



**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. 1342/DG PROT. N. 22004 DEL 15 MAG. 2015

Oggetto: Comune di Sedini - SS
Deliberazione del C.C. n. 03 del 28.01.2015 – Verifica di coerenza – Piano Urbanistico Comunale 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. 26781/DecP/152 del 15 dicembre 2014 con il quale è stato ricostituito il C.T.R.U;
- VISTO** il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sedini, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 03 del 28.01.2015;
- VISTA** la relazione istruttoria dell'Ufficio;



**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. 1342/D.G.
DEL 15 MAG. 2015

VISTO il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 13.05.2015.

RITENUTO di dover procedere ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11.04.2002, n. 7.

DETERMINA

Art. 1) il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sedini, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 03 del 28.01.2015, è rimesso all'Amministrazione comunale.

Art. 2) L'Amministrazione comunale dovrà provvedere alla rimozione delle incoerenze evidenziate ed alla correzione ed integrazione dell'atto di pianificazione come di seguito specificato:

• Dimensionamento del Piano

- Fabbisogno residenziale - Il Comune dovrà motivare il dimensionamento dei nuovi volumi residenziali sulla base di un effettivo fabbisogno correlato all'andamento reale della popolazione e alla stima di possibili incrementi legati ad altri fattori (es. sviluppo di nuove attività nel territorio Comunale o in generale nell'area vasta). Definito in maniera coerente il fabbisogno residenziale si potrà procedere al dimensionamento dei volumi residenziali, favorendo, comunque, l'insediabilità nelle zone A e B e successivamente prevedendo nuove aree di espansione coerentemente con il principio della limitazione massima possibile del consumo di suolo e di rivitalizzazione del centro storico richiamati nello stesso PUC. In tal senso dovrà essere maggiormente sviluppata l'analisi relativa al patrimonio edilizio esistente verificando l'esistenza di vuoti urbani e di abitazioni non occupate e la loro reale disponibilità sul mercato anche in termini quantitativi.
- Fabbisogno turistico - La pianificazione delle zone F non risulta sostenuta da un'adeguata analisi dei flussi turistici e conseguente stima della reale necessità di ulteriori posti letto, anche in considerazione della mancata attuazione di tutte le zone F pianificate nel PUC del 1998.
- Fabbisogno insediamenti produttivi - La pianificazione delle zone D non risulta sostenuta da un'adeguata analisi delle necessità del Comune, anche in considerazione della disponibilità di lotti liberi all'interno del PIP.



**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. 1342/D.G.

DEL

15 MAG. 2015

- Zone C
 - L'incremento delle zone C, anche in considerazione della mancata attuazione di quelle pianificate nel PUC del 1998, e i limitati valori degli indici territoriali previsti per le stesse zone C risulta essere contrario ai principi, sostenuti nello stesso PUC e nell'art. 62 comma 1 lett. c) delle NTA del PPR, di riduzione di consumo di suolo.
- Zone D
 - L'individuazione delle due nuove aree D3, anche in considerazione dell'ampia disponibilità di aree libere nella zona D1.6 – PIP, non risulta motivata, come già evidenziato, da un'analisi che dimostri la necessità di nuove aree.
 - La riclassificazione da E a D2 "Ambiti di produzione di energia da fonti rinnovabili" per le aree limitrofe agli aerogeneratori dell'impianto per la produzione di energia eolica appare non necessaria essendo tale localizzazione ammessa in qualunque zona urbanistica.
- Zone E
 - Nelle zone E non sono previste specifiche e differenziate norme per le sottozone omogenee E1/2/3/4/5. In taluni casi l'individuazione di queste zone non appare coerente con la valutazione delle componenti ambientali e delle caratteristiche di parcellizzazione delle aree (in particolare, per quanto concerne le E3 ed E4).
- Zone F
 - La disciplina di zona non è coerente con quanto stabilito dal DA2266/U/83; in particolare non per tutte le zone F viene rispettato l'art. 4 che prevede un indice fondiario massimo pari a 0,75 mc/mq. Pertanto, si dovrà adeguare l'indice fondiario nelle zone F (F3.1, F4.1, F4.2 e F4.3) e specificarlo laddove non previsto (F3.3 e F3.4).
 - La possibilità di monetizzare le aree di cessione prevista per le sottozone F4 è in contrasto con i riferimenti normativi sovraordinati.
 - La localizzazione della zona F3.1 all'interno della fascia costiera del PPR risulta in contrasto con quanto disposto dagli artt. 20, 89, e 90 dello stesso PPR che, nella fascia costiera, consentono la localizzazione dei nuovi insediamenti turistici solo se in adiacenza a insediamenti già esistenti. Si suggerisce inoltre di meglio valutare la localizzazione già prevista in adiacenza al potabilizzatore.



