



**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  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Prot. n. 49547/DG

Cagliari, 19.11.2015

> AL COMUNE DI OROSEI  
[protocollo@pec.comune.orosei.nu.it](mailto:protocollo@pec.comune.orosei.nu.it)

**Oggetto: Comune di Orosei. Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 03.08.2015.**

**Osservazioni trasmesse in attuazione dell'articolo 20 bis della LR 45/1989, a seguito della condivisione delle risultanze dell'analisi con il CTRU.**

Ai sensi dell'art. 20 bis della LR n. 45/1989, e con riferimento anche alla determinazione n. 1904/DG del 08.07.2014 di rinvio per chiarimenti e integrazioni della delibera CC n. 5 del 21.03.2014, sentito il CTRU riunitosi in data 18 novembre 2015, si formulano le seguenti osservazioni che consentiranno all'Amministrazione in indirizzo di effettuare le integrazioni e modifiche in sede di approvazione definitiva del Piano.

**1. DIMENSIONAMENTO**

Permane l'esigenza di fornire alcune integrazioni e chiarimenti:

1. precisare se la volumetria di progetto per la zona A deriva da un piano particolareggiato vigente o da altre considerazioni;
  2. nelle tabelle relative all'analisi degli edifici, propedeutica alla determinazione del parametro mc/ab, indicare il numero di abitanti presenti in ogni edificio appartenente agli isolati campione;
  3. giustificare i parametri di progetto stabiliti in:
    - a. 300 mc/ab per la zona A, posto che l'analisi sugli isolati campione ha individuato un parametro di 369, confermando o meno la scelta di utilizzare lo stesso parametro per le sottozone A1 e A2;
    - b. 250 mc/ab per la zona B, posto che l'analisi sugli isolati campione ha individuato i seguenti parametri 471, 480, 277, 350 e 256;
    - c. 150 mc/ab per la zona C, posto che l'analisi sugli isolati campione ha individuato il parametro di 357;
  4. verificare il parametro mc/ab nella zona A, eliminando i fabbricati classificati in zona B inseriti nell'analisi della densità abitativa;
  5. verificare l'incidenza sul calcolo dell'insediabilità futura della disposizione contenuta art. 73.6 delle NTA che consente di incrementare l'indice fondiario di zona B fino a 4 mc/mq, o, in alternativa, eliminare la relativa previsione;
- 2. ZONA A** (punto 2.1 del rinvio)

Al fine di considerare adeguata la scelta di confermare, rispetto al precedente strumento, la classificazione di zona B per aree interne al "centro matrice", è necessario fornire adeguate motivazioni, comprensive delle relative analisi.

Art. 72.6 – Zona A2. Verificare l'adeguatezza della scelta di introdurre un ulteriore limite massimo per l'indice fondiario rispetto a quello già previsto per la zona A (indice fondiario medio di zona).

**3. ZONE B** (punto 2.2 del rinvio)





**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  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Nel rilevare che è superato il motivo di rinvio, dovrà essere verificata la correttezza dell'accorpamento della B.81 alla C1.6 in luogo della C2.2, anche in ragione del fatto che la C1.6 è già dotata di PdL;

Nel rilevare che il centro abitato di Sos Alinos è stato, in ossequio al rinvio, riclassificato in zona C, si evidenzia che all'art. 74.2 delle NTA è stata inserita la zona C1.13 relativa all'abitato di Sos Alinos. Viceversa nella Tav. S4 – Zonizzazione urbana SoS Alinos, la C1.13 non risulta, ma compaiono invece diverse altre zone C, quali C1 ... C5, CD, VP. Occorre, quindi, uniformare le classificazioni.

**4. NUOVE ZONE D E G (punto 2.4 del rinvio)**

Poiché le zone G2.1 sono definite aree "a supporto dell'insediamento turistico" (v. art. 79.7 delle NTA), e verificato che nel previgente studio di disciplina presente agli atti di questo ufficio la classificazione dell'area è quella di zona F, si suggerisce di valutare la modifica della classificazione in zona F.

Definire i parametri urbanistici generali per la Zona G1.1 – Istituto tecnico superiore.

Prevedere apposita disciplina nelle NTA per le zone G3.2, al momento solo indicate in cartografia.

