



REGIONE AUTONOMA 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

DETERMINAZIONE N. 3673/DG PROT. N. 53437 DEL 08 NOV. 2013

**Oggetto:** Comune di Tortolì.  
Deliberazione del C.C. n. 17 del 03.04.2013 – Verifica di coerenza – PUC in adeguamento al PPR.

#### IL DIRETTORE GENERALE

- VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTA la L.R. del 7 gennaio 1977 n. 1, recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori Regionali;
- VISTA la L.R. del 13 novembre 1998 n. 31 e successive modifiche e integrazioni, che detta norme per la disciplina del personale regionale e per l'organizzazione degli uffici della Regione;
- VISTO il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. P 10872/45 del 19.04.2013 con il quale sono state confermate al sottoscritto le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTA la L.R. del 20 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni;
- VISTO l'art. 31 della L.R. 11 aprile 2002 n. 7 che prevede la verifica di coerenza degli atti di pianificazione urbanistica generale degli Enti Locali con gli strumenti sovraordinati, di governo del territorio e con le direttive regionali in materia urbanistica;



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. <sup>36</sup>36/DG

DEL 08 NOV. 2013

- VISTO il D.P.G.R. N. 3885/DecP/84 del 20 luglio 2009 con il quale è stato ricostituito il C.T.R.U.
- VISTO il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Tortoli, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 17 del 03.04.2013;
- VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio;
- VISTO il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 19.09.2013;
- VISTA la nota prot. n° 24183 del 18.10.2013 del comune di Tortoli con la quale sono state segnalate alcune imprecisioni nella Determinazione n° 3164/DG del 20.09.2013;

**DETERMINA**

Art. 1) Il testo della determinazione n° 3164/DG del 20.09.2013 viene rettificato con le seguenti correzioni:

- le parti del testo corrispondenti a *deliberazione del Consiglio comunale n° 24 del 09.04.2013*, sono sostituite dalle parole *deliberazione del Consiglio comunale n° 17 del 03.04.2013*;
- nella pagina 2, la parola *Siniscola* è sostituita dalla parola *Tortoli*.
- sono confermati tutti i rilievi di cui alla propria precedente determinazione n° 3164/DG del 20.09.2013, comunque di seguito riportati, che per mero errore materiale, come sopra esplicitato, richiama alcuni riferimenti non corretti.

Art. 2) Il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Tortoli, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 17 del 03.04.2013, è rimesso all'Amministrazione comunale.

Art. 3) L'Amministrazione comunale dovrà provvedere alla rimozione dei vizi evidenziati ed alla correzione ed integrazione dell'atto di pianificazione come di seguito specificato:

RIORDINO DELLE CONOSCENZE



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. <sup>3613</sup> DG

DEL 08 NOV. 2013

**ASSETTO AMBIENTALE**

Occorre:

- modificare le tavole 15c.1 e c.2 (studio art.8, c2) in maniera da renderle facilmente leggibili, giacchè i colori dei retini attualmente assegnati alle classi di pericolosità idraulica sono troppo simili tra loro e rendono la carta di difficile lettura;
- escludere dal perimetro delle zone C le parti del territorio che ricadono in aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata (Hi3 e Hi4), come la sottozona omogenea C6.3, che ricade interamente in un'area a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4);
- fornire gli elaborati riportanti la perimetrazione e la disciplina dei boschi;
- fornire una carta della individuazione di tutti i tematismi da PPR alla scala comunale, giacchè è sono presenti solo 2 tavole che riguardano esclusivamente i tematismi dell'assetto insediativo.

Per quanto riguarda il pascolo si rileva che sono state classificate come molto adatte aree caratterizzate da una pendenza molto elevata, si suggerisce di rivedere tale classificazione in quanto tali aree risultano molto sensibili alle problematiche legate ai processi erosivi.

