



**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. 3318 /DG PROT. N. 54994 DEL 23 DIC. 2015

**Oggetto: Comune di Golfo Aranci - OT
Deliberazione del C.C. n. 63 del 23.12.2013 – 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. 26781/DecP/152 del 15 dicembre 2014 con il quale è stato ricostituito il C.T.R.U;
- VISTO** il PUC in adeguamento al PPR e al PAI del Comune di Golfo Aranci, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 63 del 23.12.2013;



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. 3318/D.G.

DEL

23 DIC. 2015

- VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio;
- VISTO il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 21.12.2015.
- RITENUTO di dover procedere ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11.04.2002, n. 7.

DETERMINA

Art. 1) Il PUC in adeguamento al PPR e al PAI del Comune di Golfo Aranci, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 63 del 23.12.2013, è rimesso all'Amministrazione comunale, per gli adempimenti di cui al successivo articolo 2.

Art. 2) Pur considerando il progetto del Piano adeguatamente sviluppato, anche in riferimento alle scelte pianificatorie che, in linea con quanto previsto dal PPR, sono in stretta contiguità col centro urbano e al di sotto dell'infrastruttura ferroviaria, l'Amministrazione comunale dovrà, in relazione alle altre previsioni di sviluppo del territorio e in considerazione della complessità e dei valori dello stesso:

- in generale, definire in maniera più specifica il dimensionamento e le scelte pianificatorie rispetto alla presenza, in tutto il territorio, di beni paesaggistici ambientali e beni/elementi di valore storico culturale di grande interesse e ambiti interessati da dissesto idrogeologico. In tale direzione, occorre che il PUC supporti la previsione di nuove trasformazioni edilizie ai fini residenziali, turistici e produttivi, in base a una più approfondita verifica del contenimento del consumo del territorio e della salvaguardia dei valori paesaggistici ambientali, anche attraverso la predisposizione di appositi progetti guida orientati alla qualità che meglio specifichino gli interventi previsti, in coerenza con quanto previsto dall'art. 75 delle NTA del PPR.

- nello specifico, fornire le integrazioni e/o chiarimenti e apportare le necessarie modifiche, come raggruppate rispetto ai seguenti aspetti:

Documentazione obbligatoria da allegare al Puc

Il Comune dovrà procedere alla:

- verifica con la Provincia di Olbia Tempio del corretto recepimento nel PUC delle prescrizioni contenute nel parere motivato di cui alla Determinazione n. 368 del 03.07.2013;
- verifica con la RAS, Assessorato della Difesa dell'Ambiente, del corretto recepimento nel PUC delle prescrizioni contenute nel provvedimento della Valutazione di incidenza ambientale di cui alla Determinazione n. 8752/Determinazione/399 del 19.04.2013;



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. 3318/D.G.

DEL 23 DIC. 2015

- elaborazione di apposita "Dichiarazione di sintesi" a conclusione del procedimento VAS;
- presa d'atto con deliberazione del Consiglio Comunale:
 - dei provvedimenti conclusivi della Valutazione ambientale strategica e della Valutazione di incidenza ambientale e della "Dichiarazione di sintesi";
 - delle risultanze dello Studio di compatibilità idraulica e geologica geotecnica di cui alla deliberazione del Comitato Istituzionale Autorità di Bacino n. 3 del 20.05.2015 e approvazione degli elaborati di sovrapposizione della zonizzazione urbanistica di progetto con le aree di pericolosità sia da frana sia idraulica;
 - delle risultanze della copianificazione dei beni storico culturali di cui all'articolo 49 delle NTA del PPR.
- Il Comune dovrà riportare negli elaborati cartografici di piano il limite amministrativo derivante dall'attività di verifica svolta in collaborazione con la RAS e in condivisione con il Comune di Olbia. Inoltre gli elaborati cartografici di piano dovranno essere redatti su una cartografia CTR di base aggiornata e dovrà utilizzata, nella redazione degli elaborati cartografici del PUC la simbologia, le campiture e le legende utilizzate per la rappresentazione cartografica delle tavole del PPR, come indicato nelle "Linee guida per l'adeguamento dei Piani urbanistici comunali al PPR e al PAI" elaborate dalla RAS.

Riordino delle conoscenze

Assetto Ambientale

Il Comune dovrà :

- riportare esplicitamente nella "Relazione geologica geotecnica" (Allegato A3) le modifiche e integrazioni degli elaborati cartografici Tavola AA.03 "Carta geomorfologica" e Tavola AA.04 "Carta idrogeologica" rispetto alle "Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI" elaborate dalla RAS;
- dettagliare maggiormente la rappresentazione cartografica degli elaborati relativi alla capacità d'uso del suolo (Tavola AA.15 "Capacità d'uso del suolo") e alla suscettività dei suoli all'uso agricolo e al pascolo (Tavola AA.13 "Suscettività all'uso agricolo" e Tavola AA.14 "Suscettività dei suoli al pascolo").

In relazione al PAI il Comune dovrà:

- trasmettere gli elaborati che riportano la sovrapposizione della zonizzazione urbanistica con le perimetrazioni delle aree di pericolosità idrogeologica incluse nel Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA), comprendente anche le perimetrazioni dello studio ex articolo 8, comma 2 (Del. C. I. n. 2 del 07.07.2015), del PAI vigente e del PSFF;
- riportare in cartografia le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi dell'articolo 8, commi 8 e 9 delle NA del PAI, come prescritto nella Deliberazione n. 3 del 20.05.2015 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino di approvazione dello studio di compatibilità ex articolo 8, comma 2, delle NA del PAI;
- verificare, in relazione ai risultati degli studi specialistici, le incongruenze relative alla compatibilità delle scelte pianificatorie e la situazione di pericolosità presente sul territorio, come successivamente indicato, a titolo esemplificativo, nei rilievi riportati nelle sezioni dedicate alle specifiche zone urbanistiche. Occorre fare un distinguo tra quelle già attuate, nelle quali gli interventi permessi sugli edifici già esistenti sono dettati dalle NA del PAI, e tra quelle ancora da attuare, dove lo strumento urbanistico generale deve rispettare il principio di "invarianza idraulica" (articolo 47 delle NA del PAI), individuando le porzioni del territorio che possono essere soggette a trasformazione; il suddetto principio deve essere soddisfatto in ogni trasformazione d'uso del suolo, sia a livello di strumento urbanistico generale (PUC) che a livello attuativo. A questo proposito, le NTA del PUC (Titolo XIII "Aree di pericolosità idrogeologica") dovranno esplicitare che lo strumento urbanistico recepisce e si adegua alle norme d'uso del territorio dettate dalle NA del PAI integrate con quanto riportato nella Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 20.05.2015 (modifica articoli 21, 22 e 30 e introduzione



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.

3318/D.G.

DEL

23 DIC. 2015

articolo 30bis) e nella Delibera del Comitato Istituzionale n. 2 del 30.07.2015 (Introduzione TITOLO V - PGRA).

