



SCARICATO

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

DETERMINAZIONE N. 1183 DEL - 5 APR. 2013

Oggetto: Comune di Nuraminis.
Deliberazione del C.C. n. 27 del 19.12.2012 – Verifica di coerenza – Variante n. 4 al PUC

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 29841/45 del 22.11.2011 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;

OTACIRAO2



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

DETERMINAZIONE N. 1183 /DG

DEL

5 APR. 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.
- VISTA la variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Nuraminis, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 19.12.2012;
- VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio;
- VISTO il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 20.03.2013;

DETERMINA

Art. 1) La variante allo strumento urbanistico del Comune di Nuraminis, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 19.12.2012, è rimessa all'Amministrazione comunale.

Art. 2) L'Amministrazione comunale dovrà provvedere alla rimozione dei vizi evidenziati ed alla correzione ed integrazione dell'atto di pianificazione come di seguito specificato:

L'Amministrazione comunale dovrà:

In generale

- 1) trasmettere la delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 19.09.2012 di adozione della variante e gli atti con l'esatta indicazione della deliberazione a cui sono stati allegati;
- 2) fornire chiarimenti in merito alla procedura di VAS;
- 3) limitare la variante alla individuazione delle sole sottozone A1 e A2, allegando lo studio a supporto di tale specificazione, così come prescritto dall'articolo 52, comma 2 delle NTA del PPR;
- 4) eliminare la tabella "Caratterizzazione unità edilizie/Zonizzazione nuovo PP" dagli elaborati di piano generale e riportarla ai soli elaborati di Piano Particolareggiato, esplicitare dal punto di vista metodologico la correlazione tra i caratteri storici dell'insediamento e la zonizzazione urbanistica, indicare nelle NdA del PUC solo le casistiche e gli interventi generali ammissibili nelle singole sottozone rimandando gli



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

DETERMINAZIONE N. 1183 /DG
DEL

5 APR. 2013

aspetti di dettaglio al Piano Particolareggiato, verificare la coerenza degli interventi edilizi previsti nelle singole sottozone individuate con la disciplina dell'articolo 52 delle NTA del PPR;

- 5) rivedere le Tavole NUR 01b e VG 01b al fine di: inserire nella legenda apposita voce relativa alla delimitazione del "centro di antica e prima formazione" che specifichi che lo stesso è bene paesaggistico ex articolo 143 del D.Lgs 42/2004 riconosciuto dal PPR; indicare con maggiore chiarezza il perimetro della zona omogenea A; aggiornare la classificazione delle aree S e relativa legenda secondo la proposta effettuata in sede di variante;
- 6) verificare l'appartenenza alla zona omogenea A delle aree S non incluse nel perimetro del "centro di antica e prima formazione" e non caratterizzate da preesistenze storiche;
- 7) rimuovere incongruenze, errori materiali e riferimenti normativi superati presenti negli elaborati di variante (esempio: l'elaborato NUR 01b "Stralcio del PUC variato" non riporta l'area S2/S3 pianificata nell'isolato 14; l'elaborato NUR 02 "Comparazione tra zonizzazione previgente e nuovo assetto area del PP" individua nella cartografia relativa all'assetto proposto due aree campite con retino viola - isolato 13 e isolato 28 - la cui rappresentazione non trova corrispondenza in legenda; l'elaborato NUR 04 "Comparazione tra aree per servizi all'interno del PP situazione previgente e nuovo assetto" non riporta l'area S3 pianificata nell'isolato 29, unità 21 computata peraltro nella relativa tabella di contabilità delle aree S; nell'elaborato VG 02 "Comparazione tra zonizzazione previgente e nuovo assetto area del PP" la tabella "Confronto zonizzazione pre e post variante al PUC" risulta in contrasto con la cartografia relativamente all'isolato 4; nell'elaborato VG 03 "Verifica insediabilità pre e post variante" la superficie della zona C7.1, sebbene variata, risulta la stessa prima e dopo la variante; riferimenti alla L 765/1967);
- 8) esplicitare i valori e la metodologia di calcolo della dotazione volumetrica in mc/ab (sia a Nuraminis che a Villagrega), delle singole sottozone urbanistiche nella situazione "post variante";

Relativamente all'Abitato di Nuraminis

- 9) attribuire agli "orti periurbani" apposita disciplina coerente con il DA 2266/U/1983, in quanto la previsione di realizzare modesti volumi funzionali all'attività agricola risulta in contrasto con la destinazione di zona, e compatibile con la salvaguardia dei margini urbani operata dal Comune in sede di variante;



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

DETERMINAZIONE N. 1183 /DG

DEL

5 APR. 2013

- 10) riservare le aree S4 a spazi pubblici e non prevederne l'utilizzo come pertinenza di edifici siano essi a destinazione residenziale o commerciale (isolato 28 e isolato 13);
- 11) rivedere le tabelle relative al calcolo degli standard urbanistici riportate nella Relazione illustrativa, pagina 10 e nell'elaborato NUR 05 "Inserimento zone variate nel PUC – Verifica standard totali pre e post variante" che presentano alcune incongruenze e imprecisioni;
- 12) fornire informazioni sullo stato di fatto dell'intervento "Lavori di ricostruzione della canalizzazione delle acque bianche nella via Donori" e trasmettere gli elaborati cartografici sulle eventuali variazioni delle perimetrazioni delle aree a pericolosità idraulica rispetto a quelle del PAI vigente e derivanti dallo studio di compatibilità idraulica (approvato dall'ADIS con determinazione n. 3457/REP n. 197 del 20.04.2012) redatto a supporto dell'intervento sopra citato;