**ASSETTO STORICO CULTURALE**

Occorre:

- fornire la Relazione descrittiva corredata da planimetrie, abachi e documentazione fotografica e storica, che individui e analizzi gli elementi di cui all'articolo 52, comma 2, delle NTA del PPR;
- provvedere a riportare nelle tavole della zonizzazione i perimetri dei Centri di Antica e Prima Formazione del centro urbano e della frazione di Arbatax ripерimetrati con atto ricognitivo allegato alla Det. n. 200/DG del 11.02.2008 (Del. C.C. n. 18 del 08.05.2007);
- fornire i seguenti elaborati:
  - mosaico dei Beni paesaggistici e Identitari (database in formato .mdb Access);
  - file di georeferenziazione dei Beni Paesaggistici e Identitari (a scelta nei formati .shp/ .dwg/ .dxf): poligoni + punti, la cui tabella deve essere compilata secondo quanto riportato nel verbale n. 439 del 20.02.2012; .
  - Carta dei Beni Storico Culturali indicante le perimetrazioni delle aree di tutela integrale e condizionata, le aree a rischio archeologico e le reti ed elementi connettivi, avente come sfondo i gradi di naturalità o l'uso del suolo o la copertura vegetale;
  - Carta dei Beni Storico Culturali indicante le perimetrazioni delle aree di tutela integrale e condizionata, le aree a rischio archeologico e le reti ed elementi connettivi, avente come sfondo l'ortofoto aggiornata;



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. <sup>373</sup> /DG

DEL 09 NOV. 2013

- Carta dei Beni Storico Culturali indicante le perimetrazioni delle aree di tutela integrale e condizionata, le aree a rischio archeologico e le reti ed elementi connettivi, avente come sfondo la zonizzazione.
- per l'area archeologica Cugumeri (ID DB 95059539), riportare nell'allegato 4 e nell'allegato 5, in relazione alla disciplina di tutela integrale, il divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria, come definito durante l'incontro di copianificazione del 29.10.2012 e riportato nel verbale n. 484;
- per le aree archeologiche di Nuraxeddu (ID DB 95059544) e Perda Longa (ID DB 95059547) verificare, come richiesto nel verbale n. 439 del 20.02.2012, se i beni sono vincolati con decreto ministeriale, onde verificare se il perimetro e la disciplina di tutela definite in sede di copianificazione sono coerenti con quanto stabili a livello ministeriale;
- modificare il perimetro di tutela condizionata dei resti della postazione militare (ID 95059554) riportato nell'allegato 7 – Database Beni Architettonici - e nella tavola 11b – Beni Paesaggistico Storico Culturali Architettonici – conformemente a quanto definito in sede di copianificazione e descritto nell'allegato al verbale n. 484 del 29.10.2012.

Occorre inserire una disposizione per aree a rischio archeologico, come stabilito nell'incontro del 29.10.2012, come riportato nel verbale n. 484, di cui si riporta uno stralcio.

Si concorda che laddove sia documentata la presenza di un sito archeologico, ma non sia possibile tracciare un perimetro di tutela integrale e condizionata per l'assenza di strutture emergenti, occorre individuare un unico perimetro circoscrivente aree cosiddette "a rischio archeologico" da disciplinare nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUC in modo analogo al suggerimento di seguito riportato:

- Nell'urbano: Ogni intervento incidente sul sottosuolo è assoggettato all'obbligo di previa comunicazione di inizio lavori alla competente Soprintendenza per i Beni archeologici, con la quale si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione finalizzata alla salvaguardia di eventuali ritrovamenti.
- Nell'extraurbano: È consentito l'uso agricolo e a pascolo dei terreni; nuove attività, anche agricole, incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi a profondità maggiori rispetto a quelle attualmente raggiunte si svolgono sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i Beni archeologici, affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

È necessario risolvere le seguenti criticità afferenti alle modalità di compilazione del DB Mosaico e ai relativi contenuti:



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. <sup>3673</sup> /DG

DEL 08 NOV. 2013

- Area archeologica Monte Terli - San Salvatore (ID DB 95059537).

Occorre rivedere la sezione cronologia: il campo "cultura" è stato compilato per ogni singolo bene componente; tuttavia, nella relazione si dice "La realizzazione e l'utilizzo dei beni con cambi di valenza funzionale fino a pervenire a utilizzi impropri e di grave degrado, segnano un percorso cronologico dal Neolitico recente, all'età del rame, all'età del bronzo e del ferro, a quelle storiche fino all'epoca moderna e contemporanea": occorre modificare il secondo estremo temporale della cronologia.

- San Salvatore (ID DB 91095003)

La chiesa ricade all'interno del perimetro di tutela condizionata dell'area archeologica Monte Terli San Salvatore (ID DB 95059537). Occorre inserire i menhir e i dolmen tra i beni componenti della chiesa.

- Area archeologica Serra e Ladamini e Serra in Terazzas (ID DB 95059540)

Se possibile, occorre inserire immagini maggiormente rappresentative. Vista la complessità del sito, si suggerisce di rivedere la descrizione sintetica del bene (7 nuraghi, 1 probabile tomba di giganti, 1 area di RIV, 3 domus de janas).

