



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Prot. n. 7781/D.G.

Cagliari, 25 FEB. 2016

Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 25/02/2016
nr. 0007781
Classifica XII.6.1
04-02-00

> AL COMUNE DI TERTENIA
PEC:



Oggetto: Comune di Tertenia.

Deliberazione del C.C. n. 17 del 20.11.2015 – Osservazioni al PUC adottato ai sensi dell'articolo 20 bis della Legge regionale n. 45 del 1989, a seguito della condivisione delle risultanze istruttorie con il CTRU.

A completamento degli adempimenti normativamente previsti, sentito, inoltre, il CTRU, in merito al Piano in oggetto, ai sensi dell'articolo 20 bis della legge regionale n. 45 del 1989, si formulano le seguenti osservazioni:

1. DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA DA ALLEGARE AL PUC

1.a. È necessario completare la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e la Valutazione di incidenza ambientale (VINCA).

2. RIORDINO DELLE CONOSCENZE

Assetto ambientale. Carte geologiche.

2.a. Le tavole trasmesse sono state "stampate" su base ortofoto, mentre è prassi comune, anche a livello nazionale (vedi ad esempio progetto CARG), l'uso di una base topografica; è pertanto necessario, come peraltro richiesto dalle "Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI", l'uso della CTR regionale in scala 1:10'000.

2.b. Occorre riportare nella legenda della Carta geo-litologica (Tavola 5) i codici relativi alle litologie indicati nelle "Linee guida" suddette.

2.c. Occorre abbinare nella Carta geomorfologica (Tavola 8) a ciascun codice elencato nella legenda la corrispondente definizione e ambito morfogenetico descritto nelle "Linee guida" suddette.

2.d. Nella Carta idrogeologica (Tavola 9) occorre inserire gli elementi dell'idrografia superficiale e sotterranea (alcuni di questi sono inseriti nella tavola 13) e gli altri elementi dell'idrografia sotterranea (quali ad es: linee di deflusso, pozzi, ecc ...) richiamati dalle "Linee Guida".





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

- 2.e. Occorre unire in un unico elaborato la Carta idrogeologica (Tavola 9) e la Carta dell'idrografia superficiale (Tavola 13).

Assetto ambientale. Aree percorse da incendi.

- 2.f. Occorre effettuare il rilievo delle aree percorse da incendi in ambito comunale, necessario, ai sensi della Legge n. 353 del 2000 per verificare le interferenze tra le aree incendiate e le scelte urbanistiche.

Assetto ambientale. Discesa di scala del PPR a livello comunale.

- 2.g. Le componenti ambientali indicate nella tavola 24 dovranno essere suddivise secondo la casistica prevista dalla legenda del PPR (esempio: le Aree ad utilizzazione agroforestale dovranno essere divise in Culture specializzate e arboree, Impianti boschivi artificiali, Culture erbacee specializzate).

- 2.h. La tavola 25 non riporta tutti i beni paesaggistici ambientali ricadenti nel territorio comunale (es. Fascia Costiera, Sistemi a baie promontori, 150 Fiumi, ecc.), e, invece indica come beni paesaggistici alcuni alberi monumentali e beni pedologici, non individuati dal PPR e pertanto non aventi valore di bene paesaggistico. È opportuno suddividere i valori ambientali riconosciuti dal PUC in:

- beni paesaggistici: saranno riportati i perimetri dei beni paesaggistici presenti nel territorio comunale, utilizzando i perimetri del PPR, l'individuazione delle fasce di 150 metri dai fiumi, utilizzando come riferimento l'asta fluviale rappresentata dal PPR, e le aree boscate. In merito al bene paesaggistico "territori coperti da foreste e da boschi", ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs n. 42 del 2004, è necessario specificare che la perimetrazione proposta assume un valore indicativo e non vincolante;
- valenze ambientali: saranno riportati i perimetri dei beni ambientali individuati e disciplinati dal PUC, che non hanno qualificazione di bene paesaggistico.

Le legende, le campiture e la simbologia utilizzata per la rappresentazione dei beni paesaggistici ambientali, delle componenti di paesaggio con valenza ambientale e delle valenze ambientali devono essere le stesse utilizzate dal PPR.

- 2.i. È necessario inserire nelle NTA del PUC una specifica disciplina per i beni ambientali (sia paesaggistici che di individuazione comunale), garantendo una corrispondenza diretta fra cartografia e disciplina.

Assetto storico/culturale. Discesa di scala del PPR a livello comunale.

- 2.j. Le Tavole relative all'assetto Storico Culturale dovranno riportare i beni suddividendoli tra beni oggetto di copianificazione, non oggetto di copianificazione, aree a rischio archeologico, in relazione al verbale finale di copianificazione del 30.07.2015; i beni dovranno essere indicati sia con il loro nome che con la codifica presente nel suddetto verbale.

Assetto ambientale/insediativo. Strumento urbanistico vigente.

- 2.k. Le tavole trasmesse risultano di difficile lettura. Tuttavia evidenziano una difformità piuttosto marcata tra zonizzazione precedente ed edificazione, come se i confini delle zone/sottozone urbanistiche fossero stati traslati. Occorre pertanto verificare tale situazione.
- 2.l. In merito allo stato di attuazione del PRG occorre spiegare i motivi per cui in zona C dichiarata non attuata è presente edificazione diffusa e, allo stesso modo, come mai diversi edifici con caratteristiche di zona B sembrerebbero ricadere in zona agricola.





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Assetto ambientale/insediativo. Discesa di scala del PPR a livello comunale.

