



**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. 2021 /DG PROT. N. 32388

DEL 21 LUG. 2014

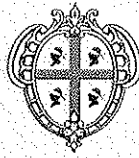
**Oggetto:** Comune di Stintino - SS  
Deliberazione del C.C. n. 23 del 24.06.2013 – Verifica di coerenza – PUC in adeguamento al PPR e al PAI

**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. 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 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. 11.04.2002, n. 7 che prevede la verifica di coerenza degli atti di pianificazione in materia 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 del Comune di Stintino, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 23 del 24.06.2013;

Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari - Tel 070 6064390 - Fax: 070.6064319

[eell.urbanistica@regione.sardegna.it](mailto:eell.urbanistica@regione.sardegna.it)



**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. *2024/84*

DEL *21* LUG. 2014

- VISTA** la relazione istruttoria dell'Ufficio;
- VISTO** il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 17.07.2014.
- RITENUTO** di dover procedere ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11.04.2002, n. 7.

**DETERMINA**

- Art. 1)** Lo strumento urbanistico del Comune di Stintino, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 23 del 24.06.2013, è rimesso all'Amministrazione comunale.
- Art. 2)** di dare atto che la proposta denota una buona impostazione progettuale. Tuttavia, si riscontrano i rilievi generali e specifici di seguito elencati che motivano il rinvio all'Amministrazione comunale dello strumento urbanistico, affinché la stessa fornisca i necessari chiarimenti e/o integrazioni. Il CTRU suggerisce, inoltre, che il Comune illustri le scelte pianificatorie effettuate richiamando gli specifici riferimenti alla disciplina del PPR.

**RILIEVI GENERALI**

- La stima della capacità insediativa del litorale è stata correttamente condotta, tuttavia si segnalano alcune incongruenze rispetto alle analisi fornite in sede di verifica delle volumetrie ammissibili in zona F (Det. RAS 112/DG del 26.02.2007).
- I beni paesaggistici ambientali non coincidono, in alcuni casi, con quelli individuati nella cartografia allegata al PPR.
- La stima del fabbisogno di nuove urbanizzazioni è stata condotta senza argomentare in merito alle volumetrie esistenti eventualmente utilizzabili ai fini residenziali.
- Nelle zone urbanistiche A e B non risultano compiutamente rappresentate le aree per standard previste dall'articolo 6 del DA 2266/U/1983, né risulta chiaro il loro dimensionamento in relazione al numero di abitanti insediabili.
- Le zone B di nuova individuazione non risultano argomentate in merito alla sussistenza dei requisiti imposti dal DA 2266/U/1983.
- La pianificazione delle zone F e G non risulta sempre rispettosa della normativa





**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. 2021/SG

DEL 21 LUG. 2014

sovraordinata vigente, con particolare riferimento alla disciplina dei beni paesaggistici ambientali, delle componenti di paesaggio con valenza ambientale, dei criteri di localizzazione di tali aree. In particolare, si ritiene che le zone G debbano essere dedicate a servizi di interesse generale, in luogo della destinazione turistico ricettiva la cui connotazione è tipicamente riconducibile alle finalità di zona F.

- La previsione di nuove residenze turistiche non appare coerente con gli obiettivi del PUC relativamente alla riduzione del fenomeno delle seconde case, nella considerazione che le zone C vigenti risultano già fortemente caratterizzate da tale tipo di insediamento.
- I parametri urbanistico edilizi dovranno essere ricondotti alla normativa regionale vigente (DA 2266/U/1983), al fine di poterne verificare l'osservanza.
- Dall'analisi degli elaborati cartografici di zonizzazione urbanistica si rilevano nuove zone trasformabili previste in sovrapposizione ad aree a pericolosità idraulica molto elevata, individuate dallo studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica relativo all'intero territorio comunale, redatto ai sensi dell'articolo 8, comma 2, delle NdA del PAI;

### **RILIEVI SPECIFICI**

#### **VAS**

Determinazione della Provincia di Sassari - Settore ambiente agricoltura - n. 1735 del 27.06.2013.

Si richiamano, avendo rilevanza urbanistica/paesaggistica, le seguenti prescrizioni:

- \* Dovranno essere sottoposti alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS eventuali piani attuativi previsti dal PUC.

Tale prescrizione non appare recepita nel corpo normativo allegato al PUC, pertanto si ritiene necessario integrare adeguatamente l'articolo 11 "Attuazione del PUC: piani urbanistici attuativi (PUA)" delle NTA del PUC con tale previsione.

#### **VINCA**

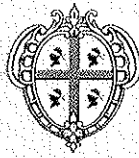
Determinazione RAS - Direzione Generale dell'Ambiente - Servizio sostenibilità Ambientale, Valutazione Impatti e sistemi informativi Ambientali (SAVI) - n. 21932/1020 del 19.09.2012.

Si richiamano, avendo rilevanza urbanistica/paesaggistica, le seguenti prescrizioni:

- Per quanto riguarda il progetto del Golf, che risulta stralciato dal PUC, non appare individuato il buffer di 100 m di zona H destinata ad area di salvaguardia intorno

Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari - Tel 070 6064390 - Fax: 070.6064319

[uell.urbanistica@regione.sardegna.it](mailto:uell.urbanistica@regione.sardegna.it)



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. 2021/39

DEL 21 LUG. 2014

all'area dello Stagno di Casaraccio. Relativamente alle zone agricole ricadenti intorno al perimetro dello stesso stagno occorre stabilire nell'apposita norma che gli unici interventi ammessi sono di rinaturalizzazione o di gestione della vegetazione naturale esistente e/o potenziale.

- Posto che non possono essere individuati campeggi in fascia costiera, si ritiene che tale prescrizione possa essere riconsiderata secondo quanto meglio precisato più avanti.
- Relativamente alle sottozone G4.6 e alla realizzazione di parcheggi nelle zone ricadenti in prossimità del litorale, si rileva che tale sottozona risulta stralciata, tuttavia compare ancora nella legenda delle tavole (Tavole 5.2) e nel capitolo 6.8.2 "Parcheggi" della relazione generale (pag. 141); tali documenti dovranno essere adeguatamente rettificati.

#### Riordino delle conoscenze

##### 1. **Assetto Ambientale**

- Tema: Carte pedologiche

La Carta della suscettività d'uso dei suoli non è stata trasmessa; sebbene non si ravvisano problematiche particolari relative all'assenza di tale elaborato, si suggerisce comunque di trattare anche tale tematismo al fine di avere una conoscenza rigorosa ed orientata a confermare pienamente le scelte pianificatorie effettuate.

- Tema: PAI

- Per quanto riguarda ciascuna delle zone omogenee che ricadono in aree a pericolosità idraulica (es. A, B e F) è necessario inserire nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, un richiamo alle prescrizioni relative alle aree a pericolosità idrogeologica (Hi) presenti nelle NA del PAI, riportate nel TITOLO VIII delle stesse NTA.
- Nelle Tavole 7 occorre inserire le fasce di tutela dei corpi idrici, integrando le NTA con l'articolo 8, comma 9, delle NA del PAI come anche prescritto dall'ADIS nella determinazione n. 2 del 01.08.2012.
- Si segnala altresì, che è stato adottato con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n.3 del 7.5.2014, lo "Studio di dettaglio e approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità e del rischio da frana nel Sub Bacino n°3 Coghinas – Mannu – Temo, che costituisce Progetto di variante generale e di





**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. *2021/SC*

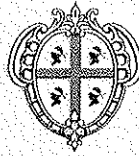
DEL 21 LUG, 2014

revisione del PAI, in base all'art.37 comma 1, delle vigenti norme di attuazione del Piano. Dall'analisi comparativa tra le perimetrazioni dello studio del territorio comunale relativo all'art. 8 comma 2, delle NA del PAI e quelle della suddetta variante sono state riscontrate alcune differenze. Conseguentemente si raccomanda di tenere conto di tali differenze in sede di attuazione delle previsioni di trasformazione introdotte nel nuovo PUC.

- Posto, infine, che lo studio di compatibilità idraulica e geologica è stato approvato dall'ADIS nel mese di agosto del 2012, in considerazione della validità triennale delle norme di salvaguardia il Comune, ai sensi dell'articolo 37 delle NA del PAI, dovrà tempestivamente attivarsi per avviare l'iter di variante al PAI.

## **2. Assetto Storico culturale**

- Tema: Centro di antica e prima formazione
  - Si precisa che il bene "Tonnara Saline" non è stato copianificato congiuntamente tra RAS e MIBACT in quanto "ricade all'interno del centro matrice" come si rileva dal verbale conclusivo di copianificazione del 19.12.2012; pertanto, il bene risulta privo di una specifica disciplina paesaggistica. A tal proposito si ritiene che in assenza di tale disciplina particolareggiata, siano possibili esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 52, comma 3 delle NTA del PPR.
  - Si ritiene, pertanto, che possa essere confermata la destinazione di zona F1 nella eventualmente previsione futura, magari nell'ambito della revisione del PPR, di riclassificare in maniera diversa da "bene paesaggistico" lo stesso ambito territoriale.
- Tema: Patrimonio storico culturale diffuso
  - La Tavola 6.2\_carta dei beni su ortofoto e la Tavola 6.3\_carta dei beni su zonizzazione dovranno essere integrate riportando per ciascun bene la corrispondente denominazione o il relativo codice "Univoco Bene Radice" affinché vi sia corrispondenza diretta con il "Registro dei Beni Paesaggistici e Identitari".
  - Relativamente alla disciplina d'uso contenuta nelle schede dei beni culturali individuati in sede di copianificazione, si ricorda che la stessa dovrà essere applicata in combinato disposto con la disciplina urbanistica della zona omogenea nella quale ricadono i beni stessi, nei termini più restrittivi e con la prevalenza della disciplina paesaggistica.