In relazione ai Beni paesaggistici, valenze, vincoli e componenti di paesaggio ambientali, il Comune dovrà:

- produrre appositi elaborati che rappresentino separatamente i beni paesaggistici del territorio comunale distinti in:
 - beni paesaggistici tutelati ex articolo 136 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;
 - beni paesaggistici tutelati per legge ex articolo 142, comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., per quanto riguarda i "territori coperti da foreste e da boschi" (articolo 142, comma 1, lettera g) è necessario specificare che la perimetrazione proposta dal comune assume un valore indicativo e non vincolante;
 - beni paesaggistici ambientali così come riconosciuti e rappresentati dal PPR ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera d) del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. La perimetrazione di tali beni paesaggistici ambientali deve coincidere con quella del PPR, eventuali variazioni rispetto a tale perimetrazione possono essere rappresentate negli elaborati cartografici del PUC in apposita tavola di individuazione alla scala comunale che, per chiarezza, dovrà essere denominata "valenze ambientali".
- produrre apposito elaborato che rappresenti le "valenze ambientali" del territorio che non hanno il rango di "beni paesaggistici" quali: proposta di ripermetrazione dei beni paesaggistici ambientali del PPR; Siti di interesse comunitario; Zone di protezione speciale; Riserve naturali ex L.R. n. 31/1989, etc.;
- produrre apposito elaborato che rappresenti gli "ulteriori vincoli di natura ambientale" presenti nel territorio comunale quali: "aree percorse da incendi", necessarie ai fini della corretta applicazione dell'articolo 10 "Divieti, prescrizioni e sanzioni" della Legge 21.11.2000, n. 353 "Legge quadro in materia di incendi boschivi"; "aree sottoposte a vincolo idrogeologico" ex RD 30.12.1923, n. 3267 "Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani"; etc.;
- integrare il Titolo II delle NTA del PUC denominato "Disciplina delle trasformazioni. L'assetto ambientale" (articoli 8- 15) con:
 - la disciplina relativa ai beni paesaggistici ambientali, alle valenze ambientali e ai vincoli ambientali presenti all'interno del territorio comunale; la disciplina deve essere orientata a garantirne una corretta conservazione, tutela e valorizzazione e indicare l'elaborato cartografico del PUC che ne rappresenti la corretta individuazione.
 - la disciplina relativa a tutte le componenti di paesaggio con valenza ambientale; si rileva infatti che non risultano disciplinate le "aree ad utilizzazione agro-forestale" riscontrabili nel territorio comunale e riconosciute dal PUC nell'elaborato cartografico Tavola AA.10 "Componenti di paesaggio con valenza ambientale". Dovranno essere inoltre rimosse le parti delle NTA che specificano una corrispondenza tra le componenti di paesaggio e la zonizzazione urbanistica di progetto, non riscontrabile negli elaborati cartografici di piano, e che prevedono un generalizzato divieto di trasformazione ai fini edificatori.

Assetto Storico culturale

Il Comune dovrà:

- produrre appositi elaborati cartografici in scala adeguata alla corretta rappresentazione, aventi come sfondo l'ortofoto aggiornata e la zonizzazione urbanistica, rappresentativi: di tutti i beni/elementi presenti nel territorio comunale individuati secondo simbologia appropriata, identificativo e denominazione univoci, coi perimetri di tutela integrale e condizionata o delle eventuali fasce di rispetto;
- pianificare le aree interessate da beni/elementi coerentemente con i valori in esse riconosciute attribuendogli idonea classificazione urbanistica e specifica disciplina di attuazione;
- dedicare un'apposita sezione delle NTA del PUC all'Assetto storico culturale che riporti per ciascun bene/elemento, coerentemente con le tabelle contenute nel Verbale conclusivo 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. 3318/D.G.

DEL 23 DIC. 2015

copianificazione, l'identificativo e la denominazione univoci, la tipologia, la zonizzazione urbanistica, il riferimento alla specifica disciplina di tutela;

- produrre un elaborato comprensivo: della scheda norma relativa al bene paesaggistico Chiesa di Sant'Eliseo, del Verbale conclusivo di copianificazione e delle schede norma di ciascun bene/elemento articolate secondo le seguenti categorie: Bene paesaggistico ex articolo 49 delle NTA del PPR, Beni paesaggistici ex articolo 52 delle NTA del PPR, Ulteriori beni culturali di natura archeologica, Ulteriori beni/elementi inclusi nel Verbale conclusivo di copianificazione. Ulteriori beni/elementi non inclusi nel Verbale conclusivo di copianificazione, anche con riferimento alle testimonianze di archeologia mineraria.
- riconoscere le "Reti ed elementi connettivi" di cui agli articoli 54, 55 e 56 delle NTA del PPR presenti nel territorio comunale.
- Il Comune dovrà rimuovere all'interno degli elaborati di piano i riferimenti al "centro di antica e prima formazione" di cui agli articoli 51, 52 e 53 delle NTA del PPR poiché la procedura per l'identificazione di tale bene paesaggistico ancorché attivata nel 2008 non risulta conclusa.
- Il Comune dovrà verificare congiuntamente con il Consorzio del Parco Geominerario Storico e Ambientale della Sardegna l'esistenza all'interno del proprio territorio di antiche cave tutelate dal Parco.

Assetto insediativo

Il Comune dovrà produrre:

- apposito elaborato cartografico di sintesi delle componenti insediative che rappresenti l'intero territorio comunale secondo la lettura utilizzata dal PPR (articolo 107, comma 4 e articolo 113, comma 2 delle NTA del PPR). Per quanto riguarda la rappresentazione, si suggerisce di unire tale lettura all'elaborato cartografico delle componenti di paesaggio con valenza ambientale, mosaicando l'intero territorio.
- gli elaborati cartografici relativi allo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, sia per l'ambito urbano sia per l'ambito extraurbano, redatti in scala idonea alla corretta rappresentazione, con riferimento a tutte le zone urbanistiche e alle aree S. Tali elaborati dovranno inoltre indicare lo stato di attuazione delle aree oggetto di pianificazione attuativa;
- un elaborato tabellare che, per ciascuna zona omogenea e relativa sottozona urbanistica, riporti la classificazione nel PUC vigente e la corrispondente classificazione proposta nel PUC in progetto e i principali parametri urbanistici fissati dagli strumenti vigenti, quali: Superficie territoriale e/o fondiaria; Superficie destinata a servizi; Indice territoriale e/o fondiario; Volumi realizzati; Volumi da realizzare; Volumi totali realizzabili; Abitanti insediati, distinti in Residenti e Non residenti; Abitanti ancora insediabili; Abitanti totali insediabili (Capacità insediativa massima potenziale); dotazione volumetrica espressa in mc/abitante. I Volumi dovranno essere distinti in Volumi privati e Volumi per servizi; a loro volta i Volumi privati dovranno essere distinti in Volumi Residenziali, Volumi Turistici (Turistico - residenziale; Turistico - Ricettivo), con indicazione di quelli non utilizzati (Volumi vuoti disponibili per la vendita nel mercato immobiliare) o utilizzati occasionalmente (esempio: lavoratori stagionali); lo stesso elaborato dovrà riportare, per le aree oggetto di pianificazione attuativa gli estremi: degli atti di adozione e approvazione, di pubblicazione sul BURAS, delle convenzioni urbanistiche con indicazione dell'efficacia di queste ultime, degli eventuali atti di approvazione RAS, degli atti di collaudo delle Opere di Urbanizzazione. In ogni caso per ciascun Piano attuativo dovranno essere forniti tutti gli elementi atti a chiarirne le condizioni di ammissibilità rispetto a quanto disposto dalle NTA del PPR;
- un elaborato tabellare per le aree S, distinte in S1, S2, S3 e S4, che riporti per l'ambito urbano (Zone A e B) la superficie, i volumi realizzati, le funzioni ospitate, l'avvenuta acquisizione al patrimonio comunale delle aree e/o dei volumi;
- un censimento, per quanto possibile, degli abusi dichiarati o riscontrati, ancorché sanati (articolo 61, comma 1, lettera e) delle NTA del PPR).