- 2.m. Il titolo della tavola 27 non è corretto dal momento che non riporta beni paesaggistici ma componenti di paesaggio. Sarebbe più opportuno "Discesa di scala del PPR a livello comunale: assetto insediativo".
- 2.n. Le componenti insediative indicate nella tavola 27, soprattutto in ambito extraurbano, dovranno essere riviste secondo quanto previsto dall'articolo 107, comma 4, delle NTA del PPR (puntuale identificazione cartografica alla scala locale).

3. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Dimensionamento residenziale.

3.a. Si segnala che:

3.a.1. la stima delle volumetrie esistenti in ogni zona omogenea e del relativo parametro abitativo espresso in mc/ab, non risulta esaustiva;

3.a.2. le nuove aree "urbanizzabili" (la cosiddetta "Città di recente formazione") non sono state definite in funzione del fabbisogno abitativo, dal momento che il PUC non individua alcuna nuova necessità "quantitativa", ma l'estensione della "città di recente formazione" è individuata con un metodo qualitativo "ecologico" e consegue alla necessità di individuare aree in cui trasferire le volumetrie generate dalle demolizioni/ricostruzioni operate dai privati cittadini nella "città consolidata".

Il piano urbanistico, infatti, si pone come strumento per migliorare la qualità complessiva delle abitazioni, dell'abitare collettivo e del territorio e di dare attuazione: al primo obiettivo con l'individuazione di bonus volumetrici per il miglioramento della qualità architettonica, tecnologica, energetica del singolo oggetto edilizio;

al secondo obiettivo con una distribuzione migliore del carico urbanistico sul territorio capace di innescare processi di riqualificazione ambientale, e con l'individuazione di crediti volumetrici per il trasferimento, con conseguente cessione all'ente pubblico delle aree di sedime originarie, delle volumetrie esistenti nella "città consolidata" (per la liberazione di lotti in favore di realizzazione di parcheggi e di superfici permeabili nella città consolidata);

al terzo obiettivo con l'individuazione di crediti volumetrici per il trasferimento delle volumetrie presenti in aree PAI ad elevata e molto elevata pericolosità e di quelli presenti nelle fasce di tutela paesaggistica dei beni ambientali e storico culturali individuati dal PUC.

3.b. Tuttavia, dal momento che gli elementi analizzati per il dimensionamento del piano trattano solo alcune parti della domanda sociale da analizzare secondo l'articolo 64 delle NTA del PPR ("dimensionare le aree di completamento e di nuova espansione ai fini residenziali in relazione ad una puntuale valutazione della domanda sociale proiettata sull'orizzonte temporale decennale") è necessario stimare/definire anche quantitativamente il fabbisogno, che partendo dal volume esistente consenta di determinare la superficie complessiva delle aree necessarie per le operazioni di "riqualificazione" previste dal PUC. In tal senso si suggerisce di:

- individuare una soglia massima dei trasferimenti consentiti dalla città consolidata. Tale soglia potrà essere determinata in relazione al fabbisogno massimo di aree per servizi da acquisire;



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

- individuare una soglia massima della volumetria complessiva/superficie coperta realizzabile con le previste operazioni di trasferimento volumetrico;
- individuare una soglia massima della volumetria complessiva/superficie coperta realizzabile con i previsti bonus volumetrici per incremento della qualità;
- dichiarare che una quota di volumetria (quella non realizzata ma ancora disponibile da PRG) è confermabile dal PUC solo in ragione delle operazioni di trasferimento volumetrico;
- indagare le possibilità offerte da un dimensionamento "ecologico" del piano che consenta, comunque, di stimare analiticamente le superfici necessarie per mantenere invariate, o addirittura ridurre, le risorse attualmente utilizzate dal centro abitato di Tertenia.

Dimensionamento turistico.

3.c. Occorrono maggiori approfondimenti in merito alle tabelle riepilogative delle volumetrie esistenti in zona F. Infatti, così come precisato nella Circolare interassessoriale n. 40/GAB del 03.02.2005, esplicitiva della LR n. 8 del 2004, tra le volumetrie esistenti devono essere ricomprese le sole volumetrie legittimamente realizzate in zona F, comprensive dei volumi dei campeggi, di quelli pubblici e di quelli realizzati con le deroghe alberghiere. Inoltre, per i piani attuativi di cui all'articolo 4, comma 2, della LR n. 8 del 2004 e all'articolo 15, comma 2, delle NTA del PPR dovranno essere evidenziati i riferimenti di legge che hanno determinato la loro attuazione indicando, anche gli estremi della delibera di adozione e di approvazione del piano, gli estremi della convenzione e della concessione edilizia relativa alle opere di urbanizzazione, la data di avvio delle opere di urbanizzazione e il grado di alterazione/mutamento irreversibile dello stato dei luoghi.

4. CITTÀ CONSOLIDATA DI ANTICA FORMAZIONE

In generale:

4.a. occorre indicare il volume esistente;

Relativamente alla zonizzazione:

4.b. occorre verificare il lato Est del perimetro nella parte in cui comprende aree esterne al "Centro di Antica e prima formazione" che sembrerebbero non avere caratteristiche di "Città consolidata di antica formazione";

Relativamente alle NTA (articolo 12):

- 4.c. occorre precisare che il Piano Particolareggiato è necessario per tutti gli interventi che eccedono la manutenzione straordinaria;
- 4.d. occorre inserire quanto previsto dagli articoli 4 e 5 del DA 2266/U del 1983 in merito al calcolo delle distanze, delle altezze e alle possibilità di deroga per fabbricati esistenti;
- 4.e. occorre imporre un limite massimo alle demolizioni per trasferimenti di volumetria in base ad una quantificazione delle aree standard attese;
- 4.f. occorre precisare cosa si intende con il periodo "Il richiedente può beneficiare di una premialità di cubatura, cumulabile con altre eventuali premialità previste dalle stesse norme ...".

