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. 1784 /DG Prot. n. 28006 DEL 23 GIU. 2014

Oggetto: **Comune di Trinità d'Agultu e Vignola - OT**

Deliberazione del C.C. n. 26 del 04.10.2010 e n. 2 del 07.05.2014 - Verifica di coerenza – PUC in adeguamento al PPR e al PAI.

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 lo strumento urbanistico del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 04.10.2013;

Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari - Tel 070 6064390 - Fax: 070.6064319
eell.urbanistica@regione.sardegna.it

VISTA la Determinazione RAS n. 314 del 05.02.2014 con la quale lo strumento urbanistico del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola veniva rimesso all'Amministrazione comunale per la correzione ed integrazione dell'atto di pianificazione;

VISTE le conseguenti modifiche apportate allo strumento urbanistico del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 2 del 07.05.2014 di esame e controdeduzioni sugli elementi di non coerenza;

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) Lo strumento urbanistico del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 04.10.2013 e n. 2 del 07.05.2014, risulta coerente col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato.

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

Valutazione di Incidenza ambientale

- occorre che il Comune provveda ad adempiere alle prescrizioni contenute nella Determinazione RAS del Servizio SAVI - Direzione Generale dell'Ambiente n. 1180 del 18.10.2012; in particolare:
  - l'art. 40 delle NTA del PUC va integrato inserendo il divieto di realizzazione di parcheggi;
  - nelle aree S1.1, S3.10, S3.12 (Isola Rossa) ed S3.7 (Paduledda) devono essere riportati, all'art. 49 delle NTA del PUC, i riferimenti agli interventi previsti dal Piano SIC;
  - per il comparto F4-10 Marinedda, la det. 1180/2012 all'art. 1 punto 2.a) richiede un indice territoriale non superiore a 0.09 mc/mq in luogo dello 0.32 proposto all'art. 41 delle NTA del PUC. Si rileva che gli indici corretti sono già riportati nelle tabelle riepilogative di cui alla Parte quarta delle NTA del PUC;
  - per i comparti G2-7 e G2-8, la det. 1180/2012 all'art. 1 punto 2 richiede la predisposizione di un progetto complessivo che dovrà comprendere unicamente interventi leggeri, di scarso impatto e che non possano compromettere la naturalità

dell'area. L'art. 44 delle NTA del PUC, per i comparti in questione (non solo per la fascia dei 300 metri), dovrà prevedere solo tali interventi;

- per il comparto F4-11, la det. 1180/2012 all'art. 1 punto 5) richiede un indice territoriale non superiore a 0.09 mc/mq in luogo dello 0.16 proposto all'art. 41 delle NTA del PUC. Si rileva che gli indici corretti sono già riportati nelle tabelle riepilogative di cui alla Parte quarta delle NTA del PUC;
- per il comparto G2-10, la det. 1180/2012 all'art. 1 punto 6 richiede la predisposizione di un piano attuativo che dovrà comprendere unicamente interventi leggeri, di scarso impatto e che non possano compromettere la naturalità dell'area; pertanto, l'art. 44 delle NTA del PUC, per il comparto in questione (non solo per la fascia dei 300 metri), dovrà prevedere solo tale tipo di intervento.

RIORDINO DELLE CONOSCENZE

Assetto Ambientale

- Con riferimento alla delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino, n. 7/2012 di approvazione dello studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica, in riferimento alla regolamentazione e istituzione delle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali, occorre che:
  - le prescrizioni relative alle fasce di tutela riportate nell'art. 8 comma 9 delle NdA del PAI siano recepite all'interno delle NTA del PUC; nello stesso articolo dovrà essere richiamata la cartografia di sovrapposizione PAI/Zonizzazione già prodotta dal Comune.
- Con riferimento ai Beni paesaggistici ambientali, occorre che:
  - nella cartografia relativa ai beni paesaggistici ambientali (Tav. 2.1.8/9/10/11) sia riportata la fascia costiera;
  - nell'art. 52 delle NTA del PUC si faccia riferimento alla relativa cartografia dei beni paesaggistici ambientali (Tav. 2.1.8/9) e delle componenti di paesaggio ambientali (Tav. 2.1.12/13/14/15);
  - all'art. 53 ter delle NTA del PUC si faccia riferimento, nel titolo, anche alle aree ricoperte da boschi e foreste, oltre che alla macchia mediterranea.