**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. **3318/D.G.**
DEL **23 DIC. 2015**

In relazione alla determinazione della capacità insediativa del litorale ai sensi del DA 2266/U/1983, il Comune dovrà produrre:

- un elaborato cartografico redatto in scala 1:10.000 che rappresenti, su base ortofoto e/o CTR, lo sviluppo costiero e i tratti di costa omogenei secondo la classificazione di cui all'articolo 4 del D.A. n. 2266/U/1983;
- apposita tabella esplicativa del calcolo della capacità insediativa massima determinata sulla fruibilità ottimale del litorale utilizzando la rilevazione dei tratti di costa omogenei e i parametri dell'articolo 4 del D.A. n. 2266/U/1983;
- apposito elaborato cartografico di analisi degli insediamenti turistici esistenti presenti sull'intero territorio comunale, in corso di realizzazione o potenzialmente realizzabili secondo le condizioni di ammissibilità previste dall'articolo 15 delle NTA del PPR, ancorché non classificati come omogenee zone F dallo strumento vigente (es. concessioni alberghiere in deroga);
- apposita tabella che per ogni insediamento indichi: l'identificazione dell'insediamento/Piano attuativo; la descrizione dell'insediamento/Piano attuativo; il Volume totale programmato, il Volume realizzato e il Volume da realizzare articolati in: Volume Pubblico, Volume Residenziale, Volume Ricettivo. Infine, dovrà essere indicata la situazione amministrativa dei singoli insediamenti, e per quelli oggetto di pianificazione attuativa gli estremi degli atti di approvazione dei Piani attuativi e le condizioni di vigenza e le condizioni di ammissibilità previste dall'articolo 15 delle NTA del PPR.

Progetto del Piano

Ambiti di Paesaggio Locali

Il Comune dovrà produrre:

- un documento di indirizzo contenente obiettivi generali e specifici, strategie e azioni di piano;
- un elaborato cartografico relativo alla struttura paesaggistica del territorio comunale che rappresenti gli ambiti di paesaggio di rilievo locale e il relativo progetto d'ambito, con specifica attenzione al modello di sviluppo territoriale proposto dal PUC.

Relazione di dimensionamento e stima del fabbisogno di nuove urbanizzazioni

In riferimento agli insediamenti residenziali, il Comune dovrà:

- chiarire la stima del fabbisogno abitativo e, qualora scegliesse di utilizzare il metodo dell'interesse composto, utilizzare il tasso medio annuo in luogo di un tasso medio pluridecennale, riferito ad un arco temporale più rappresentativo delle future dinamiche demografiche;
- fornire la contabilità urbanistica delle zone omogenee A, B e C riferita sia allo stato vigente sia allo stato in progetto, con precisa indicazione della popolazione residente, anche in zona E, e della consistenza del patrimonio edilizio in termini di case occupate (da residenti e non residenti) e non occupate, disponibili per l'insediamento di nuova residenzialità; fornire quindi i dati sulla insediabilità residua nelle zone omogenee A, B, e C;
- dimostrare, sulla base di analisi aggiornate, il parametro di mc/ab differente rispetto a quello dei 100 mc/ab di cui all'articolo 4 del D.A. n. 2266/U/1983, differenziato per il tessuto urbano consolidato (zone A e B) e per le espansioni residenziali (zone C), con riferimento alle consolidate abitudini residenziali della popolazione di Golfo Aranci e a un'analisi a campione non circoscritta a porzioni limitate di edificato.

In riferimento agli insediamenti produttivi, il Comune dovrà:

- produrre specifico dimensionamento delle aree destinate ad ospitare nuovi insediamenti per impianti produttivi, piccolo- industriali, artigianali, di stoccaggio, commerciali e ad essi assimilabili, articolato per le diverse funzioni produttive e per quella commerciale, in relazione, ad esempio, alla domanda di nuovi insediamenti presentate al Comune.

Scelte di Piano

Zona A – Centro storico



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. 3318/D.G.

DEL 23 DIC. 2015

Relativamente alle NTA, il Comune dovrà:

- articolo 21 - Eliminare i riferimenti al "centro di antica e prima formazione" e integrare con le disposizioni contenute negli articoli 4 e 5 del D.A. n. 2266/U/1983 specifiche per la zona omogenea A.

ZONA B – Completamento residenziale

In generale, il Comune dovrà:

- fornire un quadro esaustivo degli strumenti attuativi vigenti all'interno della zona omogenea B genericamente richiamati nelle NTA del PUC. Dovranno essere forniti i parametri urbanistici e lo stato di attuazione di tali strumenti.

Relativamente alla zonizzazione, il Comune dovrà:

- giustificare le singole riclassificazioni urbanistiche che comportano l'individuazione di nuove zone B e la conferma delle porzioni di zona B che risultano interessate da scarsa se non nulla edificazione e, in alcuni casi, da elevata naturalità (esempi: B2.1, situata lungo via Cala Moresca, in adiacenza all'area S; B2.1 ubicata lungo via Libertà in adiacenza all'area S; B2.2, ai margini dell'edificato, ubicata lungo via dei Mirti; B2.1 situata a monte dell'edificato oltre la via Emilio Lussu) ed eventualmente riclassificare opportunamente tali aree;
- nella sottozona B2.1 nella quale ricade la Casa Tamponi e nell'adiacente area S, definita come "area a dilavamento diffuso" nella carta geomorfologica (Tavola AA.03), conformare ogni eventuale trasformazione al rispetto del principio di "invarianza idraulica";
- riconsiderare la classificazione della sottozona B1, localizzata tra l'area S e la C3.01B, già classificata A nello strumento vigente, che ospita lo Stazzo ex Pantaleo Streneghe, riconosciuto quale elemento di valore storico culturale dal PUC, nonché inserito tra gli ulteriori elementi di natura architettonica nel Verbale conclusivo di copianificazione;

Relativamente alle NTA, il Comune dovrà:

- in coerenza con l'articolo 72, comma 1, lettera b) delle NTA del PPR, esplicitare, per le ipotesi di intervento attraverso strumento urbanistico attuativo, l'indice fondiario massimo, l'altezza massima degli edifici e la superficie minima di intervento, tenendo conto del dimensionamento del PUC;
- articoli 23 e 24 - Ricondurre, come da pianificazione vigente, l'altezza massima a 9,50 mt, ai sensi dell'art. 5 del DA 2266/U/1983;
- articoli 23, 24, 25 e 26 - Definire il parametro Ds (distacco stradale) e normare la distanza dei fabbricati dal nastro stradale fissando dei parametri atti a garantire un completamento coerente con il contesto urbano già definito, anche in relazione a quelli già previsti dal PUC vigente e pari a 6.50 mt dall'asse stradale;
- articoli 23, 24, 25 e 26 - Distacco dai confini: specificare, per le zone inedificate il riferimento alla data dell'entrata in vigore del DA 2266/U/1983 ai sensi dell'art. 5 dello stesso DA;
- articolo 24 - Qualora sia confermata la pianificazione della sottozona B2.1 ricadente all'interno della ZPS, recepire le prescrizioni della VINCA in merito agli indici di trasformabilità;
- normare le sottozone B1* e B1.1 che non hanno una specifica disciplina all'interno delle NTA;
- articolo 20 - Motivare adeguatamente la disposizione che prevede un divieto generalizzato di realizzazione, nelle zone residenziali di completamento di supermercati e grandi magazzini come definiti dalla normativa vigente (MSV) e coordinare le disposizioni del successivo articolo 92 che disciplina la dotazione minima di parcheggi per le MSV ricadenti nelle zone omogenee B.