5. CITTÀ CONSOLIDATA DI RECENTE FORMAZIONE





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

In generale:

5.a. occorre indicare il volume esistente;

Relativamente alla zonizzazione:

5.b. la ridefinizione delle zone B in "Città Consolidata di recente formazione ad alta densità edilizia" deve essere supportata dalla verifica della sussistenza dei requisiti previsti dall'articolo 3 del DA n. 2266/U del 1983.

A tal fine occorre verificare se il PRG fosse stato adeguato al DA n. 2266/U del 1983.

Se il PRG è adeguato al Floris, allora sono consentiti solo aggiustamenti di confini e correzioni di errori. In tale ultimo caso occorre effettuare la verifica prevista dal DA 2266/U/1983, articolo 3, ora per allora, nel senso che occorre prendere come riferimento i volumi legittimamente esistenti a quella data.

Se il PRG non è adeguato al Floris, allora è consentita l'intera ridefinizione dei confini. In tale caso occorre la verifica prevista dal DA n. 2266/U del 1983, articolo 3, allo stato attuale, nel senso che occorre prendere come riferimento i volumi legittimamente esistenti alla data odierna.

5.c. L'areale Nord/Est derivante da una zona C attuata, dovrà avere le stesse regole insediative previste dal PdL originario.

Relativamente alle NTA (articolo 13):

5.d. atteso che nella "Città Consolidata di recente formazione" è possibile edificare nei lotti vuoti e accogliere crediti volumetrici derivanti dalla demolizione/ricostruzione di edifici occorre chiarire quali sono i parametri da rispettare nelle nuove costruzioni a seguito di accoglimento di volumetria. Nel caso della "Città Consolidata di recente formazione_Alta densità", assimilabile alla zona B del DA n. 2266/U del 1983, occorre precisare che non è comunque possibile superare l'indice fondiario di 5.00 mc/mq con piano attuativo, indice previsto dall'articolo 4 del citato DA n. 2266/U del 1983 come limite massimo insuperabile. Nel caso della "Città Consolidata di recente formazione_Bassa densità", assimilabile alla zona C del DA n. 2266/U del 1983, occorre precisare che non è possibile superare l'indice territoriale di 1.00 mc/mq, previsto dall'articolo 4 del citato DA n. 2266/U del 1983 come limite massimo insuperabile, da calcolare sull'intero areale identificato in cartografia e non sulle singole aree oggetto di piano attuativo, comprendendo, in sostanza, anche i volumi già legittimamente edificati.

5.e. occorre chiarire se l'edificabilità dei lotti/areali vuoti può avvenire direttamente o solo a seguito di trasferimento di volumetria da altri lotti. In tal caso, posto che la volumetria complessiva del lotto/areale non potrà superare l'indice fondiario/territoriale massimo stabilito dal DA n. 2266/U del 1983, e che il volume complessivamente realizzabile è dato dalla sommatoria del Volume esistente nel lotto/areale, del Volume dell'ospitante e del Volume dell'ospitato, si suggerisce di prevedere un indice base basso per il Volume dell'ospitante incrementabile proporzionalmente al Volume ospitato, al fine di incentivare il meccanismo di trasferimento che, in assenza di premialità per l'ospitante, non risulterebbe vantaggioso in termini economici;

5.f. occorre uniformare le previsioni di cui ai punti c), d) ed e), al disposto dell'articolo 9 del DPR n. 380 del 2001, che prevede che tali interventi possano essere eseguiti solo in aree già sufficientemente urbanizzate e non in quelle prive di pianificazione attuativa ove prevista da norme sovraordinate;

5.g. occorre imporre un limite massimo alle demolizioni per trasferimenti di volumetria in base ad una quantificazione delle aree standard attese;





**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

- 5.h. occorre ricondurre la previsione secondo cui la distanza da confini o tra fronti finestrate può essere mantenuta pari all'esistente, all'articolo 5 del DA n. 2266/U del 1983 secondo cui tale deroga è consentita solo ed esclusivamente nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del suddetto decreto o risultanti libere in seguito a demolizione che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20 m, e, comunque, nel rispetto delle disposizioni del codice civile;
- 5.i. in merito alle norme sui parcheggi privati, occorre prevedere comunque il rispetto del rapporto 1/10, previsto dall'articolo 15 quater della LR n. 23 del 1985;
- 5.j. in merito alle aree da cedere nella "Città Consolidata di recente formazione_Bassa densità" occorre prevedere la quantità minima di 12 mq/ab calcolati con la densità di 100 mc/abitante, in luogo di quanto previsto "Le aree da cedere per aree di sosta o aree di interesse collettivo sono da determinarsi nella misura minima di 1 mq/10 mc".

6. CITTÀ DI RECENTE FORMAZIONE A BASSA DENSITÀ EDILIZIA

In generale:

- 6.a. occorre indicare il volume esistente;

Relativamente alla zonizzazione:

- 6.b. si rimanda alle considerazioni sul dimensionamento in merito alla congruità della quantità di superficie trasformabile individuata;

Relativamente alle NTA (articolo 14):

