



**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. 3355 /DG Prot. n. 55652/DG del 29 DIC. 2015

Oggetto: Comune di Settimo San Pietro CA

Deliberazione del C.C. n. 15 del 26.03.2015: Adozione definitiva
- 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. del 13 novembre 1998 n. 31 e successive modifiche e integrazioni, che detta norme per la disciplina del personale regionale e per l'organizzazione degli uffici della Regione;
- VISTO il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. 16417/37 del 18.06.2014 con il quale sono state conferite alla sottoscritta 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. 11.04.02, n. 7 che prevede la verifica di coerenza degli atti di pianificazione urbanistica generale degli Enti Locali con gli strumenti sovraordinati, di governo del territorio e con le direttive regionali in materia urbanistica;
- 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 del Comune di Settimo San Pietro approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 26.03.2015;



**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. **3355/D.G.**
DEL **29 DIC. 2015**

- VISTA** la relazione istruttoria dell'Ufficio;
- VISTO** il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 21.12.2015;

DETERMINA

- Art. 1) Il Piano Urbanistico del Comune Settimo San Pietro approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 26.03.2015, è rimesso all'Amministrazione comunale.
- Art. 2) L'Amministrazione comunale dovrà provvedere alla rimozione dei vizi evidenziati ed alla correzione ed integrazione dell'atto di pianificazione come di seguito specificato:

Riordino delle conoscenze

Assetto Ambientale

- adeguare tutti gli elaborati cartografici all'ultima versione delle Linee guida RAS,
- precisare che hanno valore di bene paesaggistico solo gli elementi individuati e tipizzati dal PPR;
- verificare che l'individuazione delle fasce di 150 metri dai fiumi riguardi tutta l'asta fluviale rappresentata conformemente all'idrografia PPR. Per quanto riguarda le aree boscate, beni paesaggistici ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., è necessario specificare che la perimetrazione proposta dal comune, assume un valore indicativo e non vincolante;
- verificare per le aree di gestione speciale dell'ente foreste che rientrano nella categoria "aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate", la assimilazione al vincolo idrogeologico effettuata in legenda;
- verificare il perimetro dell'area vincolata ai sensi della ex L. 1497/39, in quanto dalla verifica con la cartografia ufficiale appare qualche difformità con il perimetro rappresentato nella tavola comunale; pertanto sarebbe opportuno una verifica puntuale da parte del comune tra la perimetrazione rappresentata in carta e i limiti ufficiali del vincolo di decreto, al fine di evitare eventuali difformità;
- aggiornare la mappatura delle aree percorse da incendi, in quanto la rappresentazione riportata negli elaborati interessa solo il triennio 2005/2007; effettuando qualche verifica si è potuto individuare la presenza di aree percorse da incendio anche in epoca successiva, pertanto non è stato possibile effettuare un'indagine compiuta di tutte le aree interessate da



**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. 3355/D.G.

DEL 29 DIC. 2015

vincolo urbanistico. Va sottolineato che nelle aree gravate dal vincolo deve essere garantito il rispetto della normativa di riferimento, la Legge 21/11/2000 n. 353, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi", che contiene divieti e prescrizioni derivanti dal verificarsi di incendi boschivi e prevede l'obbligo per i Comuni di censire le aree percorse da incendi, avvalendosi anche dei rilievi effettuati dal Corpo Forestale dello Stato, al fine di applicare i vincoli che limitano l'uso del suolo solo per quelle aree che sono individuate come boscate o destinate a pascolo, con scadenze temporali differenti;

- precisare che le nuove valenze ambientali individuate dal Piano Urbanistico Comunale non hanno rango di Bene Paesaggistico. Pertanto, occorre riportarle in un elaborato che per correttezza dovrebbe essere denominato: "Valenze ambientali", emergenze ambientali di individuazione e perimetrazione comunale, per poterle distinguere dai beni paesaggistici; per i beni di nuova individuazione del comune, che non hanno rango di "bene paesaggistico", è necessario, comunque, predisporre misure di tutela e valorizzazione specifiche;
- inserire nelle NTA del PUC, il recepimento della disciplina PPR relativa alle componenti di paesaggio con valenza ambientale in scala comunale di cui alla tavola 20 Sistema Ambientale elaborato;
- produrre la "Carta delle Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate", che non risulta presente tra gli elaborati, cui si riferisce la relazione "aspetti di tipo naturalistico",