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. *2021/SC*  
DEL 21 LUG. 2014

### 3. Assetto Insediativo

- Tema: Strumento urbanistico vigente

- E' necessario rendere congruenti le informazioni e i dati dimensionali riportati nella Carta dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente (Tavola 4.3 PRG Stato di attuazione delle zone C,D,F,G), nella Relazione illustrativa e nelle tabelle dei progetti speciali. La stessa carta non riporta lo stato di attuazione delle zone G ma solo i dati relativi alle superfici.

- Tema: Determinazione della capacità insediativa del litorale ai sensi del DA 2266/U/1983

- si richiede un maggiore dettaglio nella cartografia del territorio costiero con l'individuazione delle diverse tipologie di costa, mettendo in evidenza i tratti di costa rocciosa inaccessibili i quali non potranno essere computati per la determinazione della capacità insediativa delle zone F (Circolare 20/03/1978 3B MAOL – studio di disciplina delle zone F).
- rispetto alle analisi fornite in sede di verifica delle volumetrie ammissibili in zona F (Det.RAS 2585/DG del 26.02.2007), risultano valori differenti in ordine allo sviluppo del litorale e pertanto, in definitiva, alle volumetrie ancora disponibili. E' necessario conseguentemente uniformarsi a quanto precedentemente stabilito con la succitata determina RAS, secondo la quale le nuove volumetrie realizzabili nel PUC pari a 130'691 mc in zona F e 64'121 mc in zona G avrebbero già determinato il superamento delle volumetrie residue.

### 4. Piano Paesaggistico Regionale

- Tema: Piano Paesaggistico Regionale – Sintesi

- I beni paesaggistici ambientali non coincidono con quelli individuati nella cartografia allegata al PPR. A tal proposito si precisa che ai fini giuridici assumono rilevanza esclusivamente i Beni Paesaggistici Ambientali riportati nella cartografia del PPR, che possono essere individuati esclusivamente come disposto dal D.Lgs 42/2004 "Codice Urbani"; pertanto si ritiene opportuno:

- \* redigere una carta dei beni paesaggistici ambientali presenti nel territorio comunale che rappresenti i medesimi perimetri riportati nel PPR con le relative





**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. *202/54*  
DEL 21 LUG. 2014

fasce di tutela paesistica (300 m, 150 m ecc). Si ritiene opportuno, indicare nella stessa tavola, anche la fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina.

- I beni proposti dal comune hanno solo valenza ricognitiva e non giuridica, e potranno essere reconsiderati ai fini giuridici, nel procedimento di revisione e aggiornamento del Piano Paesaggistico Regionale.
- si ritiene opportuno riportare la fascia costiera (e quella dei 300 m dalla linea di battigia marina) quale bene paesaggistico ambientale ai sensi dell'articolo 17 delle NTA del PPR anche nella Tavola 2.6 "beni paesaggistici e ambientali" e nella carta di nuova elaborazione in cui saranno riportati tutti i beni paesaggistici ambientali presenti nel territorio comunale con i perimetri riportati nel PPR.
- Relativamente alla disciplina dei Beni Paesaggistici Ambientali (Art.23 "Ambiti Di Salvaguardia Dei Beni Paesaggistici - Zona Omogenea H" delle NTA del PUC) si segnala che:
  - \* È necessario integrare il suddetto articolo 23 delle NTA del PUC con la disciplina di tutti i beni paesaggistici ricadenti nel territorio comunale, compresa la fascia costiera.
- Relativamente alla Tavola 3.1 PPR (studio del PPR alla scala comunale) si evidenzia che in alcune parti del territorio sono state riclassificate componenti di paesaggio con valenza ambientale. Si citano a titolo di esempio gli areali "ad utilizzazione agroforestale" (classificati dal PPR "aree naturali e sub naturali"), individuate a sud del villaggio "La Bussola", in un areale limitrofo a "Cala Rosmarino", etc. Si rileva, a tal proposito, che tali scelte non appaiono suffragate dagli studi di base che confermano una copertura vegetale caratterizzata da macchia mediterranea, suggerendo pertanto, la classificazione di componenti ad elevata naturalità. La caratteristica di elevata naturalità è confermata anche dall'analisi delle Ortofoto 2008. Pertanto, si ritiene che tali differenze non siano state adeguatamente motivate. Si segnala, inoltre, la presenza di retini non riportati in legenda, e di sovrapposizioni di retini (non possibili) che non rendono chiara ed univoca la lettura delle informazioni contenute nella carte.

### **Progetto del PUC**

#### **Stima del fabbisogno di nuove urbanizzazioni**

- Insedimenti residenziali

Sulla base della documentazione trasmessa si riscontra quanto di seguito riportato:





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. *2021/184*

DEL

*21 LUG, 2014*

- Alla luce delle analisi condotte e della metodologia utilizzata, considerato che nel comune di Stintino si registra un costante aumento dei residenti, si ritiene opportuno, ricondurre preliminarmente l'analisi demografica ad una base dati aggiornata alle ultime rilevazioni ISTAT per tutti gli indicatori considerati, e definire possibilmente una metodologia di calcolo che confermi le previsioni di crescita.
- E' necessario argomentare più dettagliatamente la definizione della quota di nuovi residenti da fenomeno di coabitazione; in particolare dovrà essere chiarita l'ipotesi stimata per la quale soltanto 1/6 delle famiglie che vivono in situazione di coabitazione hanno reale necessità di nuove residenze.
- Relativamente alle case non occupate, dovrà essere verificata la loro eventuale/reale disponibilità nel mercato immobiliare, anche in termini quantitativi; tale fenomeno potrebbe incidere, infatti, nel dimensionamento delle nuove volumetrie di Piano. Si segnala a tal proposito che ai sensi dell'art. 74 comma 1 lett. a) delle NTA del PPR *"potranno essere individuate nuove aree da urbanizzare ai fini residenziali solo successivamente alla dimostrazione di reali fabbisogni abitativi, nell'orizzonte decennale, non soddisfatti dal consolidamento e dal recupero dell'esistente"*.

#### ZONA A - CENTRO STORICO

- Il fabbisogno insediativo stabilito nel PUC in 660 nuovi abitanti insediabili, non risulta argomentato in merito alla possibilità di utilizzare a scopo residenziale i volumi delle zone A utilizzate come seconde case, aventi una potenzialità pari a 2000 abitanti (pag. 101 della Relazione Generale).
- Relativamente ai contenuti dei PS previsti dall'articolo 6 "Definizioni e termini del PUC" delle NTA del PUC occorre:

##### PS "Piazza dei 45":

- \* definire univocamente il perimetro interessato dal PS (e la relativa superficie complessiva) anche al fine di chiarire se è comprensivo o meno dell'area di pertinenza del Municipio;
- \* indicare nella cartografia le aree standard S come definite dall'articolo 6 del DA 2266/U/1983;
- \* indicare la destinazione d'uso del volume relativo al "centro servizi";

Relativamente alle aree da assoggettare, tramite PUA, a "risanamento" urbanistico rilevabile dal precedente PS occorre precisare se il "risanamento" è già stato perseguito, diversamente, vale l'art.38 *"Termini per l'adozione dei piani di risanamento"* della LR





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. 2024/SC  
DEL 21 LUG 2015

23/1985 e l'articolo 34 della medesima legge, al fine di chiarire a quale delle due fattispecie ci si riferisce.

PS "Spazi aperti":

- precisare se vi ricadono aree standard S come definite dall'articolo 6 del DA 2266/U/1983;
- Relativamente alla zonizzazione si segnala che:
  - È necessario fornire la superficie della zona A del PUC vigente ed in progetto al fine di avere una percezione realistica della sua variazione rispetto a quanto rappresentato nella relativa cartografia. A tal proposito occorre fornire maggiori chiarimenti in merito alla scelta di riclassificare zone A la porzione del centro abitato di Pozzo S. Nicola, posto che in sede di copianificazione dei centri matrice non era stato individuato quale insediamento storico.
- Relativamente alle NdA si segnala che:

Articolo 16 "Ambiti di conservazione – Zona A":

  - Nel comma 16.1 dovrà essere precisato che, nelle more dell'adeguamento del PP all'articolo 52 delle NTA del PPR, gli interventi ammessi all'interno del centro matrice sono quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e comunque quelli ammessi dallo stesso articolo 52.
  - Il PP del centro storico dovrà essere riconsiderato in funzione di quanto detto sopra relativamente al centro matrice.
  - Nel comma 16.1, al punto 2) occorre indicare il documento (o quant'altro) cui fare riferimento ai fini del rispetto dell'impianto morfologico e delle tipologie edilizie originarie relative al centro matrice "Villaggio delle Tonnare".
  - Nel comma 16.3 "Sottozone":
    - \* occorre integrare la norma riportando i parametri edilizi e urbanistici massimi cui dovranno uniformarsi gli interventi attuativi sulla base di quanto previsto dal DA 2266/U/1983.
  - Non è chiaro cosa siano esattamente le "schede di valorizzazione" né quale sia il loro valore attuativo posto che esse non risultano definite nel RE e nemmeno nelle stesse NTA.
  - Occorre precisare che il piano particolareggiato dovrà prevedere la dotazione minima legale di parcheggi. In ogni caso dovrà essere garantita la quantità minima di standard S4 prevista dal DA 2266/U/1983.