- 6.c. atteso che la "Città di recente formazione a bassa densità edilizia" è assimilabile alla zona C del DA n. 2266/U del 1983, occorre precisare che non è possibile superare l'indice territoriale di 1.00 mc/mq, previsto dall'articolo 4 del citato DA n. 2266/U del 1983 come limite massimo insuperabile, da calcolare sull'intero areale identificato in cartografia e non sulle singole aree oggetto di piano attuativo, comprendendo, in sostanza, anche i volumi già legittimamente edificati;
- 6.d. occorre chiarire se l'edificabilità degli areali vuoti può avvenire direttamente o solo a seguito di trasferimento di volumetria da altri lotti (per la maggiore efficacia dei meccanismi previsti dal PUC sembra preferibile condizionare l'edificabilità ai trasferimenti di volumetria). In tal caso, posto che la volumetria complessiva dell'areale non potrà superare l'indice territoriale massimo stabilito dal DA n. 2266/U del 1983, e che il volume complessivamente realizzabile è dato dalla sommatoria del Volume esistente nel lotto/areale, del Volume dell'ospitante e del Volume dell'ospitato, si suggerisce di prevedere un indice base basso per il Volume dell'ospitante incrementabile proporzionalmente al Volume ospitato, al fine di incentivare il meccanismo di trasferimento che, in assenza di premialità per l'ospitante, non risulterebbe vantaggioso in termini economici;
- 6.e. al fine di consentire l'avvio guidato dei meccanismi di trasferimento volumetrico anche senza l'intervento diretto comunale, e, garantire una reale attuazione/valutazione degli effetti del PUC, si suggerisce di inserire una norma che preveda l'individuazione, a scadenze di tempo predeterminato (3/5 anni), delle esigenze dell'Amministrazione in termini di spazi per servizi collettivi e la successiva "gara pubblica" per l'attribuzione delle "quote" di aree libere da attuare congiuntamente con le proposte di trasferimento di volumetria, accompagnate, sin dall'adesione





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

alla procedura di selezione, dall'individuazione dei lotti ospitanti e dall'impegno dei relativi proprietari;

- 6.f. occorre uniformare le previsioni di cui ai punti b), c), e d), al disposto dell'articolo 9 del DPR n. 380 del 2001, che prevede che tali interventi possano essere eseguiti solo in aree già sufficientemente urbanizzate e non in quelle prive di pianificazione attuativa ove prevista da norme sovraordinate.

7. AREA DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA AGRICOLO-URBANA

Relativamente alla zonizzazione:

- 7.a. posto che la sottozona sembrerebbe essere riconducibile alla zona agricola del DA n. 2266/U del 1983, occorre attribuirle una classificazione urbanistica congrua con il DPGR n. 228 del 1994;

Relativamente alle NTA (articolo 15):

- 7.b. la demolizione/ricostruzione in loco potrà avvenire solo nel rispetto dei parametri della zona agricola previsti dal DPGR n. 228 del 1994 e dall'articolo 26 della LR n. 8 del 2015;
- 7.c. la concessione del bonus volumetrico previsto per la demolizione/ricostruzione degli edifici ricadenti nelle aree dichiarate ad elevata o molto elevata pericolosità idrogeologica potrà avvenire alle sole condizioni previste dall'articolo 38 della LR n. 8 del 2015.

8. AREE INDUSTRIALI E COMMERCIALI

Relativamente alle NTA (articolo 17):

- 8.a. probabilmente per errore di impaginazione non è chiaro a quale delle aree (se alla zona industriale Nord, se alle aree esistenti, se a tutto), sia riferito l'elenco puntato relativo alle distanze.

9. AREE PER SERVIZI GENERALI

In generale:

- 9.a. le "aree per servizi generali" da utilizzare in conto standard ai sensi degli articoli 6 e 7 del DA n. 2266/U del 1983, potranno essere solo quelle "ragionevolmente" definibili urbane;

Relativamente alla zonizzazione:

- 9.b. chiarire l'origine dell'edificazione nei comparti "Strutture ricreative e servizi di Sarrala_FID00" e "Strutture ricreative e militari_FID02";
- 9.c. chiarire l'origine dell'edificazione nei comparti "Nuovo Porto_FID31";
- 9.d. precisare gli atti che hanno portato all'individuazione dell'areale per il nuovo porto;

Relativamente alle NTA (articolo 16):

- 9.e. precisare quando sono applicabili le previsioni relative a "interventi diretti";
- 9.f. precisare i principali parametri urbanistico edilizi da rispettare nei comparti oggetto di pianificazione attuativa non essendo sufficiente la sola previsione dell'indice territoriale;
- 9.g. precisare la normativa di sottozona per i comparti "Strutture ricreative e servizi di Sarrala_FID00", "Strutture ricreative e militari_FID02", "Parco botanico_FID27", "Parco



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

- minerario_FID30", "Nuovo Porto_FID31" e "Parco acquatico_FID33", anche in relazione alla presenza di aree PAI;
- 9.h. chiarire il periodo "viabilità principale di collegamento tra le zone edificate e il ciglio stradale, deve essere minimo di 5.00 m", la cui formulazione non appare esaustiva;
- 9.i. eliminare dalle esclusioni del computo delle distanze "le scale esterne aperte", in quanto le scale esterne sono considerate, per giurisprudenza costante, "costruzioni" e pertanto devono attenersi alle regole generali sulle distanze previste per le nuove costruzioni;
- 9.j. eliminare la previsione "nel caso di preesistenza di edificio a distanze inferiori di quelle previste da queste NTA, un eventuale nuovo edificio, posto a fianco del primo, dovrà osservare una distanza dai confini tale da determinarne tra i due edifici, un distacco minimo come da disposizioni del Codice Civile", in quanto le nuove costruzioni, per giurisprudenza costante, devono attenersi alle regole generali sulle distanze previste dalla nuove norme.