Assetto Storico culturale

Centro di antica e prima formazione

- predisporre un apposito elaborato in cui confluiscono gli elementi utili ad esplicitare le informazioni necessarie per ricostruire la genesi e la regolamentazione attuale del Centro di antica e prima formazione;
- predisporre un'apposita tavola in cui sia evidente la zonizzazione ai sensi del Decreto 2266/U del 1983 (Decreto Floris) del Centro di antica e prima formazione dal momento che nessuna delle due tavole che lo riportano esplicita tale informazione. In essa dovranno essere individuate le zone e parti storiche, anche solo dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano, e quelle riconoscibili anche per i caratteri tipo- morfologici, architettonici degli edifici e degli spazi aperti;
- distinguere le parti del Centro di antica e prima formazione: individuare quelle in cui i tessuti edilizi e urbani conservano rilevanti tracce dell'assetto storico, in cui il Piano particolareggiato consentirà gli interventi di più utile impatto per la loro tutela (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e le opere interne), ai sensi dell'art. 52 comma 3 della NTA del PPR; individuare quelle che, viceversa,



**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. 3355/D.G.

DEL 29 DIC. 2015

profondamente alterate dal punto di vista dell'assetto urbano-fondiaro e dei caratteri tipologici e costruttivi, non risultino più riconoscibili come parte delle prime. Queste ultime, ai sensi dell'art. 52 comma 5 delle NTA del PPR, saranno invece da sottoporre a riqualificazione tramite interventi di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia in modo tale da salvaguardare comunque gli elementi superstiti e da non pregiudicare, ed anzi al contrario favorire, il rafforzamento della qualità delle prime;

- eliminare dalle norme tecniche di attuazione rimandi a piani attuativi, quali il piano particolareggiato del Centro di antica e prima formazione;
- sostituire nella legenda il riferimento al provvedimento amministrativo (determinazione RAS) del Centro di antica e prima formazione con quello corretto,

Beni paesaggistici ed identitari

- attivare e completare le procedure previste dall'art.49 delle NTA del PPR anche rivedendo l'articolazione della disciplina di comportamento da tenersi negli ambiti di influenza di ciascun elemento appartenente al patrimonio storico culturale diffuso, in modo tale che le indicazioni contenute in ciascuna scheda abbiano riscontro nelle NTA;
- riclassificare come zona H, come previsto dall'art. 2 della LR 45/89, le aree interessate dagli elementi appartenenti al patrimonio diffuso archeologico e storico,
- elaborare una cartografia specifica che consenta di osservare le sovrapposizioni dello strato informativo relativo al patrimonio storico culturale diffuso con gli strati informativi relativi alla zonizzazione, all'ortofoto e uno strato a scelta tra uso del suolo, copertura vegetale, gradi di naturalità;
- chiarire i contenuti della legenda e correlarli ai contenuti delle NTA e delle schede contenute nella relazione archeologica in modo da esplicitare in modo univoco le relazioni tra gli elaborati, e le regole che da essi scaturiscono come sistema unico. A titolo di esempio i differenti livelli di tutela individuati nella cartografia devono essere univocamente determinati e trovare riscontro nelle NTA;
- accompagnare, per una più immediata lettura, la numerazione dei diversi siti con la denominazione usata nella schedatura,

Assetto Insediativo

Strumento urbanistico vigente

- predisporre gli elaborati non presenti: Carta della individuazione dei tematismi da PPR alla scala comunale; Relazione descrittiva.