**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. 1342/DG
DEL 15 MAG. 2015

- Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio
 - Deve essere recepita la normativa introdotta dalla L.R. n. 8 del 23.04.2015 e devono essere eliminate alcune incoerenze o carenze rispetto alle disposizioni sovraordinate (es. calcolo dei volumi, distanze tra fabbricati ...).

Art. 3) In sede di esame della proposta comunale il C.T.R.U. ha evidenziato, inoltre la necessità dei seguenti chiarimenti e integrazioni:

- Piano di Assetto Idrogeologico
 - Nelle tavole Z.9a e Z.9b devono essere inserite le aree a pericolosità moderata e media da frana (Hg1 e Hg2).
 - Occorre completare le tavole Z.11a e Z.12a perché le aree a pericolosità idrogeologica in esse riportate, denominate "da studio", non corrispondono a quelle dello studio di compatibilità approvato, ma sono quelle del PAI vigente. Le aree dello studio vengono riportate solamente nelle tavole Z.11b e Z.12b che rappresentano l'involuppo delle aree del PAI vigente unite appunto a quelle derivanti dallo studio di compatibilità. La stessa problematica si riscontra nelle tavole 5a e 5b relative al Progetto speciale Silanis - Conca Niedda.
 - Gli artt. 154 e 155 delle NTA del PUC dovranno riportare unicamente le discipline delle aree a pericolosità idrogeologica (artt. dal 27 al 34 delle NdA del PAI) e delle fasce di tutela dei corpi idrici di cui all'art. 8, commi 8 e 9 delle NdA del PAI.
- Beni Paesaggistici e valenze Ambientali
 - Dall'esame degli elaborati non risulta possibile distinguere i beni paesaggistici ambientali da altre situazioni di valenza ambientale identificate dal Comune. E' opportuno per maggiore chiarezza, predisporre un elaborato che riporti i perimetri dei beni paesaggistici e un elaborato distinto che riporti le valenze ambientali che il Comune intende tutelare e valorizzare o, in alternativa, esplicitare la differenza di tali raggruppamenti nella legenda della carta.
 - Si rileva la carenza nelle NTA di un richiamo alle prescrizioni e agli indirizzi del PPR.
- Assetto storico Culturale: Beni paesaggistici e identitari
 - L'attività di copianificazione è stata conclusa con verbale n. 21115 del 12.05.2014 e recepita negli elaborati del PUC. In relazione al verbale finale è opportuno che il Comune armonizzi gli elaborati del PUC con quanto indicato nel verbale, effettuando



**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. *1342/D.G.*

DEL

15 MAG 2015

un riordino dei beni del repertorio del mosaico e degli altri oggetti, richiamando nelle NTA gli stessi elementi del repertorio, le relative cartografie e le schede associate

- Zone E
 - Dovrà essere modificato il limite del lotto minimo per l'edificazione a fini residenziali, secondo quanto disciplinato dall'art. 26 comma 4 della L.R. n. 8 del 23.04.2015.
- Progetti Speciali
 - Le NTA dovranno richiamare gli elaborati dei PS indicando le parti che hanno valore di norma e quelle con valore indicativo.
 - Le NTA dei PS devono rispettare, per ciascuna zona omogenea ivi contenuta, i parametri di zona omogenea delle NTA del PUC appositamente adeguate anche in base alle indicazioni della RAS.
 - I PS dovranno in ogni caso rispettare le discipline dei vincoli paesaggistici e idrogeologici del PAI senza necessità di inserire nelle NTA dei PS la relativa disciplina già contemplata nelle NTA del PUC.

Per una migliore comprensione e nello spirito di fattiva e reale collaborazione istituzionale, si allega la relazione istruttoria redatta dagli uffici.

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. 7/2002 e ss.mm.ii. Inoltre, ai sensi del comma 5 quinquies dello stesso art. 31, salva l'ipotesi di cui al comma 5 ter, la pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva del piano sul BURAS, in assenza di positiva conclusione del procedimento di verifica di coerenza, determina l'annullabilità del piano per violazione di legge.

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
Il Responsabile del Settore - Ing. Carla Sanna
Il funzionario istruttore - Ing. Nevio Usai

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

cell.urbanistica@regione.sardegna.it