10. AREE TURISTICO-RESIDENZIALI

Relativamente alla zonizzazione:

- 10.a. per ciascuno dei PdL convenzionati e confermati dal PUC occorre allegare adeguata dimostrazione sul ricorrere delle condizioni di legittimità per la loro adozione/approvazione/convenzionamento/attuazione, in funzione delle conosciute: deliberazione GR n. 33/1 del 10.08.2004, LR n. 8 del 2004, articolo 15 delle NTA del PPR. Tale verifica risulta imprescindibile per determinare la coerenza delle scelte effettuate nel PUC con il PPR. Infatti, la proposta soluzione di completamento delle zone turistiche con l'individuazione dei comparti F4 potrà essere considerata coerente con le disposizioni dell'articolo 20 delle suddette NTA unicamente nel caso in cui, sulla base degli atti che il Comune produrrà e di quelli in possesso della Regione, risulti intervenuto un legittimo, consistente e irreversibile mutamento dello stato dei luoghi. Si rammenta, infatti, che oltre alla possibilità di eseguire, anche in fase transitoria, gli interventi ricompresi in piani attuativi approvati e con convenzione efficace, per i quali alla data di pubblicazione della delibera GR 33/1 del 10.08.2004 risultassero legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che si fosse realizzato il reticolo stradale e determinato un mutamento consistente e irreversibile dello stato dei luoghi, le disposizioni del PPR prevedono, in sede di adeguamento del PUC, il completamento degli insediamenti esistenti, dovendosi specificare che anche in questo caso si richiede la legittimità dell'intervenuta trasformazione del territorio, oltre al rispetto di un'adeguata proporzione tra insediamento esistente, in termini di infrastrutture e volumi attuali, e le nuove previsioni. Il mancato ricorrere dei predetti presupposti determinerà, per contro, l'inammissibilità delle soluzioni proposte.
- 10.b. ai sensi dell'articolo 10bis della LR n. 45 del 1989, i terreni costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, sono dichiarati inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione, fatte salve le eccezioni previste al comma 2 dello stesso articolo. Posto che non risulta allegata adeguata dimostrazione sulla sussistenza delle condizioni previste dal comma 2, lettera b) dell'articolo 10 bis della LR n. 45 del 1989, occorre eliminare dai comparti F1, F2, F3 e F4 tutte quelle aree potenzialmente trasformabili ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, con adeguata indicazione sia nelle norme che nella cartografia di piano. Allo stesso modo la normativa prevista per i comparti di riqualificazione ricadenti all'interno dei 300 metri dalla linea





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

- di battaglia marina non potrà prevedere alcuna volumetria aggiuntiva, ma al più la demolizione/ricostruzione in loco o con spostamento, come previsto dagli articoli 38 e 39 della LR n. 8 del 2015;
- 10.c. tutte le aree previste come trasformabili e ricadenti all'interno dei beni paesaggistici "Sistemi a baie e promontori", "Campi dunari e sistemi di spiaggia", devono essere ricondotte a quanto previsto dagli articoli 23 e 26 delle NTA del PPR;
- 10.d. inserire le norme previste dagli articoli 23 e 26 delle NTA del PPR in riferimento alla presenza di aree naturali/subnaturali e seminaturali all'interno delle zone individuate in ambiti caratterizzati dalla presenza di beni paesaggistici, soggetti secondo quanto previsto dall'articolo 18, comma 4 NTA del PPR alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali;
- 10.e. non è chiaro il motivo per cui in corrispondenza del comparto F3 l'edificazione a Ovest del comparto, già visibile nelle foto aeree del 1977, non sia ricompresa all'interno del perimetro dello stesso comparto dal momento che presenta analoghe caratteristiche;

Relativamente alle NTA (articolo 22):

- 10.f. occorre specificare che ai sensi dell'articolo 4 del DA n. 2266/U del 1983, nei territori compresi nella fascia dei 1'000 metri dal mare dovranno essere computati tutti i volumi, salve le specifiche eccezioni;
- 10.g. occorre verificare che almeno il 20% della capacità insediativa complessiva delle zone F sia riservata ad attrezzature ricettive, come previsto dall'articolo 4 del DA n. 2266/U del 1983;
- 10.h. posto che il monte volumetrico previsto per le zone F costiere dall'articolo 6 della LR n. 8 del 2004 è stato completamente utilizzato, occorre:
- 10.h.1. specificare cosa si intende con il periodo "In particolare nella redazione dei Piani Particolareggiati di Riqualficazione si applicano i contenuti degli articoli di queste NTA, relativi ai Requisiti prestazionali e alla Qualità architettonica", dal momento che non potranno essere concessi eventuali bonus volumetrici;
- 10.h.2. eliminare il periodo "I cambi di destinazione per gli usi a servizi, ricevono una premialità del 10% della cubatura esistente finalizzata all'adeguamento funzionale e tecnologico necessario per la nuova destinazione d'uso";
- 10.h.3. specificare cosa si intende con il comma "Senza nessun aggravio in termini economici per l'Ente, i lottizzanti possono proporre mediante appositi accordi di programma la cessione di nuove aree e/o la realizzazione di opere a servizio della comunità in termini di servizi pubblici o riqualficazione paesaggistico-ambientale, in cambio di premialità volumetriche fino ad un massimo del 20% della volumetria assentita, comunque entro gli indici massimi consentiti per la zona. I siti per le opere oggetto di accordo di programma sono da individuarsi all'interno delle zone reputate strategiche dal presente strumento urbanistico, ossia zone Fp, zone Fh e zone Ti/Tc";
- 10.h.4. specificare che nei lotti ceduti all'amministrazione comunale non è realizzabile ulteriore volumetria rispetto a quella complessivamente prevista nel comparto.
- 10.i. occorre chiarire l'ambito di applicazione della normativa che prevede "Per gli interventi diretti i parametri edilizi di riferimento sono: ...", posto che ai sensi dell'articolo 3, comma 1, della LR n. 20 del 1991 per l'edificazione nelle zone omogenee F è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

- 10.j. occorre eliminare il periodo "nel caso di preesistenza di edificio a distanze inferiori di quelle previste da queste NTA, un eventuale nuovo edificio, posto a fianco del primo, dovrà osservare una distanza dai confini tale da determinarne tra i due edifici, un distacco minimo come da disposizioni del Codice Civile", non in linea con la giurisprudenza corrente in materia di distacco degli edifici;
- 10.k. occorre specificare maggiormente gli interventi consentiti nei comparti consolidati in presenza di Piano di Riqualificazione rispetto a quelli consentiti in sua assenza, ciò, anche al fine di incentivare la predisposizione di tali piani.