**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. *3355/DG*
DEL 29 DIC. 2015

Ambiti di Paesaggio Locali

Interpretazione delle conoscenze

- predisporre un elaborato che colga i vari aspetti che compongono il paesaggio a livello di territorio comunale, elaborando le informazioni che sono state ordinate nelle fasi di riordino delle conoscenze, per poi individuare gli ambiti con caratteristiche omogenee prevalenti;
- individuare così come si è fatto per gli ambiti di trasformazione gli altri sub ambiti locali di paesaggio al fine di ottenere l'intera copertura territoriale comunale;
Nel seguito si danno solo alcuni spunti per l'adeguamento;
- predisporre progetto d'ambito locale del paesaggio nella parte del territorio tutelato con vincolo ministeriale ai sensi della L 1497/39. Esso appare infatti, attualmente oggetto di numerose trasformazioni sia in corso che in progetto, ma privo di un obiettivo d'ambito che tenga anche conto del vincolo. Si ricorda che sullo stesso ambito incidono vincoli di natura archeologica, e quindi paesaggistica ai sensi del DLgs 42/2004, vincoli di natura paesaggistica di natura ambientale, ai sensi della L 1497/39 e del Regio decreto 1775/33.

Progetto del Piano

Relazione di dimensionamento e stima del fabbisogno di nuove urbanizzazioni

Insedimenti residenziali

- chiarire negli elaborati i calcoli e scenari che conducono alla previsione di crescita della popolazione, probabilmente risentendo del lungo iter approvatorio che ha portato, nel frattempo, all'acquisizione di dati di cui si è giustamente voluto tener conto;
- aggiornare e riordinare gli elaborati che producono la stima degli abitanti insediabili considerando l'ultimo quadro di riferimento ed evitando perciò correlazioni ad annualità differenti nella scelta di quelli che rappresentano poi i punti di riferimento nei calcoli (per fare un esempio non esaustivo della casistica riscontrata: alla pag. 47 dell'Elaborato "Lineamenti e dimensionamento del Piano" ci si riferisce alla variazione di popolazione come differenza tra quella prevista al 2025 e quella del 2011 anche se è già nota quella del 2014);
- verificare la stima degli abitanti insediabili che appaiono eccessivi rispetto al reale incremento demografico avvenuto negli ultimi 15 anni, anche perché le stime del PUC del 1998 ancora vigente prevedevano una popolazione (8366 abitanti) che attualmente non è ancora stata raggiunta;
- verificare l'effetto indotto dal miglioramento dei collegamenti con il capoluogo, mediante la messa in esercizio della linea della metropolitana sul possibile aumento demografico rispetto alle quantità ipotizzate, non essendo comunque certo che la popolazione se ne servirà nei modi ipotizzati e in modo tale da poterlo considerare un incentivo al cambiamento 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. 3355/D.G.
DEL 29 DIC. 2015

residenza (si pensi per esempio a quanti potrebbero non considerare vantaggioso, a causa di una ancora insufficiente offerta della rete dei trasporti cittadina, spostarsi in metropolitana da Settimo San Pietro a Cagliari, e viceversa, perchè necessitano per lavoro di muoversi all'interno del capoluogo o dell'area vasta);

- chiarire lo sfondo urbanistico su cui sono costruiti gli API in quanto nelle Norme Tecniche di Attuazione (Art. 17, comma 8) si indica come destinata a S (servizi) la superficie su cui insistono.

Insedimenti produttivi

- approfondire lo studio sulla stima del fabbisogno al fine di motivare più significativamente e quantitativamente quanto programmato dal piano;
- precisare, così come previsto dal piano, l'ipotesi di un piano di riqualificazione dell'ampia zona D che si ricongiunge alla zona D in territorio di Selargius, che tenga conto di tutti gli elementi di varia natura che si condensano in tale area;
- valutare, per quanto riguarda la zona D al confine con il territorio di Sinnai, le conseguenze che la stessa determina sul territorio configurandosi come area di futuro contatto con il centro abitato di Sinnai,

ZONA A - CENTRO STORICO

- integrare l'elaborato cartografico TAV. 24 Zone territoriali omogenee (Decreto Floris), richiamato dall'art. 8 comma 6 ma non è presente ne' in formato digitale ne' in formato cartaceo. In assenza di tale elaborato le zone omogenee non sono direttamente esplicitate in nessun elaborato cartografico, ma solo, nella TAV. 28 - Sistemi e Regole attraverso il rimando agli articoli 8 e 9 delle NTA, non consentendo una lettura diretta e una verifica del Piano;
- verificare la riclassificazione delle zone B del piano vigente incluse nel Centro di antica e prima formazione che devono essere conservate tali nel nuovo PUC salvo che non abbiano le caratteristiche di cui alla definizione di zona A dell'art. 3 del Decreto assessoriale 2266/U del 1983;
- rettificare negli elaborati (tavole e NTA) l'erroneo riferimento, per la definizione del Centro di antica e prima formazione, alla determinazione N°3148 DG del 29/12/2008 e non alla N° 2909/DG 05/12/2008;
- in relazione agli artt. 8 e 9 delle NTA - parametri urbanistici edilizi ed edilizi per la sottozona A, eliminare tutti gli aspetti edilizi di dettaglio che dovranno essere rinviati alla pianificazione attuativa;