**5. ZONE E (punto 2.5 del rinvio)**

1. Nell'art. 37.2.c delle NTA (strutture temporanee), è necessario eliminare la denominazione "punti di ristoro" perché può creare confusione con la definizione del D.A. 2266/U/83 che individua i punti di ristoro come attività specifica e regolamentata in modo particolare. Specificare inoltre che tali attività sono consentite nelle aree disciplinate dal PUL.
2. All'art. 37.3 delle NTA si afferma che tutte le opere "dovranno essere finalizzate alle necessità di conduzione agricola". Ciò è in contrasto con la previsione di "strutture temporanee con destinazione turistico-ricreative" del punto 2.c) che le slega dall'attività agricola.
3. La disciplina è stata elaborata unicamente differenziando le E1, E2, E3, trattate unitariamente e in modo omogeneo, e la sottozona E5 (v. art. 38 NTA). Poiché la suddivisione in sottozone agricole è effettuata in funzione delle caratteristiche agro-pedologiche, è necessario differenziare i parametri urbanistici almeno per la residenza.
4. Nell'art. 38 NTA i commi 6 e 7 sono contraddittori. Verificare se il comma 7 è un refuso.
5. Esplicitare la differenza tra i "vani a supporto dell'attività agricola", disciplinati dall'art. 40, e i fabbricati connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo" citati nell'art. 38.5. Ove le fattispecie non siano coincidenti per le ipotesi di cui all'art. 40 dovranno esse definiti i parametri dimensionali, risultando inadeguato il riferimento alle direttive per le zone agricole.
6. Art. 39 - Adeguare la possibilità di edificazione a fini residenziali al dettato dell'art. 26 della LR 8/2015, il quale consente tale attività "unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola". Differenziare la disciplina con riferimento agli interventi da realizzare all'interno della fascia costiera, in ottemperanza anche al punto 5 del rinvio del 2014, inserendo la previsione secondo cui in sede di richiesta del titolo abilitativo deve essere dimostrata l'impossibilità di localizzazione alternativa al di fuori della fascia.
7. Art. 41.2 –Esplicitare all'interno della disposizione il necessario rispetto dell'indice massimo nel caso di incremento una tantum del 5% della volumetria ammessa.
8. Art. 44 – Riconversioni. Esplicitare all'interno della disposizione il necessario rispetto delle normative vigenti per le nuove costruzioni. Es. l'agriturismo non può essere realizzato in 1 ettaro, ma in 3 ai sensi dell'art. 9 delle Direttive; il turismo rurale è attuabile in fabbricati rurali già esistenti, per cui appare difficile consentire un incremento volumetrico del 25% (Art. 44.2). Quest'ultima prescrizione contraddice inoltre l'art. 52 delle medesime NTA, che definisce il turismo rurale "senza incrementi di volume", nonché l'art. 83.5 delle NTA del PPR che, per manufatti non più necessari alla conduzione del fondo, consente la modifica di destinazione d'uso "senza incrementi volumetrici" e "per interventi di turismo rurale".
9. Art. 45. Chiarire il significato del termine "fabbricato (aggiunto)".
10. Art. 47.4. Eliminare il riferimento alla zona H.





**REGIONE AUTÒNOMA 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  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

11. Art. 50. Ippoturismo. Alla luce dell'entrata in vigore della legge regionale n. 11 del 2015 che disciplina le attività connesse all'agriturismo e ad essa riconduce la attività di pratica sportiva, ippoterapia e affini, dovranno ricondursi ai parametri e alla disciplina prevista per gli agriturismi le disposizioni contenute nell'art. 50.
12. Si raccomanda di effettuare un puntuale censimento delle case agricole utilizzate per residenza e completare quello degli abusi edilizi dichiarati o riscontrati, ancorché sanati.

**6. ZONE F (punto 2.6 del rinvio)**

Non risultano ancora sufficienti gli elementi informativi relativi ai piani attuativi della zone F. Al fine di superare tali carenze si è proceduto sia all'esame dei documenti agli atti della scrivente Direzione e pervenuti in occasione della verifica dei volumi di zona F ai sensi dell'art. 6 della LR 8/2004, sia alla richiesta di integrazioni, sia, infine, all'analisi degli atti depositati presso il Servizio Tutela del paesaggio territorialmente competente.