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. *2021/39*  
DEL *21 LUG 2016*

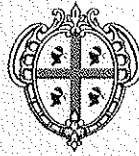
**ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**

- Relativamente al fabbisogno insediativo stabilito nel PUC in 660 nuovi abitanti insediabili, non risultano considerazioni in merito alla possibilità di utilizzare a scopo residenziale i volumi delle zone B attuate e utilizzate come seconde case, aventi una potenzialità pari a 2000 abitanti (pag. 101 della Relazione generale).
- Relativamente alla zonizzazione si segnala che:
  - Posto che risultano individuate nuove zone B e che le stesse interessano anche contesti che non appaiono trasformati, i quali peraltro, sono classificati come aree ad utilizzazione agroforestale nella Tavola 3.1 "PPR alla scala comunale", è necessario dimostrare ai fini della loro individuazione se sussistono i requisiti imposti dall'articolo 3 del DA 2266/U/1983 e dalla relativa circolare n.1 del 10.05.1987, punto 3). In caso contrario, è necessario proporre la loro riclassificazione nel rispetto dei criteri dettati dallo stesso DA.
  - Si ritiene opportuno fornire la superficie della zona B in progetto al fine di avere una percezione realistica della sua variazione rispetto a quanto rappresentato nella relativa cartografia
- Relativamente alle NdA si segnala che:
  - Conformemente a quanto disposto dall'articolo 4 del DA 2266/U/1983 l'indice fondiario dovrà essere espresso come rapporto tra volume edificabile e superficie fondiaria in mc/mq.
  - La disciplina urbanistica dovrà essere integrata relativamente ai parametri urbanistico/edilizi massimi previsti dal DA 2266/U/1983 da cui dovranno discendere i relativi parametri di dettaglio stabiliti per le varie subzone.
  - Relativamente alla destinazione d'uso d5 "Attività di interesse generale" occorre precisare che i servizi devono avere rilevanza locale/di quartiere, al fine di distinguerli da quelli previsti in zona G che invece hanno una rilevanza a livello comunale e/o sovra comunale.

**ZONA C - ESPANZIONE RESIDENZIALE**

- Relativamente al PRG vigente e allo stato di attuazione delle zone C (C14..C18) presenti a Stintino centro occorre uniformare:
  - i dati contenuti nella tabella dell'elaborato 4.3 "PRG stato di attuazione delle zone C, D, F, G" e quelli contenuti nella corrispondente tabella riportata nella Relazione generale (pag. 113) in quanto appaiono discordanti (nella prima tabella si dichiara





REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

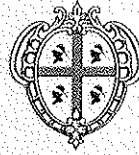
Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. *2021/39*  
DEL

*21 LUG 2021*

che nemmeno un PdL delle sottozone C14...C18 sia attuato).

- l'unità di misura dell'ift esprimendolo sempre in mc/mq (in alcuni casi il medesimo indice è espresso in mq/mq) come previsto dall'articolo 4 del DA 2266/U/1983 anche al fine di rendere confrontabili i parametri urbanistici delle sottozone confermate nel PUC, con quelli vigenti.
- Relativamente all'offerta di zone C3:
  - le superfici di Stintino (14'392 mq) e di Pozzo S. Nicola (18'169 mq) indicata pari a 32'561 nella Relazione generale (pag. 129) non sono confermati nella tabella successiva in cui la St delle medesime sottozone ammonta globalmente a circa 65'661 mq ( $65'661/50$  mq/ab = 1313 abitanti insediabili). Tale differenza determinerebbe infatti una diversa insediabilità rispetto a quella stabilita nel dimensionamento. Lo stesso discorso è esteso alle sottozone C1 di Pozzo S. Nicola la cui superficie ammonta a 55'358. E' necessario, pertanto, che gli stessi dati siano uniformati anche in riferimento a quelli riportati all'interno di ciascun progetto speciale, rispetto ai quali non vi è riscontro.
  - Si segnala anche un'incongruenza in merito alla potenzialità insediativa delle sottozone C1, infatti, nella tabella sul "Dimensionamento dell'offerta residenziale" (pag 129 Relazione Generale) si dichiara che le sole sottozone C3 (di cui non risulta chiara la relativa superficie) concorrono al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, mentre nella tabella successiva (pag 131 della Relazione Generale) si riporta la potenzialità insediativa anche delle sottozone C1. Infatti, ai fini del dimensionamento del PUC occorre considerare non solo le nuove porzioni di zona C, ma anche quelle confermate dal PRG, in corso di attuazione, sulla base, rispettivamente, della potenzialità volumetrica di ognuna. Si richiama a tal proposito il disposto dell'articolo 73 "Espansioni in programma – Definizione" delle NTA del PPR "Sono costituite dalle aree già programmate o da programmare per la futura espansione" e dell'articolo 74 "Espansioni in programma – Prescrizioni": "Potranno essere individuate nuove aree da urbanizzare ai fini residenziali solo successivamente alla dimostrazione di reali fabbisogni abitativi, nell'orizzonte temporale decennale, non soddisfatti dal consolidamento e dal recupero dell'esistente"...). Pertanto, le tabelle riportate al paragrafo 6.5. della Relazione Generale (pagg. 129-130) dovranno essere rettificate indicando, per ciascuna sottozona individuata nel PUC, anche i dati volumetrici in luogo dei soli dati relativi alle superfici ed esprimendo l'indice territoriale in mc/mq come previsto dal



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. *2021/04*  
DEL *21 LUG. 2011*

succitato articolo 4 del DA 2266/U/1983. Gli abitanti insediabili dovranno essere calcolati sulla base dell'applicazione dell'It alla St e non della SAL.

- sebbene sia stata effettuata nel PUC una consistente riduzione di zone C, nella considerazione che tali zone risultano di fatto utilizzate come zone F (potenzialità insediativa pari a 1726 abitanti - pag. 101 della Relazione generale), si ritiene opportuno, in luogo della individuazione di nuove zone F e coerentemente con i principi del PPR, sia in termini di localizzazione (*"favorire le nuove localizzazioni turistiche in zone contigue e/o integrate agli insediamenti urbani"*) di tali zone omogenee che di minor consumo di suolo, riclassificare parte delle zone C in zone F, ovvero prevedere il soddisfacimento di nuova insediabilità turistica all'interno delle stesse zone C, tenuto conto del calcolo del relativo fabbisogno.
- Relativamente ai contenuti dei PS, come anche previsti dall'articolo 6 "Definizioni e termini del PUC" delle NTA del PUC, occorre:
  - limitare le categorie di intervento, in assenza di piano attuativo, alle I1, I2, I3 in quanto, conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente ed in particolare dall'articolo 7 punto 2) del DA 2266/U/1983 e dall'articolo 3 della LR 20/1991 la realizzazione degli interventi in zona C è subordinata alla predisposizione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione.
  - Uniformare i dati contenuti nelle "Tabelle dati dimensionali" con quelli riportati nella restante documentazione del PUC (es. pag. 131 Relazione generale). Si rilevano infatti importanti differenze in relazione alla St, Ift, SAL ecc.

PS "Ovile del Mercante":

Riguardo alle NdA:

- Ricondurre "l'indice di edificabilità di base" all'indice territoriale (mc/mq). Il valore ad esso attribuito non potrà in alcun caso (nemmeno nelle due ipotesi alternative A e B) essere superiore a 1 mc/mq, come fissato per i comuni di III e IV classe dall'articolo 4 del DA 2266/U/1983.
- Integrare la norma, nell'ipotesi A) di realizzazione del "PS con indici di base", prevedendo anche l'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale delle aree per S (art. 6 DA 2266/U/1983) in luogo delle sole aree per ERP. Pertanto, la "Tabella dati dimensionali" dovrà riportare la contabilità urbanistica anche in relazione alle suddette aree.

PS "San Nicola Centro Civico":

Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari - Tel 070 6064390 - Fax: 070.6064319

[cell.urbanistica@regione.sardegna.it](mailto:cell.urbanistica@regione.sardegna.it)





**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. *2021/59*

DEL

*21* LUG. 2014

Riguardo alle NdA:

- Relativamente alle prescrizioni particolari, occorre indicare i riferimenti normativi secondo cui sarebbe possibile l'attuazione di un piano di lottizzazione senza la preliminare stipula di una convenzione che obblighi e garantisca le parti interessate.

PS C3 di San Nicola Ovest

Riguardo alla zonizzazione:

- Nel riquadro "Individuazione aree in cessione alla A. C. con progetto integrato" è stata invertita l'indicazione della UMI 1 (lotti di competenza privata) e UMI 2 (lotti di competenza pubblica).
- Nella "scheda progetto speciale – scheda norma" occorre rivedere la distribuzione planovolumetrica in quanto parrebbe non tenere in debita considerazione gli edifici esistenti.

Riguardo alle NdA:

- Posto che il comparto D2.1 artigianale, pur essendo integrato con il comparto C3 residenziale, ai fini della normativa di riferimento dovrà essere ricondotto alle zone D del DA 2266/U/1983 per le quali in via del tutto generale non è ammessa la residenza, si ritiene che relativamente all'alloggio del custode sia eccessiva la previsione riportata nella norma, pertanto tale locale dovrà essere individuato, nelle dimensioni strettamente necessarie a tale funzione (vedasi come riferimento le dimensioni minime di un alloggio previste dal TU – DM/1975), in misura di uno per "comparto" di attuazione.
  - Relativamente alle prescrizioni particolari, occorre indicare i riferimenti normativi secondo cui sarebbe possibile l'attuazione di un piano di lottizzazione senza la preliminare stipula di una convenzione che obblighi e garantisca le parti interessate.
- Relativamente alle NdA delle zone C si segnala in generale che:
    - Occorre riportare in via del tutto generale i parametri massimi stabiliti dal DA 2266/U/1983 (es. It, aree standard – art. 6) di riferimento per i PS e per la pianificazione attuativa.

**ZONA D - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E ARTIGIANALI**

- L'articolo 19 "Ambiti della produzione e commercio – Zona D" dovrà essere integrato riportando la disciplina urbanistico edilizia in termini di parametri massimi prescritta dal



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 2021/59

DEL 21 LUG 2011

DA 2266/U/1983 cui dovrà conformarsi il PS e successivamente i PUA.