Aree standard

Il Comune dovrà:

- verificare il sovradimensionamento delle aree S in ambito urbano in relazione al numero di abitanti insediabili e alla dotazione minima richiesta dal D.A. n. 2266/U/1983 pari a 18 mq ad abitante e, in generale, delocalizzare le aree S che interessano territori sensibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico (esempi: area S localizzata oltre l'infrastruttura stradale e ferroviaria all'interno della ZPS e oggetto di prescrizioni VINCA; estese aree localizzate ai margini dell'edificato e non attuate; aree S4 individuate nell'ambito di Marana);



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.

3318/D.G.

DEL

23 DIC. 2015

- indicare negli elaborati cartografici di piano la suddivisione delle aree S in S1, S2, S3 e S4, anche al fine di poter valutare la ripartizione dei servizi nel contesto urbano consolidato;
- contabilizzare le aree S previste nel progetto di piano, indicando l'estensione di ciascuna area, la volumetria realizzata/realizzabile, la disponibilità comunale, lo stato di attuazione e i servizi ospitati;
- verificare la corretta classificazione e perimetrazione delle aree S; ad esempio in alcuni casi, comprendono porzioni, anche ampie di viabilità, il cimitero, realizzato in ambito urbano, è classificato come area S;
- attribuire idonea classificazione urbanistica alle aree indicate come Vpr (verde privato) e Ppr (Parcheggio privato);
- implementare le NTA con la disciplina generale delle aree S e normare tutti gli interventi di configurazione dello spazio urbano quali panchine, fontane, pensiline, aiuole ed elementi di illuminazione pubblica, tramite regolamenti derivati da studi specifici atti a definire i caratteri identitari del contesto e assicurare la coerenza estetica, nonché l'unitarietà degli elementi decorativi utilizzati (articolo 65, comma 1, lettera c delle NTA del PPR);
- prevedere apposita disciplina per gli impianti del verde pubblico a carattere ornamentale (articolo 65, comma 1, lettera c) delle NTA del PPR).

Zona C – Espansione residenziale

In generale, il Comune dovrà:

- fornire gli elementi necessari a chiarire la situazione amministrativa delle sottozone C1, rispetto all'articolo 15 delle NTA del PPR, delle sottozone C3.02, C3.03 e C3.06 oggetto di intervento da parte della Società di Trasformazione Urbana (STU), e della C3.04 per la quale le NTA del PUC richiamano un PdL adottato, riferito presumibilmente alla sottozona G9 programmata nel PUC vigente, sottozona che, pertanto, dovrebbe essere confermata con tale classificazione urbanistica.

Relativamente alla zonizzazione:

Il Comune dovrà, coerentemente con la verifica del fabbisogno abitativo ai fini residenziali e del parametro di dotazione volumetrica per abitante, determinare l'insediabilità delle diverse zone omogenee, pianificando gli interventi di trasformazione urbana delle sottozone C3 nelle aree di minore pregio paesaggistico ambientale, con particolare attenzione alla presenza dei beni paesaggistici e delle componenti di paesaggio riconosciute dagli studi di base allegati al PUC. Premesso che tutte le sottozone C3 ricadono nel bene paesaggistico "sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole", si rileva, in particolare:

- la sottozona C3.06, ricadente in "aree naturali e subnaturali" e quasi completamente all'interno dei 300 metri dalla linea di battigia marina, è caratterizzata da importanti morfologie e da un compluvio, che separa le due porzioni del comparto e dove si riscontra una pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) e relative fasce di tutela dei corpi idrici. Detta area, ancora integra dal punto di vista ambientale e caratterizzata da un fragile equilibrio di alimentazione sedimentaria che lega il reticolo idrografico e la piccola spiaggia inserita lungo la costa a rias tipica di questo territorio, è stata inoltre definita come "area a dilavamento diffuso" nella Carta geomorfologica (Tavola AA.03). A questo proposito, nella "Relazione geologica e geotecnica" (Allegato A3) si afferma che detta condizione, in particolare nelle aree dove è prevista una trasformazione d'uso del suolo, può diventare un importante fattore predisponente al dissesto; pertanto, si ritiene necessario declassificare tale area di espansione.
- la sottozona C3.04 che ricade nelle "aree di notevole interesse botanico e fitogeografico" in "aree naturali e subnaturali" e "aree seminaturali" e completamente all'interno dei 300 metri dalla linea di battigia marina. L'area è in buona parte compresa all'interno della ZPS nonchè oggetto di prescrizioni in sede di Valutazione di incidenza ambientale.
- le sottozone C3.01A e C3.01B, anch'esse ricadenti all'interno della ZPS, interessano "aree ad utilizzazione agroforestale", si rileva solo una piccola porzione di "aree seminaturali" nella sottozona C3.01B. La sottozona C3.01A è stata definita come "area a dilavamento diffuso" nella



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.

3318/D.G.

DEL

23 DIC. 2015

"Carta geomorfologica" (Tavola AA.03); si richiamano le considerazioni già espresse per la sottozona C3.06;

- in considerazione delle peculiarità delle aree di espansione previste lungo la direttrice ferroviaria e la via Guglielmo Marconi, le sottozone C3.01A, C3.01B, C3.04, collocate a ridosso e/o all'interno della ZPS, qualora confermate da un corretto dimensionamento e dalle considerazioni di cui ai punti precedenti, al fine di assicurare la opportuna coerenza dell'insieme e la salvaguardia delle quinte paesaggistiche di pregio che caratterizzano tale ambito, il PUC dovrà prevedere "progetti guida", con valore di norma, in grado di definire l'articolazione planovolumetrica della pianificazione attuativa, di illustrare le tipologie architettoniche, le tecniche e i materiali costruttivi in funzione degli obiettivi di qualità paesaggistica (articolo 75, comma 1, lettera c) delle NTA del PPR);
- in relazione al progetto complessivo di sviluppo territoriale del PUC e al suo dimensionamento, dovranno essere rivalutate le scelte pianificatorie in corrispondenza delle sottozone C2 (C2.01 e C2.02) definite come "Comparti ricadenti in zone in cui insiste una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo unifamiliare residenziale, localizzate in ambiti agricoli prossimi alle espansioni recenti (Rudaiza)". La perimetrazione delle sottozone C2 interessa ambiti territoriali integri (sottozona C2.01, interessata da componenti di paesaggio con valenza ambientale "aree seminaturali" e, in misura minore, "aree naturali e subnaturali) o scarsamente trasformati (sottozona C2.02, interessata da componenti di paesaggio con valenza ambientale "aree ad utilizzazione agroforestale). La diffusione insediativa è, infatti, localizzata maggiormente in corrispondenza del confinante Comune di Olbia, mentre il Comune di Golfo Aranci ospita alcuni servizi connessi alla residenzialità, quali le scuole e la chiesa. A tal proposito si chiede di verificare tale previsione rispetto alle fattispecie ammesse dal comma 2 dell'art. 20 delle NTA del PPR, valutando l'opportunità di riclassificare parte di tali aree in sottozona E4, assicurando l'opportuna coerenza dell'insieme, da definirsi attraverso "progetti guida", con valore di norma, che individuino l'articolazione planovolumetrica delle trasformazioni previste, le tipologie architettoniche, nonché le tecniche e i materiali costruttivi, in funzione degli obiettivi di qualità paesaggistica;
- dovrà essere rivalutata la previsione della sottozona C2.03, che, seppure parzialmente edificata, ricade in ambito agricolo, ripristinando la classificazione in E4 come da pianificazione vigente;
- dovrà essere chiarito l'ampliamento, in corrispondenza di un'area ZPS, classificata H1 dal PUC vigente, del perimetro della sottozona C1.04 già interessata da pianificazione attuativa;

