si citano:**
  - l'Appendice 1 “Tabella Parametri urbanistici e standard” riportata alle pagine 41/42 del pdf Relazione illustrativa (RN01) e a pagina 53 del pdf NTA (RN02) non ricomprende alcuno standard;
  - l'Appendice 2 (senza titolo) riportata a pagina 43 del pdf Relazione illustrativa (RN01) è altra cosa rispetto a quella indicata nell'indice della stessa relazione “Appendice 2 - Calcolo degli abitanti insediati ed insediabili: ZTO A, B, C”;
  - nella pagina 29 della Relazione illustrativa (RN01) è riportata una Appendice 1 “Tabella Parametri urbanistici e standard” diversa da quella riportata alle pagine 41/42 del file pdf;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- la mancanza dell'elaborato di calcolo e verifica delle aree standard del territorio comunale (Tabella ed Elaborato grafico con indicate le singole aree standard);
  - la mancanza delle tavole grafiche richiamate nell'Elaborato RN07 "Calcolo dei bagnanti";
  - l'incongruenza riscontrata tra gli articoli 32 delle NTA che richiamano il Piano Particolareggiato approvato con decreto regionale n. 790/U del 11.06.1984 e la "Tabella Parametri urbanistici e standard" allegata alle stesse NTA che richiama il Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 31.07.1991.
2. Rivedere nelle Tavole CS10 la perimetrazione del bene paesaggistico "Territori coperti da foreste e da boschi" (articolo 142, comma 1, lettera g, del D.Lgs n. 42/2004), in relazione alla definizione di bosco contenuta nell'articolo 4, della LR n. 8/2016, e alla corrispondente individuazione rispetto alle perimetrazioni delle componenti di copertura vegetale definite nelle specifiche Tavole CA07 "Copertura vegetale". Si riporta, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, l'incongruenza rilevata tra la località "Tarra olta" e la località "Tanca Vecchia", in cui un vasto areale classificato nella carta della copertura vegetale come "Macchie a prevalenza di cisti", codice 011.003, rientra solo in parte nella perimetrazione dei "Territori coperti da foreste e da boschi". Si rammenta che per tale individuazione si dovrà specificare che il limite rappresentato ha valore indicativo e dovrà essere verificato con il corpo forestale alla presentazione delle istanze di autorizzazione paesaggistica.
3. Rivedere/completare la "Tabella Parametri urbanistici e standard" – appendice 1 alle NTA (RN02) e appendice 1 alla Relazione illustrativa (RN01) in quanto, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
- nella zona B non si capisce a cosa si riferisca la dicitura "Si rimanda alla relazione del PUC per il calcolo degli abitanti da insediare", estesa ai soli comparti B1.15, B2.1 e B2.2;
  - nella zona B non si capisce a cosa si riferisca la dicitura "n. 2266/U= 5,00" riportata nella riga riassuntiva delle zone B;
  - nella zona C1.3 il campo "Collaudo" delle OOUU non risulta compilato;
  - nella zona C1.4 la dicitura "Delibera del Consiglio Comunale n. 04/01/1900 del 05/03/2007" è errata;
  - nelle zone D la dicitura riportata nella colonna "Denominazione" risulta tagliata;
  - nella zona D2.1 il campo "Collaudo" delle OOUU non risulta compilato;
  - nella zona D2.2 il campo "Convenzione" non risulta compilato;
  - nelle zone A, B, C1.3, C1.4 e F la colonna "BURAS" non risulta compilata;
  - nella zona F1.1 i campi relativi alla "Adozione" e "Approvazione" riportano solo una data e non il numero della deliberazione;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- nelle zone F1.1, F1.3, F1.6 non è indicato il numero di repertorio della convenzione;
- nella zona F1.1 il campo "Collaudo" delle OOUU non risulta compilato;
- nella zona F1.2 la data del collaudo delle OOUU "02.05.20169" è errata;
- nelle zone F3.3 e F3.4 il campo "Collaudo" delle OOUU non risulta compilato;
- nella zona F3.3 il campo "Convenzione" non risulta compilato;
- non è stato compilato alcun campo relativamente alle sottozone G;
- diverse celle risultano avere il testo tagliato.