- Area Archeologica Cuccuru Santa Giusta (ID DB 95059538)

Occorre inserire il Nuraghe S. Giusta (bene paesaggistico con ID BURAS n. 2952) tra i beni componenti.

Occorre verificare le immagini inserite all'interno della sezione "Documentazione iconografica" tra le quali si trova erroneamente inserita un'immagine del nuraghe Turuddis

- Area Archeologica Cugumeri (ID DB 95059539)

Occorre indicare all'interno del campo note che non sono state ritrovate nè la Capanna Perdemira (ID BURAS 1197), nè la muratura residua della chiesa di Santa Barbara, nonostante la chiesa sia stata ricognita durante il censimento degli anni 1987/88.

Occorre integrare nell'allegato 4 e nell'allegato 5 la disciplina di tutela integrale con la frase definita durante l'incontro di copianificazione del 29.10.2012, come riportato nel verbale n. 484:

è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

- Area archeologica Nurta (ID DB 95059543)

Occorre inserire immagini del nuraghe visto anche da ovest e compilare la SM\_Analisi\_Quinte.

- Area archeologica Costa Arangiu (ID DB 95059548)

Buona parte della disciplina di tutela condizionata non compare nell'allegato 5 – Database Beni Archeologici -, ma è riportata nell' All. 4 – Norme beni archeologici, e precisamente:

Le direttrici della progettazione [...] e a tal fine sono consentiti:

- la realizzazione di opere/volumi minori provvisionali e/o totalmente reversibili, ispirate anch'esse al principio dell'intervento minimo, la cui collocazione e elaborazione tecnica derivi



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

3673  
DETERMINAZIONE N. /DG

DEL 08 NOV. 2013

da un progetto definitivo/esecutivo di opere pubbliche sul patrimonio culturale (di cui agli artt. 239/251 del Regolamento di Attuazione DLgs 163/2006 riguardanti lo scavo archeologico, il restauro e la manutenzione dei beni culturali). Tali opere possono essere previste, totalmente o in parte, come vere e proprie opere di musealizzazione all'aperto e prediligere i materiali naturali e/o locali, manifestarsi semplice ed essenziale nel disegno e al contempo utilizzare soluzioni progettuali capaci di ridurre il consumo energetico.

Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio. A tal fine, anche per rispondere all'esigenza di tutelare le visuali, la proposta di introduzione e/o di sostituzione di tralicci e oggetti ad essi assimilabili, qualora risultasse indispensabile la loro localizzazione all'interno dell'area, deve essere oggetto di apposito studio e concertazione tra gli aventi interesse e gli organi preposti alla tutela archeologica e paesaggistica e alla valorizzazione dell'area.

Non è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili/eolica.

L'utilizzo di tecnologie per lo sfruttamento di energia solare è ammessa nei casi in cui: soddisfino le necessità energetiche degli edifici; siano collocati sulla copertura dei soli edifici privi di valenza storico culturale ovvero sulle aree pertinenziali ad essi contigue per una superficie non più ampia del 60% della superficie coperta. Esse dovranno in ogni caso essere opportunamente celate anche attraverso l'utilizzo di specifiche specie arboree o altro idoneo elemento di mitigazione.

È consentito l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichi né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante. La localizzazione dovrà essere ai margini dell'area e possibilmente tale da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti. È fatto divieto d'apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

- Resti postazione militare (ID 95059554)

Occorre aggiornare le informazioni inserite nella scheda del bene (in particolare nel campo "Segnalazione degli elementi incongrui e note sulla qualità del contesto paesaggistico" che riportano che la cava dovrà essere messa in sicurezza e riqualificata) alla luce dell'intervento di riqualificazione ambientale che si intende attuare.

- Chiesa di San Gemiliano (ID DB 95059555 – ID BURAS 1765)

Occorre completare l'inserimento delle immagini del bene visto dalle quinte sceniche e compilare la SM\_Analisi\_Quinte riportando i dati inseriti per la torre.

- Convento Cappuccini (ID DB 91095009 – ID BURAS 1763)

Occorre indicare nel campo note che il bene è stato perimetrato e disciplinato con Determinazione DG n. 2370/DG del 29.10.2009 e rimuovere l'indicazione "inserire report corretto".