Relativamente alle NTA:

- articoli 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38 e 39 - Chiarire le motivazioni poste alla base della scelta di utilizzare indici territoriali di molto inferiori ($it=0,50$ mc/mq; $it=0,30$ mc/mq; $it=0,15$ mc/mq) al limite massimo consentito dalla disciplina vigente (articolo 4 del D.A. n. 2266/U/1983), che determina un elevato consumo di suolo e si pone in contrasto con i principi del PPR che orienta le azioni di trasformazione irreversibili per i nuovi insediamenti al principio di minimo consumo del territorio (articolo 62, comma 1, lettera c) e articolo 107, comma 3, lettera g) punto 1 delle NTA del PPR);
- articoli 32 e 35; posto quanto sopra rilevato circa la sua individuazione, chiarire la previsione per la sottozona C3.06, di servizi privati connessi con la funzione residenziale urbana, anche ricettivi, in misura quasi uguale ai volumi residenziali; si fa presente che i volumi ricettivi devono essere riconducibili a interventi propri della zona urbanistica F che non può essere individuata ai sensi del comma 2 dell'articolo 10 bis della L.R. n. 45/1989.
- articolo 34, chiarire la disposizione che recita "Potenziale volumetrico residenziale in aggiunta a quanto previsto nel p.d.l. adottato";
- in generale, nella compilazione delle tabelle riportanti i principali parametri urbanistici delle diverse sottozone, assicurare il corretto inserimento dei dati al fine di evitare incongruenze rispetto alle tavole di pianificazione;
- si segnala che la "Relazione illustrativa" di piano per le zone omogenee C fornisce delle indicazioni che non trovano corrispondenza con la pianificazione proposta, in particolare si



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.

3318/P.G.

DEL

23 DIC. 2015

evidenzia, per talune sottozone, la previsione di accorgimenti nell'attuazione del PUC che non trovano riscontro nelle NTA. Ad esempio, per la sottozona C3.01, localizzata lungo l'infrastruttura stradale e ferroviaria, è evidenziata la scelta di privilegiare unità monofamiliari di limitata altezza, massimo un piano, per il corretto inserimento dell'ingombro volumetrico e per evitare momenti di occlusione a quinte paesaggistiche di pregio. Tuttavia, le NTA per tale sottozona indicano un'altezza massima pari a 6,00 mt equivalente a due piani fuori terra.

Zona D – Insediamenti produttivi, commerciali e artigianali

Relativamente alla zonizzazione, il Comune, dopo aver effettuato il dimensionamento delle aree destinate agli insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali e commerciali, dovrà rivedere la localizzazione ed estensione dei nuovi insediamenti, previsti in ambito extraurbano, nel rispetto della disciplina della "fascia costiera", bene paesaggistico individuato dal PPR, che all'articolo 20, comma 1, lettera a) delle NTA preclude nelle aree inedificate qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti all'articolo 12 e al comma 2 dell'articolo 20 delle medesime NTA. In particolare si segnala:

- la sottozona D2.02 (Rudalza) che ricade nelle componenti di paesaggio con valenza ambientale "aree naturali e sub naturali" e "aree seminaturali", individuate nella Tavola AA.10 del PUC.
- la sottozona D2.03 (Rudalza), prevista in stretta connessione con la sottozona D2.02, ricade nelle componenti di paesaggio con valenza ambientale "aree ad utilizzazione agro- forestale" e ricomprende alcune preesistenze edilizie.
- la sottozona D2.05, ricade nelle componenti di paesaggio con valenza ambientale "aree naturali e sub naturali" e "aree seminaturali". Si rileva inoltre che tale sottozona è interessata dalla presenza del bene paesaggistico individuato dal PPR, Chiesa di S. Eliseo, contenuto nel Repertorio del Mosaico 2014. Il bene paesaggistico è stato oggetto di copianificazione ex articolo 49 delle NTA del PPR, con la previsione di aree tutela integrale e condizionata e relativa disciplina che non ammette trasformazioni edilizie a fini edificatori che compromettano la naturalità dei luoghi. Si rileva inoltre, all'interno di detta zona di tutela condizionata, la presenza del Bunker di Sant'Eliseo, incluso nel Verbale conclusivo di copianificazione tra gli ulteriori elementi di natura architettonica. Nella sottozona D2.05 presumibilmente ricade una cava storica tutelata dal Parco Geominerario Storico e Ambientale della Sardegna. L'area è inoltre parzialmente interessata da aree a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4).

Relativamente alle NTA, il Comune dovrà:

- indicare la specifica destinazione delle singole sottozone distinguendo le diverse funzioni produttive da quella commerciale; in particolare nel comparto D2.04 dovrà essere prevista una normativa che preveda esclusivamente attività compatibili e a servizio della residenzialità dell'area;
- inserire disposizioni per l'efficientamento energetico e la qualità architettonica degli edifici, la sistemazione a verde delle aree, la limitazione dell'inquinamento acustico, la prevenzione dell'inquinamento, etc.

Zona E - Agricola

Relativamente alla zonizzazione il Comune dovrà:

- rivedere la pianificazione della subzona E2* in quanto la classificazione operata dal PUC, nell'ottica di realizzare, una struttura sportivo ricreazionale (golf), non risulta coerente con le tematiche agronomiche e zootecniche che devono guidare l'individuazione delle sottozone agricole. Si rileva inoltre che l'areale è interessato da componenti di paesaggio con valenza ambientale "aree naturali e sub naturali" e "aree seminaturali" e ricade all'interno del bene paesaggistico "sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole";
- ai fini di evitare utilizzi impropri del territorio agricolo, verificare l'individuazione delle sottozone E4 con riferimento alle preesistenze insediative di natura rurale.

Relativamente alle NTA, il Comune dovrà:

- adeguare i parametri urbanistici e la disciplina delle sottozone E alle disposizioni dell'articolo 26 della L.R. n. 8/2015, del D.P.G.R. n. 228/1994 "Direttive per le zone agricole" e degli articoli da 79 a 87 delle NTA del PPR; si rileva infatti che le norme fanno riferimento a strumenti legislativi



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. **3318/D.G.**

DEL

23 DIC. 2015

oggi superati (esempio: articolo 13 bis L.R. n. 4/2009 e ss.mm.ii.); si rileva, solo a titolo di esempio, che l'articolo 48 "Edificabilità nelle zone agricole", riporta in nota n. 6 la definizione di imprenditore agricolo nell'accezione di operatore e non già nella qualifica istituzionale in contrasto con quanto richiesto all'articolo 26, comma 5 della L.R. n. 8/2015;