Occorre, inoltre, rivedere e integrare la Tav. N1 comprendente la tabella riepilogativa del potenziale edificatorio delle zone F.

**Sottozone F1**

Per le sottozone in esame si chiede di fornire le perimetrazioni originali della lottizzazione, quelle relative al comparto eventualmente attuato, le porzioni di aree interessate da opere di urbanizzazione completamente o parzialmente attuate e oggetto di un mutamento consistente e irreversibile dello stato dei luoghi.

Relativamente alle zone F1, il PUC qualifica come tali quelle "già attuate", di conseguenza le sottozone individuate dovranno riportare il perimetro, la superficie e il volume dei piani di lottizzazione originari, che hanno, all'epoca, consentito la loro edificazione. Dovrà essere chiaramente indicato sia il volume realizzabile, ovvero quello risultante dalle precedenti scelte pianificatorie, sia quello effettivamente realizzato, e in caso di scostamento lo stesso dovrà essere adeguatamente motivato.

Con particolare riferimento alla sottozona F1.9 (Fuil'e Mare) si segnala la necessità di verificare accuratamente lo stato di attuazione del comparto e la legittimità di quanto realizzato, sia in termini di opere di urbanizzazione che in termini di volumetrie. Tale verifica risulta imprescindibile per determinare la compatibilità delle scelte effettuate nel PUC con l'articolo 20 delle NTA del PPR.

In sintesi, la proposta soluzione di completamento per la F1.9 potrà essere considerata coerente con le disposizioni di cui all'articolo 20 delle NTA del PPR unicamente nel caso in cui, sulla base degli atti che il Comune produrrà e di quelli in possesso della Regione, risulti intervenuto un legittimo, consistente e irreversibile mutamento dello stato dei luoghi. Si rammenta, infatti, che oltre alla possibilità di eseguire, anche in fase transitoria, gli interventi ricompresi in piani attuativi approvati e con convenzione efficace, per i quali alla data di pubblicazione della delibera c.d. Salva coste risultassero legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che si fosse realizzato il reticolo stradale e determinato un mutamento consistente e irreversibile dello stato dei luoghi, le disposizioni del PPR prevedono, in sede di adeguamento del Piano urbanistico comunale, il completamento degli insediamenti esistenti, dovendosi specificare che anche in questo caso si richiede la legittimità dell'intervenuta trasformazione del territorio oltre al rispetto di un'adeguata proporzione tra insediamento esistente, in termini di infrastrutture e volumi attuali, e le nuove previsioni. Il mancato ricorrere dei predetti presupposti determinerà, per contro, l'inammissibilità della soluzione proposta.

Con particolare riferimento alla sottozona F1.6 (Su Mutrucone), trattandosi di completamento di insediamenti esistenti, in parte ricompresi in piani attuativi e in parte edificati ante legge ponte, dovranno essere inseriti nel PUC indirizzi urbanistico-paesaggistici, che consentano un limitato consumo del suolo, garantiscano la contiguità delle nuove edificazioni con gli interventi edilizi già esistenti e garantiscano la permeabilità in corrispondenza del corridoio centrale, in larga parte libero anche nella porzione ricompresa nei 150 m. dalla linea di battaglia.





**REGIONE AUTÒNOMA 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  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Con riferimento all'originario Piano particolareggiato Cala Liberotto – Sas Linnas Siccas (cartografati nel PUC come F1.3, F1.5, F3.2, F3.3, F3.4), si prospettano al Comune le seguenti tre alternative:

- verificare per ognuna delle sottozone F1.3, F1.5, F3.2, F3.3, F3.4 il rispetto degli standard, indicando altresì, distintamente, i volumi realizzabili ex ante, realizzati e in programmazione;
- riprogettare la sola sottozona originaria coincidente con Cala Liberotto – Sas Linnas Siccas, indicando complessivamente i volumi realizzabili ex ante, realizzati e in programmazione;
- specificare che la individuazione di differenti sottozone risponde alla sola esigenza di classificare le stesse in ragione delle differenti attività turistico ricettive in esse esercitate e che, ai fini del rispetto degli standard deve essere fatto riferimento al perimetro del Piano particolareggiato originario.

