



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Prot. n. 9016 P.G.

Cagliari, 04 MAR. 2016

Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 04/03/2016
nr. 0009016
Classifica XII.6.1
04-02-00

c.a
c.a

Al Comune di Loiri Porto San Paolo
Sindaco Dott. Giuseppe Meloni
Responsabile Area Tecnica
Ing. Davide Molinari
protocollo.loiriportosanpaolo@legalmail.it



Oggetto: Comune di Loiri Porto S. Paolo – Art. 20 bis LR 45/1989 – Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR ed al PAI – Deliberazione di adozione del C.C. n. 38 del 27.07.2015 – Trasmissione osservazioni.

Con riferimento all'oggetto si riscontra la nota n. 11697 del 19.08.2015 (prot. RAS n. 36676 del 24.08.2015) con la quale codesta Amministrazione Comunale richiede l'attivazione della procedura di cui all'art. 20 bis LR 45/1989.

A tal proposito si comunica che gli uffici hanno proceduto all'esame della documentazione allegata alla DCC n. 38 del 27.07.2015 formulando le osservazioni di cui alla relazione che si allega alla presente.

La relazione tiene conto anche del parere espresso dal CTRU nella seduta del 16.02.2015 in cui è stato illustrato il PUC.

Ai sensi dell'art. 20 bis comma 4 della LR 45/89 il Comune dovrà recepire le osservazioni di cui sopra e assumere una nuova deliberazione di Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 20 bis della LR 45/1989.

Si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il Direttore Generale
Dott.ssa Elisabetta Neroni

Il Direttore del Servizio Pianificazione Paesaggistica e Urbanistica - Ing. Antonio Sanna
Il Responsabile del Settore - Ing. Carla Sanna
Il Funzionario istruttore - Ing. Sofia Secci



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

PARERE AI SENSI DELL'ART. 20 BIS DELLA LR 45/1989.

Oggetto: PUC di Loiri Porto San Paolo in adeguamento al PPR e al PAI. Deliberazione del CC n. 38 del 27.07.2015

Si formulano le seguenti osservazioni ai sensi dell'art. 20 bis "Accelerazione e semplificazione delle procedure di adeguamento del piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale" della LR 45/1989.

Valutazione ambientale strategica

1. Il Comune dovrà acquisire il parere motivato sul PUC (deliberazione CC n. 38 del 27.07.2015) da parte del competente Ente provinciale.

Piano di Assetto Idrogeologico

Il Comune dovrà:

1. 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 17.12.2015, e contenente anche lo studio art. 8, c.2 delle NA del PAI (Del. C.I. n.2 del 7.7.2015).
2. inserire nelle NTA un apposito articolo o un paragrafo dedicato, in cui esplicitare il recepimento delle NA del PAI, integrate con quanto riportato nella Delibera del Comitato Istituzionale n.1 del 20.5.2015 (che modifica gli artt. 21,22,30 e introduce l'art.30bis) e Delibera del Comitato Istituzionale n.2 del 30.7.2015 (che introduce il TITOLO V - PGRA) e dalle ss.mm.ii. In particolare le NTA del PUC dovranno essere integrate garantendo il "principio dell'invarianza idraulica" (art. 47 delle NA del PAI) sia in relazione al PUC che ai piani attuativi.
3. integrare le NTA del PUC almeno con le prescrizioni dettate dalle NA del PAI in riferimento agli interventi da realizzarsi nelle aree di pericolosità idrogeologica di ogni classe (artt. dal 27 al 34).
4. riportare in cartografia le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi dell'art.8, commi 8 e 9 delle NA del PAI, disciplinandole adeguatamente nelle NTA del PUC.
5. Si segnala, nella località "Peditundu", una possibile incongruenza, relativamente al grado di pericolosità da frana, tra gli shp trasmessi dal Comune sullo studio di compatibilità ex art. 8, c2, delle NA del PAI, in cui l'area risulta interamente classificata Hg2 (pericolosità media), e la documentazione in formato digitale depositata presso l'ADIS, in cui la medesima area risulta in gran parte classificata a pericolosità elevata (Hg3). In tale località Peditundu, un'area ancora integra, in cui il PUC individua zone D, F, G, e un'area S, ricade, infatti, in aree con un grado di pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata (Hg3 e Hg4); in tali zone omogenee, ai sensi degli articoli 31 e 32 delle NA del PAI, non è consentita la realizzazione di nuovi volumi edilizi.

Assetto Ambientale: Riordino Conoscenze

1. *Carta geologica.* Tale carta dovrà essere trasmessa come allegato al PUC in quanto rappresenta un elaborato fondamentale per lo studio del territorio comunale.
2. *Carta geomorfologica (Tav. A.6).* In tale carta, al fine di consentire un'adeguata comparazione tra PPR e PUC, occorre far corrispondere i simboli a quelli indicati dalle linee guida di adeguamento del PUC al PPR. Dovranno, inoltre, essere inseriti i codici che garantiscono la diretta corrispondenza e univocità tra la descrizione delle forme e il codice ad esse associato.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

3. *Carta delle unità delle terre.* In tale carta dovranno essere inseriti i "labels", con l'indicazione del codice di unità di terre, al fine di conseguire una maggiore chiarezza e facilitazione della lettura degli elaborati.
4. *Carta dell'uso del suolo.* il Comune, secondo quanto disposto dalla legge 353/2000, dovrà implementare il quadro conoscitivo delle aree percorse da incendio relativamente al periodo 2000-2015, e revisionare conseguentemente le scelte urbanistiche al fine di garantire, in maniera completa e aggiornata, lo stato del vincolo urbanistico gravante sulle suddette aree.

Assetto Ambientale: PPR - Componenti di paesaggio

Il Comune dovrà:

1. verificare la rappresentazione delle componenti di paesaggio ambientali alla scala comunale, in quanto si riscontrano, talvolta, situazioni in cui le stesse non corrispondono allo stato di fatto, rilevabile anche dall'esame delle ortofoto aggiornate. Si citano a titolo di esempio "aree fortemente antropizzate" in luogo di "aree naturali/sub naturali/seminaturali" es. Loc. "La Sarra";
2. integrare le NTA del PUC inserendo una disciplina diretta riferita a ciascuna categoria di componente ambientale presente nel territorio, che trovi corrispondenza nella cartografia del PUC. Le scelte pianificatorie dovranno essere giustificate anche in relazione alla relativa disciplina della componente di paesaggio.

Assetto Ambientale: Beni Paesaggistici

Carta dei Beni Paesaggistici ambientali:

1. Il PUC dovrà anche essere corredato della carta dei "Beni paesaggistici ambientali" (ex art. 136,142 e 143 – come perimetrati dal PPR -, del DLgs 42/2004), riportati alla scala di livello comunale, con lo stesso perimetro individuato dal PPR.
2. Eventuali ulteriori "valenze ambientali", di nuova individuazione da parte del Comune, dovranno essere rappresentate nella cartografia di piano, distinguendole chiaramente dai beni paesaggistici. Per tali ulteriori valenze ambientali, non soggette ad autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs 42/02, si dovrà prevedere, nelle NTA, apposita disciplina di tutela e salvaguardia.
3. Le fasce di tutela paesaggistica dei 150 metri dai fiumi (beni paesaggistici di cui all'elenco delle acque pubbliche e perimetrati dal PPR) devono essere individuate nella cartografia facendo riferimento alle perimetrazioni ufficiali del reticolo idrografico e non a quelle effettuate nella discesa di scala dal comune.
4. Per quanto riguarda le "aree boscate", che hanno valore di bene paesaggistico ("territori coperti da foreste e da boschi", ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.), è necessario specificare, sia nelle carte che nelle NTA, che la perimetrazione proposta dal Comune assume un valore indicativo e non vincolante, in quanto il relativo perimetro dovrà essere esattamente verificato con il competente ufficio del Corpo Forestale.
5. Le legende, le campiture e la simbologia utilizzata per la rappresentazione dei beni paesaggistici ambientali, delle componenti di paesaggio con valenza ambientale e insediativa devono meglio coincidere con quelle utilizzate nel PPR.
6. Nella relazione "assetto ambientale e Paesaggistico", in cui si riscontrano riferimenti diretti ai vincoli e ai beni paesaggistici ambientali, il Comune dovrà differenziare i beni e i relativi vincoli paesaggistici del PPR dalle valenze ambientali, di individuazione comunale, non soggette a vincoli paesaggistici.
7. Il Comune dovrà integrare le NTA del PUC inserendo, in armonia con il PPR, una disciplina di natura paesaggistica con riferimento anche all'art. 146 del D.Lgs 42/02 (autorizzazione paesaggistica) riferita a ciascuna categoria di bene paesaggistico ambientale presente nel territorio, che trovi corrispondenza nella cartografia del PUC. Le scelte pianificatorie dovranno essere giustificate anche



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

in relazione alla relativa disciplina del bene paesaggistico.

Assetto Ambientale: in generale

1. Il Comune dovrà valutare di rappresentare le carte sugli studi di base e sul riordino delle conoscenze in scala maggiormente confrontabile con quella delle carte di zonizzazione urbanistica e dovrà trasmettere i relativi shp file. Infatti, le carte della serie 6, rappresentanti la zonizzazione su aerofotogrammetria del 2005 (Tav. 6, 6.1...6.6), sono redatte in scale diverse (1:20'000 e 1:4'000), rispetto a quelle degli studi ambientali (1:15000), per tale motivo il raffronto tra le carte, finalizzato all'analisi sulla coerenza delle scelte urbanistiche con i valori paesaggistici e ambientali, non risulta agevole.

Assetto Storico Culturale: Patrimonio diffuso in generale

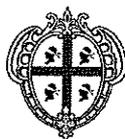
1. Il Comune dovrà, preliminarmente, concludere l'attività di copianificazione in corso relativamente al bene paesaggistico "Nuraghe", adeguando, conseguentemente, le scelte pianificatorie alle risultanze della medesima attività.
2. Il PUC dovrà, recepire e rappresentare (a livello conoscitivo, oltreché, di zonizzazione e disciplina urbanistico-paesaggistica) quanto indicato nel verbale di copianificazione, richiamando anche gli specifici elaborati. Pertanto, è necessario dedicare nelle NTA del PUC una apposita sezione che richiami tutti gli elementi così come individuati nelle tabelle del verbale di copianificazione.
3. Il Comune, dovrà precisare che sono beni paesaggistici solo quelli definiti dal DLgs 42/2004 s.m.i. e quelli individuati e cartografati nel PPR. In sede di PUC, quindi, non è possibile attribuire la connotazione giuridica di bene paesaggistico a nessun "elemento" non ricompreso nel Repertorio del Mosaico dei beni 2014 (rivedere la relazione illustrativa B1); viceversa, se l'"elemento" è ritenuto meritevole di tutela da parte del Comune, dovrà, correttamente, essere perimetrato e tutelato mediante una opportuna disciplina di salvaguardia. I beni identitari non sono da assoggettare ad autorizzazione paesaggistica.
4. Le NTA del PUC dovranno, richiamare le risultanze dell'attività di copianificazione ed i relativi elaborati e operare una distinzione (anche cartografica) tra le tre categorie di beni:
 - Beni del Repertorio del Mosaico dei beni 2014 da copianificare ex art. 49 NTA del PPR;
 - Beni del Repertorio del Mosaico dei beni 2014 ex art. 52 NTA del PPR (3 stazzi);
 - Beni non compresi nel "Repertorio del Mosaico dei beni 2014".

Assetto Storico Culturale: Attività di copianificazione di cui all'art. 49 delle NTA del PPR

1. Relativamente al bene paesaggistico copianificato, nelle NTA del PUC occorre richiamare la disciplina degli areali di "tutela integrale" e "condizionata" (vedasi i successivi rilievi riguardo a tali fasce) rimandando alle schede di cui al verbale di copianificazione, e specificare che in tali areali vige la disciplina dell'art. 146 del D.lgs 42/04.

Assetto Storico Culturale: Disciplina beni di cui all'art. 51 e 52 delle NTA del PPR

1. A seguito della pubblicazione della DGR n. 7/7 del 09.02.2016, con la quale sono stati adottati i "Criteri per l'individuazione e perimetrazione dell'insediamento rurale storico sparso", è necessario ricondurre la dicitura degli areali individuati nel PUC di "Tutela integrale" a quella di "perimetro del bene paesaggistico", e di "Tutela condizionata" a quella di "areale delle relazioni paesaggistiche e produttive".
2. All'interno delle NTA, all'articolo 38 dovrà essere esplicitato il richiamo alla disciplina contenuta negli elaborati di analisi degli stazzi, valutando, ai fini di una più immediata leggibilità, l'opportunità di allegare alle stesse NTA le prescrizioni d'uso previste per le due fasce di tutela, che dovranno essere coerenti con quanto previsto al comma 12 dell'art. 52 del PPR
3. All'interno dell'"areale delle relazioni paesaggistiche e produttive" possono essere concessi interventi edilizi solo se finalizzati alla salvaguardia delle relazioni tra bene e contesto paesaggistico.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

4. Sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica solo gli interventi previsti all'interno del perimetro del bene paesaggistico, sempre nel caso non sussistano altre forme di tutela vincolistica.
5. Si riportano di seguito considerazioni sui beni singoli, cui il Comune dovrà valutare se attenersi o meno (posto che la perimetrazione dell'insediamento rurale storico sparso da parte del Comune, è avvenuta antecedentemente alla elaborazione dei succitati "Criteri per l'individuazione e perimetrazione..." da parte della Regione.

Santu Juanni

Per ciò che riguarda l'areale delle relazioni paesaggistiche e produttive, al netto di eventuali modifiche ed aggiustamenti sulla cartografia comunale di dettaglio, si può assumere il perimetro individuato dalla Regione e definito, sulla base dell'orografia del territorio e della presenza della strada statale, dai due corsi d'acqua di Lu Rischiddu e di Riu di Lu Stazzareddu per tre lati e dalla viabilità comunale e rurale e dai muretti a secco a sud-est.

Lu Stazzareddu

Il perimetro del bene paesaggistico, tracciato dalla Regione, comprende più edifici pluricellulari con giustapposizioni assiali anche recenti: lo stazzo è presente nel catasto di primo impianto e compare nell'ortofoto del 1954 con gli edifici compresi all'interno del primo perimetro. L'analisi delle ortofoto storiche ha evidenziato un'evoluzione dello stazzo in borgata a partire dalla fine degli anni '70, con la comparsa di nuove abitazioni: pertanto, considerando l'impianto storico, il Comune può, più appropriatamente, far coincidere il perimetro di tutela integrale col perimetro del bene paesaggistico individuato dalla Regione. Per ciò che riguarda l'areale delle relazioni paesaggistiche e produttive, al netto di eventuali modifiche ed aggiustamenti sulla cartografia di dettaglio comunale, si può assumere il perimetro individuato dalla Regione e definito, sulla base dell'orografia del territorio e della cartografia catastale storica, dal corso d'acqua del Riu di Lu Stazzareddu e dal suo affluente a sud, dai muretti a secco a nord e ad est, dalla strada comunale e dai muretti a secco ad ovest.