Assetto Storico culturale

- nel dare atto che l'attività di copianificazione dei Beni paesaggistici è conclusa, salva la firma del Soprintendente archeologico, in corso di acquisizione, si evidenzia quanto segue:
  - dovranno essere individuati ed elencati univocamente i beni (manufatti e/o elementi) di importanza storico – culturale che il Comune ha rilevato sul suo territorio; vedasi a questo proposito le tabelle da 1 a 4 riportate nel verbale di copianificazione del 28/03/2014, dove si ha la seguente ripartizione in relazione al repertorio dei Beni paesaggistici così come derivante dalle decisioni assunte e verbalizzate in sede di comitato tecnico RAS-MIBACT del 08/07/2013:
    - 9 Beni Paesaggistici di cui all'art. 48 delle NTA del PPR 2006, presenti nel suddetto repertorio;
    - 42 Beni Paesaggistici di cui all'art. 51 delle NTA del PPR 2006 – Stazzi, presenti nel suddetto repertorio;

- 53 Beni (3 chiese, 1 cimitero, 49 Stazzi), non compresi nel suddetto repertorio;
- 2 Beni archeologici, soggetti a verifica di riconoscimento ex art. 142, comma 1, lett. m) del D.lgs 42/2004, non compresi nel suddetto repertorio.

- tale elencazione, dovrà essere riportata in forma tabellare nelle NTA del PUC all'art. 52 quater e si dovrà prevedere un codice univoco da assegnare a ciascuno di essi, la tipologia del bene (Beni Paesaggistici del Repertorio di cui all'art. 48 delle NTA del PPR 2006, Beni Paesaggistici del Repertorio di cui all'art. 51 delle NTA del PPR 2006, Beni non compresi nel Repertorio, Beni archeologici non compresi nel Repertorio soggetti a verifica di riconoscimento ex art. 142, comma 1, lett. m) del D.lgs 42/2004), le schede di riferimento (Tab. 3.1.1 o 3.1.4) che a loro volta dovranno riportare la localizzazione, la perimetrazione e la disciplina del bene. Qualora la disciplina del bene non sia riportata nelle schede di riferimento, dovrà essere riportata nelle NTA del PUC all'art. 52 quater;
- dovrà essere richiamata nelle NTA del PUC all'art. 52 quater la cartografia dell'intero territorio comunale (Tav. 3.1.2 e 3.1.3) che dovrà permettere la localizzazione di tutti i beni attraverso il codice univoco di cui sopra e una adeguata simbologia che ne determini la tipologia;
- l'allegato 3.1.1 riporta un elenco di Beni Paesaggistici più numeroso di quelli realmente definiti in sede di copianificazione (i 9 copianificati). È necessario adattare tale relazione in base alla reale classificazione dei beni, eliminando la disciplina e la cartografia dei Beni Paesaggistici già riportati nell'allegato 3.1.4 di copianificazione. È, inoltre, opportuno definire in maniera più precisa le schede di rappresentazione dei perimetri dei beni su CTR con riferimento al codice univoco del bene, alla rappresentazione del perimetro di tutela e alla disciplina ivi applicabile. A questo proposito si ritiene che per gli stazzi appartenenti alla tipologia "Beni Paesaggistici del Repertorio di cui all'art. 51 delle NTA del PPR 2006" e "Beni non compresi nel Repertorio" possa essere identificato, ai sensi dell'art. 52 comma 11 delle NTA del PPR, un perimetro del tessuto di tali insediamenti che non necessariamente debba corrispondere alla sola identificazione dell'edificio;
- non è stata prevista una specifica zonizzazione urbanistica o area di rispetto per tali beni, con la sola esclusione dei 9 Beni Paesaggistici copianificati. È, pertanto, necessario richiamare, per gli stazzi, le prescrizioni di cui all'art. 52 comma 12 delle NTA del PPR, mentre per le 3 chiese, per l'area cimiteriale e per i 2 beni archeologici non compresi in repertorio, una disciplina che indichi gli interventi ammissibili ai fini delle tutela e conservazione del bene;
- nella frazione di Isola Rossa, a seguito della definizione della procedura di copianificazione, per il Bene Paesaggistico della Torre Costiera è stato definito il perimetro di tutela condizionata, interessato da un tratto di viabilità urbana. A questo proposito si raccomanda di preservare tale area da flussi veicolari prevedendo, pertanto, una viabilità esclusivamente ciclo-pedonale.