- Caselli Ferroviari (ID DB 91095011– ID BURAS 1755)



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. <sup>3673</sup> /DG

DEL 08 NOV. 2013

Occorre indicare nel campo note che il bene è stato perimetrato e disciplinato con Determinazione DG n. 2370/DG del 29.10.2009 e rimuovere l'indicazione "inserire report corretto".

Si evidenzia, poi, che le tavole consegnate rappresentano i perimetri di tutela dei beni separando quelli di natura archeologica da quelli di natura architettonica; la rappresentazione separata delle diverse tipologie di beni non consente di avere un quadro sinottico e d'insieme del patrimonio storico culturale comunale per l'applicazione delle opportune tutele.

Al fine della definizione della copianificazione occorre procedere da parte del Comune alla correzione e al superamento delle criticità e occorre pervenire alla sottoscrizione tra Regione, Soprintendenze e Comune di un verbale finale della copianificazione che sulla base dei documenti prodotti e delle decisioni assunte nei precedenti verbali nel corso del processo di copianificazione, raggrupperà i beni/oggetti della copianificazione nei seguenti insiemi e avrà allegate le schede monografiche dei soli beni da copianificare ai sensi dell'art. 49:

A) Beni compresi nel repertorio di cui alla delibera n. 23/14 del 16.4.2008 e nella cartografia del PPR.

B) Beni/oggetti extra-repertorio di cui alla delibera n. 23/14 del 16.4.2008.

#### Ambiti di paesaggio locale

Occorre:

- chiarire i criteri e il metodo utilizzati per l'individuazione degli ambiti;
- predisporre il progetto d'ambito;
- produrre la Schedature per ambiti con individuazione linee progettuali, confronto indirizzi del PPR, prescrizioni per le Norme.

#### PROGETTO DEL PUC

##### AREE RESIDENZIALI

Occorre fornire maggiori dettagli riguardo al calcolo della popolazione residente prevista, che presenta le seguenti carenze:

- il metodo utilizzato comporta di dover considerare erroneamente due valori diversi per la stessa entità. Infatti, se si sostiene che il numero medio dei componenti il nucleo familiare sarà di 2,5 unità e che la popolazione sarà di 11.980 abitanti, si deve accettare che il numero dei nuclei familiari sarà pari a 4.792; se, invece, si sostiene che il numero dei nuclei familiari sarà pari a 5.778, si deve accettare che il numero medio dei componenti il nucleo familiare sarà pari a 2,07;
- l'ulteriore incremento del 7% non appare sufficientemente giustificato: in generale le motivazioni appaiono troppo generiche e non suffragate da dati certi e ragionamenti scientifici.



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

3673  
DETERMINAZIONE N. /DG  
DEL 08 NOV. 2013

Nel calcolo del parametro della volumetria edilizia residenziale per abitante occorre; considerare solo le volumetrie delle unità utilizzate, sottraendo quelle delle unità non utilizzate; riportare in relazione l'analisi delle tipologie residenziali tipiche.

È necessario riportare:

- i dati relativi al patrimonio edilizio inutilizzato, da riutilizzare;
- i dati relativi alla volumetria ancora realizzabile nella zona A.

Occorre chiarire come mai nel dimensionamento, per le zone C1, viene preso in considerazione un valore della volumetria in programma molto inferiore a quello derivante dall'applicazione delle previsioni del PUC: si sostiene, senza fornire dati a supporto, che i piani attuativi una volta completamente attuati consentirebbero di sviluppare una volumetria pari a 1.560.865 mc, mentre l'indice fondiario stabilito per la zona consente di realizzare 202.347.5 mc.

Insedimenti produttivi

Occorre:

- fornire la stima del fabbisogno;
- integrare la documentazione presentata con i dati relativi al numero di addetti nelle attività produttive esistenti e la stima del fabbisogno delle aree destinate ad insediamenti produttivi.

Insedimenti turistici

Occorre:

- dimostrare il rispetto dell'art. 6 della LR 8/2004;
- predisporre una tabella riportante in maniera dettagliata i dati relativi ad ogni sottozona F, che chiarisca il calcolo della volumetria esistente;
- rendere i dati della sottozona F1 coerenti con quelli delle Norme tecniche di attuazione;
- determinare la volumetria complessiva già realizzata o realizzabile nelle zone F, dato senza il quale è impossibile determinare la volumetria ancora disponibile;
- includere nel calcolo della volumetria esistente tutta la volumetria delle sottozone F1, infatti la normativa vigente non esclude la possibilità che una quota parte delle unità immobiliari siano destinate alla residenza stabile;
- tenere conto anche delle volumetrie ancora realizzabili nelle sottozone F3, pari a 34.841 mc, ossia 581 abitanti.