- subordinare il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali agli imprenditori agricoli alla predisposizione di un piano aziendale che dovrà giustificare: le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista; le esigenze di residenzialità nel fondo, connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente (articolo 84, comma 1, lettera b) delle NTA del PPR);
- differenziare i parametri urbanistici e la disciplina per le differenti subzone agricole, indicando in particolare i parametri urbanistici correlati ai differenti usi (indici fondiari distinti per le diverse funzioni, lotto minimo, altezze, distanze, rapporto copertura, ecc);
- a vantaggio di un'agevole applicazione della norma, eliminare: refusi e imprecisioni (esempio: articolo 51 "Sottozona E2", si fa riferimento alla sottozona E1 che non è individuata negli elaborati cartografici di piano, il parametro distacco edifici fa riferimento agli edifici di cui al punto b) non riscontrabili in norma); le parti discorsive proprie di una relazione agronomica o illustrativa (esempio: articolo 51 "Sottozona E2", viene riportata per intero la definizione delle sottozone contenuta nella "Relazione illustrativa"); i rimandi alla "Relazione agronomica"; i richiami a parametri di altre sottozone agricole (esempio: articolo 53 "Sottozona E4", gli annessi rustici vengono disciplinati richiamando gli indici e i parametri già specificati per le sottozone E2);
- articoli 44, 45, 46, 47, 50, 56 e 57 - Rimuovere i riferimenti a tali ambiti non specificatamente individuati negli elaborati cartografici di Piano inserendo le disposizioni di tutela riferite alle differenti sottozone agricole all'interno della disciplina ad esse dedicate, le disposizioni relative ai beni/valenze ambientali e relative fasce di rispetto all'interno del Titolo delle presenti norme dedicato all'Assetto ambientale, le disposizioni relative ai beni/elementi di valore storico culturale e relative fasce di rispetto all'interno della disciplina dedicata all'Assetto storico culturale, come richiesto nella sezione dedicata al riordino delle conoscenze;
- articolo 49 - Rivedere le definizioni così come formulate ed estrapolare dalla disciplina relativa alle zone agricole la parte dedicata ad "attività diverse che per la natura non possono essere collocate in zona omogenea specifica", che devono essere meglio disciplinate e contenute in apposito articolo dedicato;
- articoli 51, 53 e 54 - Eliminare la disposizione che prevede la possibilità di ampliamenti "una tantum" per l'adeguamento delle strutture igienico sanitarie per l'abitazione e i servizi rustici esistenti, anche in deroga al potenziale volumetrico esistente, per la quale non si rileva alcuna specifica normativa di riferimento;
- articolo 59 - Rivedere la disciplina delle attività agrituristiche e adeguarla con le disposizioni della LR n. 11/2015; dovrà inoltre essere rimossa la possibilità di realizzare servizi igienici in ragione "una tantum" del 20% massimo della superficie lorda esistente, per la quale non si rileva alcuna specifica normativa di riferimento;
- articolo 61 - Integrare le disposizioni relative ai punti di ristoro con quanto previsto dall'articolo 10 del DPGR n. 228/1994 con particolare riferimento all'indice fondiario;
- articolo 63 - Coordinare tale disciplina rispetto a quanto previsto nel Verbale conclusivo di copianificazione dei beni storico culturali e quanto già evidenziato nella sezione relativa al riordino delle conoscenze dedicata all'Assetto storico culturale.

Zona F - Turistica

In generale, il Comune dovrà:

- fornire chiarimenti circa la situazione amministrativa delle sottozone F1 e delle sottozone proposte come F2, come già precedentemente rilevato nella sezione dedicata al riordino delle conoscenze per l'Assetto insediativo.
- Verificare la localizzazione delle zone F, che ricadono quasi tutte, in misura variabile, in aree a pericolosità idraulica di massimo grado; si evidenzia la situazione relativa alla sottozona F1.03



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. 3318/D.G.
DEL 23 DIC. 2015

in località Marana, che risulta interessata quasi totalmente da pericolosità idraulica molto elevata (Hi4).

Relativamente alla zonizzazione il Comune, dopo aver verificato le volumetrie ammissibili nelle zone F costiere ai sensi dell'articolo 4 del DA 2266/U/1983 e dell'articolo 6 della LR n. 8/2004, dovrà:

- ridefinire i nuovi interventi di trasformazione ai fini turistici in ambito urbano e nelle aree di minore pregio dove non si riscontrano specifiche ragioni paesaggistico ambientali che ne impediscano l'attuazione. Si rileva infatti che le sottozone pianificate dal PUC ricadono completamente all'interno del bene paesaggistico "sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole" e, per una piccola porzione, le sottozone F4.02A e F4.02B sono interessate dal bene paesaggistico "aree di notevole interesse botanico e fitogeografico". Si rileva altresì che le sottozone F4.02B e F4.01 ricadono parzialmente all'interno della fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina, in contrasto con l'articolo 10 bis della L.R. n. 45/1989;
- in ambito extraurbano ripерimetrare gli insediamenti esistenti classificati come sottozone F2 utilizzando i seguenti criteri: per gli insediamenti turistico esistenti anche oggetto di deroga, il perimetro della sottozona urbanistica deve coincidere con l'area oggetto di concessione; per gli insediamenti spontanei il perimetro della sottozona urbanistica deve coincidere con la superficie fondiaria effettivamente trasformata; si segnalano, in particolare, la sottozona F2.06, peraltro ricadente all'interno della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, e la sottozona F2.05 che includono estese aree non oggetto di edificazione e non interessate da insediamenti esistenti;
- declassificare, in assenza di ulteriori elementi forniti dal Comune, la sottozona F4.04, articolata nei comparti A e B, che ricade nell'ambito di Marana, e le sottozone F2.02, F2.08 e F4.03, che ricadono nell'ambito da P. di Caltabassa a P. Bàdos, in quanto in contrasto con l'articolo 20, comma 1, lettera a) delle NTA del PPR. In particolare, la sottozona F4.04, articolata nei comparti A e B, programmata nell'ambito di Marana, ricade all'interno della componente di paesaggio con valenza ambientale "aree naturali e subnaturali" e parzialmente all'interno dei 300 mt dalla linea di battigia. La sottozona F2.02 ricade nelle componenti di paesaggio con valenza ambientale "aree naturali e subnaturali" e "aree seminaturali" e altresì all'interno del bene paesaggistico "aree di notevole interesse botanico e fitogeografico"; si rileva altresì la presenza di aree a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) e che gli standard urbanistici sono previsti all'interno della fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina, in contrasto con l'articolo 10 bis della L.R. n. 45/1989. La sottozona F2.08 ricade nella componente di paesaggio "aree naturali e subnaturali" e, in misura irrilevante, nelle "aree ad utilizzazione agroforestale". La sottozona F4.03 ricade nella componente di paesaggio con valenza ambientale "aree seminaturali" ed è interessata da aree a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4);
- chiarire l'individuazione degli standard urbanistici della sottozona F1.03 in prossimità del Porto di Marana, già interessata da pianificazione attuativa, in corrispondenza della sottozona G.16 programmata dallo strumento vigente. Tale area, localizzata all'interno della fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina ricade nel bene paesaggistico "zone umide" nella componente di paesaggio con valenza ambientale "aree naturali e sub naturali" e in un'area a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4).

Relativamente alle NTA, il Comune dovrà:

- articolo 65 - Precisare che eventuali variazioni rispetto all'originario PdL devono essere previste previa apposita variante urbanistica, si richiama, a tal proposito, l'articolo 21, comma 2 bis della LR n. 45/1989 che prevede procedure semplificate per le varianti urbanistiche agli strumenti attuativi che non incidono sul dimensionamento volumetrico del piano e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità, e alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico;
- Articolo 65 - Chiarire quanto riportato per la subzona F1.05, relativamente alla permuta da operare tra comune e lottizzante in relazione alla viabilità;
- Articolo 66 - Eliminare i riferimenti allo Studio di disciplina e indicare per ciascuna sottozona F2 i parametri edilizi;



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. 3338/D.G.