**4. Risolvere le seguenti incongruenze rilevate nella Relazione illustrativa (RN01):**

- nella zona A, il parametro di mc/ab indicato a pagina 27 e pari a 420 mc/ab non risulta corretto, posto che lo stesso deve essere calcolato solo in relazione ai volumi occupati e non a quelli vuoti – esattamente come fatto per le zone B – per cui se i volumi costruiti sono 60.531 mc e quelli vuoti sono 14.853 mc, vuol dire che i 144 residenti abitano in 45.678 mc e non in 60.531 mc, per cui il parametro è di  $45678/144 = 317$  mc/ab. Conseguentemente i volumi vuoti (14.853 mc) potranno ospitare  $14.853/317 = 46$  abitanti.
- nella zona C, occorre precisare a pagina 29 che gli abitanti insediati nella zona C1 sono 85 in 19.521 mc e che gli abitanti insediabili sono 88 in 20.191 mc, nonché che gli abitanti insediabili nella zona C sono 415 di cui 85 già insediati in 19.521 mc di zona C1, 88 da insediare nei residui 20.191 mc di zona C1 e 249 da insediare nei nuovi volumi di zona C3 pari a 37.479 mc.

**5. Ricondurre il perimetro del Centro di antica e prima formazione a quello approvato con determinazione n. 1426/DG del 10.12.2007, in quanto esiste una differenza a cavallo degli isolati A1.9 e A2.8.**

**6. Giustificare la modifica del perimetro della zona A rispetto al precedente strumento urbanistico generale in corrispondenza dell'isolato C1.4.**

**7. Correggere nei PN4 le incongruenze relative alla superficie dei singoli centri rurali (ad esempio nel centro rurale de L'Agnata è riportata nella "Consistenza" il valore di 96.628 mq e nella "Tabella", peraltro quasi illeggibile, il valore di 90.998, 20 mq; stessi errori sono presenti anche nelle schede degli altri centri rurali).**

**8. Inserire nei PN4 la scheda delle caratteristiche tipologico/architettoniche citata nell'articolo 75, comma 8, delle NTA, probabilmente omessa per mero errore materiale.**

**9. Correggere il refuso contenuto all'articolo 62, comma 1, lettera b), delle NTA per cui, in luogo della sottozona G1.2, è indicata la G1.3.**

**10. Modificare il comma 3 degli articoli 64 (Sottozona G3.1 "Caserma dei carabinieri") e 66**



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

**(Sottozona G5.1, G5.2 e G5.3 “Distributori carburante”) delle NTA che afferma “I piani attuativi stabiliscono i parametri urbanistici ed edilizi, fermo restando il rispetto dell’indice massimo stabilito all’articolo 61”, stabilendo, per ciascuna delle sottozone G, un indice univoco, posto che l’articolo 61 prevede comunque l’innalzamento dell’indice a seguito di piano attuativo.**

- 11. Ricondurre la larghezza della fascia “AR5 – Area di rispetto cimiteriale” al valore di 200 metri, previsto dal vigente articolo 338 del TU Leggi Sanitarie, riducibile, in conformità al comma 4 dello stesso articolo, solo nei lati direttamente prospicienti il centro abitato.**
- 12. Allegare la contabilità urbanistica del PUC, probabilmente omessa per mero errore materiale, obbligatoria ai sensi degli articoli 6 e 7 del DA n. 2266/U del 1983, in assenza della quale non è possibile effettuare alcuna verifica in materia. A tal fine si ricorda che la precedente Tabella 8, allegata alle NTA del PUC, risultava troppo sintetica, dovendo indicare, per le zone A e B, il volume di progetto, la dotazione volumetrica ad abitante e gli abitanti insediabili, nonché, con riferimento alla Tavola di zonizzazione del centro abitato o ad apposita cartografia, i singoli comparti di aree standard da indicare, oltre che per tipologia, anche con numero progressivo per una facile individuazione.**
- 13. Ripristinare l’articolo 46 nella versione del RE 2020\_Febbraio (che a seguito della rinumerazione degli articoli diventerebbe l’articolo 47), come di seguito richiamato:**

***“Per il calcolo dei volumi si applica quanto previsto dal DA n. 2266/U del 1983 e dalla relativa circolare esplicativa del 10.05.1984 n. 1/84. Per quanto non espressamente previsto dal citato decreto, si applica il DA n. 9743-271 del 1977 e relativa circolare esplicativa del 20.03.1978, n. 2-A.***

***Per le procedure di esproprio si applica quanto previsto dal DPR 8 giugno 2001, n. 327, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità.***

***Per le definizioni dei parametri di abitabilità si applica quanto previsto dal DM del 5 luglio 1975.”***

Cagliari, 08.12.2020

Tecnico istruttore  
Ing. Giovanni Calledda

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005)

Responsabile del Settore  
Ing. Giorgio Speranza

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005)

Direttore del Servizio  
Ing. Alessandro Pusceddu

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005)