La Ruda

Per ciò che riguarda l'areale delle relazioni paesaggistiche e produttive, al netto di eventuali modifiche ed aggiustamenti sulla cartografia di dettaglio comunale, si può assumere il perimetro individuato dalla Regione definito, sulla base dell'orografia del territorio e della presenza della Strada Statale 131 D.C.N., dal corso d'acqua che si immette nel Riu Lu Rischiddu ad ovest, dai muretti a secco a nord, dalla viabilità campestre e dal corso del Riu Sanalvò ad est.

Il Comune dovrà chiarire il motivo per cui la disciplina paesaggistica riportata nelle schede del mosaico (Elaborato_4_B4_DB_BBCC), relativamente per es. allo stazzo "La Ruda" (ma anche per Stazzo "Bagnu de Candia, stazzo Val di Altana), non sia stata integrata prevedendo rispettivamente per il perimetro di tutela integrale (*"il rispetto degli elementi storici e formali caratterizzanti l'organismo edilizio al fine del mantenimento dei caratteri costruttivi originari, con l'eventuale ricorso alla sostituzione di elementi incongrui con altri coerenti con i materiali tipici degli stazzi"*) e per il perimetro di tutela condizionata (*"l'utilizzo di colori e finiture degli edifici, sia interni al perimetro che prospicienti, tali da non sovrastare il bene tutelato ed evitando elementi tecnologici che risultino visibili dal bene"*), quanto previsto per gli altri stazzi.

Assetto Storico Culturale: Disciplina beni non compresi nel Repertorio del Mosaico dei beni 2014

1. Per quanto riguarda le fasce di tutela valgono le stesse considerazioni relative agli stazzi. A differenza delle categorie precedenti, tali beni non essendo beni paesaggistici, non sono da assoggettare all'autorizzazione paesaggistica, sempre che non sussistano altre forme di tutela vincolistica.
2. E' necessario integrare le NTA del PUC con una apposita sezione che distingua: gli "ulteriori beni non compresi nel Repertorio del Mosaico dei beni 2014", ma individuati dal Comune per le loro valenze storico-culturali che, però, non sono, al momento, beni paesaggistici. Tali elementi dovranno essere chiaramente individuati nelle Carte dell'assetto storico-culturale e di zonizzazione dell'assetto insediativo (Tavv. 6...6.6), attraverso il codice univoco e per essi dovranno essere richiamate le misure di tutela e salvaguardia previste.
3. La disciplina di tali beni sarà più compiutamente analizzata a seguito della conclusione dell'attività di



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

copianificazione in corso, nel cui verbale conclusivo si darà, eventualmente, atto anche di tale categoria di beni (non paesaggistici).

Assetto Insediativo – Componenti insediative

1. verificare la rappresentazione delle componenti di paesaggio insediative alla scala comunale, che devono essere individuate in relazione alla situazione esistente, in quanto si riscontrano, talvolta, situazioni in cui le stesse non corrispondono allo stato di fatto, rilevabile anche dall'esame delle ortofoto aggiornate. Si citano a titolo di esempio la sottozona C 1.12 (loc. Lu Ruizzoni) che nella Tav. 5.2 relativa alla "riperimetrazione delle componenti insediative secondo il PPR" viene classificata come "espansioni recenti" ma che in realtà si presenta come un'area intonsa; lo stesso discorso vale per le sottozone B (es. Azzanidò).

Assetto Insediativo – Rappresentazione dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente

1. E' necessario, che il Comune chiarisca la correttezza dei limiti amministrativi comunali riportati negli elaborati del PUC, in ragione della nota n. 45069/GMT del 22/10/2014 trasmessa dal relativo Servizio cartografico della RAS in occasione della ricognizione dei limiti amministrativi del comune di Olbia (nota 45491/GMT del 24/10/2014).
2. Relativamente allo stato di attuazione delle zone C e F, riportato nell'elaborato C1 "Riordino delle conoscenze - assetto insediativo - Relazione illustrativa" è opportuno scindere i dati riportati nelle relative tabelle specificando i valori degli abitanti insediabili e "insediati" e dei volumi realizzabili e "realizzati" al fine di mettere meglio in evidenza quali di essi debbano essere ancora completati e rientrino quindi nel dimensionamento globale del PUC. Tali dati dovranno essere riportati nelle tabelle da compilare a cura del Comune, consegnate con nota RAS n. 4022 del 02.02.2016.

Dimensionamento: Capacità insediativa del litorale ai sensi del DA 2266/U/1983

1. In luogo della sola sintetica descrizione riportata nella Relazione del PUC, è opportuno rappresentare anche cartograficamente la metodologia indicata dal DA 2266/U/1983, per addivenire al calcolo dello sviluppo della costa e quindi dei posti/bagnante, quali presupposti per la determinazione del dimensionamento delle volumetrie da insediare nelle nuove zone F4. A tal fine occorre:
 - elaborare una planimetria della costa ricadente nel territorio comunale in cui dovranno essere individuate le diverse tipologie di costa, nonché, i tratti di costa rocciosa inaccessibili e quelli che comunque non potranno essere computati per la determinazione della capacità insediativa delle zone F (isolotti ecc. vedasi la Circolare 20/03/1978 3B MAOL – studio di disciplina delle zone F). La cartografia prodotta, inoltre, dovrà individuare i tratti di costa con le diverse profondità (es. tra 30 m e 50 m), finalizzata alla classificazione secondo le categorie indicate dal D.A 2266/U/1983.
 - dare evidenza che la capacità insediativa residua del litorale, derivante dal dimezzamento dei volumi di cui all'art. 6 della LR 8/2004, si determina scomputando i soli volumi già realizzati e non anche quelli "ancora realizzabili" sulla base delle previsioni del PdF vigente. A tal proposito si precisa, infatti, che il completamento degli insediamenti esistenti, qualora dovessero avere i requisiti di legge, dovrà avvenire attingendo dalla predetta capacità insediativa residua del litorale. Conseguentemente, dovrà essere integrato l'elaborato D2 "Dimensionamento del PUC" e la tabella riepilogativa delle zone F, riportata nell'elaborato C1 del PUC "Riordino delle conoscenze, assetto insediativo, relazione illustrativa", come già detto sopra, con l'indicazione degli abitanti "insediati realmente" e i "volumi realizzati realmente", in luogo dei corrispondenti valori "insediabili" e "realizzabili". Tali dati dovranno essere riportati in maniera sintetica e univoca nelle tabelle da compilare a cura del Comune, consegnate con nota RAS n. 4022 del 02.02.2016.
2. La quantità volumetrica massima, programmabile nel PUC per il completamento degli insediamenti esistenti e per la realizzazione di nuove zone F, non potrà eccedere la suddetta capacità insediativa residua del litorale, derivante dal dimezzamento dei volumi di cui all'art. 6 della LR 8/2004.
3. Relativamente allo scostamento, da parte del Comune in sede di PUC, dal parametro di 60 mc/ab si



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

precisa che:

- dovrà essere preso come riferimento una porzione di insediamento, realmente rappresentativa della tipologia di insediamento più diffusa localmente (escludendo i casi limite);
 - nel rispetto, dei principi del PPR che mirano a ridurre la pressione antropica nelle località costiere e di maggiore pregio, e ad incentivare la riconversione delle residenze in attività turistiche alberghiere, maggiori dotazioni di volumi/bagnante sono, ai più, giustificabili nella tipologia insediativa alberghiera di alto/altissimo livello (in luogo di quella residenziale) in cui sono sempre più richiesti determinati standard minimi.
4. Relativamente al parametro utilizzato ai fini del dimensionamento delle zone F, non è chiaro il motivo per cui si sia pervenuti al valore di 97.65 mc/ab facendo particolare riferimento alla Costa Dorata, dal momento che nell'elaborato C1 del PUC "Riordino delle conoscenze, assetto insediativo, relazione illustrativa", relativamente alla medesima località (PdL n. 24) risulta il parametro di 60 mc/ab, così come, peraltro, risulta per tutti i PdL di zona F indicati nella medesima tabella riepilogativa del Pdf vigente. Si precisa, altresì, che la dimostrazione va fatta in riferimento ai volumi realizzati secondo i rispettivi titoli abilitativi o atti di convenzione dei PdL.

Ambiti di paesaggio: Interpretazione delle conoscenze

1. Si suggerisce l'elaborazione di una Carta della struttura paesaggistica del territorio comunale (Carta della semiologia naturale e antropica e del sistema delle relazioni - Carta delle criticità/potenzialità del paesaggio) al fine di interpretare le relazioni esistenti tra le diverse componenti e valenze presenti sul territorio evidenziando eventuali elementi di vulnerabilità o di opportunità.

Ambiti di paesaggio: Individuazione degli ambiti di paesaggio di rilievo locale e scenari progettuali

1. il Comune dovrà produrre una tavola che individui gli ambiti di paesaggio locale (sulla base di specificità ambientali, insediative, paesaggistiche e progettuali); per ciascun ambito si dovrà realizzare una scheda descrittiva delle principali valenze e/o criticità paesaggistiche, che indichi le linee progettuali (in accordo con gli indirizzi del PPR e con gli obiettivi generali di Piano) e le corrispondenti azioni attuative del Piano.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

PROGETTO DI PUC

Dimensionamento: Stima del fabbisogno residenziale

1. Il dimensionamento si basa su dati non aggiornati. Ai fini della stima del fabbisogno residenziale, i dati riportati dovranno essere più opportunamente attualizzati al 2016 (con riferimento anche ai dati dell'ultimo censimento_2011), conseguentemente, il periodo di riferimento del PUC dovrà essere traslato al decennio 2016-2026.
2. Al fine di garantire una trattazione organica e complessiva della tematica sul dimensionamento, che costituisce la base di tutto il progetto del PUC, le analisi aggiuntive riportate nella relazione generale (Elaborato D1), secondo cui vi sarebbe la necessità complessiva di volumi residenziali pari a 614'531 mc, dovrà confluire, univocamente, nell'elaborato D3 "Fabbisogno residenziale" ed essere rappresentata in maniera sintetica e, possibilmente, tabellare (tabelle fornite al Comune con nota RAS n.4022 del 02.02.2016).
3. Il dimensionamento dovrà tenere debitamente conto dei volumi residenziali disponibili sul mercato a vario titolo e dell'indirizzo riportato al comma 1, lett. i) dell'art. 62 delle NTA del PPR sul "riuso e riqualificazione degli insediamenti esistenti previsti.
4. La stima finale del fabbisogno residenziale, dovrà essere effettuata in termini di nuovi abitanti e volumi insediabili ai sensi del DA 2266/U/1983 che, all'art. 4 fissa la dotazione volumetrica in mc/abitante insediabile.
5. Posto che la dotazione volumetrica per abitante è più che doppia (206.20 mc/ab) rispetto a quella indicata dalla legge, si ritiene che la stessa debba essere ridimensionata e debba già comprendere i volumi per servizi pubblici e privati (20 mc e 10), oltre ai volumi residenziali (70 mc). Inoltre, non appare realistico, né ragionevole, un parametro di densità ad abitante uguale per le zone B - consolidate e di completamento e per le zone C di nuova espansione.
6. Non è chiaro quanto precisato nella Relazione generale di progetto relativamente ai valori di superfici e volumi edificati definiti "puramente indicativi" e il cui valore dovrebbe essere autocertificato da professionista abilitato; infatti, gli stessi devono essere definiti con certezza, sulla base dei titoli abilitativi rilasciati dal competente ufficio tecnico comunale, al fine di addivenire ad un corretto dimensionamento del PUC in termini di nuovi volumi realizzabili, derivanti dal calcolo del fabbisogno residenziale.
7. Le risultanze dell'analisi sul dimensionamento dovrà trovare esatta corrispondenza con i relativi dati (distribuzione dei volumi nelle sottozone omogenee), riportati nel elaborato D2 di progetto (comunque da aggiornare). Nella documentazione trasmessa, infatti tale corrispondenza non è riscontrabile, posto che a fronte dei 614'531 mc programmati (di cui, come specificato sopra, 173'952 mc all'interno delle zone B urbane da completare, 60'800 mc, all'interno delle zone C1 da completare, e la parte residua, pari a circa 380'000 mc nelle nuove aree di espansione previste nel PUC), risultano 1'224'173 mc totali da realizzare nelle zone B e C (di cui 678'491 mc per le zone B e 545'682 mc per le zone C), compresi i centri abitati principali e le frazioni. Da tali incongruenze si deduce che la volumetria programmata nelle varie frazioni e borghi del territorio, non è stata, erroneamente, computata nel dimensionamento del PUC. A tal proposito si precisa che il dimensionamento residenziale dovrà comprendere tutti i volumi residenziali e gli abitanti insediabili previsti dal PUC nel territorio comunale. Il dimensionamento degli standard (S1, S2, S3, S4) dovrà conseguentemente avvenire nel rispetto di quanto previsto dal DA 2266/U/1983.
8. In sintesi, tenuto conto della numerosità di nuove aree di trasformazione previste, il dimensionamento non risulta coerente con i principi del PPR, che orientano la pianificazione territoriale al minor consumo di suolo (art. 62 comma 1 lett. c) e al rispetto dei valori paesaggistici/ambientali e degli elementi di vulnerabilità del territorio.

Insedimenti produttivi

1. Il PUC dovrà contenere una stima del fabbisogno di attività produttive, al fine di giustificare la necessità di nuove aree destinate a tale uso.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Zona A – Centro di antica e prima formazione

1. Le tavole di zonizzazione del PUC (Tav. 6.1 – Loc. Enas e Loiri; Tav. 6.3 – Loc. Montelittu), dovranno, rappresentare sia i perimetri dei centri matrice di cui alla determinazione n. 48/D.G. che all'art. 6 delle NTA risultano classificati come "sottozona B1 comprendenti i centri di antica e prima formazione", sia una classificazione urbanistica coerente con le stesse NTA del PUC, infatti, dall'analisi della cartografia in luogo delle suddette sottozona "B1" nei Centri Matrice, risultano altre classificazioni:
 - a Loiri, il CM parrebbe essere classificato parte come area S2.2 e parte come subzona B1.10 (delle quali il PUC non fornisce informazioni specifiche). Le carte di zonizzazione infatti, non distinguono le B1 "comprendenti i centri di antica e prima formazione", dalle B1 "di completamento residenziale esterne ai centri di antica e prima formazione" ma individua le diverse subzone B11, B12, B13... (es. a Loiri) che non trovano alcun riscontro neanche nelle NTA, avendo queste ultime previsto una disciplina per l'intera sottozona B1 e non anche per le relative subzone B1X (X=1, 2, 3 ecc);
 - a Enas il CM parrebbe essere classificato B3.2, B3.3 (B3 "Completamento Residenziale Estensivo Dei Centri Capoluogo E Delle Frazioni) e S2.1 (di cui il PUC non fornisce informazioni specifiche);
 - a Montelittu il CM parrebbe essere classificato S2.8 (di cui il PUC non fornisce informazioni specifiche);
2. Il Comune dovrà valutare se riclassificare i centri matrice come zona A (art. 3 del DA 2266/U/1983 e linee guida regionali),
3. Eventuali proposte di modifica dei suddetti perimetri, da parte del Comune, potranno avere luogo esclusivamente in sede di revisione del PPR (art. 11 della LR 4/2009)
4. Relativamente alle NTA del PUC gli interventi previsti all'interno dei centri di antica e prima formazione (determinazione n. 48/D.G. del 23/01/2008) dovranno essere:
 - disciplinati urbanisticamente, in via generale, nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi di cui agli artt. 3 e 4 del DA 2266/U/1983. Tale disciplina, per quanto riguarda la specificazione dei parametri urbanistico/edilizi, dovrà fare riferimento alla pianificazione attuativa (piano particolareggiato). E' necessario garantire puntuale e univoca corrispondenza tra la medesima disciplina e la rappresentazione cartografica della zonizzazione.
 - assoggettati a pianificazione particolareggiata che dovrà conseguire la relativa verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale, e l'approvazione ai sensi dell'art. 9, c. 5 della LR 28/1998;
 - ricondotti alla sola manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna, in assenza di piano particolareggiato, ai sensi dell'articolo 52 delle NTA del PPR.
 - assoggettati al disposto dell'art. 146 del DLgs 42/2004 (autorizzazione paesaggistica).