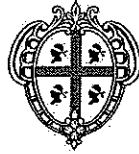
DEL 23 DIC. 2015

- Articoli 66 e 68 - Specificare che in assenza di preventiva pianificazione attuativa gli interventi sugli edifici esistenti sono quelli previsti dall'articolo 9 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., è da escludersi pertanto la ristrutturazione urbanistica;
- Articolo 68 - Dopo aver puntualmente riperimetrato la sottozona F2.05 secondo i criteri sopra riportati, disciplinare opportunamente la sottozona al fine di raggiungere obiettivi di qualità paesaggistica fissati dal PPR;
- Articoli 72, 73 e 74 - Allineare la previsione di volumi residenziali con quanto indicato nel progetto di piano orientato alla creazione di posti letto alberghieri in strutture a quattro e cinque stelle; si rileva infatti che il PUC prevede una consistente quota di volume residenziale rispetto a quella alberghiera in contrasto con quanto riportato nella "Relazione illustrativa";
- Articoli 72, 73 e 74 - Chiarire le motivazioni poste alla base della scelta di utilizzare indici territoriali molto bassi ($it=0,20$ mc/mq) che determina un elevato consumo di suolo e si pone in contrasto con i principi del PPR;
- nella disciplina delle zone F, prevedere esattamente quanto disposto dall'art. 7 comma 3 del DA 2266/U/1983 per quanto riguarda la dotazione degli spazi pubblici e ad interesse comune;
- garantire che il 20 per cento della capacità insediativa ottenuta con l'applicazione dei parametri indicati nell'articolo 4 del D.A. 2266/U/1983 sia riservato ad attrezzature alberghiere, para alberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso.

Zona G – Servizi generali

Relativamente alla zonizzazione, il Comune dovrà:

- in relazione alla sottozona G2.01 "Campo da golf", fornire ulteriori elementi che consentano di valutare la compatibilità della previsione di un campo da golf con i valori tutelati dal PPR. Tale previsione va verificata in relazione al quadro dei vincoli che interessano la zona: "fascia costiera", "sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole", "aree di notevole interesse botanico e fitogeografico", "territori coperti da boschi" (art. 142, comma 1, lettera g del D.Lgs. 42/2004). L'area di intervento ricade parzialmente nella ZPS "Capo Figari, Cala Sabina, Punta Canigione e Isola Figarolo" e all'interno della fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina; si rileva la presenza delle componenti di paesaggio con valenza ambientale "aree naturali e subnaturali" e "aree seminaturali". La previsione della sottozona G2.01 è stata oggetto di prescrizioni, sia in sede di Valutazione ambientale strategica sia in sede di Valutazione di incidenza ambientale, che non risultano recepite in sede di adozione definitiva del PUC. Dagli elementi a disposizione, si evince che la realizzazione di un campo da golf in tali aree potrebbe determinare importanti interferenze sul sistema ambientale e paesaggistico che, come si desume anche dagli studi posti alla base della pianificazione comunale (Tavola AA.10 "Componenti di paesaggio con valenza ambientale", Tavola AA.12 "Copertura vegetale"), risulta ancora integro. Si chiede pertanto che, qualora il Comune, sulla base degli ulteriori approfondimenti richiesti, confermi tale previsione, l'areale sia opportunamente riclassificato in zona H e ridimensionato tenendo in debito conto le indicazioni VAS e Vinca e quanto disposto dall'art. 10 bis della LR 45/1989. Ferme restando le considerazioni di cui sopra, al fine di assicurare la opportuna coerenza dell'insieme e la salvaguardia delle morfologie e della copertura vegetale di pregio che caratterizzano tale ambito, il PUC dovrà prevedere un "progetto guida", con valore di norma, che indichi gli interventi previsti e le tecniche utilizzate per la realizzazione del campo golfistico che non compromettano i valori paesaggistici e ambientali dell'area.
- chiarire, in linea generale, la specifica destinazione e lo stato di attuazione delle singole sottozone omogenee G. In particolare:
 - si chiedono chiarimenti in merito alla previsione delle sottozone G4.05 e G4.06 (programmate nell'ambito del porto di Marana), localizzate in un ambito paesaggisticamente rilevante e all'interno dei 300 m dalla linea di battigia marina e interessate da aree a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) e relative fasce di tutela dei corpi idrici superficiali;
 - si chiedono chiarimenti in merito alla sottozona G3.01 localizzata in ambito urbano, presumibilmente area militare, che annovera la presenza dei beni di interesse storico



**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. **3318 D.G.**

DEL **23 DIC. 2015**

culturale denominati "Cisterna La Cedonia Nord" e "Cisterna La Cedonia Sud", inclusi nel verbale conclusivo di copianificazione tra gli ulteriori elementi di natura architettonica;

- sempre in ambito urbano si rileva che nella sottozona G1.05 ricade il "Pozzo sacro Milis", inserito nel verbale conclusivo di copianificazione tra gli ulteriori beni culturali di natura archeologica;
- per le sottozone G2.04 e G2.05, situate in corrispondenza del sedime della ferrovia per la realizzazione di servizi generali per la nautica, chiarire come si intenda attuare il comparto edilizio considerato che le aree disponibili, non attualmente occupate dall'infrastruttura ferroviaria, ricadono in aree di elevata naturalità;

Relativamente alle NTA, il Comune:

- dovrà specificare per ciascuna delle sottozone G la specifica funzione, i principali parametri urbanistici (indice territoriale massimo in presenza di piano attuativo, altezze massime, distanze, rapporto di copertura, etc.), eventuali cessioni in sostituzione dell'attuale disciplina che risulta indistinta per le diverse sottozone G1, G3 e G4;
- articolo 78 - Posto quanto sopra rilevato in merito alla possibilità di prevedere un campo da golf in aree altamente sensibili, dovrà specificare la normativa che risulta generica, esplicitando l'entità degli interventi ammissibili e le modalità di attuazione, le cautele particolari in relazione alla sensibilità dell'area e alla vegetazione in essa presente;
- Articoli 78, 81 e 82 - Chiarire la norma laddove prevede la cessione degli standard pubblici, funzionali al corretto sviluppo del centro golfarancino, a semplice richiesta dell'amministrazione;
- dovrà allineare la disciplina delle zone G rispetto alle tavole di pianificazione; si segnala, infatti, che la sottozona G2.02 disciplinata all'articolo 79 delle NTA non trova riscontro negli elaborati cartografici; le sottozone G4.07 e G4.08 indicate negli elaborati cartografici non sono disciplinate nelle NTA del PUC.

Zona H - Salvaguardia

Relativamente alla zonizzazione il Comune dovrà:

- riportare la fascia di rispetto cimiteriale nella cartografia di piano, prevedendo apposita sottozona urbanistica o area di rispetto e coordinando la norma di attuazione rispetto a tali areali;
- indicare le fasce di rispetto stradali nella cartografia del territorio extraurbano e chiarire la finalità della sottozona, H2.06, peraltro non disciplinata dalle NTA del PUC;
- coerentemente con il Verbale conclusivo di copianificazione dei beni storico culturali e relativamente agli ulteriori elementi individuati dal Comune, attribuire alle zone di tutela integrale, condizionata o di altra natura, idonea classificazione urbanistica e/o area di rispetto che dovrà essere riportata negli elaborati cartografici della zonizzazione urbanistica;
- eliminare le campiture corrispondenti alla seguente dicitura: "Strutture di difficile rimozione" individuate in prossimità del litorale in corrispondenza delle sottozone H2.03 ed eventualmente normare adeguatamente tali strutture.