**ZONA E - AGRICOLA**

- Per quanto riguarda la normativa sugli agriturismo:
  - \* in via del tutto precauzionale, nella sezione dedicata ai "parametri urbanistici ed edilizi" si suggerisce di definire i "fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole" come "volumi destinati all'attività agrituristica";
  - \* per quanto riguarda i soggetti legittimati all'esercizio dell'attività agrituristica (es. sottozona E5A - art. 20.7 delle NTA del PUC) occorre riportare solo quelli previsti dall'articolo 3 della L.R. n. 18/1998;
- Relativamente al turismo rurale dovranno essere riportati i riferimenti specifici della LR 27/1998 (art. 8 ecc).
- Relativamente alla realizzazione dei punti di ristoro occorre verificare quanto previsto dalla normativa vigente.
- Ai fini della distanza degli allevamenti zootecnici-intensivi dalle altre zone omogenee, oltre alle zone A, B, C e G dovranno essere inserite anche le zone F, come previsto dall'articolo 5 del DPGR 228/1994.
- Ai fini della distanza dai confini di proprietà delle serre fisse senza strutture murarie fuori terra vale il regime normativo dell'articolo 878 del CC, come previsto dall'articolo 5 del DPGR n. 228/94.
- Relativamente all'individuazione della sottozona E4 nei centri rurali di Nodigheddu ed Ezi Mannu (attuabili tramite piano urbanistico attuativo - PUA di iniziativa pubblica o privata), poiché la disciplina urbanistica prevede solo le categorie di intervento per gli edifici esistenti (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, opere interne), è necessario includere i parametri urbanistici massimi di riferimento previsti dalla normativa vigente, che dovranno essere recepiti nel PUA, attenendosi scrupolosamente alla disciplina d'uso stabilita in sede di copianificazione (art. 49 NTA del PPR) che dovrà anche essere richiamata.
- Relativamente all'articolo 20.4 "Norme generali per le sottozone E":
  - \* non è chiaro cosa s'intenda al penultimo capoverso (superficie > 10 ha) con la frase "con la deroga delle superfici minime di intervento";
  - \* nell'ultimo capoverso, la percentuale del 20% di ampliamento dovrà essere, comunque, compresa nel volume massimo ammissibile a seguito dell'applicazione dell'indice di edificabilità stabilito dal PUC per ciascuna sottozona.





**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. *2021/39*

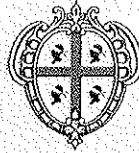
DEL

*21 LUG. 2014*

- Si segnala la presenza di un riferimento normativo errato a pag 25 delle NTA del PUC laddove viene richiamato l'articolo 86 della LR 8/2004 in luogo delle NTA del PPR.

## **ZONA F - TURISTICA**

- Relativamente alla zonizzazione si segnala che:
  - Ciascuna sottozona/subzona dovrà essere individuata univocamente nella cartografia (es. Tavole 5.2) riportando la corrispondente esatta denominazione (es. F4.4 in luogo di F4), coerentemente con quanto riportato in forma tabellare nella Relazione Generale e nelle NTA.
  - E' necessario verificare i dati riportati nelle tabelle riepilogative sullo stato di attuazione del PRG (par. 5.6.2 e 5.9.6 della Relazione Generale) con quanto riportato nella Tavola 4.3 e nella cartografia relativa ai Progetti Speciali in quanto si rilevano alcune incongruenze sui valori delle superfici territoriali e delle volumetrie realizzate.
  - La tabella riepilogativa di cui al par 6.6.3 non riporta alcuna indicazione sulla sottozona F3 – campeggio e sulla sottozona F4 in Loc. Porto Rosario, ricadente all'interno del PS 06 – Capo Falcone.
  - Si richiedono chiarimenti in ordine alle variazioni di superficie territoriale (sia in aumento che e in sottrazione) relativamente alle sottozone F1 interessate da Piani di Lottizzazione completamente attuati. Posto che ogni PdL deve già garantire, al momento della sua approvazione, le necessarie cessioni di superficie territoriale e il rispetto dell'indice fondiario massimo (DA 2266/U/1983), al fine di chiarire se nel PUC tali parametri risultano ancora garantiti è necessario indicare (eventualmente integrando l'elaborato 4.3) i perimetri dei singoli PdL e le relative partizioni/destinazioni interne. Si richiede pertanto, per ciascun comparto F1 di lottizzazione l'identificazione cartografica delle necessarie aree di cessione previste dalla normativa vigente.
  - Relativamente alle sottozone F2 caratterizzate da insediamenti spontanei, si precisa che la loro riclassificazione in zona F non comporta la "sanatoria" di eventuali situazioni edilizie/urbanistiche irregolari. Si precisa, inoltre, che tali zone dovranno comunque essere auto equilibrate dal punto di vista delle aree di cessione previste dalla normativa vigente.
  - L'individuazione della nuova Sottozona F3 - Campeggio e area sosta per camper, è in contrasto con la disciplina della Fascia Costiera di cui all'art. 20, comma 1, lettera b), punto 3 delle NTA del PPR. Nella Fascia costiera non è infatti ammessa la realizzazione



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. 2021/86  
DEL 21 LUGLIO 2021

di "nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper". Si richiamano inoltre gli indirizzi forniti dall'articolo 90, comma 1, punto 4 delle NTA del PPR secondo i quali *nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR i Comuni devono favorire il trasferimento dei campeggi ubicati nella fascia costiera verso localizzazioni più interne e maggiormente compatibili dal punto di vista paesaggistico, incentivando inoltre la loro trasformazione in strutture alberghiere, compatibilmente con la capacità di carico ricettiva del litorale*. Posto che il territorio comunale di Stintino ricade quasi interamente all'interno della fascia Costiera, la scelta pianificatoria dovrà essere conseguentemente rivisitata nella considerazione che se il Comune intende prevedere in quell'area "aziende ricettive all'aria aperta" potrà riferirsi più appropriatamente ad aziende classificate quali "villaggi turistici" ai sensi dell'articolo 5 della LR 22/1984 "norme per la classificazione delle aziende ricettive", escludendo comunque la realizzazione di "campeggi" e "aree attrezzate per i camper". Si evidenzia inoltre che le tabelle riepilogative (pagg. 134 e 135 della Relazione Generale) non riportano alcuna indicazione dimensionale sulla sottozona F3; si riscontra pertanto, che la relativa volumetria non è stata computata nel valore delle cubature totali realizzabili in zona F.

- L'individuazione della sottozona F4.1 - Ovile del Mercante, contrasta con la disciplina dell'art. 26, comma 1 delle NTA del PPR per il quale nelle aree seminaturali *"sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica [...]".* E' necessario, pertanto, localizzare i volumi previsti nelle aree centrali di minore naturalità, come individuate nella Tavola 3.1 e indicare preliminarmente/preferenzialmente le aree di cessione.

- In generale:

La zonizzazione delle zone F confermate/intonse e nuove, ed i relativi PS, dovranno essere rivisti alla luce della normativa vigente. Si richiama in particolare quanto disposto dall'art. 10bis della LR 45/89 e nello specifico *"sono dichiarati inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico-morfologici e dei rispettivi insiemi:*

- a) *i terreni costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee A, B, e D, nonché nelle zone C e G contermini agli abitati, tutte come individuate negli strumenti urbanistici vigenti in base al Dec.Ass. 20 dicembre 1983, n.*





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. 2021/34

DEL 21 LUGLIO 2011

2266/U

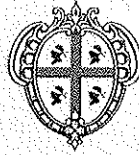
- *d) i territori contermini ai laghi naturali compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche se elevati sui laghi; [...]*

Tale articolo dovrà essere applicato nella maniera più restrittiva in combinato disposto con la normativa vigente ed in particolare con le NTA del PPR (articolo 20 "Fascia costiera", etc).

Si richiama a tal proposito anche la recente sentenza del TAR Sardegna (n. 38/2014) relativa allo stesso comune di Stintino.

- Relativamente alle NdA si segnala che:

- Per quanto riguarda il calcolo dei volumi entro i 1000 m dal mare ammessi in tali zone omogenee, occorre integrare la disciplina urbanistica con quanto previsto dall'articolo 4 del DA 2266/u/1983 e relativa circolare n.1 del 10.05.1984, punto 4).
- Per tutte le sottozone F individuate dal PUC è necessario specificare e riportare i parametri massimi urbanistico/edilizi così come definiti dal DA 2266/U/1983 (indice fondiario massimo, limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti, quantità minime di spazi pubblici, a verdi pubblico o parcheggi, etc...). Tali parametri costituiscono riferimento per le schede norma dei diversi Progetti Speciali individuati dal Piano e per la predisposizione dei relativi PUA.
- Relativamente alla disciplina delle sottozone F2 (art. 21, comma 5), posto quanto già precisato precedentemente, si segnala che gli interventi di nuova costruzione, come richiamati al comma 21.5.4 del medesimo articolo non rientrano tra le attività edilizie consentite al precedente comma 21.5.3; occorre pertanto rettificare tale incongruenza (ed in ogni caso i 100 m dovrebbero essere corretti in 300 m). Si precisa, inoltre, che la premialità volumetrica per la riqualificazione delle volumetrie da residenziali a ricettive deve rispettare quanto disposto dall'articolo 90, comma 1, lettera b), punto 2 delle NTA del PPR.
- Relativamente alla disciplina delle sottozone F4 (art. 21, comma 7), si precisa che l'edificazione nelle zone F di nuova individuazione è vincolata alla predisposizione di Piano Attuativo (LR 20/1991) e pertanto le categorie di intervento richiamate al comma 21.7.3 del medesimo articolo (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione edilizia, demolizione totale o parziale, opere interne) non sono consentite in assenza di Piano Attuativo. Occorre, pertanto, correggere tale incongruenza/errore materiale.
- Nelle sottozone F1.6 e F1.7, il PPR individua il bene paesaggistico ambientale "falesia"



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

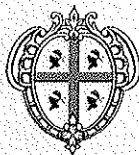
Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 2021/39  
DEL 21 LUG 2017

sia verso la costa, sia all'interno dell'insediamento. Per tale bene paesaggistico ambientale, così come individuato dal PPR, si applicano gli articoli 17 e 18 delle NTA del PPR.