Zone B

1. Si riscontra un'incongruenza tra i volumi realizzabili nelle zone B proposte in tutto il territorio comunale (678'491 mc) e quelli risultanti dal dimensionamento globale del PUC in cui si dichiara un fabbisogno residenziale totale (zone B+zone C) pari a 614'531 mc (di cui una quota pari a 173'952 mc, all'interno delle zone B urbane da completare, un'ulteriore quota pari a 60'800 mc, all'interno delle zone C1 da completare e la parte residua, pari a circa 380'000 mc nelle nuove aree di espansione previste nel PUC). Infatti, le sole zone B eccedono il fabbisogno residenziale globale dichiarato nel dimensionamento del PUC, condizionando, conseguentemente, sia la possibilità di confermare tutte le zone B proposte (fermo restando che le norme vigenti non consentono l'individuazione di nuove zone B, salvo i casi indicati dalla norma stessa), sia di completare le zone C1, che di prevedere nuove espansioni. Atteso quanto sopra, la pianificazione delle zone B dovrà essere revisionata sia in riferimento al dimensionamento globale del PUC (che a sua volta dovrà tenere conto dei rilievi indicati nella sezione specifica della presente relazione istruttoria) sia per le ulteriori motivazioni di seguito riportate.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

2. L'ampliamento e l'individuazione di nuove zone B non sono supportate dalla dimostrazione dei requisiti di legge (DA 2266/U/1983 e relativa circolare).
3. Non possono essere astrattamente classificate zone B porzioni completamente intonse di territorio (es. sottozona B3 - B2.13 e B2.14 nel PUC), perché tale scelta è, in generale, in contrasto sia con le norme urbanistiche (requisiti delle zone B richiesti dal DA 2266/U/1983), sia paesaggistiche/ambientali (PPR: consumo di suolo, salvaguardia e conservazione del paesaggio agrario, consolidamento insediamenti esistenti, equilibrio ecosistemi, individuazione delle aree più idonee agli usi extra-agricoli, ecc); peraltro, sia il PPR che lo stesso PUC, riconoscono a tali aree vari gradi di naturalità. Per esempio, a questo proposito, si ritiene che le zone B in ampliamento previste all'interno del bene paesaggistico "Fascia costiera" (es. Vaccileddi_B2.59/64/65/66, Loc. Lu Stangu, Aldia Bianca, Monte Petrosu) dovranno essere riclassificate in quanto in contrasto anche con la disciplina prevista dall'art. 20 delle NTA del PPR. Pertanto, in generale, le zone B di nuova individuazione (che si presentano pressoché intonse), dovranno essere opportunamente riclassificate sia nel rispetto del principio stabilito dal comma 1, lett.c) dell'art. 62 delle NTA del PPR, secondo cui le azioni di trasformazione irreversibili per nuovi insediamenti deve essere orientata al principio di minor consumo di suolo, sia rispetto alle componenti di paesaggio, e quindi, ai livelli di naturalità presenti e deducibili dal riordino delle conoscenze/studi di base. A tal proposito si segnalano discordanze tra studi di base e scelte di piano, laddove per esempio, aree che ricadono su componenti di paesaggio classificate dal comune "Aree Naturali e Subnaturali". (es. Loc. Schifoni) sono state classificate B. Dovrà, inoltre, essere attentamente verificata la classificazione delle componenti insediative in "espansioni fino agli anni '50 ed "espansioni recenti", posto che in taluni casi le medesime aree appaiono naturali e non interessate da insediamenti di alcun tipo. Si precisa, altresì, che non vi deve essere necessariamente una diretta corrispondenza tra componente insediativa e riclassificazione urbanistica (in questo caso, zona B); infatti l'individuazione delle componenti insediative e ambientali deve discendere dalla lettura del territorio allo stato attuale, indipendentemente dalle scelte di trasformazione previste con il progetto di PUC in esame.
4. Relativamente alle sottozone B che si presentano, di fatto, come insediamenti rurali sparsi (soprattutto quelle derivanti dalle BE vigenti), o edificazioni urbane diffuse, con indici fondiari superiori a quelli ammessi nella zona agricola, e notevolmente inferiori a quelli normalmente presenti nelle zone B consolidate, per gli stessi succitati motivi, non appare conforme, né con la disciplina urbanistica delle zone B, né con le norme paesaggistiche sovraordinate (PPR), la scelta, operata in vari casi, nel PUC, di incrementare le superfici e ridurre ulteriormente gli indici fondiari (ulteriore consumo di suolo, rispetto al PdF vigente).
5. In riferimento alle zone B rurali previste nello strumento urbanistico vigente si chiede una verifica puntuale delle caratteristiche insediative, che alla luce delle vigenti disposizioni normative (DPGR 228/1994 - Direttive sulle zone agricole: sottozone E4 "aree caratterizzate da preesistenze insediative utilizzabili come centri rurali" – Articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015), consenta di perseguire le seguenti finalità del Piano Paesaggistico Regionale:
 - incoraggiare, nelle zone agricole, la permanenza della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
 - favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per scopi aziendali che abitativi;
 - conservare i caratteri della organizzazione spaziale che ha conseguito un adeguato consolidamento, così da configurare parti insediative dotate di caratteri riconoscibili. In particolare la conservazione dell'impianto urbanistico è da applicarsi, oltre che agli impianti di antica e prima formazione, anche alle espansioni urbane fino agli anni '50, nonché alle reti e impianti infrastrutturali, ovunque ubicati, in rapporto alla strutturazione consolidata del paesaggio (si rimanda all'art. 62 NTA PPR);e che permetta di riclassificare le zone B rurali vigenti in "Case sparse" in agro, in zona "B rurale/E4" e zona "B", quest'ultima previa verifica dei requisiti di zona B previsti dall'articolo 3 del DA 2266/U del 1983 e con reali prospettive di concreto sviluppo urbano.
6. Fermo quanto sopra, relativamente alle zone B rurali previste nello strumento urbanistico vigente che il Piano intende riconfermare, tenuto conto della storicità degli insediamenti e dell'evoluzione della disciplina normativa regionale e delle previsioni urbanistiche comunali, è necessaria un'attenta



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

ricognizione dei perimetri delle zone, al fine di apportare le necessarie correzioni per rettifiche di confini dei lotti (in alcuni casi il limite della zona urbanistica passa sopra gli edifici) e per tenere debitamente conto delle reali caratteristiche paesaggistiche, comunque nel rispetto del dimensionamento del fabbisogno residenziale del PUC.

7. Risulta in contrasto con la normativa vigente (DA 2266/U/1983) e con lo stesso concetto di zona urbanistica "omogenea" la fattispecie in cui singole sottozone B parrebbero coincidere con lotti fondiari (es. B4.78 e B4.79 in loc. "Lu Graniatoggiu" coincidenti con singoli lotti fondiari su cui parrebbe insistere un solo edificio). Pertanto, si ritiene necessaria una ricognizione di tutte le situazioni analoghe al fine di prevedere per esse la riclassificazione in zona E, in quanto case sparse in agro, (non presentano, affatto, la connotazione di borghi o insediamenti aggregati) e una specifica disciplina urbanistica.
8. Per la stessa definizione di zona omogenea, si ritiene opportuno aggregare le piccole e frammentate subzone B che presentano le medesime caratteristiche e disciplina urbanistica (es. B1.5, B1.6, B1.9, B1.11 ecc) e prevedere, eventualmente, per esse solo una sottozona (B.x) in luogo delle numerose subzone (B.x.y). In particolare, la classificazione dovrà essere ricondotta, per quanto possibile a quella indicata nelle linee guida di adeguamento del PUC al PPR che suddividono le zone B in sottozone B1 "espansioni compiute fino agli anni 50", B2 "espansioni da completare e/o riqualificare". L'uso, comunque, facoltativo di ulteriori sottozone/subzone dovrà, comunque, trovare corrispondenza univoca nelle NTA del PUC.
9. La pianificazione, nel PUC, di diverse zone B che risultano interessate da recenti incendi, come si evince dalla banca dati delle aree incendiate (disponibile su Sardegna Mappe - Geoportale), dovrà tenere debitamente conto dei vincoli di cui alla L 353/2000 "Legge-quadro in materia di incendi boschivi", cui le relative aree sono sottoposte.
10. Le sottozone B che ricadono in aree a pericolosità idrogeologica elevata e molto elevata (es. vedasi Azzani) sono assoggettate al rispetto delle NA del PAI e del PGR (piano gestione rischi alluvioni).

Detto quanto sopra, si ritiene comunque utile segnalare che:

Relativamente alla zonizzazione:

11. Posto che nell'Elaborato *C 8_1_Volumi_Loiri_Zone B* non vi è corrispondenza tra i perimetri degli isolati (contorno verde) e quelli delle sottozone B cartografate nel PUC, essendo i primi, classificati in parte, anche diversamente da "B", non risulta chiaro:
 - quale sia la ragione dell'individuazione e del richiamo dei suddetti isolati rispettivamente negli elaborati *"C 8_1_Volumi_Loiri_Zone B"* e *"C 8 Riordino delle conoscenze_assetto insediativo...Volumetrie delle Zone B"*;
 - a quali perimetri facciano riferimento i valori di superficie e volume indicati nell'Elaborato *C 8 Riordino delle conoscenze_assetto insediativo...Volumetrie delle Zone B*, (si cita a titolo di esempio l'isolato n. 25 di Loiri). Si precisa, infatti, che ai fini delle variazioni introdotte nelle zone B, è utile rilevare lo scostamento delle superfici e dei volumi (edificati ed edificabili) tra lo stato vigente e quello previsto nel PUC (si precisa, che gli eventuali comparti di riferimento per la verifica di sussistenza dei requisiti necessari alla individuazione delle zone B dovranno essere individuati secondo quanto indicato all'articolo 3 del DA 2266/U/1983 e al punto 2) della relativa circolare assessoriale n. 1 del 10.05.1984).
 - se nella tabella di dimensionamento del PUC (Elaborato D2 *_Progetto Dimensionamento PUC*) la subzona B1.2a (Loiri: isolato n. 25_elaborato *C 8_1_Volumi_Loiri_Zone B*) è stata computata all'interno della sottozona B1.2 o se sia stata erroneamente esclusa dal calcolo delle zone B.

Si segnalano di seguito, seppur a titolo indicativo e non esaustivo, vari casi in cui si rilevano i suddetti aspetti, con la precisazione che, si rende necessaria la riclassificazione urbanistica (valido anche per le altre zone omogenee diverse dalle B) in presenza di vincoli derivanti da atti di pianificazione sovraordinati (PPR, PAI, copianificazione art. 49 NTA del PPR) e vincoli di legge (aree boscate e percorse da incendi), nonché nelle ipotesi di sovrapposizione di beni paesaggistici e componenti ad elevata naturalità (naturali, seminaturali).

12. Relativamente a Loiri:

- La sottozona B1.8, per le sue esigue dimensioni e in mancanza di una specifica disciplina



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

che ne giustifichi tale individuazione, dovrà essere più opportunamente accorpata ad una sottozona limitrofa.

- Non risultano coerenti con la norma le nuove zone B individuate o riconfermate (salve le considerazioni sopra riportate), specie quelle intonse, e si dovrà considerare la loro riclassificazione urbanistica (si citano a titolo di es. le subzone B1.11, B1.12, B2.13, B2.14 B2.27B2.9)
- In aggiunta a quanto detto sopra si evidenzia che le zone B ubicate a sud dell'abitato di Loiri (B2.6, B2.13, B2.14, B2.21, B2.23, B2.25, B2.26 e B2.27 ecc), risultano anche interessate da incendi (anno 2009) come si evince dalla banca dati delle aree incendiate disponibile su Sardegna Mappe - Geoportale, per tale motivo le medesime subzone sono soggette ai vincoli urbanistici stabiliti dalla L 353/2000.
- Le sottozone B2.21, B2.23, B2.26 e B2.27 ricadono, inoltre, nella componente ambientale di paesaggio dell'assetto ambientale del PPR "Aree naturali e sub naturali - Macchia mediterranea", pertanto tali aree dovranno essere riconsiderate anche in virtù della disciplina degli articoli 22, 23 e 24 delle NTA del PPR, cui sono assoggettate.

13. Relativamente a Porto S. Paolo:

- Il centro abitato di Porto S. Paolo ricade in gran parte sul bene paesaggistico ex art. 143 del D. Lgs 42/2004 "Sistemi a baie e promontori, falesie e isole minori", pertanto è assoggettato alla disciplina degli articoli 8, 17, 18 delle NTA del PPR.
- La parte dell'abitato ubicata a ridosso della costa ricade anche sul bene paesaggistico ex art. 143 del D. Lgs 42/2004 "zone umide costiere", come anche disciplinate dagli articoli 8, 17, 18 delle NTA del PPR e dall'art. 27 della LR 8/2015. A tal proposito, si ritiene che la sottozona B2.55 (ampliata includendo una parte di zona umida) dovrà escludere la porzione ricadente nella zona umida.