11. AREE AGRICOLE (zona E)

Relativamente alla zonizzazione:

- 11.a. è necessario, per una migliore lettura delle tavole, inserire i "label" per ogni sottozona individuata;
- 11.b. occorre risolvere le incongruenze presenti tra le tavole adottate e i relativi file shape trasmessi;
- 11.c. occorre rivedere la classificazione urbanistica dei lotti di dimensioni limitate (indicativamente inferiori a 3 Ha) che determinano un eccessivo frazionamento della zona agricola che appare più legata agli usi attuali dei lotti che alle caratteristiche geopedologiche del terreno e alla reale vocazione dei suoli; la classificazione dovrà essere più omogenea e non dovrà classificare diversamente ogni singolo tassello di territorio;

Relativamente alle NTA (articolo 18 sottozone E1, E2, E3 e E5):

- 11.d. ai sensi dell'articolo 26 della LR n. 8 del 2015 occorre:
 - 11.d.1. inserire il requisito soggettivo di IAP o di "aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola" per la realizzazione di edifici residenziali;
 - 11.d.2. inserire la superficie minima di 3 Ha per la realizzazione di edifici residenziali;
 - 11.d.3. inserire la superficie minima di 1 Ha per la realizzazione di annessi agricoli;
 - 11.d.4. prevedere che si possano utilizzare corpi aziendali separati per raggiungere la superficie minima di intervento solo per edifici non residenziali;
 - 11.d.5. individuare gli indici fondiari per la realizzazione di residenze e annessi agricoli, prevedendo che tali indici si debbano calcolare sul solo fondo in cui si edifica, senza trasferimenti di volumetria tra fondi non contigui;
 - 11.d.6. prevedere, nella sottozona E5, un lotto minimo e un indice fondiario congruo con la definizione di sottozona "aree marginali per l'agricoltura, da sorreggere con azioni adeguate di stabilità ambientale";
 - 11.d.7. differenziare la disciplina di intervento nelle varie sottozone agricole, che avendo destinazione urbanistica/caratteristiche differenti non possono, logicamente, avere la medesima disciplina urbanistica.

Relativamente alle NTA (articolo 21 aree di crinale):

- 11.e. indicare esplicitamente nelle tavole di zonizzazione l'ambito di applicazione della previsione normativa.

Relativamente alla zonizzazione delle sottozone E3nr e E4:





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

- 11.f. occorre rivedere l'intera perimetrazione delle sottozone E3nr, individuando comparti aventi dimensioni minime di 3 Ha che contengano al loro interno solo fabbricati legittimamente realizzati, con relativi lotti di pertinenza, in coerenza con quanto previsto dagli articoli 78 e 80 delle NTA del PPR. In tal modo per le situazioni più strutturate si potrebbe utilizzare la classificazione di E4 con possibilità di prevedere indici e parametri diversi dalla zona E, per quelle meno strutturate si potrebbe mantenere l'uso della classificazione E3r in cui rispettare i parametri delle zone agricole, consentendo tutte le destinazioni previste dalle direttive (agriturismo, punti di ristoro, turismo rurale), favorendo il consorzio tra proprietari in forma di società agricola e/o cooperativa, per le quali dovranno essere verificati sia il rispetto dei requisiti soggettivi (IAP o di "aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola" per la realizzazione di edifici residenziali) che dei parametri, tra i quali il sopra citato lotto minimo di 3 ha;

Relativamente alle NTA delle sottozone E3nr e E4 (articolo 18):

- 11.g. specificare che tutte le nuove costruzioni sono consentite solo se legate alla conduzione del fondo agricolo, eliminando conseguentemente le attività non propriamente compatibili con l'agro (DPGR 228/1994). Eliminare pertanto: affittacamere, se non in comune con la residenza del conduttore del fondo, locali di servizio per attività ludiche, ricreative, escursionistiche e similari, se non connessi all'attività agricola o alla gestione dei beni paesaggistici, attività terziarie connesse con l'offerta turistico-rurale, attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi di modeste dimensioni, attrezzature socio sanitarie, modeste attività artigianali;
- 11.h. eliminare la previsione di estendere il PdR alle aree limitrofe o provenienti da sub-zone dello stesso ambito di paesaggio;
- 11.i. prevedere per le nuove costruzioni e i cambi di destinazione d'uso, il rispetto dell'indice fondiario e del lotto minimo di intervento previsto dal DPGR n. 228 del 1994 e dall'articolo 26 della LR n. 8 del 2015, da verificare nel complesso del perimetro del PdR.

12. AREE DI SALVAGUARDIA e FASCE/AREE di RISPETTO

In generale:

- 12.a. deve esistere esatta corrispondenza tra quanto indicato nelle Tavole di zonizzazione (Tavola 34a) e nelle NTA, in particolar modo relativamente alla classificazione dei beni storico culturali: nelle tavole di zonizzazione, infatti, hanno una dicitura diversa da quella riportata nelle NTA, per cui non è chiaro quale sia la disciplina applicabile;

Relativamente alla zonizzazione:

- 12.b. le tavole urbanistiche devono riportare, relativamente all'assetto storico culturale, per ogni "bene paesaggistico", per gli "ulteriori beni" e per le "ARA" i relativi codici, indicati nel verbale finale di copianificazione del 30.07.2015, al fine di effettuare un richiamo diretto alle discipline riportate nell'allegato specifico (Tavola 28 d);