- Relativamente ai Progetti Speciali e all'impianto normativo generale si segnala che:
  - la rappresentazione dei dati dimensionali dei diversi PS non risulta espressa in maniera uniforme; pertanto, dovranno essere meglio esplicitate/integrate le rappresentazioni tabellari indicando per ogni sottozona individuata (aree a concentrazione volumetrica, cessioni, viabilità, etc.) la relativa superficie territoriale, la superficie fondiaria, gli indici volumetrici (It e/o If), volumetrie realizzate, volumetrie realizzabili, tipologia dei volumi assentiti/concessi, etc., il tutto nel rispetto dei parametri massimi fissati dalle NTA del PUC e quindi dal DA 2266/U/1983.
  - Le premialità volumetriche previste dai PS dovranno sempre e comunque rispettare i limiti massimi di densità edilizia fissati dal DA 2266/U/1983 (indice fondiario massimo di 0,75 mc./mq.) e quanto disposto dalla LR 45/1989.
  - Occorre dare evidenza dell'ottenimento della quota volumetrica totale di ciascun PS, quale somma dei volumi imputabili a ciascuna sottozona omogenea (interna al PS) sulla base dell'applicazione del relativo indice.
  - Posto che tra le destinazioni edilizie è prevista in vari PS la realizzazione di esercizi commerciali, si precisa che l'articolo 20, comma 1 lett. b), p. 2 vieta in fascia costiera la realizzazione della grande distribuzione commerciale.
  - E' necessario indicare i riferimenti alla normativa di settore che regola la dotazione minima di parcheggi prevista per le strutture ricettive alberghiere.
  - Contrariamente a quanto previsto dalla LR 20/1991, le norme tecniche di attuazione dei PS dovranno essere rettifiche laddove prevedono, la possibilità di effettuare interventi edificatori in assenza di PUA. Si richiama a tal proposito l'obbligo di attuazione delle zone F tramite la predisposizione di un Piano Attuativo.
- In particolare (PS):
  - In riferimento ai Progetti Speciali comprendenti le sottozone F1 (PS 06 - Capo Falcone, PS 07 - Cala dei Rosmarini e PS 09 - Punta su Torrione) interessate da PdL parzialmente attuati, si evidenzia che la volumetria massima edificabile viene calcolata su una superficie territoriale interessata da diverse zone omogenee. Non è chiaro se le scelte pianificatorie (schede norma), laddove è presente la volumetria già realizzata nelle zone propriamente nominate F1, garantiscono il rispetto dell'indice fondiario massimo di





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

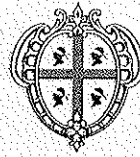
DETERMINAZIONE N. 2021/29

DEL

0,75 mc./mq. Come già precisato sopra, è inoltre, opportuno rappresentare (eventualmente in un nuovo riquadro del PS) i perimetri dei PdL/planivolumetrici originari indicando le relative aree in cessione in capo alla AC al fine di poter rilevare gli scostamenti rispetto alle aree in cessione relative alla attuazione del PS.

1. PS 06 – Capo Falcone

- Sebbene nella tabella riepilogativa delle volumetrie previste nel PS si faccia riferimento a specifici comparti (es. n. 16 e 17), non vengono evidenziati planivolumetricamente gli ingombri delle cubature previste. E' necessario pertanto aggiornare gli schemi grafici forniti.
- Nel comparto n. 2b viene proposto uno schema planivolumetrico nel quale alcuni fabbricati ricadrebbero in zone di pericolosità Hi4 così come definite dal PAI. E' necessario pertanto definire una differente distribuzione delle volumetrie programmate che non crei interferenze con le succitate aree PAI. Si richiamano a tal proposito i rilievi riportati nella sezione dedicata al PAI, all'interno della presente relazione.
- Non risulta chiara la scelta pianificatoria di studiare nell'ambito dello stesso PS l'area di Porto Rosario unitamente al "comparto" di Capo Falcone che risultano fisicamente distanti.
- relativamente alla porzione di territorio "Porto Rosario" si specifica che la cartografia fornita non fornisce una nomenclatura dei singoli comparti e non viene specificata la tipologia delle volumetrie assentite, ovvero se di tipo "residenziale" o "ricettivo".
- L'individuazione dei comparti 20 e 21 "a nuova destinazione turistica", sebbene già classificati zona F turistica dal PRG vigente, si configurano di fatto ineditati. Non è chiaro se tali aree risultano già ricomprese nel PdL approvato con destinazione "a concentrazione volumetrica"/"cessioni"/"verde" ecc). La loro conferma, inoltre, dovrà essere giustificata in relazione alla disciplina degli artt. 23, comma 1, lettera a) e 26, comma 1 delle NTA del PPR per i quali *nelle aree naturali e seminaturali sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica.*
- la nuova zona F4 afferente il comparto di Porto Rosario, sebbene il PPR (2006) la classifichi come area naturali e sub-naturali, nella discesa di scala a livello comunale delle componenti ambientali risulta individuata come aree ad utilizzazione agro-forestale. L'analisi delle ortofoto, tuttavia, mostra un'omogenea tessitura territoriale e paesaggistica per la quale tutta l'area sembrerebbe riconducibile alla classificazione di



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. *2021/39*  
DEL *21.05.2011*

area naturale/subnaturale. Pertanto, posto che tale ambito è individuato come nuova zona di trasformazione turistica, è opportuno motivare la differenza in ordine alla classificazione della componente dell'assetto ambientale del PPR.

- Si richiedono chiarimenti in ordine alle aree H2.2 e H2.3 richiamate in legenda ma non presenti nella zonizzazione generale del PS.
- Si raccomanda di verificare il numero degli abitanti insediabili nel PdL Capo Falcone che nel relativo progetto speciale e nella tabella di pag. 137 della Relazione generale risultano pari a 792, mentre nella tabella di pag. 135 risultano 842 con una differenza di 50 abitanti

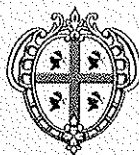
2. PS 07 - Cala dei Rosmarini

- Dalla cartografia fornita si osserva un'area di concentrazione volumetrica in prossimità alla linea di costa; a tal proposito si richiama il già citato articolo 10bis della LR 45/89 secondo cui i terreni costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, sono dichiarati inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione. Si richiama altresì, la disciplina della fascia costiera prevista dalle NTA del PPR e la sentenza del TAR Sardegna n. 38/2014.
- L'individuazione dei comparti edificatori (zone F e zone G) così come previsti dal PS contrasta ulteriormente anche con la disciplina dell'art. 23, comma 1, lettera a) delle NTA del PPR per il quale nelle aree naturali sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica. Si rileva inoltre, nelle suddette aree una diversa classificazione rispetto alle componenti dell'assetto Ambientale del PPR, ovvero il PPR (2006) classifica le medesime come "naturali e sub-naturali", mentre il PUC prevede la classificazione in aree ad utilizzazione "agro-forestale" proprio nei comparti interessati della volumetrie programmate. Tuttavia, dalla analisi delle ortofoto 2008 l'area si presenta con una omogenea tessitura territoriale e paesaggistica per la quale sembrerebbe più corretta la classificazione di area naturale come previsto dal PPR. E' necessario, pertanto, chiarire il motivo di tale incongruenza. Alla luce di quanto sopra si ritiene che l'eventuale volumetria ammissibile sia comunque localizzata oltre i 300 m, in aree a minore grado di naturalità, nel rispetto della succitata normativa e coerentemente con i criteri di localizzazione previsti dagli articolo 89 e 90 delle NTA del PPR.

3. PS 08 - Punta su Torrione

- Relativamente all'edificabilità entro i 300 m dalla linea di battigia marina vale quanto già





**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. *2021/59*

DEL *11/05/2021*

detto sui precedenti PdL e si richiama la già citata normativa vigente. Occorre inoltre, verificare se la rimodulazione della sottozona urbanistica tiene conto (escludendolo tutto), del bene paesaggistico ambientale (falesia) come individuato e disciplinato dal PPR vigente, e se la rimodulazione determina comunque un comparto di attuazione "auto equilibrato" (soprattutto in termini di cessioni) rispetto alle previsioni di legge (DA 2266U/1983). Alla luce delle succitate considerazioni si ritiene che i lotti liberi, che appaiono interclusi, possano essere completati nel rispetto dell'indice fondiario stabilito dalla normativa vigente ( $I_f = 0.75 \text{ mc/mq}$ ).

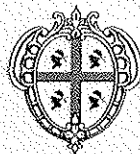
- Tra le "prescrizioni particolari" vengono richiamati percorsi pedonali, discese a mare e impianti sportivi che "sarebbero" individuati nella scheda norma (alcuni sono vincolanti ai fini della premialità volumetrica di 15'000 mc) tuttavia, occorre aggiornare la tavola cartografica in quanto tali informazioni non risultano rappresentate.
- E' necessario specificare la tipologia delle volumetrie pianificate ovvero se di tipo residenziale e/o alberghiero.