14. Relativamente a Montelittu:

- Sebbene sia stata stralciata una zona B a N_O della viabilità, non risulta giustificata la scelta di individuare nel PUC zone B aggiuntive, peraltro, con indici fondiari nettamente inferiori (0.5 mc/mq) a quelli tipici di zona B (3+5 mc/mq), includendo comparti totalmente intonsi. Tali scelte appaiono in contrasto con i principi fondamentali del PPR di limitare il consumo di suolo. Inoltre, dai dati forniti nell'Elaborato D2 *Progetto Dimensionamento PUC* non risultano sussistere nemmeno i requisiti minimi richiesti dal DA2266/U/1983; infatti, il volume "definitivo" programmato nel PUC, coincide esattamente (a meno della sottozona B4.40 in cui il valore è superiore) con il volume che già dovrebbe risultare edificato affinché la zona B possa essere confermata/individuata (10% del volume realizzabile con l'indice massimo - 5 mc/mq - previsto dal DA2266/U/1983).
- La sottozona B4.41 dovrà essere rivalutata anche in ragione della presenza di una zona a pericolosità idraulica di livello molto elevato (Hi4, Hi3...) e in quanto area percorsa da incendi nel 2009.
- La sottozona B4.39 (come quella a Nord che è stata già stralciata) dovrà essere rivalutata anche in quanto area percorsa da incendi nel 2009 e ricadente in parte tra le "Aree naturali e sub naturali - Macchia mediterranea", quale componente di maggiore naturalità dell'assetto ambientale del PPR (articoli 22, 23 e 24 delle NTA del PPR).
- La sottozona B4.45 dovrà essere rivalutata anche in ragione della presenza di "Aree naturali e sub naturali - Macchia mediterranea", quale componente di maggiore naturalità dell'assetto ambientale del PPR (articoli 22, 23 e 24 delle NTA del PPR).
- Le sottozone B4.41, B4.43, B4.45 dovranno essere rivalutate anche in ragione del fatto che ricadono nel bene paesaggistico "Bosco" e della presenza della componente di maggiore naturalità dell'assetto ambientale del PPR "Aree naturali e sub naturali - Macchia mediterranea" (articoli 22, 23 e 24 delle NTA del PPR).

15. Relativamente a La Sarra:

- La scelta di implementare la superficie di zona B e ridurre al contempo, l'indice fondiario, è in contrasto con il principio fondamentale del PPR di limitare il consumo di suolo. Atteso che risulta costruita una volumetria piuttosto esigua si ritiene che la tipologia di insediamento



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

possa eventualmente essere ricondotta a quella di borgo rurale di cui al DPGR 228/1994 (direttive sulle zone agricole).

- Atteso quanto sopra, ulteriori motivazioni a supporto della necessità di rivisitare la suddetta zona B derivano dal fatto che ricade interamente tra le aree incendiate del 2009, inoltre, la sottozona è interessata da:
 - * boschi di latifoglie (bene paesaggistico e componente ad elevata naturalità dell'assetto ambientale del PPR) e macchia mediterranea – sottozona B4.17 e B4.18 (componente ad elevata naturalità dell'assetto ambientale del PPR); a tal proposito si rileva un'incongruenza tra la discesa di scala delle componenti ambientali riportata nella Tavola "A17_componenti di paesaggio con valenza ambientale" che classifica le suddette aree ad elevata naturalità come "aree urbanizzate o fortemente antropizzate" e quanto rilevabile dalle ortofoto aggiornate della RAS, in cui è presente effettivamente un'area naturale.
- 16. Relativamente ad Azzani, vale quanto già detto per La Sarra (requisiti richiesti dal DA2266/U/1983, consumo di suolo ecc). Inoltre la loro rivalutazione è resa necessaria anche perché:
 - la parte ubicata a Nord (B3.8) è interessata da aree a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4, Hi3...);
 - tutta la porzione di territorio ubicata a Nord e a N_E ricade tra le aree incendiate del 2009;
 - le sottozone B4.23, B4.24, B4.25 sono interessate da aree seminaturali (PPR) e Naturali (Tav A17_componenti naturali PUC), pertanto sono soggette alla disciplina delle relative NTA del PPR.
- 17. Relativamente ad Azzanidò vale quanto già detto in precedenza circa la dimostrazione requisiti richiesti dal DA2266/U/1983, consumo di suolo ecc e la presenza nella sottozona B4.38 di macchia mediterranea.
- 18. Relativamente a Lu Ruizzoni (forse è ancora Azzani) vale quanto già detto in precedenza circa la dimostrazione dei requisiti richiesti dal DA2266/U/1983, inoltre, si rende, comunque, necessario riclassificare opportunamente le sottozone B4.29 e B4.30 in quanto ricadenti in aree a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4, Hi3, ecc). La sottozona B4.33 ricade, inoltre, nell'area naturale "Sugherete", che è bene paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c. 1, lett. g) del DLgs 42/2004 e art. 17 NTA del PPR (il PUC classifica tali componenti come aree urbanizzate o fortemente antropizzate e aree naturali e seminaturali).
- 19. Relativamente a Trudda: vale quanto già detto in precedenza circa la dimostrazione dei requisiti richiesti dal DA2266/U/1983, inoltre, si rende, comunque, necessario riclassificare le sottozone B4.46 e B4.52 in quanto ricadenti in aree a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4, Hi3, ecc). Le sottozone B4.46, B4.47 e B4.48 ricadono, inoltre, nell'area naturale "Sugherete" (bene paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c. 1, lett. g) del DLgs 42/2004 e art. 17 NTA del PPR).
- 20. Relativamente a La Castagna: vale quanto già detto in precedenza circa la dimostrazione dei requisiti richiesti dal DA2266/U/1983, tanto più che in tale frazione le zone B sono state incrementate in termini di superficie e volumi.
- 21. Relativamente a Sa Pedra Longa: vale quanto già detto in precedenza circa la dimostrazione dei requisiti richiesti dal DA2266/U/1983, soprattutto relativamente alla sottozona B4.57, ubicata oltre la viabilità, che ricade interamente su la componente ad elevata naturalità dell'assetto ambientale del PPR "macchia mediterranea". La frazione è inoltre, interessata da sottozone B che ricadono in aree seminaturali.
- 22. Relativamente a Tiriddò: vale quanto già detto in precedenza circa la dimostrazione dei requisiti richiesti dal DA2266/U/1983, soprattutto relativamente alle parti che ricadono sulle componenti ad elevata naturalità dell'assetto ambientale del PPR "macchia mediterranea" e seminaturali "gariga e oliveti".
- 23. Relativamente a Oviù, Cuccai, La Silvaredda e Monte Lisciu: vale quanto già detto in precedenza circa la dimostrazione dei requisiti richiesti dal DA2266/U/1983, specie relativamente alla sottozona B2.28 di Montelisciu che risulta di nuova individuazione (e ricade anche, in parte, in area a pericolosità Hi2).
- 24. Relativamente a Burrasca: vale quanto già detto in precedenza circa la dimostrazione dei requisiti richiesti dal DA2266/U/1983.
- 25. Relativamente a Muzzeddu e Buleddu: vale quanto già detto in precedenza circa la dimostrazione dei



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

requisiti richiesti dal DA2266/U/1983, specie in riferimento alla sottozona B4.63a che risulta di nuova individuazione e ricade in un'area totalmente intonsa.

26. Relativamente a Lu Graniatoggiu, S. Juanni e Lu Stazzareddu: vale quanto già detto in precedenza circa la dimostrazione dei requisiti richiesti dal DA2266/U/1983, specie in riferimento alla parte in ampliamento e alla B4.67 (nuova individuazione mediante riclassificazione da F2 del PdF vigente) che risulta totalmente intonsa. In località S. Juanni il PPR individua uno stazzo da assoggettare alla disciplina dell'art. 52 delle NTA del PPR. La sottozona B4.68 ricade in aree seminaturali "sugherete" dell'assetto ambientale di PPR, pertanto è soggetta alla relativa disciplina.
27. Relativamente a Enas vale quanto già detto in precedenza circa la dimostrazione dei requisiti richiesti dal DA2266/U/1983, specie in riferimento alla parte in ampliamento (es. B3.5, B3.6, B3.7) che risulta totalmente intonsa. Il PPR individua inoltre, il bene paesaggistico (ex art. 143 DLgs 42/2004) "Chiesa S. Pietro". Verificare l'opportunità di accorpare la sottozona B3, che presenta dimensioni piuttosto ridotte, ad altre sottozone limitrofe.
28. Relativamente a La Piana vale quanto già detto in precedenza circa la dimostrazione dei requisiti richiesti dal DA2266/U/1983, posto che le sottozone B4.1 e B4.2 sono di nuova individuazione, oltreché interessate da "vigneti" e "gariga" quali componenti specializzate e seminaturali dell'assetto ambientale del PPR e la sottozona B4.2, risulta, altresì, interessata da aree a pericolosità Hi2.
29. Relativamente a Zappalli vale quanto già detto in precedenza circa la dimostrazione dei requisiti richiesti dal DA2266/U/1983, con particolare riferimento alle sottozone B4.10 e B4.6.)
30. Relativamente a Lu Stangu vale quanto già detto in precedenza circa la dimostrazione dei requisiti richiesti dal DA2266/U/1983, specie in riferimento alla parte in ampliamento che risulta totalmente intonsa e classificata E nel PdF vigente. L'area interessata ricade interamente all'interno del bene paesaggistico "Sistemi a baie e promontori" (ex art. 143 del D.Lgs 42/2004), come individuato dal PPR.
31. Relativamente a Vaccilleddi vale quanto già detto in precedenza circa la dimostrazione dei requisiti richiesti dal DA2266/U/1983, specie in riferimento alla parte in ampliamento (B2.64 e B2.66) che risulta quasi totalmente intonsa e classificata C1 e C2 nel PdF vigente e alla parte di nuova individuazione (B2.59, zona E nel PdF), anch'essa intonsa. L'area interessata ricade parzialmente (B2.59 e B2.64) all'interno del bene paesaggistico "Sistemi a baie e promontori" (ex art. 143 del D.Lgs 42/2004), come individuato dal PPR. Il PPR individua inoltre, il bene paesaggistico (ex art. 143 DLgs 42/2004) "Chiesa S. Antonio" La sottozona B2.65 è interessata da aree a pericolosità geomorfologica Hg2 e, unitamente alla B2.66 anche dalla componente naturale del PPR "macchia mediterranea".

Relativamente alle NdA si precisa che:

32. In generale, le NTA, quindi il progetto di piano, dovranno tenere conto di quanto previsto dagli artt. 62, 69 e 72 delle NTA del PPR.
33. il PUC deve garantire una corrispondenza biunivoca tra zonizzazione cartografica e NTA.
34. l'elaborato costitutivo del PUC deputato a stabilire la disciplina urbanistica è rappresentato dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), pertanto è necessario che le stesse vengano integrate prevedendo (eventualmente anche in forma tabellare, vedasi le tabelle fornite dalla RAS) i parametri specifici per ciascuna subzona (es. B.1.1, ... B4.1), ovvero, richiamando esplicitamente i contenuti dell'Elaborato "D2 Progetto Dimensionamento PUC" (opportunosamente integrati - vedasi relativi rilievi) affinché assuma valore normativo. Tale elaborato, infatti, viene spesso richiamato genericamente col nome "tabelle", in luogo della sua specifica denominazione. Tale elaborato, inoltre, dovrà essere integrato prevedendo, per ciascuna sottozona/subzona, anche l'indice fondiario (in luogo del solo indice territoriale) come previsto dall'art. 4 del DA 2266/U/1983.
35. Sottozona B4:
 - non risulta chiaro il motivo della distinzione della disciplina nei due differenti articoli (artt. 4 "Prescrizioni per le zone B4 a concessione diretta" e 10 "Sottozona B4 di completamento residenziale e di riqualificazione dei centri capoluogo e delle frazioni"), posto che le sottozone B4 sono localizzate tutte nelle "frazioni" (a meno dell'unica B4.14 localizzata a Loiri) e nessun'altra è localizzata nei "centri capoluogo" ed è prevista, inoltre, per tutte un'unica modalità di attuazione.
36. Art. 4 "Prescrizioni per le zone B4 a concessione diretta":
 - non risulta chiaro il meccanismo di attuazione per la costruzione di più di un corpo di fabbrica,



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

nei due casi di lotti inferiori/superiori a 5'000 mq, in riferimento:

- * alla relazione tra le cessioni di aree previste in misura del 10% e agli standard di piano generale, da garantire in quantità minima di 12 mq/ab, suddivisi in S1, S2, S3, S4, come previsto dall'art. 6 del DA 2266/U/1983, posto, che non sono citati ;
- * alla scelta della dimensione di 5000 mq;
- * all'"isolato", in quanto tale "entità" non è definita nel PUC (se non nelle tavole C8, C82.1 e C8.22 che però fanno esplicito riferimento solo a Loiri e Porto S. Paolo dove non sono presenti le B4);
- * al "piano di utilizzo", a cui viene subordinato il rilascio della concessione edilizia (oggi "permesso di costruire" – LR 8/2015), che dovrà essere preliminarmente definito e inquadrato giuridicamente (art. 21 della LR 45/1989); si precisa a tal proposito che l'organo comunale competente ad approvare piani di natura urbanistica è il Consiglio comunale.
- * alla precisazione che la viabilità produrrebbe volumetria, posto che produce volumetria solo la superficie fondiaria (vedi indice fondiario nelle tabelle dell'Elaborato D2 "Dimensionamento PUC);

37. Art. 10 "sottozona B4 di completamento residenziale e di riqualificazione dei centri capoluogo e delle frazioni":
- dovrà essere stralciata la disciplina sugli ampliamenti a distanza inferiore a 50 m dal mare, anche perché non risultano sottozona B4 del PUC ubicate dentro la fascia costiera (il PdF vigente individua sottozona B4 in località "Porto Taverna" e "Aldia Bianca" che, però, il PUC riclassifica, rispettivamente, B2.57 e B2.58).
38. Art. 7 "sottozona B1 di completamento residenziale esterna ai centri di antica e prima formazione":
- l'articolo dovrà essere riscritto facendo riferimento al DA 2266/U/1983 (in luogo del "DPGR 9743/271" del 1977) e riportando i parametri urbanistico edilizi previsti dal medesimo decreto per le zone B, con particolare riferimento agli unici casi di deroga previsti per le distanze;
 - non è chiaro perché si faccia riferimento ai piani attuativi di cui all'art. 4, c.1 (sottozona B4), posto che l'attuazione è "per singole concessioni";
 - per quanto riguarda i prospetti che fronteggiano i centri matrice si rinvia a quanto previsto dall'art. 5 DA 2266/U/1983 "...zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A";
39. Art. 8 "sottozona B1 di completamento residenziale " e Art. 9 "sottozona B3 di completamento residenziale estensivo dei centri capoluogo e delle frazioni":
- si richiamano le stesse considerazioni fatte per l'articolo 7.

Tenuto conto di quanto riportato sopra, posto che il piano dovrà essere riproposto tenendo conto delle suddette osservazioni, appare più opportuno analizzare più compiutamente le NTA, a seguito di tale rielaborazione.

Zone C

1. Nel rispetto dei principi sanciti negli articoli 64 e 74 delle NTA del PPR (vedasi anche gli articoli 61, 62 e 75), "potranno essere individuate nuove aree da urbanizzare ai fini residenziali solo successivamente alla dimostrazione di reali fabbisogni abitativi, nell'orizzonte temporale decennale, non soddisfatti dal consolidamento e dal recupero dell'esistente", occorre riconsiderare le nuove espansioni in programma, unitamente al dimensionamento del fabbisogno residenziale, sulla base delle precedenti indicazioni.

La nuova pianificazione delle zone C dovrà avvenire secondo le indicazioni del DA 2266/U/1983, delle linee guida regionali di adeguamento dei PUC al PPR e al PAI e alle NTA del PPR.

Premesso quanto sopra, si ritiene comunque utile segnalare le incongruenze rispetto alle norme vigenti che si rilevano nelle zone C proposte, affinché se ne tenga conto adeguatamente nella successiva fase di rielaborazione del piano, indipendentemente dalla eventuale conferma di parte di esse.