Relativamente alle NTA:

- 12.c. le norme della zona di salvaguardia devono essere rese più chiare distinguendo chiaramente per ogni sottozona individuata in cartografia la relativa norma;
- 12.d. relativamente alle norme delle fasce di tutela dell'assetto storico culturale, occorre precisare a quali beni indicati specificatamente nel verbale di copianificazione finale si applicano i paragrafi 23.2 e 23.3, riportando chiaramente i nomi e i codici identificativi riportati nel verbale conclusivo di copianificazione;



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

- 12.e. occorre precisare se il periodo "dove è possibile installare attrezzature di interesse pubblico a bassissimo impatto e ben inserite nell'ambiente circostante; comunque con indice territoriale massimo pari a 0,01 mc/mq e altezza massima pari a m 7,00" si riferisce a tutte le zone H;
- 12.f. occorre chiarire a quali aree si riferisce il periodo "Dette zone sono sottoposte a vincolo di inedificabilità, e vi possono essere installate solo strutture rimovibili ...";
- 12.g. occorre precisare il significato del periodo "da sommare alle eventuali eccedenze derivanti dall'indice di edificabilità perequativo";
- 12.h. occorre chiarire in quali areali può ricadere il credito volumetrico derivante dall'indice perequativo dei Ti, Tc e Fh.

13. AREE PER STANDARD URBANISTICI

- 13.a. le "aree per servizi generali" da utilizzare in conto standard ai sensi degli articoli 6 e 7 del DA n. 2266/U del 1983, potranno essere solo quelle "ragionevolmente" definibili urbane;
- 13.b. il calcolo degli standard deve limitarsi alla verifica della dotazione per le sole zone A e B, non essendo possibile utilizzare standard di piani attuativi, anche già realizzati, che, invece, sono necessari all'equilibrio interno del piano attuativo;
- 13.c. ai fini della verifica delle aree standard è necessario indicare per ognuna delle sottozone individuate ("Città consolidata di Antica formazione" e "Città consolidata di Recente formazione"): la superficie, l'indice di edificabilità medio, il volume esistente e potenziale e la dotazione di mc per abitante;

14. RAPPORTO TRA LE SCELTE URBANISTICHE E IL PAI

- 14.a. La "Tavola 34c_Carta della disciplina urbanistica: Sovrapposizione ai vincoli idrogeologici" rappresenta la sovrapposizione delle aree di pericolosità idraulica relative al PAI vigente sulla zonizzazione urbanistica.
A questo proposito è necessario che il Comune produca gli elaborati cartografici che riportino l'inviluppo delle perimetrazioni della pericolosità idrogeologica relativa sia al territorio extraurbano che al centro urbano derivanti dallo studio ex articolo 8, comma 2, con il PAI e il PSFF vigenti, sovrapposte alla zonizzazione.
Tali elaborati, oltre a consentire una verifica più compiuta delle scelte urbanistiche, sono necessari in attesa della variante al PAI e comunque, fino al momento in cui vigono le misure di salvaguardia, per recepire il vincolo più restrittivo, in relazione all'attuazione degli interventi.
- 14.b. Le NTA del PUC dovranno, infine, esplicitare più chiaramente che lo strumento urbanistico recepisce e si adegua alle norme d'uso del territorio dettate dall'articolo 47 delle NA del PAI (integrate con quanto riportato nella Delibera del Comitato Istituzionale n.1 del 20.05.2015), secondo cui in ogni trasformazione d'uso del suolo, sia a livello di strumento urbanistico generale (PUC) che a livello attuativo deve essere soddisfatto il principio dell'invarianza idraulica.

15. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 15.a. Articolo 5. In merito alle schede di qualità si segnala che:
 - 15.a.1. quanto previsto in termini generali non appare sufficientemente descritto e inserito nel dispositivo normativo; non è chiaro come il privato cittadino, il progettista e il valutatore



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

debbano utilizzare tali schede; si richiede pertanto una specificazione in tal senso, codificando le varie fasi e stabilendo metodologie univoche di valutazione;

15.b. Articolo 5. In merito ai bonus/crediti volumetrici si segnala che:

- 15.b.1. la concessione dei bonus volumetrici potrà avvenire in deroga alle previsioni regolamentari ma non agli indici massimi previsti dalla normativa regionale per le singole zone urbanistiche previste dal DA n. 2266/U del 1983 a cui sono riconducibili le zone individuate dal PUC;
- 15.b.2. è necessario indicare esplicitamente l'ammontare del credito volumetrico massimo derivante dalla sommatoria delle premialità individuate;
- 15.b.3. dovrà essere uniformata la terminologia con cui si indica il bonus volumetrico (in alcuni casi si parla di bonus urbanistico, in altri di credito volumetrico, in altri di volume premiale), nella considerazione che è volume premiale/credito volumetrico ogni concessione di volume, mentre assume il valore di bonus volumetrico solo ciò che può essere realizzato direttamente sul manufatto esistente/di progetto;
- 15.b.4. occorre spiegare se la previsione contenuta nei punti 3, 4, 5 di pagina 17 è condizione indispensabile per ottenere un qualunque credito edilizio o se è essa che genera credito; in tal caso occorrerà normarla separatamente e individuare la relativa soglia volumetrica;
- 15.b.5. occorre precisare esattamente, anche con l'uso di apposite tabelle riepilogative, quali sono i crediti volumetrici/bonus per edifici esistenti, per demolizioni e ricostruzioni, per nuovi fabbricati e per piani attuativi;
- 15.b.6. occorre chiarire il significato del periodo di pagina 18 "Per la valutazione dei parametri di qualità si fa riferimento alle schede di dettaglio sulla Qualità architettonica (appendici A e B) oltre a quanto specificamente riportato nei punti seguenti";
- 15.b.7. occorre precisare nel paragrafo 5.1.1 relativo al "Premio urbanistico per la qualità totale", quali sono le soglie da raggiungere nelle voci elencate ai numeri da 1 a 7, e se tale bonus comprende i successivi in materia di risparmio energetico/uso fonti rinnovabili;
- 15.b.8. occorre precisare nel paragrafo 5.1.2 relativo al "Premio urbanistico per classe energetica A o Domotica (+20%)", il significato e le soglie minime da raggiungere per il secondo comma;
- 15.b.9. occorre precisare nel paragrafo 5.1.3 relativo al "Nuovi edifici non residenziali energia rinnovabile (+ 20%)", il significato e le soglie minime da raggiungere per il secondo comma, anche in considerazione del fatto che le "serre" non costituiscono volume urbanistico per cui non appare chiaro su cosa si debba calcolare il bonus volumetrico;
- 15.b.10. occorre precisare nel paragrafo 5.1.4 relativo al "Bioarchitettura protocollo ITACA", le eventuali soglie minime da raggiungere;
- 15.b.11. deve essere chiarito l'intero meccanismo del paragrafo 5.1.5 relativo ai "Sottotetti e Seminterrati", che non appare in linea con la normativa urbanistico/edilizia vigente;
- 15.b.12. occorre rivedere, relativamente al paragrafo 5.1.6, i rapporti con la vigente LR n. 8 del 2015, che, non ammette restrizioni nell'applicazione; le condizioni relative alle tipologie di rifiniture edilizia potranno essere previste solo come condizione necessaria