#### 4. PS 09 - Orti sud

- L'individuazione della nuova sottozona F4.4 dovrà essere verificata in relazione ai requisiti di localizzazione dei nuovi insediamenti turistici così come definiti dagli artt. 89, comma 1, lettera b) e art. 90, comma 1, lettera a) delle NTA del PPR.
- Posto che le eventuali premialità volumetriche previste dovranno sempre e comunque rispettare l'indice fondiario massimo di 0,75 mc./mq si precisa che non è possibile in generale trasferire nella sottozona F4.4 quote volumetriche afferenti zone omogenee diverse.
- Si segnalano diverse incongruenze in ordine alla classificazione delle Unità Minime di Intervento; nello specifico si evidenzia che in taluni casi esse vengono definite UMI1 e UMI2 e in altri "F4.1 e F4.2". Allo stesso modo si segnala la diversa denominazione delle sottozone G2 in cessione alla AC, cartografate come sottozone G2.1 ma citate nella scheda norma come sottozone G2.2.

### **ZONA G - SERVIZI GENERALI**

La pianificazione delle zone G confermate/intonse e nuove, ed i relativi PS, dovranno essere rivisti alla luce della normativa vigente. Si richiama in particolare quanto disposto dall'art. 10bis della LR 45/89 e nello specifico *"sono dichiarati inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico-morfologici e dei rispettivi insiemi"*.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. *2021/34*  
DEL *21 DIC 2021*

- a) *i terreni costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee A, B, e D, nonché nelle zone C e G contermini agli abitati, tutte come individuate negli strumenti urbanistici vigenti in base al Dec.Ass. 20 dicembre 1983, n. 2266/U*
- d) *i territori contermini ai laghi naturali compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche se elevati sui laghi; [...]*

Tale articolo dovrà essere applicato nella maniera più restrittiva in combinato disposto con la normativa vigente ed in particolare con le NTA del PPR (es articolo 20 "Fascia costiera").

Si richiama inoltre la recente sentenza del TAR Sardegna n.38/2014 relativa allo stesso comune di Stintino.

Inoltre, nello specifico:

- \* Il PS 10 G1 "Tanca Manna" (St 89'243 mq) ricade dentro i 300 m a ridosso del mare in un'area totalmente intonsa. Tale area è inserita nell'ambito urbano, limitrofa a zone B e C che il PPR (e lo stesso PUC) classifica quali aree naturali. L'articolo 20, comma 2 punto 1) delle NTA del PPR stabilisce che *"Nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 12 e dal successivo comma 2"*, che recita: *"Fermo quanto previsto dal comma precedente, possono essere realizzati i seguenti interventi: nell'ambito urbano, previa approvazione dei P.U.C.: a) trasformazioni finalizzate alla realizzazione di residenze, servizi e ricettività solo se contigue ai centri abitati e subordinate alla preventiva verifica della compatibilità del carico sostenibile del litorale e del fabbisogno di ulteriori posti letto"*.

Si richiama, inoltre, quanto disposto dall'articolo 10 bis della LR 45/1989 che al comma 2 recita *"Sono esclusi dal vincolo di cui comma al 1:*

- a) *i Comuni i cui centri abitati, così come storicamente sviluppatasi e come individuati dai rispettivi strumenti urbanistici vigenti, siano contermini al mare e ai fiumi; tali Comuni possono pertanto individuare, nei rispettivi P.U.C. e solo nelle aree contermini ai centri abitati, anche entro la fascia dei 300 metri dal mare e dai fiumi, zone C, D, G e H, ..."*

le norme appena citate, lette unitamente alle prescrizioni di cui all'articolo 23 "Aree naturali e sub naturali" secondo cui *"Nelle aree naturali e subnaturali sono vietati: a) qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;"* suggeriscono, ai sensi dell'articolo 18 comma 4 delle NTA del PPR, che tali





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. 2021/29

DEL

21 LUG. 2014

aree debbano essere pianificate coerentemente con la disciplina degli articoli 23 e 24 delle NTA del PPR.

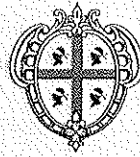
Si segnala comunque, che:

- la previsione di realizzare residenze turistiche e CAV, appare in contrasto con l'obiettivo di contrastare il diffuso fenomeno delle seconde case, già presente nelle attigue zone C.
  - Si segnala che il già richiamato articolo 20 al comma 1, lettera b), punto 2, esclude la possibilità di realizzare nuovi interventi edificatori della grande distribuzione.
  - E' opportuno indicare nel PS e quindi nel PUC, la quantità di volumi da realizzare nelle aree di cessione all'AC nell'ipotesi di progetto integrato piuttosto che rinviarla "allo stralcio funzionale".
  - Il numero degli abitanti insediabili è stato ricavato applicando la densità di 150 mc/ab il luogo dei 60 mc/ab.
  - Non è chiaro cosa rappresentino le linee nere tratteggiate presenti nello schema di progetto
- \* Il PS 11 G1 "Parco Ovest" (St 19'768 mq) presenta per una piccola parte a sud le stesse caratteristiche di localizzazione del precedente PS "Tanca Manna" affacciandosi direttamente nell'insenatura del Porto Mannu. Il PPR classifica le aree come naturali (il PUC, invece, classifica seminaturali). Tali aree, tuttavia, non sono intonse ma interessate da episodi di "espansioni recenti", infatti nel PRG vigente l'area è classificata come zona C; pertanto, considerata la vicinanza con il centro urbano e la piccola porzione a ridosso del porto, oltre che la presenza dell'area a pericolosità Hi4, si ritiene che i volumi debbano essere realizzati in posizione arretrata rispetto all'affaccio sul porto, traslandoli più a Nord.

Inoltre:

- dovranno essere individuate planimetricamente sia nelle Tavole 5.2 che nel PS, le sottozone/subzone interessate, in particolare non è chiaro quale sia la subzona G1 da cedere all'AC e la subzona G1.4 privata e ad uso ricettivo.
  - Non è chiaro se l'individuazione degli standard S1, S2, S3 dovranno essere al servizio delle vicine zone A e B, come previsto dall'articolo 6 del DA 2266/U/1983.
  - Il calcolo della potenzialità volumetrica dovrà discendere dall'applicazione dell'It/If per ciascuna zona omogenea, sulla base dei limiti imposti dal DA 2266/U/1983.
- \* Il PS 12 G2 "Cala reale" (St 30'429 mq) interessa un insediamento esistente (5000 mc) classificato come "espansioni recenti" sia dal PPR che dal PUC. Tale ambito territoriale è classificato nel PRG vigente come zona B di espansione. Con il progetto integrato è previsto





REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. *2021/36*  
DEL *21/10/2021*

l'ampliamento (5'800 mc) di tale struttura ricettiva che nel complesso verrebbe riclassificazione come sottozona G1.4. A tal proposito non risulta chiaro quali siano le motivazioni per cui verrebbero meno le caratteristiche di zona B.

- \* Il PS 13 G2 "Parco Sud" (St 227'161 mq) è ubicato lungo la costa in un'area che presenta gradi di naturalità prevalentemente di tipo "agroforestale" e "naturale" (PPR e PUC). Il PPR individua nelle vicinanze anche insediamenti speciali che risultano esclusi dal PS. L'area d'intervento è altresì interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale, dove sono previsti interventi su lotti privati. Inoltre, tutti gli interventi ricadono dentro i 300 m e solo per una piccola porzione a Nord, il PS confina con il centro abitato. Richiamata la normativa già citata per il PS 10 G1 "Tanca Manna", si conclude che il progetto non può essere attuato secondo le previsioni proposte perché ricadente all'interno di una fascia di conservazione integrale e tutela assoluta. Oltre tale fascia sono ammessi interventi la cui localizzazione dovrà essere coerente con i criteri stabiliti dal PPR, nel rispetto dei caratteri paesaggistici e ambientali.

Ai fini di una successiva ed eventuale rielaborazione si segnala che:

- Non è ammessa la realizzazione di interventi privati nella fascia di rispetto cimiteriale, come previsto dalla già richiamata normativa di riferimento.
- Si segnala che la subzona G4.1 a) (a ridosso del cimitero) è probabilmente da intendersi G1.4 a), altresì, la sub zona G1.4 più a Nord è probabilmente da intendersi G1.4 a), come riportato nella tabella dei dati dimensionali.
- Dovrà essere integrata la legenda in riferimento ai percorsi pedonali.
- Tra gli obblighi previsti nella convenzione occorre precisare meglio cosa s'intende relativamente alla quantificazione delle cessioni con la frase "*...in maniera direttamente proporzionale allo stralcio funzionale*".
- Occorre chiarire le scelte sottese alla apparente previsione di due case di riposo una nella subzona G1.1 a) di competenza privata e una G1.1 b) di competenza pubblica ed eventualmente motivare tale necessità;
- posto che tra le destinazioni edilizie risultano anche le attività commerciali occorre riportare la verifica degli standard come previsto dall'articolo 8 del DA 2266/U/1983
- in riferimento alla edificabilità nella subzona G1.4 a) non risulta chiaro il valore di SAL pari a 3 mq in riferimento a 5'798 mc.
- \* PS "San Nicola Sud" (20'556 mq) interessa la parte più a sud del territorio comunale classificata zona E nel PRG. Tale area è classificata come "agroforestale" nel PPR e nel PUC. Relativamente a tale progetto non è chiaro perché sia prevista una quota di insediabilità pari a 25 abitanti nella subzona G2.2 in cui, invece, sono previste solo attrezzature



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. *2021/34*

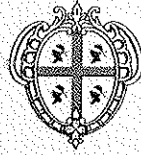
DEL *22/05/2017*

sportive.