**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.

3355/D.G.

DEL 29 DIC. 2015

- integrare la disciplina del PUC che dovrà stabilire le linee di intervento generali propedeutiche al piano particolareggiato, ritenendo che debbano essere date maggiori indicazioni sulle trasformazioni ammissibili;
- escludere dalle NTA della zona A, per quanto riguarda le destinazioni d'uso, la categoria delle attività industriali;
- specificare che i contenuti dell'intero comma 7 dell'art. 17 delle NTA - Modalità attuative riguardante le convenzioni da stipularsi con i privati, e le modalità attuative, devono essere disciplinati in sede di piano attuativo.

ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

- integrare la documentazione di piano trasmessa per la verifica di coerenza, con la tavola della zonizzazione Elaborato 24 *Zone territoriali omogenee*. Poiché l'istruttoria è stata condotta sulla base dello strato informativo digitale (*shapefile*) fornito informalmente e telematicamente dall'ufficio tecnico comunale, si dovrà procedere a un'ulteriore verifica una volta ricevuta l'integrazione richiesta;
- verificare la previsione del comma 10 dell'art. 9 nelle NTA che prevede che le zone B contenute all'interno del perimetro del Centro di antica e prima formazione siano trasformate in zona A. Tale riclassificazione è consentita solo qualora sia rispettato l'art.3 del Decreto 2266/U del 1983;
- rimuovere dall'art. 10 delle NTA ciò che deve essere più propriamente riportato nel regolamento edilizio, quali: indicazioni sugli allineamenti, sulle recinzioni, ecc... affinché in esso siano contenute solo le indicazioni di attuazione della zona omogenea e non le indicazioni di sviluppo edilizio.

ZONA C - ESPANZIONE RESIDENZIALE

- verificare il dimensionamento delle zone C sulla base dei dati demografici e dell'offerta residua delle zone già attuate totalmente o parzialmente;
- verificare il modello complessivo di attuazione degli ambiti in relazione alla possibilità di conseguire gli obiettivi del PUC, anche nel caso di una loro parziale o progressiva attuazione;
- integrare le schede d'ambito che devono riportare le zone omogenee a cui gli ambiti di trasformazione sono destinate;
- chiarire relativamente alle zone interessate dagli RU perché si sia ridefinita come C la classificazione urbanistica dell'RU2, che nel piano vigente sono B;
- verificare il testo dell'art. 15 delle NTA, che allo stato attuale contempla errori di battitura e



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. 3355/D.G.
DEL 29 DIC. 2015

lacune, affinché siano perfettamente chiare le indicazioni riportate;

- rimuovere dall'art. 15 delle NTA ciò che deve essere più propriamente riportato nel regolamento edilizio, quali indicazioni sugli allineamenti, sulle recinzioni, ecc... affinché in esso siano contenute solo le indicazioni di attuazione della zona omogenea e non le indicazioni di sviluppo edilizio;
- riportare e definire univocamente il glossario utilizzato nelle indicazioni contenute nelle schede d'ambito (a scopo esemplificativo, nella scheda d'ambito 2 la voce di Legenda "mc AC = volumetria aree di compensazione" non è definita né utilizzata nell'art. 15 delle Nta); le unità di misura devono rispettare le convenzioni internazionali ed essere riverificate in associazione agli indici);
- verificare e riformulare la tabella che si trova a pag. 106 delle NTA, richiamata al comma 7 dell'art. 15, che riassume dimensioni e parametri dei diversi ambiti, in quanto non risulta leggibile.