Relativamente alla zonizzazione si segnala che:

2. Le sottozone C individuate determinano un elevato e non adeguatamente giustificato (rispetto al dimensionamento del fabbisogno residenziale), consumo di suolo, prevedendo, peraltro, valori molto



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

bassi di indici territoriali.

3. nel dimensionamento del fabbisogno residenziale si dichiarano 60'800 mc da utilizzare per il completamento delle sottozone C1, tuttavia, in tale elaborato, in cui viene riportato lo stato di attuazione dei rispettivi PdL, risultano volumi ancora realizzabili pari a circa 93'800, pertanto, occorre chiarire tale scostamento.
4. Non è chiaro se, e in che misura, il completamento delle sottozone C2 sarebbero state considerate nel dimensionamento, posto che, comunque, l'ammissibilità di nuovi volumi dovrà essere motivata dal Comune anche in relazione alla presenza dei beni paesaggistici individuati dal PPR e della relativa disciplina quali la "fascia costiera", "sistemi a baia e promontori, falesie e piccole isole", oltre che degli ulteriori vincoli derivanti dalla presenza di aree Hg2 del PAI.
5. Le scelte pianificatorie dovranno essere coerenti con le risultanze degli studi di base e con il riconoscimento delle componenti di paesaggio alla scala comunale (a titolo di esempio si ricorda che non può essere classificato paesaggisticamente come "espansione recente" un areale intonso, poi classificato zona C).
6. Relativamente al PdL n. 1 "Cugnana-Fiori", per il quale si dichiara (elaborato C1) lo stato di attuazione del 20% e la data di convenzionamento risalente al 1996, occorre verificare la validità, in base alle norme vigenti, della parte non attuata, con mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro i termini previsti nella convenzione.
7. Relativamente al PdL n. 26 "Riu D'Idda" (sottozona C1.12 loc. "Lu Ruizzoni), posto che non risulta convenzionato, quindi non "già oggetto di attuazione o in corso di attuazione – sottozona C1", occorre chiarire secondo quale norma sarebbe realizzabile, considerato anche che ricade (proprio una parte edificabile dei lotti privati – vedi elaborato C 7.1) in un'ampia area a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), e riconosciuta dallo stesso PUC come "seminaturale" (sebbene allo stesso tempo un altro elaborato del PUC - Tav C5.2 – lo classifichi "erroneamente" come "espansioni recenti"). L'area è interessata, inoltre, dalla perimetrazione delle "aree incendiate 2009". Relativamente alla sua localizzazione si riscontra la non coerenza con i criteri indicati dal PPR e dalle linee guida regionali, in quanto l'area scelta non parrebbe essere quella a minore naturalità rispetto al contesto insediativo preesistente e non rappresenta una ricucitura dell'insediamento esistente, né garantisce coerenza e unitarietà al tessuto urbano, rappresentandone al contrario, una ulteriore sfrangiatura (si richiamano le prescrizioni e indirizzi previsti dalle NTA del PPR relativamente all'assetto insediativo e alle "espansioni in programma del PPR). Inoltre, posto che le sottozone C1 del PUC sono considerate "già oggetto di attuazione o in corso di attuazione", occorre chiarire le motivazioni per cui risulta compreso in tale categoria il comparto in argomento essendo totalmente intonso. Le stesse considerazioni valgono per la sottozona C1.15 in loc. Vaccileddi, (ubicato in fascia costiera).
8. Le zone C individuate presentano, talvolta, le stesse caratteristiche insediative delle zone B ed E, tanto che il PUC prevede indici territoriali molto simili a quelli fondiari delle zone B, ma non risulta chiaro il motivo della loro distinzione (es. Loc. La Sarra, Cuccai B3.56 ecc).
9. Relativamente alle sottozone C3, si rilevano diversi aspetti di non coerenza con le norme sovraordinate di governo del territorio, sia in relazione alla loro localizzazione (vedasi i criteri di localizzazione dettati dal PPR relativamente all'assetto insediativo in generale, che alle espansioni in programma), che alla estensione (gravata dalla scelta di indici territoriali molto bassi rispetto ai massimi ammessi dal DA 2266/U/1983), nonché, dai valori paesaggistici e ambientali sulle quali insistono (beni paesaggistici: fascia costiera, sugherete, boschi latifoglie, sistemi a baie, promontori, falesie e piccole isole, ecc.). Molte nuove zone ricadono anche su aree incendiate sottoposte ai diversi vincoli previsti dalla normativa di riferimento e su aree a pericolosità elevata e molto elevata del PAI.

Si riportano, a titolo di esempio, alcune specifiche situazioni in cui si riscontrano gli aspetti sopraccitati.

10. LOIRI

- quasi tutte le sottozone C3 intonse, a Sud di Loiri, ricadono nel perimetro delle aree incendiate del 2009 (es. sottozone C3.9, C3.10, C3.16, C3.22);
- nella sottozona C1.1 (Loc. Cugnana Fiori) il PPR individua un nuraghe "La punta di cheja"
- diverse sottozone C3 (es. C3.3, C3.9b, C.3.7a, C3.17, C3.18, C3.19 ecc), a Nord_Est e a Nord_Ovest (es. C3.4, C3.6) di Loiri, ricadono nella componente seminaturale "Sugherete"(bene paesaggistico - bosco ex art. 142, c. 1, lett. g) del D.Lgs 42/2004);



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- diverse sottozone C3 (es. C3.5, C3.7,) a Nord_Ovest e a Sud es. (C3.9a, C3.10, C3.11 ecc) di Loiri, ricadono nella componente agroforestale "Colture arboree specializzate" dell'assetto ambientale del PPR.
- diverse sottozone C3 (es. C3.21, C3.22,) a Sud_Est ricadono nella componente seminaturale "gariga" dell'assetto ambientale del PPR.
- Non si riscontra nella cartografia (Tav. D 6.1) la sottozona C3.7b riportata nella tabella dell'Elaborato D2 "Dimensionamento PUC";

11. Porto S. Paolo

- Quasi tutto l'insediamento ricade sui beni paesaggistici individuati dal PPR (ex art. 143 del D.Lgs 42/2004) "Fascia costiera", "Falesie, baie e promontori", "zone umide costiere" (es. le sottozone C3.64, C3.65) a meno di poche sottozone ubicate a Sud_Ovest.
- la sottozona C3.66, intonsa, ricade anche, in parte, in area a pericolosità Hg2;
- diverse sottozone C3 ubicate a Ovest, Sud e Sud_Ovest dell'abitato ricadono anche in aree a pericolosità geomorfologica Hg2, (es. C3.58, C3.59, C3.66 e C3.67),
- diverse sottozone C3 ubicate al centro dell'abitato ricadono in aree a pericolosità idraulica elevata Hi4 o ne sono proprio a ridosso (es. C3.62, C3.60b, C3.64);
- la sottozona C3.62 è parzialmente interessata da aree incendiate nel 2009.
- Le nuove sottozone C3 (es. C3.58, C3.59, C3.60a, C3.60b, C3.61a, C3.61b, C3.61c, C3.64, C3.65, C3.66, C3.67) ricadono nelle seguenti componenti dell'assetto ambientale del PPR:
 - * "aree a ricolonizzazione naturale";
 - * "gariga";
 - * "macchia mediterranea";
 - * "colture arboree specializzate" anche associate all'olivo;
 - * "Oliveti";
 - * "aree prev. occupate da colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti"

12. Monte Petrosu:

- La sottozona C3.71, per la sua vastità (85'000 mq) e per il bassissimo indice territoriale stabilito (0.09 mc/mq), oltretutto che per essere intonsa e interessata da "macchia mediterranea", "gariga" e "aree a ricolonizzazione naturale" delle componenti dell'assetto ambientale del PPR, risulta incoerente con le norme sovraordinate di governo del territorio, con particolare riferimento ai criteri di localizzazione delle espansioni in programma e al principio sulla limitazione del consumo di suolo stabiliti dal PPR.

13. Peditundu:

- La sottozona C3.68, per la sua vastità (46'469 mq), per il bassissimo indice territoriale stabilito (0.09 mc/mq), e per la sua estraneità a contesti insediativi che ne giustificano al sua presenza, essendo quasi intonsa e interessata da "gariga" e "aree a ricolonizzazione naturale" delle componenti dell'assetto ambientale del PPR, risulta incoerente con le norme sovraordinate di governo del territorio, con particolare riferimento ai criteri di localizzazione delle espansioni in programma e al principio sulla limitazione del consumo di suolo stabiliti dal PPR. Tutta l'area interessata dalla zona C risulta, fraposta, tra aree a pericolosità idraulica e geomorfologica molto elevate (Hi4 e Hg3)

14. Vaccileddi:

- diverse sottozone C3 ubicate a Sud e a Sud-Ovest dell'abitato ricadono in aree a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata Hi4 e Hg3 (es. C3.69a/b/c/d, C3.70); Tali aree sono, inoltre, quasi totalmente ricoperte da "macchia mediterranea", "gariga", "colture arboree specializzate" ecc.

15. Azzani e Lu Ruizzoni:

- Le sottozone C1.12, C3.26a/b, C3.27, C3.29 e C3.33 ricadono nel perimetro delle aree incendiate nel 2009. Le sottozone individuate sono interessate da "colture arboree specializzate" e più a sud da sugherete. ecc.

16. Cuccuru Mannu:

- L'area di nuova individuazione (zona E nel PdF vigente) ricade tra le incendiate nel 2009 ed è



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

coperta da "gariga", "macchia mediterranea", la stessa non risulta coerente con le norme sovraordinate di governo del territorio, con particolare riferimento ai criteri di localizzazione delle espansioni in programma e al principio sulla limitazione del consumo di suolo stabiliti dal PPR (it molto basso: 0.19 mc/mq).

17. La Sarra:

- La sottozona C3.23 ricade tra le incendiate nel 2009 ed è coperta da "colture arboree specializzate", la stessa non risulta coerente con le norme sovraordinate di governo del territorio, con particolare riferimento ai criteri di localizzazione delle espansioni in programma e al principio sulla limitazione del consumo di suolo stabiliti dal PPR (it molto basso: 0.19 mc/mq).

18. Zappali:

- Le aree sono interessate dal bene paesaggistico "boschi" (sottozona C3.2a) e da "colture arboree specializzate".

19. Tiriddò:

- La sottozona C3.44 ricade nella componente naturale "macchia mediterranea" e "gariga" dell'assetto ambientale del PPR.

20. Burrasca:

- La sottozona C3.45 non risulta coerente con le norme sovraordinate di governo del territorio, con particolare riferimento al principio sulla limitazione del consumo di suolo stabiliti dal PPR (it molto basso: 0.09 mc/mq).

21. La Silvaredda:

- Le sottozone individuate non risultano coerenti con le norme sovraordinate di governo del territorio, con particolare riferimento ai criteri di localizzazione delle espansioni in programma e al principio sulla limitazione del consumo di suolo stabiliti dal PPR (it molto basso: 0.16 mc/mq).

22. Ovilò:

- Le sottozone individuate sono interessate da "Macchia mediterranea", "sugherete", "boschi" e "colture arboree specializzate". Le sottozone individuate non risultano coerenti con le norme sovraordinate di governo del territorio, con particolare riferimento ai criteri di localizzazione delle espansioni in programma e al principio sulla limitazione del consumo di suolo stabiliti dal PPR (it molto basso: circa 0.20 mc/mq).

23. Cuccai:

- Le sottozone individuate sono interessate da "boschi di sugherete e latifoglie" e "colture arboree specializzate". Le sottozone individuate non risultano coerenti con le norme sovraordinate di governo del territorio, con particolare riferimento ai criteri di localizzazione delle espansioni in programma e al principio sulla limitazione del consumo di suolo stabiliti dal PPR (it molto basso: circa 0.15 mc/mq).

24. Monte Lisciu:

- La sottozona C3.57 è interessata da una vasta area a pericolosità geomorfologica Hg2 e da "gariga".

25. La Castagna

- Le sottozone individuate non risultano coerenti con le norme sovraordinate di governo del territorio, con particolare riferimento ai criteri di localizzazione delle espansioni in programma e al principio sulla limitazione del consumo di suolo stabiliti dal PPR (it molto basso: circa 0.15 mc/mq).

26. Poiché molte zone C interessano ambiti rurali, tali norme dovranno essere recepite nel PUC, in combinato disposto con la disciplina dettata dal PPR per l'"edificato urbano diffuso" (artt. da 76 a 78), per l'Edificato in zona agricola (artt. da 79 e 80) il cui principio cardine cui attenersi è quello di "contenere l'indiscriminato utilizzo ai fini residenziali delle campagne, promuovendo oltre alle attività agricole specializzate, la fruibilità della campagna, salvaguardandone il valore ambientale paesaggistico per l'interesse collettivo" e per la disciplina di "Nuclei e case sparse in agro", quali parrebbero configurarsi molti degli insediamenti diffusi nell'agro del Comunale di Loiri Porto San Paolo, di cui si richiama in particolar modo il c.1, lett. a) dell'art. 84 "mantenere inalterato l'equilibrio tra l'insediamento ed il contesto ambientale, subordinando ogni intervento alla preventiva verifica di tale equilibrio".

Le scelte pianificatorie effettuate nel PUC, infatti, sia in relazione alle nuove zone B di completamento



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

che alle nuove zone C, determinano un certo cambiamento dell'assetto paesaggistico insediativo, laddove, a fronte della presenza di nuclei e case sparse in agro, sono previsti comparti aggiuntivi di trasformazione tali, per dimensioni e caratteristiche, da modificare *"l'equilibrio tra l'insediamento ed il contesto ambientale"*.