### **Sottozone F2**

Posto che non è possibile perimetrare piani di risanamento urbanistico oltre i termini di cui all'art. 38 della l.r. 23/85, e che ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PPR non è possibile individuare in fascia costiera nuove zone F, non contigue all'urbano o di completamento di insediamenti esistenti, salvo, comunque, il rispetto delle disposizioni urbanistiche contenute nel Decreto Floris, relativamente alla F2 si osserva quanto segue.

Le sottozone F2.1 e F2.2 non rispettano le disposizioni sopra citate; non è quindi ammissibile la loro qualificazione in zona F. Le stesse dovranno, quindi, essere riclassificate in zona agricola, conformemente a quanto prevede il PRG vigente. Per le stesse zone così riclassificate potranno essere previste disposizioni finalizzate al ripristino dei valori paesaggistici tutelati, nonché norme che consentano ai privati, anche in consorzio tra loro, e unicamente in caso di legittimazione ex post degli interventi edilizi, di dotare l'area degli impianti necessari a garantire adeguate condizioni igienico-sanitarie, nel rispetto delle disposizioni ambientali.

Indipendentemente dalla qualificazione data a dette sottozone dal PRG vigente, le sottozone F2.5 e F2.6 nella loro perimetrazione non rispettano le citate disposizioni sia in termini di localizzazione, che relativamente al mancato rispetto dei parametri individuati dall'art. 6 del citato decreto Floris. Le finalità che con tale disciplina il Comune intendeva perseguire potranno essere raggiunte anche mantenendo una classificazione di zona agricola e prevedendo per le aree così perimetrare una disciplina che consenta la riqualificazione paesaggistica e la soluzione delle problematiche di carattere igienico-ambientale attraverso interventi proponibili ad opera dei privati, anche riuniti in Consorzio, e unicamente in caso di legittimazione ex post degli interventi edilizi. Tale soluzione risulterebbe coerente oltre che con le disposizioni urbanistiche anche con le previsioni del PPR tra le quali si richiama l'articolo 10 comma 8.

Per le restanti sottozone F2 diverse da quelle sopra citate, non si rilevano criticità a mantenere la classificazione F2.

### **Sottozone F5**

Al fine di garantire maggiore coerenza della sottozona F5.3 ospitante un impianto avicolo dismesso, dovrà essere prevista la riconversione delle strutture esistenti a turismo rurale, con mantenimento della volumetria esistente, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 83.5 e 87.1.c delle NTA del PPR, e la sottozona dovrà essere riclassificata in zona agricola, nel rispetto delle disposizioni contenute nelle direttive per le zone agricole.

Nell'articolo 77.6 dovrà essere eliminato il riferimento all'intesa di cui all'articolo 11 delle NTA del PPR.

### **Sulle zone F**

Al fine di consentire al Comune di verificare e integrare il quadro conoscitivo e informativo delle zone F, si segnalano i seguenti punti sui quali sono necessari chiarimenti e/o integrazioni:





**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  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- occorre chiarire perché le NTA del PUC, per esempio, l'art. 77.1.4 impongono lo strumento attuativo per le aree destinate a verde pubblico attrezzato, gioco, sport nelle sottozone F1, sottozone già dotate di piano attuativo che dovrebbe essere già convenzionato, attuato.
- in diverse sottozone F.1 e F.3, gli elaborati grafici del PUC non rappresentano le aree standard, pur essendo esse presenti nelle schede informative delle medesime lottizzazioni presentate in sede di istanza per la verifica ex art. 6 LR 8/2004.
- occorre verificare e chiarire alcune contraddizioni presenti nell'elaborato R2 del PUC, tabella "Insediamenti turistici F1-F3" a pag. 5 che riporta gli interventi già attuati o in fase di completamento:
  - a) Le superfici territoriali previste dal PRG e dal PUC sono diverse. Ciò appare incongruo in quanto la superficie territoriale della singola lottizzazione dovrebbe essere stata rilevata al momento della progettazione del piano attuativo o del suo convenzionamento (es. sottozona F1.3: mq 711.002,94 nel PRG, mq 307.739 nel PUC; viceversa sottozona F3.1: mq 80.471 nel PRG e mq 119.116 nel PUC).
  - b) Relativamente alle previsioni relative agli standard per le sottozone F1.1 Giardini di Cala Ginepro, F1.4 Hotel Tirreno, ecc. occorre chiarire il motivo dell'indicazione in sede di PUC di standard superiori rispetto a quelli individuati nel vigente PRG, e per le sottozone F1.2 Sa Mattanosa, F1.8 Laccu la previsione nel PUC di standard, in assenza di corrispondente indicazione nel PRG.
  - c) Occorre chiarire la contraddizione tra l'art. 77.1.5 delle NTA e la cartografia, riguardo le zone F2.7 e F2.8 ed F2.5 e F2.6.
- occorre esplicitare i riferimenti amministrativi relativi alle sottozone F5.2 e F5.4 del PUC;