ZONA D - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E ARTIGIANALI

- verificare il dimensionamento delle zone D in relazione allo stato di attuazione delle zone previste nel piano vigente e al fabbisogno rilevato o previsto;
- verificare ed eventualmente rivedere alcune scelte pianificatorie dell'ambito di trasformazione 1 con funzioni miste (turistico- ricettiva, servizi, terziario, commerciale) che è localizzato in area coperta da vincolo ministeriale ai sensi della L 1497/39. Infatti, tale vincolo contiene le seguenti indicazioni: " **ricosciuto che l'area in questione ha notevole interesse pubblico perche', con i terreni tutt'ora allo stato naturale variamente coltivati, siti in primo piano con lo sfondo dei colli Cuccuru Nuraxi costituisce un quadro naturale di grande bellezza nonche' un vastissimo panorama visibile dalla piazza antistante la parrocchiale; decreta: ...**";
- verificare la coerenza della scelta pianificatoria in relazione a quanto disposto dall'art. 28 delle NTA del Piano che, fra le aree che costituiscono il "Sistema della salvaguardia", prevede anche le *aree di rispetto paesaggistico- ambientale* e gli riserva la destinazione urbanistica H. Appare perciò, sia per espressa indicazione del vincolo, sia per quanto predisposto dal succitato art. 28, incompatibile una previsione di zona D in un luogo di per se destinato alla tutela della zona agricola e naturale;
- verificare le scelte pianificatorie in relazione agli ambiti di trasformazione 1, 7 e 8 che presentano funzioni miste turistico- ricettivo- commerciale e attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico, e che sono proposti con classificazione urbanistica D, zona che, tra l'altro non consente la residenza se non in casi particolari. A un insieme siffatto di funzioni



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. **3355/D.G.**

DEL

29 DIC. 2015

sembrerebbe più confacente la classificazione di zona G;

- rimuovere dagli art. 13 e 19 delle NTA ciò che deve essere più propriamente riportato nel regolamento edilizio, quali: indicazioni sugli allineamenti, sulle recinzioni, ecc... affinché in esso siano contenute solo le indicazioni di attuazione della zona omogenea e non le indicazioni di sviluppo edilizio;
- dettagliare lo stato di attuazione delle zone D vigenti per poter utilmente valutare il nuovo o diverso fabbisogno;
- specificare nella disciplina delle aree di cava inattive, laddove prevista la produzione di energia tramite collocazione di campo fotovoltaico, che ciò non potrà avvenire in alternativa al ripristino ambientale previsto dalla normativa (LR 30/1990);
- chiarire la situazione di sfruttamento della cava nei pressi del *rio Paiolu* in quanto su di essa, probabilmente ancora utilizzata (pag. 42 dell'Elaborato *Sistema geologico, idrologico, paesaggio, ambiente e sostenibilità*) grava un vincolo ministeriale archeologico ai sensi della L1089/39 di cui occorre tener conto anche nel Puc e di cui attualmente il piano non rileva l'esistenza. Chiarito se essa sia effettivamente dismessa o attualmente sfruttata, dovranno determinarsi le modalità con cui si intende porre in atto il ripristino, anche nell'ottica del risarcimento del sito archeologico.

ZONA E - AGRICOLA

- esplicitare e confermare l'esito del censimento delle case agricole utilizzate per residenza ai sensi dell'art.80 comma e) del PPR e tener conto nel dimensionamento dei residenti in agro;
- specificare all'art. 25 delle NTA, gli indici di edificabilità e riverificare i lotti minimi entro cui è consentita l'edificazione alla luce dei più recenti disposti normativi (LR 8/2015) nonché differenziare la disciplina rispetto alle subzone individuate;
- rimuovere dall'art. 25 delle NTA ciò che deve essere più propriamente riportato nel regolamento edilizio, quali indicazioni sugli allineamenti, sulle recinzioni, ecc... affinché in esso siano contenute solo le indicazioni di attuazione della zona omogenea e non le indicazioni di sviluppo edilizio;
- eliminare la previsione della destinazione residenziale pura in quanto non è prevista dalla direttiva "Zone agricole" nelle sottozone E1, E2 ed E5;
- specificare per i punti di ristoro la definizione e le condizioni di realizzazione con riferimento alla normativa specifica;
- eliminare dalle NTA e inserire nel regolamento edilizio le specifiche sulla presentazione dei progetti e sugli elaborati ad essi riferiti;
- integrare le NTA con le prescrizioni contenute nell'art. 83 delle NTA del PPR in relazione: a



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. 3355/D.G.

