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. 1803 /DG Prot. n. 28351 /DG del 25.06.2014

Oggetto: Comune di Aggius - OT
Deliberazione del C.C. n. 7 del 25.03.2010 - Verifica di coerenza - Adeguamento del PUC al PAI e 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. 16417/37 del 18.06.2014 con il quale sono state conferite alla sottoscritta 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. 11.04.02, 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;

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 in adeguamento al PAI e al PPR del Comune di Aggius approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 7 del 25.03.2010;

VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio;

VISTO il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 19.06.2014.

DETERMINA

Art. 1) Il Piano Urbanistico del Comune di Aggius, in adeguamento al PAI e al PPR, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 7 del 25.03.2010, risulta coerente col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato.

Art. 2) La coerenza è subordinata al recepimento delle seguenti prescrizioni:

Riordino delle conoscenze

Assetto Ambientale

PAI:

Le NTA del PUC sono state adeguate alle NdA del PAI (art. 4, comma 6), in quanto sono state definite le norme d'uso del territorio; poiché dall'analisi degli elaborati si evince che alcune zone omogenee ricadono in aree a pericolosità idrogeologica di vario grado, in particolare le zone C1 e C1*, che ricadono in area a pericolosità elevata da frana - Hg3, risulta necessario inserire nelle NTA, per ciascuna zona omogenea interessata, un richiamo alle prescrizioni relativo alle aree a pericolosità idrogeologica.

Individuazione dei Beni Paesaggistici

Il Comune dovrà provvedere, per la parte di territorio ricompresa all'interno dell'ambito "Gallura costiera nord – occidentale", a produrre la Carta, il database e le apposite norme sui Beni Paesaggistici, nonchè quanto necessario per le componenti di valenza ambientale.

Progetto del PUC

Zona B

Art. 4.2 - ZONE B, comma 4.2.1: dovrà essere chiarito o chiaramente esplicitato se anche la zona B, o porzioni di essa, risulta disciplinata da piano particolareggiato attuativo, atteso che è previsto un indice fondiario di 5 mc/mq.

Art. 4.2 - ZONE B, comma 4.2.1, "parametri urbanistici": dovrà essere cassata la dicitura "in linea di massima" laddove viene disciplinata l'altezza massima degli edifici.

Zona C

È necessario risolvere l'incongruenza tra quanto riportato nella tabella riassuntiva sulle zone C, pag. 31 della Relazione Tecnica, e quanto rappresentato graficamente nella Tavola 14a – Planimetria del centro abitato: una delle zone C di nuova individuazione, la cui superficie è pari a 14.407 mq, viene indicata nei due elaborati citati con denominazioni diverse (C1a* in luogo di C1b* o viceversa).

Art. 4.3 – ZONE C, "piani attuativi" (pag. 17): dovrà essere cassata la previsione relativa alla realizzazione di strutture destinate al ricovero di attrezzature agricole (quartultimo periodo).

Art. 4.3 – ZONE C, "piani attuativi" (pag. 17): dovrà essere cassato il seguente periodo: "Gli ambiti ai quali estendere lo studio di piano attuativo sono: C1 - C1a* - C1b* - C2 - C2b - C3 - C4b - C4d - C7".

Zona D

Occorre integrare con le norme previste dal PAI la normativa delle zone D, con particolare attenzione alla zona D in prossimità del campo sportivo.

Art. 4.4 – ZONA D: Occorre integrare la norma sulle zone D con la disciplina che indichi i parametri minimi per il dimensionamento del piano di lottizzazione (lotto minimo, rapporto di copertura, distacchi dai confini); per quanto riguarda gli standard è necessario uniformarsi a quanto previsto dall'art. 8 del DA 2266/U/83. Inoltre dovrà essere chiarito se l'alloggio del custode previsto in norma è riferito all'intera zona D o a ogni singola azienda; in questo ultimo caso la norma dovrà essere corretta con la previsione di un alloggio minimo delle dimensioni pari a 50 mq.