Relativamente alle Norme di Attuazione

- 13) correggere o eliminare totalmente i riferimenti agli atti di competenza comunale e regionale relativi all'atto ricognitivo del "centro di antica e prima formazione" dell'abitato di Nuraminis e della frazione di Villagreca e specificare che la porzione di zona omogenea A riconosciuta "centro di antica e prima formazione" è bene paesaggistico individuato dal PPR (articoli 8, 47, 51, 52 e 53 delle NTA) ai sensi del D.Lgs 42/2004, articolo 143 (Articolo 4.1.2);
- 14) raccordare le norme del PUC (articoli 4.1.2, 4.1.5) specificando univocamente lo strumento attuativo prescelto per l'attuazione della zona omogenea A; qualora lo strumento di attuazione prescelto per la zona omogenea A fosse il Piano Particolareggiato occorre stralciare dalla norma l'articolo 4.1.5 "Centro storico – Centro matrice – Iniziative dei privati";
- 15) stralciare dall'articolo 4.1.3 la disposizione che prevede: "Tutti gli interventi all'interno della Zona A, riguardanti le parti esterne degli edifici, non qualificabili come manutenzione ordinaria, sono assoggettati all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica secondo la Direttiva ai sensi dell'art. 4, comma 1 della LR 28/1998, contenente le modalità applicative della LR 21/2011 recante modifiche ed integrazioni alla LR 28/1998" in quanto in contrasto con l'articolo 149 del D.Lgs 42/2004 e specificare la necessità di acquisire l'autorizzazione ex articolo 146 del D.Lgs 42/2004 per gli interventi ricadenti nel "centro di antica e prima formazione" e non nella zona omogenea A;



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

DETERMINAZIONE N. 1183 /DG

DEL

- 5 APR. 2013

- 16) chiarire la portata applicativa dell'articolo 4.1.4 e, nello specifico, se esso debba applicarsi esclusivamente nelle more dell'approvazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico adeguato al PPR;
- 17) rimodulare l'articolo 4.1.9 bis prevedendo specifiche disposizioni delle aree standard all'interno delle singole zone omogenee, differenziando le disposizioni da applicarsi per gli edifici e impianti esistenti e per gli edifici e impianti di nuova realizzazione, specificando che la deroga agli strumenti urbanistici è da applicarsi nei limiti e alle condizioni indicate dall'articolo 14 del DPR 380/2001 ed eliminando la necessità di realizzare unità abitative residenziali;
- 18) rivedere la normativa delle Aree S1, esplicitando la previsione che recita "Il rapporto massimo di copertura e l'indice di cubatura dovranno rispettare le norme relative al tipo di edificio pubblico o di uso pubblico che deve essere realizzato" che risulta poco chiara in quanto non trattasi di norma pianificatoria ma di un semplice richiamo al rispetto della normativa di settore e pertanto pleonastico, ricalibrando la previsione di destinare spazi per parcheggi pari a 1 mq/4 mq di Superficie Utile che risulta essere di difficile applicazione e poco chiara in relazione alla mancata specificazione del rispetto di tale obbligo esteso a tutti gli edifici o riservato a quelli di nuova realizzazione;
- 19) rivedere la normativa delle Aree S2 in cui si rilevano diversi refusi e incongruenze (esempio: "Le altezze dei fabbricati dovranno essere compatibili con le esigenze dell'attività didattica");
- 20) rivedere la normativa delle Aree S3, verificando la disciplina che prevede la possibilità di realizzare "unicamente costruzioni a carattere precario ad uso bar, attrezzature per la sosta ed il ristoro quali panchine ..." che così come formulata si pone in contrasto con la possibilità di realizzare spogliatoi, servizi igienici, ecc, precisando gli interventi realmente ammissibili nelle varie tipologie di S3, esplicitando la logica in base alla quale è stato fissato il parametro di "Superficie coperta" per gli impianti coperti e per quelli all'aperto e verificando la disposizione che recita "Le aree non utilizzate da edifici o attrezzature saranno sistemate a bosco nella misura minima del 60% della Superficie territoriale (St), e a prato nella misura minima del 20%" che potrebbe presentare difficoltà interpretative;
- 21) rivedere la normativa delle Aree S4, inserendo la disposizione relativa alla zona omogenea A, sottozona A2.2 nella disciplina del Piano Particolareggiato e non del PUC;



**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

DETERMINAZIONE N. 1183 /DG

DEL
- 5 APR. 2013

22) aggiornare le NdA stralciando dall'articolo 4.2.13 "Zone G2 – Zone per servizi di interesse generale", pagina 125) l'area G2.1 "Area tra via Nazionale e sa Gora 'e S'ortu", classificata come area standard S1.

Art. 3) Il procedimento di cui all'art. 31 della LR 7/2002 è interrotto.

Art. 4) 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. n. 7/2002, così come modificato dall'art. 8, comma 9, della L.R. n. 1/2011.

Il Direttore Generale

Ing. Marco Melis



Dir. Serv. Pian.: Ing. Giuseppe Biggio
Resp. Settore: Ing. Giorgio Speranza
Funz. tecn.: Ing. Giorgio Speranza