DEL 29 DIC. 2015

eventuale edificato storico; elementi del paesaggio agrario da preservare e reiterare; richiami alle modalità da seguire nella progettazione con il fine di affidare al verde di progetto una più dolce transizione dall'elemento artificiale costituito *ex novo* al paesaggio agrario.

ZONA G - SERVIZI GENERALI

- l'art. 22 delle NTA contrasta con l'elaborato "Strumentazione urbanistica vigente, sistema dei vincoli e bilancio dei servizi" in cui si ipotizza che la parte G6 inattuata nel PUC sia trasformata in H nel nuovo PUC;
- nella cartografia non è etichettata né la zona G3 né quella G11. Per quest'ultima vi è anche contrasto tra la legenda (parcheggio del cimitero) e la destinazione data alla G11 nelle NTA (distributore di carburante);
- aggiornare l'elenco delle zone G e le tavole fino a comprendere la parte dell'ambito 17 che, sottratta all'ERP ivi previsto, diventa zona G ad alta valenza paesaggistica a seguito dell'ottenuto finanziamento POR finalizzato alla realizzazione di ulteriori attrezzature sportive tra cui piscina scoperta, campi da tennis, di cui alcuni con coperture mobili, ecc...;
- eliminare le parti dell'art. 22 delle NTA che riguardano le modalità edilizie esecutive (pendenze e tipi di coperture, rilascio di permessi di costruire, modalità di richieste al SUAP, ecc...), trasferendole al Regolamento edilizio;
- per quanto riguarda la lett. b del comma 6 (Modalità attuative) dell'art. 22 delle NTA chiarire in quali casi è richiesta ai privati la redazione di un *masterplan* a cui si devono adattare i singoli piani attuativi;
- verificare la congruenza della individuazione dell'area di rispetto paesaggistico - ambientale (art.30 delle NTA) che si rileva come informazione di sfondo rispetto alla G6 ma contrasta con le indicazioni dell'art. 22 in quanto il rispetto paesaggistico ambientale non consente nuova edificazione (comma 1, lett. b) ed è interamente rivolto alla conservazione dell'uso agricolo del territorio finalizzato alla salvaguardia della semiologia agraria;
- l'area di rispetto paesaggistico - ambientale (art. 30 delle NTA) che si rileva come informazione di sfondo rispetto alla G6 contrasta con le indicazioni dell'art. 22 in quanto il rispetto paesaggistico ambientale non consente nuova edificazione (comma 1, lett. b) ed è interamente rivolto alla conservazione dell'uso agricolo del territorio finalizzato alla salvaguardia della semiologia agraria;
- rimuovere dall'art. 22 delle NTA ciò che deve essere più propriamente riportato nel regolamento edilizio, quali indicazioni sugli allineamenti, sulle recinzioni, ecc... affinché in esso siano contenute solo le indicazioni di attuazione della zona omogenea e non le indicazioni di sviluppo edilizio.



**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. **3355/D.G.**
DEL **29 DIC. 2015**

ZONA H - SALVAGUARDIA

- attivare e completare, come già evidenziato nella parte relativa al sistema del patrimonio storico culturale, la Copianificazione prevista dall'art. 49, commi 2 e 4 delle NTA del PPR e verificarsi la possibilità di procedere con gli enti competenti alla vestizione del decreto ministeriale ai sensi della L 1497/39;
- chiarire in riferimento all'area di Cuccuru Nuraxi, in relazione agli obiettivi di piano, le condizioni e le scelte pianificatorie affinché possano essere superate le attuali incoerenze. Attualmente per esempio il vincolo paesaggistico derivante dalla L 1497/39 rientra tra le aree (Tav.27 *Sistemi e regole*) di cui all'art. 30 delle NTA, aree di rispetto paesaggistico ambientale, a cui corrisponde, ai sensi dello stesso art. 30, una salvaguardia di zona H, ma a cui si fa anche corrispondere altri tipi di destinazione urbanistica (G3 - cittadella sportiva, G4 - SuperHando, G6 Area sportiva ad alta valenza paesistica e D - Ambito di trasformazione 1);
- verificare il regime di edificabilità dei suoli sull'areale di Cuccuru Nuraxi che presenta alcune incongruenze: il vincolo ministeriale derivante dalla L1089/39 consente l'edificazione per finalità relative all'interesse culturale del luogo, mentre il Piano indica l'inedificabilità assoluta nella Tav. 23 - *Matrice storica e ambiti di tutela*; il perimetro di tutela integrale individuato per alcuni beni non è individuato per Cuccuru Nuraxi e così pure quello di tutela condizionata (entrambi ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR).