Relativamente alle NTA, ferme le considerazioni già fatte sull'ammissibilità degli interventi rispetto alle norme vigenti, si ritiene, comunque, utile segnalare le ulteriori incongruenze rilevate, affinché se ne tenga conto nella successiva fase di rielaborazione del piano:

27. La disciplina urbanistica dovrà essere integrata recependo nella parte generale i parametri urbanistico/edilizi massimi previsti dal DA 2266/U/1983 (It, altezze, distanze ecc) e dettagliando per ciascuna sottozona individuata i valori specifici cui dovrà fare riferimento la pianificazione attuativa. A titolo di esempio si citano la sottozona C2, per la quale è previsto l'ampliamento senza aver specificato i parametri massimi di riferimento per il piano particolareggiato e la sottozona C1, eventualmente per quanto attiene la verifica della validità della parte non attuata in riferimento all'art. 17 della LR 1150/42).
28. All'interno della disciplina di ciascuna sottozona C, ovvero a livello generale per tutte le zone D a carattere commerciale o direzionale, occorre richiamare l'art. 8, c. 2 del DA 2266/U/1983.
29. Posto che nell'elaborato C1, relativamente ai PdL viene dichiarato uno stato di attuazione delle infrastrutture pari al 100%, (eccetto i PdL n.1 e n.26), si presume, che quanto stabilito nella convenzione possa ritenersi assolto. Per tale motivo nell'articolo 11 delle NTA del PUC, sarebbe più opportuno fare riferimento alle norme di attuazione, piuttosto che alla convenzione.
30. L'articolo 13 recante la disciplina delle sottozone C3, presenta una palese discrasia tra la dotazione volumetrica procapite indicata nell'analisi del dimensionamento del fabbisogno residenziale (206.20 mc/abitante – già oggetto di rilievi nella precedente della presente nota) e quella riportata, correttamente, nelle norme (100 mc/ab). Tale articolo dovrà essere modificato per i motivi di seguito indicati:
 - nel paragrafo 3. "Attuazione":
 - * si fa confusione tra "isolati" e subzone" in riferimento al comparto minimo di attuazione. Nel PUC, infatti risultano individuate le subzone C3 e non gli isolati (i comparti di lottizzazione potranno, semmai, coincidere con le subzone individuate nella tabella riportata nell'elaborato D2 "Dimensionamento del PUC" e quindi con le suddette subzone individuate nelle carte di zonizzazione;
 - * relativamente all'attuazione per stralci funzionali, occorre fare riferimento all'art. 3 della LR 20/1991;
 - * la tipologia edilizia dovrà essere coerente con quella originaria dei luoghi, distinguendo, nel caso, gli ambiti urbani principali, dagli ambiti rurali;
 - nel paragrafo 4. "Densità edilizia":
 - * occorre fare specifico riferimento alla tabella riportata nell'elaborato D2 "Dimensionamento del PUC";
 - * il rapporto tra indice fondiario e territoriale dovrà essere scritto con maggiore chiarezza, essendo l'If maggiore rispetto all'It.
 - nel paragrafo 5. "Distanze":
 - * occorre recepire quanto riportato nell'art. 5 del DA 2266/U/1983
 - nel paragrafo 8. "Standard" e 10. "SCHEMA DI PIANO ATTUATIVO":
 - * le quantità minime per standard dovranno essere fissate in termini di mq/abitante, come stabilito dall'art. 6 del DA 2266/U/1983, al fine di garantire le quantità minime di 12 mq/ab (comune di classe III);
 - * non risultano indicati in cartografia i *"comparti individuati nel PUC e le aree di cessione in essi individuati a livello indicativo..."*;
 - * non è ben chiaro quanto previsto in merito alle aree pubbliche da cedere, laddove è previsto che siano reperite all'interno delle superfici fondiarie.
 - * Posto che tale articolo 13 delle NTA del PUC disciplina nello specifico le sottozone C3, non è chiaro perché si faccia riferimento anche alle zone D, E ed H.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

31. Occorre recepire quanto riportato nell'art. 8, c. 2 del DA 2266/U/1983.
32. Dalle scelte pianificatorie generali delle zone C, non risulta chiaro *"il progetto di istituzione di un parco naturale diffuso nel territorio e complementare a quello marittimo"*, che come dichiarato nell'elaborato D1 Relazione generale (a supporto delle scelte pianificatorie effettuate per le aree di espansione) sarebbe derivato dalla scelta di ampi areali e indici molto bassi (con conseguente maggiore consumo di suolo) finalizzati ad acquisire quantità di standard ben superiori a quelle di legge.

Posto che il piano dovrà essere riproposto tenendo conto delle osservazioni sopra riportate, appare più opportuno analizzare più compiutamente le NTA, a seguito di tale rielaborazione

Zone D

Relativamente alla zonizzazione si segnala che:

1. l'individuazione di ampie e intonse zone D, dovrà essere meglio motivata in relazione alla situazione produttiva attuale e alle prospettive future di sviluppo del settore industriale/artigianale/commerciale, con particolare riferimento a concrete proposte di investimento in determinati settori.
2. Nella Relazione generale occorre motivare e dare atto di tutte le zone D previste, non solo delle nuove zone D in località "Peditundu", "Collina Dorata" e della piccola area prossima alla costa.
3. Dall'analisi delle sottozone individuate si rilevano diversi aspetti, per i quali si ritiene necessaria una revisione delle scelte pianificatorie effettuate e di cui, si riportano di seguito vari casi:
 - le sottozone D2.10 e D2.11 in località "Peditundu" ricadono in un ambito territoriale estremamente delicato sia dal punto di vista paesaggistico, essendo all'interno della fascia costiera, che della instabilità dei suoli, essendo "ritagliata" sul perimetro di un'area a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) e ricadendo in un'ampia area a pericolosità da frana molto elevata (Hg2/Hg3). L'area ricade, inoltre, nel perimetro delle aree incendiate nel 2009 ed è anche parzialmente interessata da macchia mediterranea e aree seminaturali (PPR), come si rileva nell'elaborato A17 (componenti ambientali riportate nella discesa di scala comunale. Si richiama, inoltre, l'art. 20, c. 1, lett.b), p.2 delle NTA del PPR che non ammette "nuovi interventi edificatori a carattere industriale" in fascia costiera.
 - le sottozone D2.1, D2.6, D2.7, D5.2 ricadono nel perimetro delle aree incendiate nel 2009 e sono interessate da aree seminaturali (PPR); la D5.2 è anche interessata parzialmente da macchia mediterranea e aree seminaturali.
 - le sottozone D2.3, D5.1 sono interessate da aree a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4); la D2.3 ricade parzialmente anche su una sughereta (bene paesaggistico PPR);
 - le sottozone D2.12, D2.13 sono intonse e interessate da boschi e sugherete (beni paesaggistici PPR);
 - le sottozone D5.3 e D5.5 sono interessate da aree seminaturali (PPR), la D5.3 anche da macchia mediterranea.

Relativamente alle NdA si segnala che:

4. Non è ammissibile in zona D, dove è preclusa in via generale la residenza, la previsione di un alloggio del custode per ogni lotto. Appare più coerente, invece, la previsione di un alloggio ad uso foresteria, per ogni comparto di lottizzazione e di dimensioni strettamente necessarie alla funzione di custodia-guardiania.
5. Le NTA dovranno riportare le varie subzone omogenee interessate, ovvero richiamare la tabella dell'elaborato D2. Conseguentemente, come già detto per le altre sottozone omogenee, dovrà essere garantita la corrispondenza univoca tra zonizzazione cartografica (subzone) e NTA.

Zone E

1. Il PUC, per quanto detto in merito alle nuove zone B, C, F e di trasformazione in generale, dovrà garantire che le scelte pianificatorie incidenti sul territorio agricolo, e finalizzate, appunto, a trasformazioni di natura residenziale, turistica e produttiva/servizi, siano sempre coerenti con gli indirizzi di pianificazione riportati nell'art. 16 "Zona E Agricola" delle NTA dello stesso PUC. Infatti, come anche si preciserà meglio inseguito, si rilevano disallineamenti tra quanto previsto nelle NTA (PUC) delle zone agricole e le scelte pianificatorie rappresentate nelle carte della zonizzazione del territorio comunale.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

2. Il territorio agricolo comunale risulta percorso da vari eventi incendiari, succedutisi nel tempo; alcune verifiche spot hanno permesso di individuare la presenza di nuove previsioni urbanistiche in aree percorse da incendio. Poiché come già detto sopra, il rilievo delle aree percorse da incendi non è aggiornato al 2015, occorre rappresentare compiutamente nel PUC tutte le aree interessate dal relativo vincolo urbanistico, eventualmente, anche mediante l'elaborazione di una carta specifica.

Relativamente alla zonizzazione si segnala che:

3. Il territorio agricolo comunale vigente è fortemente interessato da previsioni di insediamenti residenziali, turistici e di servizi, che non appaiono supportate, né dalle caratteristiche pedo-paesaggistiche-ambientali (né dalle analisi sul dimensionamento del PUC).

Relativamente alle NdA si segnala che:

4. I lotti minimi di intervento per i fabbricati residenziali non possono essere inferiori a 3 Ha (LR 8/2015). E' necessario adeguare i parametri urbanistici alla normativa vigente, differenziando i parametri in base alle caratteristiche della sottozona: la disciplina delle sottozone dovrà opportunamente essere differenziata in relazione al mantenimento delle caratteristiche agro pedologiche che hanno determinato tale suddivisione, riferendosi ad esempio a indici di copertura, di impermeabilizzazione dei suoli etc, tenendo anche conto della loro ubicazione o meno nella fascia costiera.
5. Le NTA dovranno essere anche conformi con l'art. 26 della L.R. n. 8/2015
6. Art. 17 "Norme generali per le sottozone E":
 - laddove viene richiamata la necessità di subordinare gli interventi al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica (ex art. 146 D.Lgs 42/2004), occorre specificare che tale titolo è necessario solo negli ambiti sottoposti dalla legge a vincolo paesaggistico;
 - nel paragrafo 3 "modalità di attuazione", relativamente ai "soggetti legittimati" occorre precisare con maggiore chiarezza che le nuove edificazioni residenziali (che comprendono anche gli ampliamenti degli edifici preesistenti) sono consentite unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola.
 - La realizzazione di strutture precarie per il ricovero degli attrezzi, anche se di dimensioni limitate (max 25 mq lordi) e non collegate stabilmente a terra, dovrà rispettare i parametri per le strutture di appoggio stabilite dal c. 1, lett. b) dell'art. 83 delle NTA PPR.
 - rettificare l'errore materiale "LR 24 novembre 2004 n.8, art. 86" in "art.86 delle NTA del PPR";
7. Art. 18: "sottozone E2b - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva"
 - nel paragrafo 2."parametri urbanistici ed edilizi" il rispetto delle distanze dei fabbricati per allevamenti intensivi vale anche per le zone F (oltre le A, B, C e G indicate) come stabilito dall'art. 5 del DPGR 228/1994.
 - I lotti minimi di intervento per i fabbricati residenziali non possono essere inferiori a 3 Ha;
8. Art. 19: "Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario"
 - Deve essere motivata la scelta più restrittiva del comune, di fissare in tali aree, dove è presente un elevato frazionamento fondiario, una superficie minima di intervento superiore rispetto a quella minima di 1 Ha prevista dalle norme vigenti.
 - I lotti minimi di intervento per i fabbricati residenziali non possono essere inferiori a 3 Ha
9. Negli art. 18 comma 3; art.19 comma 3; art. 20 comma 3; art. 21 comma 3 "Destinazioni ammesse per gli agriturismo" si fa riferimento alla L.R. n. 18/1998 che risulta abrogata dalla L.R. n. 11/2015 "Norme in materia di agriturismo, ititurismo, pescaturismo, fattoria didattica e sociale e abrogazione della legge regionale n. 18 del 1998" cui occorre uniformarsi.
10. Art. 20 "Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, che sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali"
 - Occorre chiarire la differenza, soprattutto dal punto di vista insediativo, tra le sottozone E4 e le numerose zone B sparse in tutto l'agro, individuate nel PUC, posto che per esse è anche prevista una disciplina uguale a quella delle altre sottozone agricole. Come già detto, il Comune valuti l'opportunità di inquadrare all'interno delle sottozone E4, le zone B che presenterebbero, eventualmente, tale attitudine (art. 8 del DPGR 228/1994).
11. Art. 21 "Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

ambientale”

- I lotti minimi di intervento per i fabbricati residenziali non possono essere inferiori a 3 Ha
12. Art. 22 “Norme per l’attività di turismo rurale e punti di ristoro”:
- La disciplina dovrà essere integrata precisando che i punti di ristoro (art. 10 del DPGR 228/1994) sono ammessi solo al servizio della viabilità, e se adeguatamente distanziati (almeno 20 km quelli prospicienti le strade interne, vedi Circ. n.1/1984 del DA 2266/U/1983), per evitare un loro addensamento nella medesima località.
 - Si ritiene che i punti di ristoro (DA 2266/U/1983 e DPGR 228/1994) e il turismo rurale (LR 27/1998) debbano essere distintamente e specificamente disciplinati.
13. Art. 23 “Norme per l’attività agrituristica”
- Occorre fare riferimento alla nuova LR 11/2015 e precisare che la cubatura massima per posto letto (3 posti letto/ha) non potrà eccedere i 50 mc/p.l.; l’indice indicato pari a 0.03 mc/mq risulta in contrasto con la normativa.

La disciplina delle zone E dovrà essere integrata con la previsione di cui all’art. 4 del DA 2266/U/1983 relativamente al computo dei volumi per distanze inferiori ai 1000 m dal mare

Zone F

Relativamente alla zonizzazione si segnala che:

1. Sottozone F1.

- Atteso che diverse sottozone F1, di cui si prevede il completamento, ricadono in fascia costiera, anche entro i 300 m dalla linea di battigia marina, e nel bene paesaggistico “sistemi a baie, promontori, falesie e piccole isole”, e che altre presentano uno stato di attuazione pari a 0%-1%, occorre, preliminarmente, verificare la validità di tutti i PdL delle sottozone F1 individuate nel PUC, anche in ragione della scadenza della convenzione. Tali piani potranno, conseguentemente, essere completati secondo i PdL vigenti, solo se fatti salvi dalla normativa urbanistica e paesaggistica generale vigente (indicare le norme secondo cui i piani sarebbero fatti salvi: es. art. 15 NTA del PPR e circ 550/GAB/2006, l’art. 10 bis della LR 45/1989, l’art. 17 della L 1150/1942, giurisprudenza ecc). In caso contrario, i volumi ancora realizzabili dovranno essere ripianificati prevedendo per essi la classificazione in F4 (linee guida RAS). Tutti i volumi da completare, compresi quelli delle sottozone F1, dovranno, comunque, essere computati nel dimensionamento delle zone F del PUC, derivante dal calcolo della capacità insediativa del litorale.
- In aderenza alla lottizzazione “Costa Dorata”, nel cui perimetro (sottozona F1.6) non parrebbero essere garantite le cessioni minime di legge (come si evince anche dall’elaborato C 7.1), il PUC individua una sottozona F2.3 (di cui non è dato sapere nello specifico quali siano gli interventi ammessi) e una nuova sottozona F4.20 (indice territoriale pari a 0.12 mc/mq) di cui non è ben chiaro il futuro utilizzo (infatti varrebbe la stessa disciplina di trasformazione prevista all’art. 28 delle NTA del PUC relativo alle F4). Il Comune, pertanto, dovrà chiarire quale sia il progetto complessivo previsto per l’insediamento esistente, alla luce delle norme vigenti, considerato che trattasi di aree ricadenti su beni paesaggistici (fascia costiera, anche nei 300 m dal mare, “sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole”) e su aree ricoperte da macchia mediterranea.
- Nell’analisi dei PdL da completare si tenga anche conto dei seguenti rilievi:
 - * la subzona F1.1 risulta interessata da aree seminaturali e colture specializzate, nonché da un’area a pericolosità geomorfologica Hg2;
 - * la subzona F1.9 risulta interessata dal bene paesaggistico “sistemi a baie e promontori..”, e ricade in fascia costiera, anche dentro i 300 m;
 - * la subzona F1.10 ricade in parte in un’area a pericolosità idraulica H14.
 - * la subzona F1.11 risulta interessata da aree naturali (macchia mediterranea) seminaturali (gariga) dell’assetto ambientale del PPR.
 - * la subzona F1.12 risulta interessata da aree seminaturali e boschi dell’assetto ambientale del PPR.

