



**REGIONE AUTÓNOMA 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. 1904 /DG PROT. N. 30686 DEL - 8 LUG. 2014

Oggetto: Comune di Orosei.
Deliberazione del C.C. n. 5 del 21.03.2014 – 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. 16417/37 del 18.06.2014 con il quale sono state attribuite alla dott.ssa Elisabetta Neroni 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 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. 1904 /DG

DEL

8 LUG. 2014

- 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 Orosei approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 21.03.2014;
- VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio;
- VISTO il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 07.07.2014;

DETERMINA

Art. 1) Lo strumento urbanistico del Comune di Orosei, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 21.03.2014, è rimesso 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:

1) **DIMENSIONAMENTO**

Rispetto ad una domanda di 1.200 abitanti calcolata per i successivi 10 anni, sulla base di 5.870 residenti, l'insediabilità teorica complessiva delle zone A, B, C attuali calcolata utilizzando i dati riportati nella Relazione Generale del piano, è pari a 18.700 unità. Non appaiono sufficienti le motivazioni poste dall'Amministrazione comunale a giustificazione della non disponibilità totale di tale insediabilità teorica (volumi vincolati alla proprietà e perciò legati alla propria utilizzazione, dismissione degli edifici meno recenti, ecc.). Infatti, ad esempio, l'affermazione secondo cui alcuni soggetti hanno investito per i propri familiari potrebbe significare che tali volumi sono a disposizione per il futuro incremento demografico delle famiglie oggi residenti, e quindi almeno quota parte di essi dovrebbe essere messa in conto nel calcolo dell'offerta abitativa.



**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. 1904 /DG

DEL - 8 LUG. 2014

2) PIANIFICAZIONE

2.1 Zona A

- a) Poiché non si è conclusa la copianificazione del Centro di antica e prima formazione, l'area vincolata risulta essere quella perimetrata nella cartografia del PPR e non quella proposta dal PUC. L'intera area compresa all'interno di tale perimetro deve essere classificata zona A.
- b) La tavola S6 – Centro di antica e prima formazione, riporta perimetrazioni che non sono state esplicitate in legenda

2.2 Zone B

- a) Sono state introdotte diverse nuove zone B (es. le B1.8) senza che sia stata fornita la dimostrazione di cui al D.A. 2266/U/83 in termini di compromissione volumetrica e di adiacenza ad aree già edificate. Esse inoltre sono di dimensioni estremamente modeste tali da essere considerate dei singoli lotti.
- b) Il centro abitato di Sos Alinos, classificato quasi interamente C6 nel PRG vigente, è stato classificato zona B.

2.3 Zone C

- a) Le nuove espansioni, zone C2 ed F4, sono state previste in suoli di classe II definiti "suoli arabili con modeste limitazioni e modesti pericoli di erosione". Ciò è in contrasto con l'art. 29 del PPR.

2.4 Nuove zone D e G

- a) La maggior parte delle nuove zone G sono di dimensioni ridotte, tali da essere considerate un lotto singolo e non una zona urbanistica. Inoltre la destinazione assegnata è di tipo servizi al turismo, per cui la loro classificazione più congrua dovrebbe essere quella di zona F.
- b) Un'ulteriore osservazione è relativa al fatto che tali nuove zone G producono una frammentazione del territorio non compatibile con i principi del PPR
- c) Stessa considerazione vale per le zone D3 introdotte in accoglimento di osservazioni e relative ad attività singole ricadenti in zona E del PRG vigente.



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. 1904 /DG

DEL -- 8 LUG. 2014

2.5 Zone E

- a) La zona agricola è stata suddivisa in sottozona secondo le indicazioni del DPGR 228/94. Alcune non ne rispettano la codifica (es. la E4). Le prescrizioni per l'edificazione, volumi e lotto minimo, sono invece i medesimi per tutte le sottozone, contraddicendo così l'operazione di suddivisione in sottozone diverse.