Calcolo Standard

- verificare l'equilibrio delle dotazioni di S3 e S4 rilevato per le zone A e B tenendo conto che le zone G (cittadella sportiva, area cimiteriale) non possono essere contabilizzate come aree S anche se gli usi sono assimilabili alle aree S3 e S4;
- verificare che con l'attuazione degli ambiti, essendo questi in alcuni casi limitrofi alle zone B, si possano in alcuni casi realizzare aree S3 e S4 con le cessioni ulteriori derivate da questi;
- chiarire le situazioni riguardanti gli API e gli RU, i primi perché trovano destinazione in aree S in cui generalmente non vi è possibilità di insediare nuovi abitanti e i secondi perché coinvolgono zone C che dovrebbero essere attuate con piani appositi già provvisti di *standard*.

Sovrapposizione delle scelte urbanistiche al PAI

- attualizzare i contenuti della relazione geologica (All.1), che descrive anche l'adeguamento del PUC al PAI; tale relazione infatti, datata 2010, non prende in considerazione le risultanze



**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. 3355/D.G.

DEL 29 DIC. 2015

dello studio ex art.8, c2, la cui approvazione da parte del Comitato Istituzionale è avvenuta in data 01.08.2012;

- 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) adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n.1 del 25.2.2010 e recepito all'interno delle NA del PAI, con Delibera del Comitato Istituzionale n.2 del 30.7.2015 (Introduzione TITOLO V). Si ricorda inoltre che il PGRA comprende anche le perimetrazioni dello studio ex art.8, c2 (Del. C.I. n.2 del 7.7.2015) e che tali studi, coordinati con le perimetrazioni del PAI vigente e del P.S.F.F., rappresentano l'inviluppo, in termini cautelativi, delle aree caratterizzate dal livello di pericolosità idrogeologica maggiore, fino al momento in cui i Comuni interessati attivano, ai sensi dell'art.37 delle N.A. del PAI, le procedure preordinate all'adozione e successiva approvazione della variante al PAI conseguente allo studio di cui all'art.8 comma 2 delle stesse N.A;
- esplicitare nell'articolo 43 delle Norme Tecniche di Attuazione, che il PUC recepisce e si adegua alle NA del PAI integrate con quanto riportato nella Delibera del Comitato Istituzionale n.1 del 20.5.2015 (modifica artt. 21,22,30 e introduzione art.30bis) e nella Delibera del Comitato Istituzionale n.2 del 30.7.2015 (Introduzione TITOLO V - PGRA);
- inserire nelle norme che ogni trasformazione d'uso del suolo, sia a livello di strumento urbanistico generale (PUC) che a livello attuativo, deve rispettare il principio di invarianza idraulica (art.47 delle NA del PAI), individuando le porzioni del territorio che possono essere soggette a trasformazione.

Regolamento edilizio

- adeguare il Regolamento edilizio alle disposizioni sopravvenute con la LR 15/2015.

Si suggerisce, inoltre, al Comune di:

- redigere due carte del PUC una con la rappresentazione dei "Beni paesaggistici ambientali" (cartografati dal PPR) e una delle Valenze ambientali (cartografati dal comune). Tutte le perimetrazioni e il recepimento dei beni da PPR devono sottendere alla specifica disciplina riportata nelle NTA del PUC. (articolo 18 delle NTA del PPR). Le legende, le campiture e la simbologia utilizzata per la rappresentazione dei beni paesaggistici ambientali, delle componenti di paesaggio con valenza ambientale e insediativa e delle valenze ambientali devono essere le stesse che vengono usate nel PPR come indicato nelle Linee guida per l'Adeguamento dei PUC al PPR e al PAI, disponibili su Sardegna territorio al seguente indirizzo web: <http://www.sardegna territorio.it/j/v/1123?s=6&v=9&c=3687&na=1&n=10>;



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. 3355/D.G.