SCELTE DI PIANO

Occorre esplicitare i Principi e gli obiettivi posti alla base delle scelte urbanistiche.

ZONIZZAZIONE

IN GENERALE



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 3673 /DG

DEL 08 NOV. 2013

Occorre:

- eliminare la sovrapposizione tra zone diverse;
- perimetrare le sottozone coerentemente con i confini dei lotti esistenti.

Zona A

Occorre modificare le norme prevedendo l'applicazione delle norme transitorie previste dall'art. 52 del PPR fino al completamento della procedura di adeguamento del Piano Particolareggiato al PPR.

Zona B

Occorre:

- Eliminare il comma 4 dell'art. 7, che risulta in contrasto con l'art. 6 del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n° 2266/U, poiché per le zone B le aree destinate a spazi pubblici devono essere individuate nel PUC.
- Nell'art. 24:
  - Prevedere la distanza minima di 10 metri da tutte le pareti finestrate e non solo tra le pareti finestrate.
  - Modificare il comma 6 in modo da renderlo coerente con gli artt. 6 e 7 del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n°2266/U, che impone all'Amministrazione Comunale di individuare nel PUC la quantità minima di aree destinate agli spazi pubblici per le zone B.

ZonaC

- Relativamente alla zonizzazione si segnala che:
  - Le nuove zone di espansione sono sovradimensionate rispetto alle reali esigenze desumibili da un corretto calcolo del fabbisogno per i prossimi anni. L'utilizzo, poi, di indici territoriali molto bassi, particolarmente nelle sottozone C5 e C6, comporta un eccessivo consumo di territorio, tanto da entrare in contrasto con l'art. 62, comma 1, lett. c) delle NTA del PPR secondo il quale i Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR si conformano al seguente indirizzo: "orientamento delle azioni di trasformazione irreversibili per nuovi insediamenti al principio di minimo consumo del territorio." Per queste ragioni le zone di espansione devono essere ridotte in maniera da limitare il più possibile il consumo del territorio agricolo.
  - Occorre fornire le motivazioni che hanno portato a destinare ad usi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edificazione a scopi residenziali le aree ricadenti nelle aree Hi3 e Hi4 del PAI, come la C6.3.
  - È necessario chiarire perché i perimetri delle sottozone non coincidono con quelli delle sottozone PRU rappresentate nella tavola 14.1 – Il quadro conoscitivo: Piano Regolatore Generale – BURAS n°6 del 28/02/2009.
- Relativamente alle NdA si segnala che occorre:



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

3673  
DETERMINAZIONE N. /DG

DEL 08 NOV. 2013

- Modificare il comma 10 dell'art. 25 in modo da renderlo coerente con l'art. 5 del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n° 2266/U prevedendo che la distanza tra pareti finestrate sia almeno uguale all'altezza del fabbricato più alto.

Eliminare il comma 3 dell'art. 27, perché ai sensi dell'art. 7 del D.Ass. 20 dicembre 1983, n° 2266/U deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi pubblici.

Zona D

- Relativamente alla zonizzazione si segnala che:
  - Le sottozone D5 – ambiti da sottoporre ad azioni di riqualificazione ambientale devono essere riclassificate nella destinazione di zona adeguata.
  - Relativamente alle NdA si segnala che:
    - Nell'art. 34 devono essere indicati i limiti di densità edilizia, di distanza e di altezza, nonché i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.

- Dall'art. 35 occorre eliminare la lettera h) del comma 4, in maniera da renderlo coerente con l'art. 20 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n° 45.

- Nell'art. 36 occorre: indicare i limiti parametrici delle parti destinate all'utilizzo da parte del personale di custodia, indicare la distanza minima da pareti finestrate; chiarire cosa si intende nel comma 12 per "attuazione attivata".

- Nell'art. 37 occorre riportare le norme sui limiti di densità e distanza e sugli alloggi per i custodi.

Zona E

- Relativamente alle NdA si segnala che:
  - Tra i punti di ristoro, se realizzabili, deve essere stabilita una congrua distanza minima;
  - nel comma 14 dell'art. 39, inserire la prescrizione che il punto di ristoro sia comunque ad una distanza di almeno 500 metri dal perimetro urbano, in coerenza con l'art. 4 del D.A. 20 dicembre 1983, n° 2266/U;
  - occorre adeguare il comma 24 dell'art. 39 all'art. 4 del Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404;
  - occorre correggere l'art. 11.3.5 – Il dimensionamento delle zone E, che erroneamente recita che il PUC individua tutte e cinque le sottozone previste dal DPG 3 agosto 1994, n° 228.