2.6 Zone F

- a) Mancano i riferimenti amministrativi necessari a ritenere ammissibili le zone F non ancora o parzialmente attuate.
- b) Le zone F5 vengono definite "Riconversioni ex art. 11 delle NTA del PPR" nell'elaborato Tavola R2 e disciplinate nell'art. 77.6 delle Norme di Attuazione. Essi però non contengono alcuna previsione che disciplini quanto impone il D.A. 2266/U/83 né il volume massimo consentito.
- c) Non è possibile effettuare il confronto tra la volumetria di zona F consentita come calcolata nella Tavola N1 e quella ancora effettivamente disponibile, in quanto:
- Zone F1 – insediamenti turistici esistenti: c'è discordanza tra le Tavole N1 ed R2 per i volumi dichiarati edificati;
 - Zone F2 – risanamento in previsione: vengono indicati solo i volumi esistenti e non anche quelli previsti (Tavola R2);
 - Zone F3 – campeggi: risultano privi di volumi edificati (Tavola R2);
 - Zone F5 – riconversione: viene riportata solo la superficie (Tavola R2).
- d) Nella Tav. N1 – Carta del calcolo della costa, i dati volumetrici delle singole zone F nella "Tabella riepilogativa" non corrispondono a quelli indicati nella tabella "Insediamenti turistici esistenti" della Tav. R2 - Contabilità edilizia.
- e) Sempre nella Tav. N1 occorre chiarire il motivo per cui in alcune lottizzazioni risultano essere stati realizzati più volumi di quelli consentiti.



**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. 1904 /DG
DEL

~ 6 LUG. 2014

- f) Per una ottimale comprensione della situazione delle zone turistiche, occorre individuare le zone F secondo il perimetro del piano attuativo o del titolo autorizzativo originario.
- g) Si rileva che nella Tavola R2 allegata alla delibera CC 5/2014, nella tabella RICONVERSIONI, compare la zona F5.4 che non era presente nella medesima Tavola R2 allegata alla precedente delibera CC n. 11/2011.

2.7 Aree standard

- a) Non è chiaro se nel computo degli standard siano stati utilizzati solo le aree S relative alla zona A e B o anche quelli di aree di cessione di zona C.
- b) Non si comprende se le aree standard adiacenti alle zone C di nuova previsione siano aree di cessione di esse o vincolo d'esproprio in previsione.

2.8 In generale sulla pianificazione

- a) In diverse parti del piano sono presenti incrementi volumetrici premianti del 10% senza che si imponga il rispetto dell'indice massimo di zona.
- b) Le norme presentano diversi refusi e incongruenze nonché mancanze di corrispondenza rispetto alle tavole grafiche (per esempio la zona G2.13 è presente nella Tavola S5 e non in norma; viceversa le F2.7 e F2.8 sono presenti nell'art. 77.1 e non in cartografia; F2.5 e F2.6 risultano cancellate nelle norme ma presenti nella Tavola S5).
- c) Nelle zone attuate non è sufficiente fare riferimento al vigente strumento attuativo, ma è necessario predisporre una normativa di carattere generale.

3) AMBITI LOCALI

- 3.1 La suddivisione in ambiti di paesaggio locale non è supportata da una cartografia che espliciti le scelte effettuate riportando, ad esempio, le caratteristiche paesaggistiche del territorio.



**REGIONE AUTÓNOMA 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. 1906 /DG
DEL 08 LUG. 2016

3.2 Gli ambiti individuati sono stati "bucati" con l'eliminazione delle aree trasformate. Ciò è in contrasto con il concetto di ambito di paesaggio che per sua definizione può ricomprendere varie articolazioni spaziali accumulate da una lettura comune e interrelata.

4) CARTOGRAFIA

4.1 Nelle tavole grafiche sono presenti diversi errori (sovrapposizione di zone urbanistiche, imprecisa collocazione di simboli, retini non corrispondenti alla legenda, ecc.)

5.1 Usi civici. Dalla cartografia presentata non si comprende quali siano le aree interessate né la normativa di riferimento.

5) VINCOLI

5.1 Negli elaborati cartografici non è stata riportata il limite del bene paesaggistico fascia costiera, né nelle norme di attuazione risultano differenze di previsioni rispetto a tale bene.