2. Sottozone F2

- Considerato che il PdF vigente classifica parzialmente tali zone come C3 “espansione



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

semiestensiva", H "tutela ambientale", E "agricola", occorre motivare:

- * i criteri di classificazione delle sottozone F2 e la scelta pianificatoria del PUC in riferimento alla previgente classificazione C3 e alla presenza o meno di un piano attuativo;
- * le ragioni per cui verrebbero meno le caratteristiche di tutela ambientale della previgente zona H, sebbene si tratti di un ambito fortemente vincolato dal punto di vista paesaggistico e ambientale.

3. Sottozone F4

- Le nuove sottozone F4 individuate non presentano in generale, i requisiti di localizzazione previsti dal PPR e dalle linee guida regionali con particolare riferimento al principio sul minor consumo di suolo, e contiguità con gli insediamenti urbani, in quanto ricadono in aree naturali molto ampie, totalmente intonse, lontane da insediamenti esistenti. Anche laddove individuate in prossimità di insediamenti esistenti, si rileva uno squilibrio tra la superficie individuata e quella già trasformata (es. F4.3 loc. Trudda). In tale località, risultano, inoltre, individuati tasselli di sottozone E5C (E5C 18 E5C 19) di ridottissime dimensioni, per le quali non è chiaro il motivo della loro individuazione.
- Molte delle suddette sottozone F4, dovranno essere riclassificate in quanto ricadono in fascia costiera (alcune anche entro i 300 m) e contemporaneamente sul bene paesaggistico "Sistemi a baie e promontori, falesie e isole minori" (es. F 4.b e F 4.c loc. "Stazzi Vecchi", F 4.15 loc. "Punta Don Diego", F4.21 e F4.22 loc. "Porto Taverna", F4.33 loc. "Aldia Bianca", F4.29 e F4.30 loc. "Lu Nibareddu" e tutte quelle che si trovano nelle medesime condizioni), alcune delle quali, anche in aree a pericolosità geomorfologica Hg2 del PAI (es. F4.8 in loc. "Ghjuannareddu" e F4.13, F4.25 e F4.26 in loc. "Monti Ruiu").
- Le sottozone F4.7_a_b_c in loc. "Scala Mala" ricadono in aree a pericolosità geomorfologica Hg2 del PAI, pertanto, dovranno essere riclassificate ai sensi dell'art. 33, c. 2, sebbene esterne alla fascia costiera.

Fermo quanto sopra, si riportano di seguito, almeno per alcune più significative sottozone F4 individuate nelle varie località, ulteriori elementi significativi che implicano la rivisitazione delle scelte pianificatorie effettuate dal PUC o un'ulteriore precisazione, eventualmente, con la predisposizione di progetti guida:

4. Relativamente a Enas:

- La sottozona F4.1 (nello shape è indicata come F4.1a e nella tabella dell'elaborato D2 "Dimensionamento del PUC" è stata associata, forse erroneamente, a Cala Finanza) è stata ampliata e ricade nella componente ambientale "Boschi" (bene paesaggistico) e "macchia mediterranea" (aree naturali e sub naturali individuate dal PPR);
- La sottozona F4.1b è di nuova individuazione e si presenta avulsa da un contesto insediativo, intonsa e ricadente su un'area con presenza di macchia mediterranea.
- Si segnala che la sottozona F4.4 nella tabella dell'elaborato D2 "Dimensionamento del PUC" è stata erroneamente associata alla località ENAS)

5. Relativamente a Loiri:

- La sottozona F4.2 è di nuova individuazione (E nel PdF vigente) e ricade quasi completamente su un bosco di sugherete (bene paesaggistico - componente ambientale "Boschi");

6. Relativamente a Trudda:

- La sottozona F4.3, come già detto sopra, è di nuova individuazione (E nel PdF vigente) e presenta una superficie intonsa e di dimensioni multiple rispetto all'insediamento esistente (225'000 mq), risulta inoltre interessata in gran parte da aree seminaturali "gariga".
- Si segnala che la sottozona F4.4 indicata nella Tavola 6.3 di zonizzazione, coincide (per le dimensioni) con la F4.4.a indicata nella tabella dell'elaborato D2 "Dimensionamento del PUC" (è stata erroneamente associata alla località ENAS).

7. Relativamente a La Silvaredda (si segnala che nella tabella dell'elaborato D2, tale sottozona corrisponde, forse erroneamente, a "La Silvaredda"):

- La sottozona F4.6, di nuova individuazione (E nel PdF vigente) presenta una superficie intonsa e di dimensioni multiple rispetto all'insediamento esistente (58'572 mq), risulta inoltre interessata da aree seminaturali "gariga".

8. Relativamente a Sanalvò:

- Le sottozone F4.10 e F4.11, di nuova individuazione (E nel PdF vigente) presentano una



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

superficie quasi intonsa e di dimensioni multiple rispetto all'insediamento esistente, risulta inoltre interessate completamente da "colture arboree specializzate".

9. Relativamente a Giaddoni:

- La sottozona F4.12a, di nuova individuazione (E nel PdF vigente) presenta una superficie quasi intonsa e di dimensioni multiple rispetto all'insediamento esistente, risulta inoltre interessata in gran parte dal bene paesaggistico "Boschi".

10. Relativamente a Ghjuannareddu:

- Come già detto sopra, molte delle sottozone individuate ricadono in aree a pericolosità geomorfologica Hg2, e sono dentro il bene paesaggistico fascia costiera e "sistemi a baie, promontori, falesie e piccole isole". Presentano una superficie quasi sempre intonsa e di dimensioni non esigue, avulse da altri insediamenti. Sono, inoltre, ricoperte da aree naturali (macchia mediterranea) e seminaturali (gariga).

11. Relativamente a Scala Mala:

- Come già detto, gran parte delle sottozone individuate ricadono in aree a pericolosità geomorfologica Hg2. Presentano una superficie intonsa e di dimensioni non esigue, avulse da altri insediamenti, pertanto, risultano non coerente con criteri di localizzazione e con i principi sul minor consumo di suolo del PPR. Sono presenti le seguenti componenti ambientali:

- * aree con vegetazione rada > 5% e < 40%;
- * gariga;
- * macchia mediterranea;
- * colture arboree specializzate.

12. Relativamente a Costa Dorata:

- Data la disciplina di trasformazione prevista all'art. 28 delle NTA del PUC, e fatti salvi, comunque, i chiarimenti già richiesti sopra per la sottozona F1.6 della "Costa Dorata", la sottozona F4.20 non può essere individuata in quanto, dentro la "fascia costiera", a ridosso dei 300 m dalla linea di battigia marina, dentro l'ulteriore bene paesaggistico "sistemi a baie, promontori, falesie e isole minori".

13. Relativamente a Stazzi Vecchi e Porto Taverna:

- Si riscontra, come già detto, l'individuazione di vastissime sottozone, intonse, tra/dentro il bene paesaggistico fascia costiera e all'interno dell'ulteriore bene paesaggistico "sistemi a baie, promontori, falesie e isole minori". Le sottozone sono, altresì, interessate da aree a pericolosità geomorfologica Hg2. La sottozona F4.24 è anche interessata, seppure marginalmente, da un'area a pericolosità idraulica molto elevata Hi4, mentre la sottozona F4.23 ricade parzialmente in una zona umida (ex art. 143 D.Lgs 42/2004). Sono presenti le seguenti componenti ambientali:

- * gariga;
- * macchia mediterranea;
- * aree con vegetazione rada > 5% e < 40%;
- * colture arboree specializzate.
- * macchia, dune e aree umide
- * boschi

14. Relativamente a Lu Nibareddu:

- Si riscontra l'individuazione di vastissime sottozone, intonse, dentro i beni paesaggistici fascia costiera e "falesie, baie, promontori e isole minori". Sono presenti le seguenti componenti ambientali:

- * macchia mediterranea;
- * colture arboree specializzate.
- * aree a pascolo naturale

15. Relativamente a Aldia Bianca:

- La sottozona F4.33 ricade nei beni paesaggistici "fascia costiera" (nei 300 m) e "sistemi a baie, promontori, falesie e isole minori", inoltre, è parzialmente coperta da "boschi misti".

16. Relativamente a Monti Ruiu:

- Le aree sono intonse. La sottozona F4.13 ricade interamente dentro aree a pericolosità



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

geomorfologica Hg2 e Hg4 ed è ricoperta da "macchia mediterranea". La F4.25 ricade invece in aree incendiate nel 2009, in aree a pericolosità geomorfologica Hg2 ed è ricoperta da "gariga".

17. Relativamente Lu Canali:

- Le aree interessate sono intonse e ricadono, in parte dentro la fascia costiera.
- Sono presenti le seguenti componenti ambientali:
 - * macchia mediterranea;
 - * colture arboree specializzate;
 - * Gariga;
 - * aree con vegetazione rada > 5% e < 40%.

18. Relativamente a Pedra Longa

- La sottozona è interessata da aree seminaturali.

19. Relativamente a Cala Finanza (Punta don Diego):

- La sottozona F4.15 ricade entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina e dentro il bene paesaggistico "falesie, baie, promontori e isole minori", si presenta completamente intonsa e ricoperta da macchia mediterranea e gariga.

20. Relativamente a Cuccuru Mannu:

- Non si rinviene nelle tavole di zonizzazione, né nei file shp. la sottozona F4.0 di cui all'Elaborato D2 "dimensionamento del PUC".

Relativamente alle NdA si segnala che:

- 21.** Le norme devono indicare i limiti di densità edilizia e i parametri urbanistici previsti agli art. 4 e 5 del DA 2266/U/83.
- 22.** Le sottozone F4 programmate nel PUC (359'648 mc) non possono superare il valore massimo di nuovi volumi programmabili derivanti dal calcolo della capacità insediativa del litorale ai sensi dell'art. 6 della LR 8/2004, atteso che nella proposta attuale di piano la stessa risulta pari a 332'933 mc. (che comunque dovrà essere rivista per le considerazioni già fatte nell'apposita sezione della presente relazione).
- 23.** Nelle tabelle dell'elaborato D2 "Dimensionamento del PUC" occorre indicare, per ciascuna subzona, l'indice fondiario in luogo del solo indice territoriale, nel rispetto dell'art. 4 del DA 2266/U/1983. Lo stesso parametro dovrà essere riportato come valore massimo nelle NTA del PUC.
- 24.** L'articolo 25 "sottozone F1 di insediamenti turistici pianificati", comma 4, dovrà essere verificato/integrato con particolare riguardo a quanto previsto dall'art. 10 bis della LR 45/1989 in merito agli interventi ammissibili dentro la fascia dei 300 m, e al comma 2 dell'art. 90 delle NTA del PPR.
- 25.** L'art. 26 "sottozone F2 di insediamenti turistici spontanei":
- Posto che tali sottozone ricadono anche nella fascia di tutela integrale dei 300 m ai sensi dell'art. 10 bis della LR 45/89, al suo interno non potranno essere realizzati i nuovi volumi in ampliamento finalizzati alla riconversione delle seconde case in strutture ricettive.
- 26.** L'art. 27 "sottozone F3 per campeggi":
- Considerato che si dà atto della presenza di un solo campeggio esistente, e che dalle carte di zonizzazione del PUC non risultano pianificati altri campeggi, non risulta ben chiara la disciplina urbanistica (che dovrà anche richiamare le norme regionali di settore) prevista nelle NTA che invece parrebbe essere riferita anche a strutture "realizzabili".
 - Le NTA del PPR, all'articolo 20, c.1, lett.b), vietano in fascia costiera (anche se maggiore di 4 km) la realizzazione di nuovi campeggi e aree attrezzate di camper e forniscono prescrizioni su quelli preesistenti ai commi 2 e 3 dell'art. 89 e al c.1, lett.b), p.4 dell'art. 90 delle NTA del PPR, cui attenersi.
- 27.** L'art. 28 "sottozone F4 Insediamenti turistici in programma"
- Al p. 4 "Attuazione":
 - * si fa riferimento all'"isolato" e alla tabella allegata", tuttavia non è chiaro né quale sia l'"isolato" individuato nel PUC, né la "tabella allegata" in cui sarebbero riportate le aree per standard.
 - * le aree per standard devono essere quantificate almeno nella misura stabilita dal DA 2266/U/1983 in sede di PUC.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- * non risulta chiaro quanto riportato nella lett. b);
- è prescritta dalla legge tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e la distanza del fabbricato dal ciglio stradale deve essere pari a 6 m (vedasi art. 5 del DA 2266/U/1983);
- non risulta chiaro quanto riportato al p. 8 "Comparti Compositi – Norme speciali" in quanto il PUC, né definisce tali comparti, né contiene i riferimenti richiamati (tabelle, n. di comparti, ecc).
- La disciplina delle zone F dovrà essere integrata con la previsione di cui all'art. 4 del DA 2266/U/1983 relativamente al computo dei volumi per distanze inferiori ai 1000 m dal mare.

Relativamente ai comparti previsti nel PUC che ricadono all'interno dei 300 metri dalla linea di battigia, si fa presente che ai sensi dell'art. 10 bis della LR 45/89 tali territori "sono dichiarati inedificabili in quanto sottoposti a vincolo integrale di conservazione" con le sole esclusioni previste al comma 2 dello stesso art. 10 bis. Il Comune dovrà ad esempio verificare per i nuovi volumi nelle F2 la conformità di tali previsioni con l'art. 10 bis. Ad ogni modo, data la sensibilità dell'area, si dovranno pianificare le eventuali volumetrie ammissibili nelle aree di minor valenza ambientale e paesaggistica, su aree già compromesse o in aderenza a queste, fuori dalla fascia dei 300 m, proponendo anche progetti norma che identifichino la localizzazione dei nuovi volumi. Il PUC, inoltre, potrà prevedere nuove volumetrie solo al di fuori delle aree che abbiano mantenuto le caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie delle componenti di paesaggio, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

Zone G

1. Non vi è corrispondenza tra le sottozone G1 riportate nell'Elaborato D2 "Dimensionamento del PUC" e quelle riportate negli shape trasmessi relativi alla zonizzazione (es. nello shp e nelle carte di zonizzazione - Tav. 6.5 - compare la sottozona G1.10 "Porto Taverna" che non risulta invece nell'elaborato D2 "Dimensionamento del PUC"; anche le superfici riportate nei due documenti non corrispondono es. la sottozona G1.9 "Cala Finanza").