Ambiti di paesaggio locali

- Con riferimento agli ambiti di paesaggio di rilievo locale, occorre che:
  - il Comune richiami le cartografie degli ambiti di paesaggio di rilievo locale (Tav. 2.1.20 e 2.1.21.), nonché le schede progettuali (Tav.2.1.22.) in apposito articolo delle NTA del PUC dedicato alla progettualità d'ambito locale.

<u>PROGETTO DEL PUC</u>

Stima del fabbisogno di nuove urbanizzazioni.

- Sulla base della documentazione trasmessa, si prende atto del riesame complessivo del calcolo della previsione abitativa nel futuro decennio che ha sostanzialmente portato ad una consistente riduzione del numero di abitanti residenti rispetto alle previsioni formulate con la proposta del novembre 2013. Ciò detto, con riferimento all'elaborato 4.1.1 R1 "Studio socio demografico economico", occorre:
  - specificare la determinazione di nuovi abitanti residenti relativamente agli addetti impiegati nelle strutture alberghiere/ricettive e nelle strutture residenziali e agli addetti di cui alle attività artigianali/commerciali ed edilizie. In particolare non risulta chiara l'applicazione dei fattori percentuali applicati per la determinazione delle previsioni insediative. E' necessario, pertanto, esplicitare la relazione tra volumetrie e relativi addetti nel settore turistico (in particolare per quello residenziale) e per il settore delle attività artigianali/commerciali ed edilizie, argomentando e rappresentando il tutto in forma tabellare;
  - rielaborare le espressioni di calcolo laddove sono state rilevate incongruenze; nello specifico:
    - nel paragrafo 5.2.2 (pag.31) si richiama la applicazione della percentuale del 50% per la determinazione del numero di addetti occupati stabilmente nel settore turistico ma nel calcolo effettuato si utilizza invece la percentuale del 70%.
    - nel paragrafo 5.2.3 (pag. 32) si evidenzia che il numero di addetti occupati stabilmente e il numero di addetti residenti stabilmente coincidono conseguentemente alla mancata applicazione della citata riduzione del 70%.

ZONA A – CENTRO STORICO

Relativamente alle NTA:

- Art. 20 delle NTA del PUC: non è appropriato il riferimento all'art. 66 delle NTA del PPR per ciò che concerne il Centro di antica e prima formazione (sottozona A1); è opportuno fare riferimento direttamente all'art. 52 e 53 delle NTA del PPR;
- Art. 20 delle NTA del PUC: non è appropriato il riferimento all'art. 67 delle NTA del PPR per ciò che concerne la sottozona A2; l'art. 67 infatti definisce le espansioni fino agli anni 50 più rispondenti alle zone urbanistiche B piuttosto che alle zone A; è opportuno fare riferimento direttamente all'art. 52 e 53 delle NTA del PPR;
- non è corretto indicare la sottozona A2 come comprensiva di tutto il centro storico, includendo anche la sottozona A1;
- l'art. 21 comma 5 bis "RICHIAMO SPECIFICO ALLE NORME DEL PPR" dovrà richiamare gli articoli 52 e 53 delle NTA del PPR;
- si ritiene più corretto indicare, nella tabella 2 "Indici, Parametri, Destinazione D'uso", alla colonna "Rc" la dicitura "da PP", così come già indicato per le altezze.

ZONA C – Espansione residenziale

Relativamente alle NTA:

- Art. 30 e 31 – comma 3 "Sottozone C2 / Interventi consentiti" – In riferimento all'incremento previsto, "per una sola volta, non superiore al 20% dell'attuale volume e comunque non

superiore a 300 mc complessivi, al fine di una riqualificazione paesaggistica e ambientale", occorre:

- riformulare in maniera compiuta tale previsione, con riferimento alla normativa ivi applicabile. Si ricorda, inoltre, che il rilievo riguarda sia l'art. 30 che l'art. 31 delle NTA del PUC, ma deve essere esteso per analogia anche all'art. 34 "Sottozone D2" comma 3 e all'art. 41 "Sottozone F4" comma 3.