Relativamente alle NTA, il Comune dovrà:

- articolo 14 - Eliminare i richiami allo Studio VINCA approvato relativamente agli interventi ammissibili e disciplinarli compiutamente all'interno delle NTA;
- articolo 15 - Disciplinare in modo esaustivo gli usi consentiti all'interno di tale sottozona al fine di garantirne un'adeguata tutela ed eliminare le disposizioni proprie del Piano di Utilizzo dei Litorali;
- anche se non individuate puntualmente nelle tavole di pianificazione, disciplinare opportunamente le ulteriori fasce di rispetto: ferroviaria, da elettrodotti, da gasdotti e oleodotti, da depuratori e lungo i corsi d'acqua.
- In generale, allineare la disciplina delle zone H e gli elaborati cartografici di Piano relativi alla zonizzazione urbanistica.

Regolamento edilizio



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. **3318/D.G.**

DEL

23 DIC. 2015

Premesso che la disciplina contenuta nel Regolamento edilizio (RE) deve comunque risultare conforme al quadro normativo sovraordinato anche se non oggetto di rilievi espressamente formulati, il Comune dovrà, in generale, a vantaggio di una corretta e agevole applicazione dello strumento urbanistico,:

- aggiornare il RE rispetto alla disciplina vigente con particolare riferimento al D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e alla L.R. n. 8/2015, che modifica e integra la L.R. n. 23/1985, ed eliminare i riferimenti e i contenuti normativi oramai superati;
- coordinare il RE con le NTA del PUC; si rileva infatti che alcuni contenuti propri delle NTA sono riportati nel RE, alcune disposizioni risultano duplicate nei due elaborati di piano o che, in alcuni casi, le disposizioni del RE sono a completamento e/o integrative di quanto già contenuto nelle NTA;
- dedicare una apposita sezione del RE ai criteri per il calcolo delle volumetrie rimuovendo e revisionando contestualmente le disposizioni contenute nelle NTA del PUC che normano tale aspetto;
- riportare nel RE i criteri per la determinazione dell'altezza degli edifici, del rapporto di copertura, della distanza tra edifici etc. rimuovendo e revisionando contestualmente le disposizioni contenute nelle NTA del PUC che normano tali aspetti;
- rimuovere dal RE le disposizioni che non trovano un riscontro nella disciplina vigente; solo a titolo di esempio non esaustivo, gli artt. 37 e 41 escludono il vano scale di collegamento nella stessa unità residenziale dal calcolo della volumetria. Si richiama a tal proposito la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973 "Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici";
- eliminare dal RE disposizioni specifiche in contrasto rispetto al quadro normativo vigente;
- eliminare le disposizioni che rimandano alla discrezionalità dell'Ufficio tecnico comunale/Comune;
- implementare i contenuti del RE al fine di orientare le modalità di trasformazione del territorio secondo canoni di urbanistica sostenibile e architettura di qualità e bioarchitettura (articolo 62, comma 1, lettera h) delle NTA del PPR);
- per ogni intervento di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione, sia pubblico che privato, anche se interessante un solo lotto, deve essere richiesta una precisa documentazione (grafica, fotografica e "storica") del contesto in cui è inserito, esteso all'unità urbanistica (isolato), atta ad evidenziare lo stato attuale e le trasformazioni indotte (articolo 68, comma 1, lettera e) delle NTA del PPR).

Norme tecniche di attuazione

In generale, a vantaggio di una corretta e agevole applicazione dello strumento urbanistico, il Comune dovrà:

- aggiornare le norme rispetto alla disciplina vigente;
- rimuovere gli errori materiali e le parti discorsive proprie di una relazione illustrativa;
- contestualizzare le norme rispetto al territorio pianificato e al progetto di Piano;
- rimuovere tutte le disposizioni proprie di un Regolamento Edilizio;
- rimuovere le disposizioni relative al calcolo delle volumetrie e inserirle all'interno del RE in apposita sezione dedicata dopo averle opportunamente revisionate in relazione alla disciplina vigente e alla consolidata giurisprudenza. Si chiede, a tal proposito e solo a titolo esemplificativo, (Artt. 4 e 20) che venga eliminata la disposizione che prevede l'esclusione dal calcolo dei volumi i porticati e le verande ancorché chiuse da tre lati; rivedere i criteri del calcolo dei volumi dei piani seminterrati nelle zone E e nelle zone F coerentemente all'articolo 4 del D.A. n. 2266/U/1983;
- rimuovere le disposizioni relative ai criteri per la determinazione dell'altezza degli edifici, del rapporto di copertura, della distanza tra edifici etc. e inserirle all'interno del RE dopo averle opportunamente revisionate in relazione alla disciplina vigente e alla consolidata giurisprudenza. Si chiede, a tal proposito e solo a titolo esemplificativo, (art. 4) di rivedere la



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. 3318/D.G.

DEL 23 DIC. 2015

- definizione di Superficie coperta laddove prevede le esclusioni di strutture architettonicamente integrate all'edificio principale;
- coordinare i contenuti delle diverse disposizioni laddove risultano discordanti o inutilmente duplicate;
 - disciplinare la possibilità di deroga per gli edifici pubblici o di interesse pubblico come norma di carattere generale richiamando i limiti imposti dall'articolo 14 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.;
 - disciplinare gli interventi ammissibili in assenza di pianificazione attuativa anche come norma di carattere generale e con maggiore dettaglio in coerenza con quanto disposto dall'articolo 9 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.;
 - ricondurre il bonus per l'efficientamento energetico degli edifici (D.Lgs. n. 28/2011) al 5% in luogo del 10% indicato;
 - eliminare le rappresentazioni cartografiche;
 - disciplinare in modo chiaro la dotazione di parcheggi per le strutture commerciali coordinando le disposizioni di urbanistica commerciale riportate all'articolo 92 con i contenuti dell'articolo 8 del DA n. 2266/U/1983;
 - articolo 3 - Chiarire i concetti di comprensorio, unità urbanistica e comprensorio volontario che parrebbero essere utilizzati impropriamente anche alla luce della mancata indicazione all'interno delle cartografie del Piano dei comprensori; rivedere la definizione di piani urbanistici preventivi di iniziativa comunale che comprendono altri strumenti oltre i Piani Particolareggiati; indicare la durata dei piani attuativi e i contenuti dell'articolo 17 della Legge n. 1150/1942 in merito alla validità degli stessi.
 - articolo 17 - Le disposizioni dovranno essere contestualizzate al territorio pianificato e alle tipologie di strade in esso presenti, distinte in funzione delle diverse ipotesi: "fuori dai centri abitati" e nei "centri abitati";
 - articolo 18 - Dovrà essere coordinato con le disposizioni relative ai beni paesaggistici e integrato con l'indicazione degli elaborati di piano che contengono la corretta rappresentazione delle zone d'acqua.
 - integrare con le disposizioni relative ai criteri di urbanistica commerciale riferiti alla compatibilità delle strutture commerciali rispetto alle diverse zone omogenee contenuti nella deliberazione della Giunta Regionale del 29.12.2000, n. 55/108 e ss.mm.ii.

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
Il Responsabile del Settore - Ing. Carla Sanna