Zona E

Adeguare l'art. 4.5 a quanto prescritto dal DPGR 228/1994. È necessario recepire il comma 3 dell'art. 13bis della LR n. 4/2009, in relazione alla dimensione del lotto minimo di intervento per l'edificazione delle residenze, che dovrà essere pari ad un massimo di tre ettari (da uno fino a tre ettari), per le E5a ricadenti dentro gli ambiti costieri.

Zona G

Art. 4.6 – ZONE G: la norma dovrà essere integrata con la specificazione che per i nuovi interventi l'attuazione dovrà essere subordinata alla redazione di un piano di lottizzazione.

Art. 4.6 – Zone G, comma 5, "Ambito minimo pianificabile e comparto minimo lottizzazione": dovrà essere espunta dalla norma la previsione di accompagnare il piano di lottizzazione da uno studio di impatto ambientale.

Calcolo Standards

Si rende necessario che il Comune provveda ad elaborare la tabella riassuntiva dei principali parametri di piano, allegata al presente provvedimento, comprensiva dei dati sulle superfici, i volumi, gli indici di piano, le dotazioni volumetriche ad abitante, nonché le dotazioni di aree standard.

Regolamento edilizio

Si segnala che regole e discipline contenute nel Regolamento Edilizio, poste in capo alla responsabilità comunale, seppure non espressamente qui rilevate, devono comunque risultare conformi al quadro normativo sovraordinato.

In generale

Si rende necessario chiarire la motivazione secondo la quale sono state individuate le cosiddette "zone a verde privato" – Vp – e cosa si intende con tale definizione, considerato che tale denominazione non è coerente con l'art. 3 "Zone territoriali omogenee" del DA 2266/U/83, che non contempla tra le varie zone la "zona a verde privato", né così come proposte sono ascrivibili alle superfici destinate a standard pubblici. Considerato poi che l'art. 4.9.1 impone un indice territoriale di 0.001 mc/mq, indice proprio della zona H di salvaguardia, e che verosimilmente con l'imposizione di tale indice l'AC ha ritenuto di voler tutelare le aree verdi poste a contorno del centro abitato, si ritiene necessario ricondurle alla classificazione di zona H di salvaguardia.

Le NTA dovranno essere riordinate e riorganizzate in considerazione dei meri errori materiali riscontrati; a titolo esemplificativo si cita l'art. 4 – Zone territoriali omogenee – che "contiene" al proprio interno non solo tutte le sottozone, ma anche le prescrizioni che derivano dall'applicazione delle NdA del PAI.

Tutti gli allegati alla Deliberazione di adozione definitiva dovranno riportare la dicitura "allegati alla Delibera CC n. ... del ... ", nonché timbro e firma dei tecnici incaricati.

Le tavole dovranno essere stampate in maniera tale che siano evitate le sovrapposizioni di retini che rendono di difficile lettura alcuni elaborati.

Art. 3) Il Comune dovrà trasmettere idonea comunicazione di recepimento delle citate prescrizioni, completa della relativa documentazione, al fine di acquisire il positivo esito della verifica di coerenza dalla RAS.

Il Direttore Generale
Dott.ssa Elisabetta Neroni

Dir. Servizio Pianif. - Ing. Antonio Sanna
Resp. Settore - Geom. Carlo Corrias

Tabella Riassuntiva Principali parametri urbanistici

Allegato alla determinazione n. 1803

del 25.06.2014

Zona	Superficie			Indici		Volumi			Abitazioni			Abitanti		
	Territoriale (A) (mq)	Pubblica (B) (mq)	Fondiaria (A-B) (mq)	Territoriale (mc/mq)	Fondiario (mc/mq)	Esistenti (mc)	Da piano (mc)	Da realizzare (mc)	Esistenti (num)	Occupate (num)	Vuote (num)	Insediati (num)	Insediabili (num)	Dotazione Volumetrica (mc/ab)
A														
B														
Aree S														
C														
D														
F														
G														
Totale														