**7. IN GENERALE SULLA PIANIFICAZIONE** (punto 2.8 del rinvio)

Occorre integrare le NTA, specificando che gli incrementi sono ammissibili nel rispetto degli indici massimi di zona, anche nei seguenti due punti:

- Art. 41. Manufatti incongrui: dove si prevede unicamente l'incremento del 5%;
- Art. 77.4.5. Campeggi: dove si prevede unicamente l'incremento del 10%.

**8. COMPATIBILITÀ COL PAI** (punto 6 del rinvio)

Alla luce della trasmissione degli atti all'ADIS dovrà essere verificato con l'autorità competente il rispetto delle previsioni in materia, anche a seguito dell'integrazione delle NA del PAI e degli aggiornamenti introdotti con l'adozione del PGRA e relative direttive.

Si suggerisce, in ogni caso, di valutare il problema dell'attuale rischio idrogeologico di diverse aree comprendenti attività produttive, e di inserire norme incentivanti il trasferimento delle attuali attività in aree maggiormente compatibili.

**9. REGOLAMENTO EDILIZIO** (punto 7 del rinvio)

Si segnala l'opportunità di verificare il contenuto di alcune disposizioni, al fine di superare alcune perduranti criticità:

- eliminare il richiamo a disposizioni normative non più vigenti (es. art. 11 D.Lgs 115/2008) o indicare le eventuali modifiche;
- limitarsi al rinvio per *relationem* alle disposizioni nazionali o regionali di immediata applicazione, senza riportarle integralmente;
- allineare alle modifiche normative introdotte con la legge regionale n. 8/2015 le previsioni in materia di titoli abilitativi per i vari interventi edilizi;
- non appare chiaro il richiamo contenuto nell'articolo 3 alle disposizioni in materia di approvazione di progetti di opere pubbliche comportanti variante al PUC. Vista l'operatività delle relative disposizioni si suggerisce di eliminare il relativo capoverso. Non risulta corretto il riferimento al decreto di approvazione della Regione di progetti approvati con le modalità prevista della legge n. 167/1962. Anche in questo caso si suggerisce di eliminare il capoverso;



**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  
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- verificare le disposizioni in materia di volume urbanistico e volume tecnico alla luce delle disposizioni operanti nel territorio regionale, avvalendosi degli schemi allegati alla circolare al decreto Soddu (il vespaio che è escluso da volume urbanistico)
- eliminare l'esclusione dei balconi dal calcolo delle distanze dai confini.

**10. CONSIDERAZIONI GENERALI** (punto 8 del rinvio)

La numerazione degli ambiti nelle NTA presenta ancora dei duplicati (es. art. 28 ambito 11, art. 29 ambito 11).

**11. OSSERVAZIONI ULTERIORI SULLE NTA**

- Art. 86.1 – Occorre specificare la quota destinata ai servizi connessi alla residenza, nel rispetto delle previsioni in materia contenute nel D.A 2266/U/83
- Art. 86.2 - Verificare la coerenza col D.A. 2266/U/83 della previsione secondo cui il piano seminterrato non computa come volume.
- Art. 86.4 - zone F4. Eliminare la definizione di "servizi connessi alla residenza", che ai sensi del D.A. 2266/U/83 hanno un significato preciso, diverso da quello che qui si intende richiamare.
- Si suggerisce di trasferire le modalità di calcolo dei volumi e delle distanze dalle NTA al RE.

Si resta a disposizione per ogni chiarimento ritenuto opportuno e ci si rende sin d'ora disponibili a un incontro di verifica preliminare del reperimento delle osservazioni sopra indicate.

**Il Direttore Generale**

Dott.ssa Elisabetta Neroni

Il Direttore del Serv Pian. Ing. Antonio Sanna

Il RS Ing. Giorgio Speranza