Zona F

- Relativamente alla zonizzazione si segnala che:
  - È prevista una volumetria complessiva superiore a quella massima ammissibile: secondo i calcoli presentati sono previsti 11.749 abitanti, mentre quelli ammissibili sono 10.263. Pertanto



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. <sup>3673</sup> /DG

DE 8 NOV. 2013

occorre ridurre la volumetria realizzabile e verificare l'esistenza di volumetria disponibile da attribuire alle zone di nuova individuazione.

- Occorre dimostrare la coerenza della sottozona F2 con gli artt. 20, 89 e 90 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR. In particolare è necessario indicare in quali delle fattispecie previste dal comma 2, punto 2) dell'art. 20 rientra l'area; indicare le misure adottate per rispettare le prescrizioni del comma 1, lett. b) dell'art. 89 delle NTA del PPR, esporre la compatibilità delle motivazioni che hanno portato a individuare la sottozona con gli indirizzi dell'art. 90;
- Occorre dimostrare la sussistenza delle condizioni necessarie per l'individuazione e l'attuazione dei comparti della sottozona F4 in relazione agli artt. 20, 89 e 90 delle NTA del PPR e all'art. 32 della legge regionale 11 ottobre 1985, n° 23;
- È necessario classificare come zona F tutte le aree occupate da strutture ricettive esistenti, ad esclusione di quelle che sono collocabili in zone diverse.
- Relativamente alle NdA si segnala che:
  - Art. 41. Sottozona F1 – occorre eliminare il comma 8, che risulta non coerente con i commi precedenti che non prevedono nuova edificazione.
  - Art. 43. Sottozona F3 - occorre indicare gli indici e i parametri da rispettare in caso di nuovo piano attuativo; è necessario specificare che il trasferimento oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina è condizione necessaria per poter realizzare incrementi volumetrici e che lo stesso può avvenire solo in una zona compatibile, quindi zona F.
  - Art. 44. Sottozona F4 – occorre:
    - dimostrare la coerenza dei comparti individuati con l'art. 32 della legge regionale 11 ottobre 1985, n° 23, al fine di garantire la sussistenza delle condizioni necessarie per l'individuazione e l'attuazione dei comparti;
    - individuare con precisione modalità e metodi di attuazione in coerenza con la normativa vigente, eliminando i riferimenti a strumenti attuativi per i quali non sono definite le procedure di attuazione, quali i piani di riqualificazione;
    - prescrivere esplicitamente la non trasformabilità della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina in quanto sottoposta a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico-morfologici e dei rispettivi insiemi, in coerenza con l'art. 10-bis della LR 45/1989, e prevedendo la cessione delle aree per gli standard all'esterno di tale fascia;
    - eliminare l'ultima frase del comma 5, perché la volumetria non può essere trasferita in altre zone urbanistiche;
    - eliminare l'ultima frase del comma 6 dove si prevede la possibilità di derogare ai parametri, perché in contrasto con l'art. 20, comma 6 della LR 22 dicembre 1989, n° 45, che impone il procedimento di adozione dei PUC anche per le varianti allo stesso;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

3673  
DETERMINAZIONE N. /DG  
DEL 0 NOV. 2013

- indicare la distanza minima tra pareti finestrate in coerenza con l'art. 5 del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n° 2266/U, che prescrive tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto;
- modificare la lettera e) del comma 8 in maniera da renderla coerente con l'art. 4 del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n° 2266/U.
- eliminare l'ultima frase del comma 8 dove si prevede la possibilità di derogare alle norme speciali riportate nella parte precedente, perché in contrasto con l'art. 20, comma 6 della LR 22 dicembre 1989, n° 45, che impone il procedimento di adozione dei PUC anche per le varianti allo stesso;
- eliminare il comma 9, perché sono scaduti i termini previsti dall'art. 38 della LR 11 ottobre 1985, n° 23 per la perimetrazione degli insediamenti da assoggettare a risanamento urbanistico e per l'adozione dei piani di risanamento.