- \* Relativamente alla zonizzazione generale si segnala che:
  - Le sottozone G1.1, G3.3, G4.2, G4.3 non risultano puntualmente individuate nella cartografia della zonizzazione urbanistica (Tavole: 5.2, 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3).
  - Non è chiaro il motivo per cui la sottozona G1.2 (classificata nel PPR come "aree speciali dell'assetto insediativo" sia classificata come "porto commerciale e turistico" nella Tavola 3.1 allegata al PUC;
- Posto che la sottozona G2.2 a monte della zona industriale già attuata, è un'area intonsa, occorre precisare meglio la necessità della sua trasformazione posto che non risulta chiaro quale possa essere l'eventuale impegno volumetrico del "parco sportivo e/o ludico balneare".
- Relativamente alle NdA: Articolo 22 "Ambiti per servizi generali a scala territoriale – Zona omogenea G e ai PS, si segnala che:

In generale:

- \* posto che la LR 20/1991 prevede che le zone G debbano essere attuate tramite piano attuativo, e che ai sensi dall'articolo 4 del DA 2266/U/1983 con il piano attuativo vi è la possibilità di incrementare l'indice territoriale di 0.01 mc/mq, se la normativa, per ciascuna sottozona/subzona, non prevede un indice territoriale specifico, in assenza di PS, esso s'intende pari a 0.01 mc/mq.
- \* Verificare il calcolo delle volumetrie stabilite nei PS rispetto ai relativi indici in quanto non sempre (es. PS 14 G2 S. Nicola Sud) tale calcolo risulta chiaro.
- \* relativamente alle altezze e alle distanze, alle aree di cessione ed in generale ai parametri urbanistico edilizi, occorre richiamare specificatamente, nella norma generale delle zone G, i relativi articoli (articoli 5, 8, ecc ) del DA 2266/U/1983 (di riferimento per i PS e PUA);
- posto che la possibilità di realizzare strutture ricettive nelle sottozone/subzone G (es. G1.4 e G2) è motivatamente ammissibile se le stesse risultano di supporto ai servizi di carattere generale normalmente ammessi e previsti in tali zone omogenee, si ricorda che non possono essere individuate zone G che abbiano solo funzioni ricettive. A tal proposito occorre chiarire la necessità di classificare G, comparti che vengono attuati analogamente alle zone F, utilizzando una quota di volumetrie di zona F, come risulta dal calcolo della capacità insediativa del litorale allegata al PUC.
- relativamente alla fascia di rispetto cimiteriale occorre precisare nella disciplina urbanistica che al suo interno sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 338 del TU sulle Leggi Sanitarie ss.mm.ii (RD 1934 n. 1265);



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. *2021/247*

DEL

*21 LUGLIO 2015*

- La sottozona G4.1 impianti di distribuzione carburanti, ai sensi dell'articolo 3 della LR 20/1991 non può essere attuata per concessione diretta ma previa predisposizione di piano attuativo.
- Considerata la numerosità delle sottozone/subzone G si ritiene opportuno riportare in una tabella schematica i relativi dati dimensionali (St, V, abitanti) anche al fine di confermare il dato complessivo di volumetria derivante dal calcolo della costa (per le zone F) da distribuire nelle zone G.

### **ZONA H – SALVAGUARDIA**

- Relativamente alla zonizzazione si segnala che:
  - Nonostante le aree "Aree a rischio archeologico" disciplinate all'articolo 23.2 delle NTA del PUC, siano indicate nella legenda delle Tavole 5.2, non risulta chiara la loro rappresentazione cartografica.
  - Relativamente al PS 18 "Stagno di casaraccio" (H2.1, H2.3, H2.4, , H2.6, E5.a; E5.c) non si rileva la presenza della subzona E5.a.

- Relativamente alle NdA si segnala che:

#### Articolo 23

- Il titolo di tale articolo dovrebbe essere modificato in "Fasce di rispetto e zone H" posto che non disciplina solo le zone h e gli ambiti di salvaguardia dei beni paesaggistici, ma anche l'area a rischio archeologico. Allo stesso modo dovrà prevedere un comma specifico in cui riportare la disciplina delle altre "aree di rispetto delle infrastrutture di interesse generale", che risultano solo individuate nella cartografia.
- Contrariamente a quanto riportato nella descrizione delle zone H (comma 23.1) si rileva che la fascia costiera, la fascia di rispetto cimiteriale, la fascia lungo le strade provinciali e comunali non risultano classificate H. Posto che le fasce di rispetto/salvaguardia non necessariamente devono essere classificate H, ma essere individuate cartograficamente e prevedere le necessarie disposizioni volte salvaguardare l'ambito di riferimento, si ritiene che la suddetta descrizione debba essere rettificata e integrata anche secondo previsto dal DA 2266/U/1983.
- Posto che la fascia di rispetto cimiteriale risulta interessata da varie zone omogenee e progetti speciali, si ritiene opportuno individuare uno specifico articolo in cui sia riportata univocamente la sua disciplina urbanistica. Si ricorda inoltre che la sua riduzione (fino al valore minimo di 50 m) è soggetta al nulla osta della ASL competente.
- La disciplina delle sottozone archeologiche H1 riportata nel comma 23.4 dovrà altresì





**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. *2022/109*

DEL *21 LUG 2022*

richiamare opportunamente (come già precisato nella precedente sezione relativa ai beni storico culturali) la disciplina urbanistica generale prevista dal DA 2266/U/1983.

- Relativamente ai commi 23.6 e 23.7 occorre precisare che le "strutture di supporto alla balneazione" possono essere solo temporanee e amovibili.
- Relativamente al PS 16 H "Ezzi Mannu" (subzone H1, H2.2, H2.3, H2.4, H3.2, H2.6, E5c):
  - \* occorre individuare con la specifica denominazione il bene archeologico oggetto di tutela integrale e condizionata, conseguentemente, posto che le NTA del PS prevalgono sulle NTA generali del PUC, tra gli interventi ammessi nella sottozona H1 è necessario richiamare anche quelli ammessi nella relativa scheda di valutazione (che parrebbe essere "Strutture murarie di Ezi).
  - \* Posto che non sono ammessi nuovi interventi edificatori e non risultano fissati quindi indici di fabbricabilità, occorre chiarire la tipologia delle "strutture di sviluppo turistico" previste a ridosso delle dune, seppure all'esterno dell'area di tutela condizionata.
- Relativamente al PS 17 "La Pelosa" (subzone : H2.2, H2.3, H2.6, F1):
  - \* precisare cosa siano "le strutture di fruizione turistica di supporto".
  - \* Non è chiaro se almeno in fase attuativa saranno garantite delle vie di accesso per i mezzi di soccorso e dei disabili (oltre a quelli per la raccolta dei rifiuti).
- Relativamente al PS 18 "Stagno di casaraccio" (H2.1, H2.3, H2.4, , H2.6, E5.a; E5.c):
  - \* Il PPR identifica tale ambito come bene paesaggistico "zone umide costiere" compreso in una fascia di profondità di 300 m dalla linea di battigia. Pertanto, le uniche tipologie di strutture ammissibili sono di tipo temporaneo e amovibili. A tal proposito occorre quindi precisare meglio cosa s'intende per "totale reversibilità" delle strutture previste.
  - \* dovrà essere indicata la fascia di salvaguardia paesistica dei 300 prevista dal PPR (art. 17, coma 3, lett. g) intorno alla zona umida.

#### **Calcolo Standards**

- Le aree per standard risultano individuate solo nella legenda delle tavole di zonizzazione urbanistica (Tavole 5.2) ma non tutte sono rappresentate nella stessa cartografia. E' necessario, pertanto, adeguare la cartografia (ed eventualmente i progetti speciali) al fine di garantire le dotazioni previste dall'articolo 6 del DA 2266/U/1983. La rappresentazione cartografica assume rilevanza, eventualmente, anche ai fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari - Tel 070 6064390 - Fax: 070.6064319

[eeell.urbanistica@regione.sardegna.it](mailto:eeell.urbanistica@regione.sardegna.it)



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. *2021/39*  
DEL 21/05/2021

- E' necessario allegare al PUC le tabelle di contabilità urbanistica comparative che siano maggiormente dettagliate rispetto a quella riportata nella relazione generale (pag. 143 "Verifica degli standard nelle zone A e B), da cui risulti la dotazione di aree S1, S2, S3 ed S4 del PUC rispetto a quella stabilita dall'articolo 6 del DA 2266/U/1983. Non è chiaro come sia stato ottenuto il valore di 1294 abitanti totali (1'153 Stintino + 141 S. Nicola) assunto alla base del calcolo degli standard per le zone A e B. Si precisa, infatti, che è stato fornito solo il numero di abitanti in zona A pari a 891 (ma non è chiaro se è comprensivo degli occupanti le seconde case) e il numero degli abitanti in zona B che risultano pari a 1135 (Stintino 885 + Pozzo S. Nicola 250) a pag. 111 della relazione generale e 262 abitanti a pag. 91 dello stesso documento).
- Non risulta chiaro perché i parcheggi (S4) sarebbero dimensionati nel "Piano del verde" (comma 24.7 delle NTA del PUC).
- E' necessario specificare le modalità di acquisizione delle aree per standard (es. tramite l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio secondo la normativa vigente).

Occorre verificare l'attinenza con l'argomento trattato del riferimento normativo DM 2.04.1968 citato nell'articolo 24 "Servizi di quartiere – Zone S") delle NTA del PUC che riguarda "Modifica dei confini della zona faunistica delle Alpi nella provincia di Torino". Si ricorda a tal proposito che, per le destinazioni d'uso delle varie aree per standard occorre fare riferimento in Sardegna al DA 2266/U/1983 (non eventualmente al DM n. 1444 del 02.04.1968).

### Regolamento edilizio

Si riportano, a titolo indicativo e non esaustivo, i seguenti rilievi:

- **Articolo 2 Disposizioni di servizio relative all'applicazione del regolamento edilizio**

Si suggerisce di riscrivere la frase "...finalizzate alla interpretazione delle norme del presente Regolamento" in "...finalizzate alla applicazione delle norme del presente Regolamento".

- **Articolo 4 Commissione per il Paesaggio e l'Edilizia**

Si suggerisce, al comma 1, di integrare la definizione che è un organo consultivo (art.4, c.2 del DPR 380/2001).