5.2 Si evidenzia che dovrà essere perfezionato il processo di copianificazione ai sensi dell'art.49 delle NTA del PPR, con la sottoscrizione del verbale finale da parte dei soggetti componenti il tavolo.

6) COMPATIBILITÀ COL PAI

6.1 Alcune classificazioni sono incompatibili con le aree a pericolosità elevata definite dal PAI. Si ritiene opportuno prevedere dei meccanismi per la traslazione dei volumi esistenti nelle aree pericolose e oggetto, anche in tempi recenti, di numerosi fenomeni alluvionali. Infatti non si ritiene sufficiente la semplice introduzione nelle norme di attuazione dell'art. 12 comma 9, il quale dispone la validità delle norme del PAI nelle aree a pericolosità elevata.

6.2 Nelle tavole è necessario inserire anche le fasce di tutela dei corpi idrici, integrando le NTA con l'articolo 8, comma 9, delle NA del PAI.

7) REGOLAMENTO EDILIZIO

7.1 Il Regolamento Edilizio deve essere interamente aggiornato alle attuali disposizioni legislative e agli attuali riferimenti giurisprudenziali. Deve essere rivisto in tutta la sua struttura presentando diversi errori/refusi che non ne consentono una lettura univoca. Occorre aggiornare in particolar



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. *19 del* /DG

DEL

8 LUG, 2014

modo le disposizioni relative a rilascio concessione edilizia, concessione in deroga, varianti in corso d'opera, ecc.

7.2 Il Regolamento Edilizio inoltre dovrà prevedere le disposizioni in merito al calcolo dei volumi, delle distanze e delle superfici coperte.

8) **CONSIDERAZIONI GENERALI**

8.1 Non sono presenti le norme relative alle attività commerciali.

8.2 È necessario che vengano eliminate e/o corrette tutte le parti dei documenti nelle quali sono presenti incongruenze (ad esempio nell'elaborato R2: le superfici territoriali delle zone B2 tra PRG e PUC risultano differenti; nella Tabella zone C probabilmente si tratta di indice territoriale e non fondiario; nelle Norme Tecniche di Attuazione la numerazione degli ambiti non è corretta).

8.3 È necessario effettuare una sovrapposizione tra la zonizzazione proposta e le tavole cui si riferiscono i Beni Paesaggistici e Identitari del patrimonio storico culturale e i Beni Paesaggistici del patrimonio ambientale.

8.4 Chiarire la congruenza sia interna che esterna delle disposizioni normative delle NTA. A titolo esemplificativo:

- Art. 37.2 – le aree in zona H non possono concorrere alla determinazione del lotto minimo agricolo né della volumetria
- Artt. 73.3 e .5 – La zona B1.5 è prevista in entrambi gli articoli.
- Art. 75. Zone D1.3, D1.4, D1.5, D1.6 - sono prive di PdL ma localizzate nella medesima area. Non si comprende quale sia la norma ad esse riferite né cosa significhi l'affermazione "zone D1 in fase ... di definizione progettuale" riportata al punto 5. Valutare la possibilità di prevedere un PdL unico
- Art. 77.1.4 – aree VF1. Non si comprende se facciano parte dei comparti F e se pertanto devono essere attuati unitariamente ad essi. In tal caso però non è chiaro il significato della frase "anche esterne ai comparti F". In ogni caso occorre assicurare il rispetto dei parametri della normativa vigente.
- Art. 77.2.1. Zone F1. Piani di riqualificazione art. 90.1.b PPR. – Non è chiaro se per "incremento di dotazione dei servizi" si intenda



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. 1904 /DG
DEL - 8 LUG, 2014

anche con aumento di volume. In tal caso è necessario prevedere il rispetto della normativa vigente.

- 8.5 È necessario introdurre norme di cautela relative alle zone urbanistiche già edificate ricadenti in aree interessate da diversi livelli di pericolosità.
- 8.6 Occorre tenere conto del Decreto Ministeriale che interessa la pineta all'interno della zona F1.9.

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

Dott.ssa Elisabetta Neroni

Dir. Serv. Pian.: Ing. Antonio Sanna
Resp. Settore: Ing. Giorgio Speranza
Funz. tecn.: Ing. Alessandro Manca