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

per lo sconto sugli oneri concessori e non per l'applicazione della stessa LR n. 8 del 2015;

- 15.b.13. occorre rivedere la formulazione dei paragrafi 5.1.7 e 5.1.7 bis che non appaiono sufficientemente prescrittivi e, individuare le soglie minime da raggiungere per l'applicazione del bonus volumetrico.
- 15.c. Articolo 24. Occorre:
- 15.c.1. correggere il solo riferimento al solo rischio idraulico estendendo il bonus anche al rischio frana;
 - 15.c.2. precisare che le volumetrie devono essere state realizzate "legittimamente";
 - 15.c.3. specificare nel dettaglio il valore del bonus dal momento che l'ammontare del premio concesso è quantificato solo per "le aree di compensazione ecologica agricola-urbana";
 - 15.c.4. ricondurre il valore del bonus volumetrico a quanto previsto dall'art. 38 della LR n. 8 del 2015.
- 15.d. Articolo 26. Tale articolo regola il rilascio dei titoli per le costruzioni "temporanee". Le procedure per costruzioni temporanee sono previste dagli articoli 10 bis e 15 della LR n. 23 del 1985, per cui tale articolo probabilmente si riferisce a costruzioni "precarie" fisse ma amovibili. È necessario rivederne i contenuti.
- 15.e. In generale:
- 15.e.1. ogni qualvolta si parla di edifici/volumi esistenti, occorre precisare che trattasi di edifici/volumi realizzati "legittimamente";
 - 15.e.2. sono presenti molte parti discorsive che sarebbe preferibile non inserire in un testo "normativo";
 - 15.e.3. occorre correggere la numerazione degli articoli che passano dal 18 al 21.

16. REGOLAMENTO EDILIZIO

- 16.a. In generale. Occorre inserire la previsione normativa prevista dall'articolo 61, comma 2, delle NTA del PPR, secondo cui "al fine di assicurare il miglior decoro ... all'atto della richiesta del permesso di costruire, il richiedente sottoscrive un apposito atto unilaterale d'obbligo a garanzia del completamento delle opere oggetto della richiesta e, segnatamente, delle finiture esterne degli immobili; in caso di inadempimento il Comune non può rilasciare sullo stesso immobile e per un periodo di 20 anni rinnovi o nuove concessioni edilizie, e può eventualmente provvedere al completamento delle finiture e/o parziali demolizioni, in danno al concessionario".
- 16.b. Articolo 6.2. Punto 9.2. È necessario eliminare dalla declaratoria dei volumi tecnici "gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento" e le "scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio".
- 16.c. Articolo 6.2. Punto 11.1. Posto che la distanza tra pareti finestrate va calcolata anche quando solo una delle pareti frontistanti è finestrata, occorre eliminare dalla esclusioni di parete finestrata:
- 16.c.1. "i tratti di parete privi di sottostanti finestre, a partire da 1.00 m dal davanzale delle finestre medesime";



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

16.c.2. "le pareti che presentino finestre di locali abitabili, quando dette aperture siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi d'illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali, e che pertanto potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia ...".

17. IN GENERALE

- 17.a. Occorre effettuare il puntuale censimento degli abusi edilizi dichiarati o riscontrati, ancorché sanati, previsto dall'articolo 61, comma 1, lettera e) delle NTA del PPR.
- 17.b. Occorre chiarire il significato della Tavola 34a.1 "Carta della disciplina urbanistica: Divisione in Sub comparti", che, non risulta richiamata all'interno della Relazione di Piano e delle NTA.

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

Da ultimo si ricorda che ai fini della Verifica di Coerenza prevista dall'articolo 31, commi 5 e seguenti, della Legge regionale n. 7 del 2002 deve essere trasmessa la delibera di adozione definitiva del PUC, completa di tutti gli allegati riportanti la dicitura "allegati alla Delibera CC n. ... del ...", debitamente firmati dal progettista, in unica copia cartacea autenticata, unitamente alle tavole in formato digitale e formato shp.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni

Dir. Serv. Pian.: Ing. Antonio Sanna *AS*
Funz. Istruttore e Resp. Settore: Ing. Giorgio Speranza *GS*