- **Articolo 10 Inizio dei lavori**

Al comma 1, occorre rettificare il riferimento normativo D.Lgs 494/1996 in quanto abrogato dall'articolo 304 del DLgs 81/2008.

- **Articolo 14 Distacchi tra pareti finestrate**

Il comma 1 dovrà richiamare quanto disposto dall'articolo 5 del DA 2266/U/1983 e precisare

Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari - Tel 070 6064390 - Fax: 070.6064319

[eeil.urbanistica@regione.sardegna.it](mailto:eeil.urbanistica@regione.sardegna.it)



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 2021/34  
DEL 21/05/2021

meglio il caso in cui è ammessa la deroga (demolizione in lotto intercluso, area in edificata ...).

- **Articolo 15 Distanze dai confini**

Il comma 1 dovrà richiamare quanto disposto dall'articolo 5 del DA 2266/U/1983 in riferimento alle varie zone omogenee.

- **Articolo 16 Altezze degli edifici**

- \* Si ritiene opportuno richiamare gli schemi riportati nella Circolare 2-A/1978;
- \* Non risulta ben chiaro quanto previsto al comma 16.3.

- **Articolo 16 bis Dimensione minima unità immobiliari a destinazione residenziale**

Si suggerisce, per uniformità di parametri da applicare nel presente PUC, di fare riferimento alla SLP "superficie lorda pavimentata" in quanto è richiamata anche dal DA 2266/U/1983 all'articolo 8, comma 2.

- **Articolo 18 Soppalco**

Si suggerisce un approfondimento in merito ai valori percentuali e alle altezze minime interne previste, infatti, per esempio, l'altezza del vano da soppalcare dovrebbe essere compresa tra 4.30 m e 4.40 m; la superficie del soppalco dovrebbe essere inferiore ad 1/3 della superficie del locale sottostante, ovvero non superiore al 50% per altezze minime sopra e sotto il soppalco di 2.20 m; etc.

• **Articolo 21 Ultimo piano con copertura inclinata**

- \* Relativamente al calcolo delle altezze e dei volumi occorre fare riferimento a quanto stabilito dal DA 2266/U/1983 e dagli schemi allegati alla "Circolare dell'Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20 marzo 1978, n. 2-A".
- \* Relativamente alle altezze interne, occorre fare riferimento al DM 5 luglio 1975.

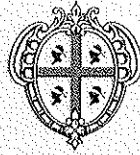
- **Articolo 25 bis Verande**

Posto che il PPR suggerisce in via del tutto generale il rispetto delle tipologie/elementi edilizi/architettonici, nonché l'uso di materiali compatibili/coerenti con il contesto storico, paesaggistico e ambientale di riferimento, considerata altresì la semplicità delle tipologie edilizie/architettoniche degli edifici del centro abitato consolidato (zone B), si suggerisce di valutare l'ipotesi di distinguere le dimensioni indicate a seconda del contesto.

- **Articolo 31 Autorimesse e parcheggi**

- \* Si precisa che il piano particolareggiato della zona A deve prevedere la quantità di parcheggi previsti dalla legge.
- \* Nel comma 31.3 occorre riportare più chiaramente quanto previsto dall'articolo 8,





REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. *2021/39*  
DEL

comma 2 del DA 2266/U/1983.

- **Articolo 41 Serramenti e aperture**

Occorre precisare se le "Schede di isolato" e "Schede di complesso architettonico" sono allegati del piano particolareggiato della zona A e se solo le seconde sono riferite alle zone H; in quest'ultimo caso dovrebbero essere allegati al PUC.

**Norme Tecniche di Attuazione**

Si riportano, a titolo indicativo e non esaustivo, i seguenti rilievi:

- **Articolo 4 Impianto progettuale e normativo del PUC**

- \* Relativamente alle "direttive" di cui alla lettera a) e alla frase "*Tali norme, in quanto espressione di un orientamento della P.A., possono essere oggetto di discussione e di modifica in presenza di motivate ragioni di natura tecnica ritenute condivisibili*" si precisa che qualunque modifica riguardante i contenuti delle NTA di cui al sopraccitato allegato R.2, potrà avvenire solo nei termini previsti dall'articolo 20 della LR 45/1989.

- **Articolo 6 Definizioni e termini del PUC**

- \* Nella parte finale del presente articolo si suggerisce di richiamare i riferimenti normativi che consentono al consorzio privato di poter effettuare la procedura di esproprio.

- **Articolo 7 Parametri urbanistici e Articolo 8 Parametri edilizi**

- \* Tutte le definizioni dovranno essere ricondotte, anche dal punto di vista dimensionale, alle grandezze generalmente indicate dal DA 2266/U/1983. A tal proposito, si citano a titolo di esempio, gli indici fondiario/territoriale che dovranno essere espressi, rispettivamente, come rapporto tra volume fondiario/territoriale e superficie fondiaria/territoriale in mc/mq; le volumetrie previste nel PUC dovranno essere calcolate di conseguenza. Si suggerisce di non utilizzare la SAL, se non nei casi e nei limiti previsti, per esempio, per il calcolo delle cessioni delle attività direzionali/commerciali delle zone C, D e G dall'articolo 8, comma 2 del DA 2266/U/1983.

- **Articolo 9 Modalità di intervento**

- \* Le definizioni degli interventi ammessi dovranno essere ricondotte e verificate sulla base di quanto stabilito dall'articolo 3 del DPR 380/2001 e della LR 23/1985.

- **Articolo 10 Capacità insediativa teorica**

Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari - Tel 070 6064390 - Fax: 070.6064319

[cell.urbanistica@regione.sardegna.it](mailto:cell.urbanistica@regione.sardegna.it)



**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. *2021/39*

DEL

*21 LUG. 2014*

- \* La capacità insediativa teorica dovrà essere calcolata sulla base dei parametri urbanistici/edilizi indicati dal DA 2266/U1983, pertanto, vale quanto rilevato per i tre precedenti articoli 7, 8, 9 delle NTA del PUC.
- **Articolo 11 Attuazione del PUC: piani urbanistici attuativi (PUA)**
  - \* Si suggerisce di integrare la richiamata normativa sui piani di recupero riportando anche il riferimento all'articolo 34 della LR 23/1985.
- **Articolo 13 Opere di urbanizzazione**
  - \* Si precisa che come stabilito dal DA 2266/U/1983 i comparti assoggettati a pianificazione attuativa devono essere auto equilibrati in termini di standard urbanistici ed aree di cessione.
  - \* Occorre riportare i riferimenti normativi dei casi specifici in cui è ammessa la monetizzazione dei parcheggi.
  - \* Non è ammessa in via del tutto generale la monetizzazione delle opere di urbanizzazione e delle aree per servizi (es. S3 - verde pubblico).
- **Articolo 15 Destinazioni d'uso**
  - \* Occorre fare riferimento a quanto previsto dall'articolo 11 e 12 della LR 23/1985.

Non si rileva l'elaborazione del Piano del Commercio come richiesto dalla normativa vigente.

**Generalità**

- Si ritiene opportuna l'elaborazione di un'altra carta riportante la zonizzazione dell'intero territorio comunale (eventualmente anche con il dettaglio alla scala 1:5000 o più), corrispondente all'articolazione in sottozone/subzone riportata nelle NTA, senza la sovrapposizione delle campiture relative progetti speciali che impediscono la visualizzazione corretta delle sottozone omogenee ivi incluse. A tal proposito si suggerisce di utilizzare le campiture e i formati indicati nelle linee guida di adeguamento dei PUC al PPR.
- Relativamente agli ambiti urbani occorre produrre una carta di maggiore dettaglio (scala 1:2000) in cui per le zone A e B risultino evidenziate le aree per standard previste dal DA 2266/U/1983, escludendo la viabilità dalla classificazione della zona omogenea.
- Considerato che i progetti speciali sono parte integrante del PUC, ogni modifica della destinazione urbanistica e della relativa disciplina dovrà avvenire con la procedura di





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. *2021/39*  
DEL

21 LUG. 2014

variante al PUC, ai sensi dell'articolo 20 della LR 45/1989.

- I progetti speciali, nel definire le soluzioni planovolumetriche riportate anche nelle schede norma, dovranno tenere in debita considerazione gli edifici esistenti e le strutture annesse. Si rilevano infatti, in taluni casi, previsioni di viabilità e di differente distribuzione edilizia sopra l'edificato esistente.
- Dovranno sempre essere garantiti gli standard minimi richiesti dal DA 2266/U/1983 per le diverse zone omogenee all'interno dei comparti di attuazione. Tale rappresentazione dovrà risultare ben evidenziata nei singoli PS.
- Si ritiene opportuna la compilazione (per il PRG e PUC) di una tabella generale riepilogativa, per ogni zona urbanistica e relativa sotto articolazione, dei principali parametri urbanistici/edilizi, al fine di avere un quadro di riferimento univoco.
- Tutti gli elaborati allegati al PUC dovranno riportare gli estremi di approvazione definitiva con relativi timbri e firme del competente ufficio comunale.

**Art. 3)** 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.

La presente determinazione è comunicata all'Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica ai sensi dell'art. 21, comma 9, della L.R. n. 31/98 ed è trasmessa al Comune per quanto di competenza.

Il Direttore Generale  
Dott.ssa Elisabetta Neroni

Il Direttore del Servizio Pianificazione Paesaggistica e Urbanistica: Ing. Antonio Sanna *AS*  
Il Responsabile del Settore: Ing. Carla Sanna *CS*  
Il funzionario tecnico: Ing. Sofia Secci *SS*

Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari - Tel 070 6064390 - Fax: 070.6064319

[cell.urbanistica@regione.sardegna.it](mailto:cell.urbanistica@regione.sardegna.it)