Relativamente alla zonizzazione si segnala che:

2. Le sottozone G4 diffuse in tutto il territorio (il PUC ne individua circa 43) relative ad impianti tecnologici puntuali o ad opere riconducibili alle urbanizzazioni primarie, si ritiene debbano mantenere la destinazione di zona omogenea nella quale ricadono, che nella maggior parte dei casi è agricola. Laddove sono previsti impianti di una certa rilevanza in termini di funzioni, volumi e occupazione di suolo (es. cimitero, distributore di carburanti, impianto di depurazione ecc), è più opportuna la classificazione in zona G.
3. Dovrà essere specificata in cartografia la localizzazione di tutte le sottozone G e la relativa funzione, con particolare riferimento al porto da ubicarsi a Porto S. Paolo, all'area golfistica, all'Area di interesse sanitario" citata nell'art. 29 "sottozona G1 Attrezzature di servizio" delle NTA del PUC, e alla "zona G1 Micheletti" a Porto Taverna. Inoltre si chiede che venga chiarito quali sono i "comparti 1 e 2" cui si fa riferimento nelle NTA e nei quali sarebbero presenti ulteriori sottozone C3 e standard, in quanto non risultano individuati in cartografia.
4. Fermo quanto sopra si rilevano diversi aspetti che presuppongono la revisione delle zone G sia in riferimento alla loro localizzazione che alle valenze paesaggistiche e ambientali interessate:
 - le sottozone individuate (principalmente le G1 e G2) non risultano adeguatamente motivate in merito al principio di minor consumo di suolo (PPR: incentivare il recupero di edifici periferici in disuso e la riqualificazione di aree periferiche e/o abbandonate...), in quanto ricadono spesso in aree naturali molto ampie, totalmente intonse (es. G2.1 loc. "Lu Sculumbrinu – Zappalli Mannu", le subzone ricadenti dentro la fascia costiera...).
 - non vi è coerenza con le norme paesaggistiche (PPR) relativamente a tutte le subzone ricadenti dentro la fascia costiera, oltreché negli ulteriori beni paesaggistici "Sistemi a baie e promontori, falesie e isole minori", "zone umide costiere" (es G2.5 loc. "Porto Taverna"), e a quelle ricadenti in aree a pericolosità idrogeologica, Hg4 o Hi4 del PAI (es. G2.8 in loc. "Monti Ruiu", G1.2 di Porto S. Paolo, G2.1 "Lu Sculumbrinu") che dovranno essere delocalizzate ai sensi degli art. 27 c.2 delle NA del PAI.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- alcune sottozone (es. G1.1 e G2.2 in loc. Loiri) sono soggette ai vincoli urbanistici relativi alle norme vigenti sulle aree incendiate nel 2009 (la G2.2 ricade anche nel perimetro di un'area "speciale" individuata dal PPR).

Atteso quanto sopra, si ritiene che il Comune debba revisionare le scelte pianificatorie, dando atto del rispetto delle norme urbanistiche e paesaggistiche, e del dimensionamento dei servizi in misura coerente con le reali necessità di servizi generali.

In riferimento alle NTA si segnala che:

5. l'attuazione dei vari comparti di zona G (da individuare nella cartografia del PUC) dovrà essere subordinata alla predisposizione di un piano attuativo ai sensi dell'art. 3 della LR 20/91. All'interno dell'art. 30 "sottozone G2 parchi, strutture per lo sport e il tempo libero", punto 2 "Attuazione", occorre riportare le modalità di attuazione degli interventi ivi previsti.
6. relativamente alla definizione dei parametri urbanistico edilizi, occorre richiamare il DA 2266/U/1983 e in particolare l'art. 5 per quanto riguarda la definizione delle distanze (non previste nelle NTA del PUC);
7. all'interno della disciplina di ciascuna sottozona G individuata, ovvero a livello generale per tutte le zone G a carattere commerciale o direzionale, occorre richiamare l'art. 8, c. 2 del DA 2266/U/1983.
8. Relativamente alle strutture golfistiche si richiama quanto riportato all'art. 20 delle NTA del PPR.

Zone H

Relativamente alla zonizzazione si segnala che:

1. Non vi è corrispondenza puntuale ed univoca tra le sotto/sub zone individuate e le NTA. Pertanto, occorre, preliminarmente, valutare la necessità di confermare le molteplici subzone solo se vi è, per ognuna di esse, anche l'esigenza di individuare una disciplina specifica, conseguentemente, per ognuna, dovrà essere garantita la puntuale corrispondenza nelle NTA.
2. Verificare l'opportunità di classificare H ulteriori aree che il PUC classifica come Ar (es. aree di rispetto paesaggistico e archeologico) e ulteriori aree relative per es. al BBPP falesie, baie campi dunali (che il PUC pianifica come trasformabili).

Relativamente alle NdA si segnala che:

3. Nell'art. 32 "zona H di salvaguardia" dovrà essere meglio precisato che tutti i beni paesaggistici ex legge sono da assoggettare al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs. 42/2004 (si richiamano gli artt. 8 e 9 delle NTA del PPR).
4. L'art. 33 dovrà essere rivisto in funzione delle risultanze dell'attività di copianificazione" di cui all'art. 49 delle NTA del PPR".
5. L'art. 34 dovrà essere revisionato sulla base di quanto già detto in riferimento alla connotazione giuridica di beni paesaggistici ambientali (solo quelli individuati e cartografati dal PPR). Come già detto nella parte relativa all'assetto ambientale, l'articolo dovrà anche essere integrato riportando la disciplina urbanistica e paesaggistica (PPR) di tutte le categorie di beni paesaggistici presenti nel territorio (con particolare riferimento alla fascia costiera e ai 300 m dalla linea di battigia marina, ecc).

Aree di rispetto

Relativamente alla zonizzazione si segnala che:

1. le fasce di rispetto "Ar" dovranno essere cartografate nella stessa Carta di zonizzazione urbanistica (Tav. 6, 61.1...6.6) affinché risulti chiaramente quale sia la disciplina urbanistica specifica, ovvero la zona omogenea nella quale ricadono (il piano risulta, infatti, di non facile lettura: es. il sito "Lu Scalumbrinu" risulta rappresentato nelle carte di zonizzazione come sottozona H2.1 "di pregio paesaggistico" e non individuato come Ar1);

Relativamente alle NdA si segnala che:

2. Relativamente agli artt. 36, 37 e 38, vale quanto già detto nell'apposita sezione relativa all'assetto storico culturale; atteso che non è stata fornita la sovrapposizione del patrimonio storico culturale (i 39 "beni") sulla carta di zonizzazione urbanistica, si precisa che :
 - a seguito delle conclusioni dell'attività di copianificazione (art. 49 NTA del PPR - che dovrà essere recepita nel PUC), per ciascuna area di rispetto Ar (quindi anche Ar1) dovranno essere richiamate anche le discipline contenute nell'elaborato "Elaborato_4_B4_DB_BBCC" e/o nel verbale



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- conclusivo di copianificazione;
- non risulta chiaro quale sia la disciplina relativa ad alcuni beni individuati dal Comune e solo inseriti nel DB "Elaborato_4_B4_DB_BBCC", ma non disciplinati, tra cui: il villaggio "Li Casanili, i Nuraghi "Monti Littu" e "Zappalli Minori", lo stazzo "Monti Lisciu", la "Corte dei cavalieri templari", il "Complesso S. Giusta";
- nell'articolo 38 occorre precisare che sono da assoggettare ad autorizzazione paesaggistica i tre stazzi compresi all'interno del "Repertorio del Mosaico dei beni 2014".
- Artt. 39, 40, 41 e 42 nella tavola di zonizzazione urbanistica è necessario individuare le fasce di rispetto Ar4, Ar5, Ar6, dei beni identitari, dei cimiteri e del depuratore.
- Nell'articolo 41 occorre richiamare anche il Regolamento d'esecuzione DPR 495 del 1992.

Aree S

1. E' necessario allegare al PUC la tabella di contabilità urbanistica, atta a dimostrare che il Comune garantisce le quantità minime di legge di aree per servizi a supporto delle zone residenziali "A" e "B", nel rispetto degli artt. 6 e 7 del DA 2266/U/1983. Le suddette aree standard devono essere rappresentate con chiarezza nelle tavole di zonizzazione, ed eventualmente, anche in un apposito elaborato.
2. Le suddette aree devono essere garantite in riferimento agli abitanti previsti nelle zone A e B, nelle due ipotesi di dotazione volumetrica teorica (100 mc/ab) e prevista realmente dal PUC (vedasi le tabelle trasmesse dalla RAS al Comune).

Si ricorda, inoltre, che:

3. gli standard di piano generale - PUC (delle zone A e B) dovranno essere rappresentati in maniera differente rispetto alle altre aree S interne ai piani attuativi, qualora, si volessero indicare in via del tutto preferenziale all'interno del perimetro delle zone soggette a pianificazione attuativa;
4. L'ubicazione degli standard dovrà avvenire nel rispetto dei criteri di localizzazione indicati dal DA 2266/U/1983 e delle norme di attuazione del PAI e dei valori e i vincoli paesaggistici e ambientali presenti.

Zonizzazione Generalità

1. Dovranno essere rettificati nella zonizzazione le forme "incongrue" di alcuni perimetri dovuti, probabilmente, all'errata chiusura dei poligoni che costituiscono gli shape (vedasi a titolo di esempio la sottozona F4.32 in loc. "Lu Canali").
2. Dovranno essere rettificati gli elaborati di piano nella parte in cui prevedono che i valori precisi dei volumi realizzati/realizzabili, non sono quelli riportati nel PUC ma quelli che dichiareranno di volta in volta i richiedenti i titoli abilitativi.

NTA Generalità

Relativamente alle norme tecniche di attuazione, oltre a quanto già esaminato nelle altre sezioni delle presente istruttoria, si riportano le seguenti considerazioni/suggerimenti per l'adeguamento:

1. **Art. 1 - Definizione degli interventi edilizi ed urbanistici**
 - = gli interventi edilizi e urbanistici da disciplinare nel PUC e le relative definizioni dovranno essere ricondotti all'art. 3 del DPR n. 380/2001.
2. **Art. 2 - Definizione dei parametri edilizi ed urbanistici**
 - la definizione di "Disposizione planovolumetrica degli edifici" dovrà essere integrata secondo quanto di seguito precisato:
 - * non può essere rimandata alla fase finale di rilascio del titolo abilitativo, la definizione della tipologia edilizia (mono/bi/plurifamiliare, a schiera, in linea ecc) che dovrà invece essere prevista nel relativo piano attuativo;
 - * nell'ambito della "cubatura" consentita dal PUC e dal subordinato piano attuativo, le modifiche apportabili al progetto (da sottoporre al rilascio di titolo abilitativo) rispetto a quanto previsto nello stesso piano attuativo, dovranno essere conformi all'art. 21 della LR 45/1989.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- la definizione di "superficie territoriale" dovrà essere integrata, con maggiore dettaglio, conformemente a quella riportata nella Circolare del 20 marzo 1978 n. 2-A.
 - nella definizione di "superficie fondiaria" appare opportuno che la frase "...si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano..." venga rettificata nella forma "...si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la viabilità di piano...", in quanto la viabilità di piano, anche preesistente, non computa ai fini dell'applicazione dell'indice fondiario.
 - Le definizioni di "V - volume di un edificio (mc)" e di "Vft - volume fuori terra (mc)" dovranno essere uniformate, anche in riferimento agli schemi di calcolo, con quanto disposto dal DA2266/U/1983 (e relativa Circ. Ass./Urb. n. 1 del 10.05.1984) e dalla Circolare Ass./Urb. del 20 marzo 1978 n. 2-A.
3. Art. 5 "Disposizioni di carattere generale"
- le disposizioni contenute in tale articolo dovranno essere opportunamente declinate nella disciplina delle diverse zone omogenee, tenuto conto della normativa vigente.
4. È necessario recepire le norme di urbanistica commerciale all'interno dello strumento urbanistico generale (DGR n. 55/108 del 29.12.2000 e alla LR n. 5 del 18.05.2006). In particolare, si cita il disposto dell'articolo 9 della LR 5/2006 relativamente alle competenze comunali "*I comuni stabiliscono, nell'ambito della programmazione di cui all'articolo 8, la localizzazione della funzione commerciale nel proprio territorio e adottano un regolamento sulla procedura per il rilascio delle autorizzazioni necessarie...*" e quanto previsto dalla DGR 55/108 del 2000 che al paragrafo 5.3.1.2 prevede che "*I Comuni, ai sensi del V comma dell'articolo 6, del D.Lgs. n. 114 del 1998, sono tenuti... ad adeguare i propri strumenti urbanistici generali ed attuativi ed ... i regolamenti ai criteri di programmazione urbanistico commerciale di cui al presente provvedimento*".

Regolamento Edilizio

1. Atteso che il progetto di PUC dovrà essere rivisto, si rinvia alla successiva fase di revisione del piano, l'esame specifico di tale elaborato. Si precisa, comunque, che le regole e discipline ivi contenute, poste, anch'esse, in capo alla responsabilità Comunale, seppure non espressamente rilevate, ai fini dell'adeguamento, devono comunque risultare conformi al quadro normativo sovraordinato. Pertanto si raccomanda di ricondurre e corredare tutte le definizioni ai rispettivi riferimenti normativi, si citano a titolo di esempio:
- definizioni degli interventi edilizi come da art. 3 DPR 380/2001, ecc;
 - titoli abilitativi come da LR 23/85, LR 8/2015, DPR 380/2001, ecc;
 - modalità di attuazione come da DA 2266/U/1983, LR 45/89, LR 20/91, L 1150/1942, ecc
 - procedure di esproprio come da DPR 327/2001
 - ecc.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

CONCLUSIONI

Il Comune dovrà modificare il PUC esaminato, per eliminare le incoerenze rispetto alle norme sovraordinate di governo del territorio, contenute nelle disposizioni legislative e regolamentari e nelle NTA del PPR, sia in riferimento, in particolare, al dimensionamento del fabbisogno residenziale e turistico, sia in riferimento alla verifica della sussistenza dei requisiti di legge per l'individuazione di nuove aree da destinare ad insediamenti residenziali, che per la localizzazione degli insediamenti (residenziali, turistici, produttivi di servizi ecc) che, non sempre, tengono debitamente conto dei valori paesaggistici e degli ambiti variamente vincolati da leggi vigenti. Tali criticità, conseguentemente, rendono necessario un intervento di modifica da parte del Consiglio comunale, sia per gli aspetti normativi che di zonizzazione del PUC.

Con nota 2585 del 26.02.2016 (Prot. RAS n. 8006/Pian del 26.02.2016) il Comune ha trasmesso la "Relazione socio-economica" di accompagnamento e di aggiornamento al PUC. Tale documento rappresenta la base per la successiva revisione del dimensionamento del PUC: esso contiene tre diversi scenari di sviluppo della popolazione, che appaiono motivati, logici e coerenti, fatta salva la scelta del Comune di individuare, tra essi, quello da assumere alla base del dimensionamento volumetrico del Piano. Gli scenari proposti, con accanto le previsioni volumetriche del PUC, confermano il sovradimensionamento del PUC esaminato, risultando la dotazione volumetrica ad abitante sovrabbondante, rispetto al parametro di insediabilità previsto dal DA 2266/U/1983. Tuttavia, la valutazione dello scenario di sviluppo scelto dal Comune, potrà essere fatta compiutamente solo alla luce della rivisitazione complessiva del progetto di PUC, tenuto conto di tutti i rilievi sopra riportati, e a seguito di nuova deliberazione del Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 20 bis della LR 45/1989.

Il Direttore Generale
Dott.ssa Elisabetta Neroni

Direttore del Servizio - Ing. Antonio Sanna
Responsabile del Settore - Ing. Carla Sanna
Tecnico istruttore - Ing. Sofia Secci