DEL

29 DIC. 2015

- inserire una disciplina riferita a tutti beni paesaggistici ambientali che faccia riferimento alla cartografia del PUC, per favorire una corrispondenza diretta fra cartografia e disciplina;
- inserire nelle NTA la disciplina delle Valenze ambientali di identificazione comunale;
- elaborare una tavola di sintesi più esplicita e rafforzativa della proposta strategica del PUC finalizzata alla fruizione del patrimonio storico culturale diffuso. In essa dovrebbe pertanto emergere, per esempio, oltre al patrimonio storico culturale, il circuito di mobilità lenta e verde, consistente nelle grenways e nei parchi lineari, nonché il reticolo idrografico, che il piano ha deciso di sfruttare come ulteriore linearità per l'individuazione di percorsi che siano al contempo elementi di servizio alla manutenzione dei corsi d'acqua e elementi ulteriori di viabilità ad alto valore paesaggistico. Dovrebbero altresì essere messi in evidenza i contatti con i circuiti ciclopedonali costruiti sulla rete ferroviaria dismessa e le possibili connessioni di questa con la rete metro che arriva da Cagliari per immettere il fruitore in un unico grande sistema a "diverse velocità", così come si estrapola dalla oculata proposta di piano;
- rafforzare nel disegno del PUC il progetto di verde strutturato a sostegno della mobilità, estendendolo, per linee generali, all'intero sistema di fruizione, provvedendo a disciplinare le ulteriori linee di impianto a sostegno dell'uso (aree alberate di sosta, di completamento delle aree di interesse, ecc...) in modo tale che la viabilità e il verde a suo sostegno costituiscano una robusta struttura portante;
- sviluppare, a livello di ambito locale, un progetto che contempia l'idea generale e gli obiettivi del recupero delle aree di cava, anche sciogliendo le apparenti contraddizioni che dai diversi documenti prodotti sembrano concentrarsi, considerando che la realizzazione di un parco fotovoltaico non è di per se contrastante con il recupero ambientale a patto che si indichino i contenuti generali del piano di recupero previsto dalla LR 30/89 e si mostri come tale indirizzo sia sostenibile e come si intenda perseguire il risultato qualitativo (concorso di idee, ecc...);
- dedicare uno studio locale di ambito all'area occidentale dell'agro comprendente la zona a doppia destinazione urbanistica G"citta della salute" e l'area di valenza ambientale e culturale di grande interesse per il territorio per la presenza della Chiesa di San Giovanni e i bei ritrovamenti archeologici che si sono fatti oltrechè per la presenza del Rio Sa Guardiedda, collegato, nel progetto di piano, all'abitato attraverso una viabilità ad alta valenza paesaggistica;
- visto il considerevole sforzo in questa direzione effettuato dal Comune di Settimo San Pietro si richiede l'ulteriore compimento della rappresentazione del progetto di paesaggio, attraverso la ricomposizione completa di tutto il corredo paesaggistico che il piano prodotto



**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.

3355/D.G.

DEL

29 DIC. 2015

ricomprende nel proprio scenario paesaggistico. In questo senso si suggerisce di fare oggetto di particolari studi di ambito di paesaggio locale le aree interessate nel delicato passaggio dall'abitato al periurbano e quindi definitivamente all'agro, con evidenziazione delle delicate azioni di interpretazione del collegamento fra di esse (*greenways*, parco lineare, viabilità di supporto alla manutenzione del reticolo idrografico, ecc...): dalla struttura del verde più strettamente urbano e periurbano, a quello più periferico fino a quello di ripristino ambientale, ognuno con le sue opportunità e debolezze.

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

Dir. Serv. Pianif. - Ing. Antonio Sanra
Resp. Settore - Geom. Carlo Corrias
Funz. Istr. Ing. Barbara Costa