Zona G

- Relativamente alla zonizzazione si segnala che:
  - Occorre dimostrare la coerenza della sottozona G1.2-13 con l'art. 20 delle NTA del PPR, che al comma 1, contiene la seguente prescrizione: "Nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 12 e dal successivo comma 2."
- Relativamente alle NdA si segnala che:
  - Occorre rendere l'art. 46 coerente con l'art. 3 del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n°2266/U, escludendo dalle possibili destinazioni d'uso quella ricettiva.
  - Occorre riportare le norme di attuazione delle sottozone G1.2-2 e G1.2-8 relative alle varianti urbanistiche legate agli accordi pubblico privati, approvate con rispettive delibere del Consiglio Comunale n° 93 del 22.12.2008 w n° 40 del 25.07.2009.
  - Occorre riportare le norme di attuazione della sottozona G1.2 individuata all'interno del comparto JANAS.
  - Occorre adeguare i valori degli indici parametri delle sottozone G4 alla destinazione d'uso, poiché l'indice territoriale di 3mc/mq non appare adeguato per le aree destinate a discariche o simili.

Zona H

- Relativamente alle NdA si segnala che occorre eliminare:
  - la sovrapposizione con altre zone urbanistiche;
  - eliminare il comma 2 dell'art. 57, che non è necessario e potrebbe trarre in inganno rispetto alle possibilità edificatorie nella fascia di rispetto cimiteriale.



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 3673 /DG

DEL 08 NOV. 2013

### CALCOLO STANDARDS

- Occorre produrre i dati relativi alla dotazione di aree riservate a standard nelle zone A e B distinti per località, sia per Tortolì centro che per Arbatax.
- Occorre completare il comma 3 dell'art. 59.

### ADEGUAMENTO PAI

È necessario:

- inserire nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, in ciascuna zona omogenea interessata, un richiamo alle prescrizioni relative alle aree a pericolosità idrogeologica (H) presenti nelle NA del PAI;
- modificare la rappresentazione dell'area di rispetto Hr3 negli elaborati cartografici, suddividendola nelle varie classi di pericolosità idrogeologica (H1, H2, H3 e H4).
- secondo quanto previsto dalle "Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI" (Linee Guida per l'Adeguamento del PUC al PAI - BURAS n. 29 del 10.9.2007), trasmettere a questi uffici la "Carta della sovrapposizione della zonizzazione urbanistica del centro urbano con le perimetrazioni della pericolosità idrogeologica (e del PSFF vigente) derivanti dallo studio redatto dal Comune ai sensi dell'articolo 8 comma 2, delle NA del PAI, approvato dall'Agenzia di Distretto Idrografico della Sardegna (ADIS).

### REGOLAMENTO EDILIZIO

- ART. 4 - "Facoltà di deroga", COMMA 1: La procedura della concessione edilizia/permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è disciplinata dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Parte I - ATTIVITÀ EDILIZIA. Titolo II - TITOLI ABILITATIVI. Capo II - Permesso di costruire. Sezione I - Nozione e caratteristiche, Articolo 14 (L). Il riferimento all'art. 16 della Legge 06.08.1867 n. 765 dovrà dunque essere corretto.
- Art. 14: Occorre:
  - risolvere l'incongruenza tra il comma 2, lett. a), dove è consentito detrarre dal computo dei volumi i volumi tecnici non abitabili nel limite del 5% della volumetria ammissibile, e il comma 3, dove sono esclusi dal computo i volumi tecnici così come definiti dall'art. 13;
  - eliminare il comma 4, che risulta non coerente con l'art. 4 del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n° 2266/U;
- Art. 16 - Occorre renderlo congruente con l'art. 7 del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n° 2266/U;