ZONA E – Agricola

Relativamente alla zonizzazione, sottozone E4, si evidenzia nello specifico:

- non è chiara la modalità con cui vengono individuate le sottozone E4, in quanto dalla cartografia non sembra esserci una preesistenza insediativa da classificarsi come E4 (si veda, a titolo di esempio, l'area a nord del territorio comunale). Inoltre, non sono state identificate "le aree interessate all'organizzazione dei centri rurali, con la previsione delle attività economiche e dei servizi connessi alla residenza", così come indicato dal DPGR 228/93 all'art. 8 per le sottozone E4.

Relativamente alle NTA:

- Art. 35 "Zone agricole, norme generali" punto 4 – Si rileva quanto segue:
  - il comune non indica tutte le superfici minime di intervento in relazione agli interventi ammissibili; è necessario prevedere che in tutti i casi non specificati la superficie minima sia di 1 ha (tranne che per impianti di interesse pubblico).
- Art. 35 "Zone agricole, norme generali"– Il Comune recepisce all'art. 34 comma 5 le superfici minime di intervento e al comma 8 gli indici fondiari del DA 2266/U/1983 e dell'art. 13 bis della LR 4/2009. Si evidenzia nello specifico:
  - Agriturismo – l'indice fondiario di 0,03 mc/mq non va indicato; la LR 18/98 "Nuove norme per l'esercizio dell'agriturismo" all'articolo 2 definisce le attività agrituristiche indicando la possibilità di ospitare turisti in locali situati nell'ambito dei fondi facenti parte dell'azienda agricola, e nei locali di abitazione dell'imprenditore anche se ubicati in un centro abitato, nonché l'ospitalità in azienda, in spazi aperti attrezzati per l'agricampeggio. Il Comune dovrà riportare nelle NTA del PUC l'intero art. 9 del DPGR 228/94 e dovrà indicare le modalità di calcolo dei posti letto con riferimento sia all'art. 9 comma 1 del DPGR 228/94 che all'art. 6 della LR 18/98;
  - Strutture per il recupero terapeutico dei disabili – l'indice fondiario può essere definito direttamente 0.10 mc/mq senza necessità di deliberazione del Consiglio comunale, così come indicato nel DPGR 228/94 art. 3 comma 2;
  - Impianti di carattere particolare – Scorporare tale tipologia dalle "Strutture per il recupero terapeutico dei disabili" e definire l'indice fondiario elevabile a 0.10 mc/mq con Deliberazione di Consiglio comunale, così come indicato nel DA 2266/U/1983 art. 4 Zone E;
  - l'ampliamento dell'indice fondiario, per i punti di ristoro, fino a 0.5 mc/mq non è ammesso; con deliberazione del Consiglio comunale l'indice fondiario potrà essere elevato fino a 0,10 mc/mq; specificare, inoltre, le modalità di attuazione di tali strutture in conformità con quanto riportato all'art. 10 del DPGR 228/94 (indici, sup. minime e correlazione con residenze e attrezzature aziendali);
  - Turismo rurale – è opportuno recepire all'interno delle NTA del PUC il comma 5 dell'art. 83 delle NTA del PPR.

ZONA F – Turistica

Relativamente alla zonizzazione:

- Il PUC individua tutte le nuove zone F in fascia costiera; in merito ai requisiti di individuazione si richiama la disciplina di cui all'art. 20 delle NTA del PPR, nel quale il comma 1 lett. a) specifica che nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione e la disciplina per gli insediamenti turistici, di cui all'art. 89 delle NTA del PPR, comma 1 lett. b) prescrive che le nuove localizzazioni turistiche siano reperite in zone contigue e/o integrate agli insediamenti urbani. In relazione a ciò, e in considerazione della localizzazione della sottozona F1-4 (Li Patimi), che ricade in area totalmente intonsa, e dei rilievi già contenuti nella Determinazione RAS n. 314/2014, il CTRU ritiene che il Comune proceda a classificare diversamente tale sottozona in coerenza con la richiamata disciplina del PPR e in considerazione delle zone urbanistiche limitrofe già individuate nel Piano.

Relativamente alle NTA:

- Art. 40 e 41 "sottozone F1 ed F4" comma 7 – Occorre che:
  - nelle sottozone Fh di inedificabilità totale sia previsto il divieto di realizzazione di parcheggi, così come esplicitamente richiesto dalla Det. RAS n. 1180/2012 del Servizio SAVI all'art. 1;

- Art. 41 "Sottozone F4" – Occorre che gli indici territoriali delle sottozone F4 elencate nel seguito siano conformi a quanto richiesto dalla Det. RAS n. 1180/2012 del Servizio SAVI all'art. 1. Si rileva che la relazione generale contiene i dati indicati dal provvedimento VINCA, mentre le NTA del PUC riportano dati discordanti;

Comparto	It indicato nelle NTA del PUC	It richiesti nella det. RAS n. 1180/2012
F4-10	0.32	0.09
F4-11	0.16	0.09

ZONA G – Servizi generali

Relativamente alla zonizzazione:

- si richiama quanto già rilevato a proposito della Valutazione di incidenza sulle zone G in progetto localizzate all'interno dell'area SIC Isola Rossa - Costa paradiso (sottozone G2-7, G2-8, G2-10 e G2-13); tenuto conto della valenza delle aree G in programma si ritiene opportuno richiamare specificatamente le prescrizioni di cui al PPR e in particolare:
  - "Sistemi a baie e promontori" e "Campi dunari e sistemi di spiagge" - artt. 17 e 18 delle NTA del PPR (sottozone G2-10 e G2-13);
  - "Macchia mediterranea" e "Boschi di latifoglie" - artt. 23 e 24 delle NTA del PPR (sottozone G1-7, , G2-7, G2-8 e G2-13);
  - "Oasi permanenti di protezione faunistica – Monte Rotu e Costa Paradiso" - artt. 33 e 37 delle NTA del PPR (sottozone G2-1 e G2-2).

Relativamente alle NTA:

- Per l'area cimiteriale di Trinità Centro, occorre che:
  - le NTA del PUC all'art. 43 "Sottozone G1" prevedano la sottozona G1-11 cimiteriale.

ZONA H – Salvaguardia

Relativamente alla zonizzazione:

- con riferimento a quanto emerso in sede di copianificazione, sono state individuate 2 emergenze di tipo archeologico, Naragheddu e Nuraghe Auru Mannu, riconducibili alla lett. m) del Codice Urbani. L'area di tutela di questi beni potrebbe essere individuata nella H1.

Sovrapposizione delle scelte urbanistiche al PAI

- Relativamente alla trasformazione di aree ricadenti in aree definite a pericolosità idrogeologica, occorre che:
  - venga inserita nelle NTA del PUC la prescrizione per cui "laddove viene introdotta una destinazione urbanistica che preveda la realizzazione di nuove edificazioni, le stesse volumetrie dovranno essere posizionate esternamente all'area vincolata". Il Comune dovrà prevedere tale misura per tutte le zone urbanistiche interessate.

Regolamento edilizio

- Art.68 - Calcolo dei volumi. Si rileva quanto segue:
  - secondo consolidata giurisprudenza, "devono essere computati tutti i volumi delle superfici coperte chiuse da tre lati"; pertanto, l'ultima frase dell'art. 68 comma 1 deve essere eliminata o specificata in senso contrario.

Urbanistica commerciale

- Art. 51 NTA del PUC - Si chiede, in luogo del generico richiamo alla normativa di riferimento, l'implementazione dell'abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi.

Trasmissione elaborati

- Si chiede che vengano trasmessi tutti gli elaborati cartografici in formato shape.

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

Il Direttore Generale
Dott.ssa Elisabetta Neroni

Il Direttore del Servizio Pianificazione Paesaggistica e Urbanistica: Ing. Antonio Sanna
Il Responsabile del Settore: Ing. Carla Sanna