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. <sup>3673</sup> /DG

DEL 08 NOV. 2013

- ART. 20 "Interventi di manutenzione ordinaria", comma 1: La definizione degli interventi edilizi è specificata all'art. 3 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii. e non già dall'art. 2. È necessario pertanto che tale riferimento venga adeguatamente corretto.
- ART. 21 – "Interventi di manutenzione straordinaria", comma 1: La definizione degli interventi edilizi è specificata all'art. 3 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii. e non già dall'art. 2, è necessario pertanto che tale riferimento venga adeguatamente corretto.
- ART. 33 – "Funzioni", comma 1: Le procedure di cui all'art. 5 del DPR 380/2001 inerenti lo Sportello Unico per l'edilizia si applicano esclusivamente per ciò che riguarda l'attività edilizia ordinaria; le "attività produttive" sono disciplinate dall'art. 1, commi da 16 a 30, della L.R. 3/2008 e ss. mm. e ii.. Il comune dovrà provvedere a correggere l'art. 33 inserendo i corretti ed aggiornati riferimenti normativi.
- ART. 54 – "Strumenti urbanistici di attuazione del PUC", commi 1, 2, 3 e 4: È necessario che gli strumenti urbanistici di attuazione del PUC vengano ricondotti alla denominazione definita dalla normativa regionale, ovverosia a quanto disciplinato dall'art. 21 della LR 45/1989.
- ART. 58 – "Piani di recupero di iniziativa privata" e ART. 59 – "Piani di recupero di iniziativa pubblica": Sarebbe opportuno inserire il riferimento alla normativa regionale in materia di piani di recupero: LR 23/1985, art. 34.
- ART. 80 – "Piani seminterrati", comma 2: È necessario integrare il comma 2 inserendo quanto prescritto dal comma 5 dell'art. 15 bis della L.R. 4/2009 in materia di parcheggi: "5. Gli interventi previsti nel presente articolo ricadenti nelle zone classificate B e C e quelli di cui all'articolo 15 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e successive modifiche ed integrazioni. Qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, o nel caso di spazi da destinare allo scopo di superficie inferiore a 10 metri quadri gli interventi sono consentiti previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti sono destinati alla realizzazione di nuove aree da adibire a parcheggio".
- ART. 82 – "Piani terreni", comma 5: È necessario integrare il comma 5 inserendo quanto prescritto dal comma 5 dell'art. 15 bis della L.R. 4/2009 in materia di parcheggi: "5. Gli interventi previsti nel presente articolo ricadenti nelle zone classificate B e C e quelli di cui all'articolo 15 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e successive modifiche ed integrazioni. Qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, o nel caso di spazi da destinare allo scopo di superficie inferiore a 10 metri quadri gli interventi sono consentiti previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

3673  
DETERMINAZIONE N. /DG  
DEL 08 NOV. 2013

aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti sono destinati alla realizzazione di nuove aree da adibire a parcheggio".

• ART. 83 – "Piani sottotetto": È necessario integrare il comma 5 inserendo quanto prescritto dal comma 5 dell'art. 15 bis della L.R. 4/2009 in materia di parcheggi: "5. Gli interventi previsti nel presente articolo ricadenti nelle zone classificate B e C e quelli di cui all'articolo 15 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e successive modifiche ed integrazioni. Qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, o nel caso di spazi da destinare allo scopo di superficie inferiore a 10 metri quadri gli interventi sono consentiti previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti sono destinati alla realizzazione di nuove aree da adibire a parcheggio".

• ART. 85 – "Piani Pilotis", comma 4: È necessario integrare il comma 4 inserendo quanto prescritto dal comma 5 dell'art. 15 bis della L.R. 4/2009 in materia di parcheggi: "5. Gli interventi previsti nel presente articolo ricadenti nelle zone classificate B e C e quelli di cui all'articolo 15 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e successive modifiche ed integrazioni. Qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, o nel caso di spazi da destinare allo scopo di superficie inferiore a 10 metri quadri gli interventi sono consentiti previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti sono destinati alla realizzazione di nuove aree da adibire a parcheggio".

**IN GENERALE**

- Occorre integrare gli elaborati con una copia cartacea del Rapporto Ambientale, della Sintesi non tecnica e della Dichiarazione di Sintesi.
- Occorre eliminare dall'art. 13 il comma 3 che definisce i parametri urbanistici, che dovranno essere invece indicati nelle norme relative alle zone urbanistiche in cui sono compatibili le strutture di supporto alla fruizione, nonché specificare esattamente la destinazione d'uso di dette strutture.
- Occorre fornire tutti i dati necessari per completare la tabella dei principali parametri urbanistici.

Art. 4) Il procedimento di cui all'art. 31 della LR 7/2002 è sospeso.



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. <sup>3613</sup> /DG

DEL **08 NOV. 2013**

Art. 5) A partire dalla data di presentazione da parte della Amministrazione Comunale delle integrazioni richieste decorreranno nuovamente i novanta giorni previsti dall'art. 31 della L.R. 7/2002, così come modificato dall'art. 8, comma 9, della L.R. 1/2011.

**Il Direttore Generale**

Ing. *Melis* Mario Melis

Il Direttore del Servizio Pianifi: ing. Antonio Sanna  
Il funzionario istruttore: ing. Gian Bachisio Demelas