



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 554/DG PROT. N. 1071 DEL 17 MARZO 2016.

**Oggetto: Comune di Capoterra
Deliberazione del C.C. 76 del 30.10.2015 – Verifica di coerenza.
PUC in adeguamento al PPR e al PAI**

IL DIRETTORE GENERALE

- VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTA la L.R. 7 gennaio 1977 n. 1 s.m.i., recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori Regionali;
- VISTA la L.R. 13 novembre 1998 n. 31 s.m.i., che detta norme per la disciplina del personale regionale e per l'organizzazione degli uffici della Regione;
- VISTO il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. 16417/37 del 18.06.2014 con il quale sono state attribuite alla dott.ssa Elisabetta Neroni le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTA la L.R. 20 dicembre 1989 n. 45 s.m.i.;
- VISTO l'articolo 31 della L.R. 11 aprile 2002 n. 7 s.m.i. che prevede la verifica di coerenza degli atti di pianificazione urbanistica generale degli Enti Locali con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio e con le direttive regionali in materia urbanistica;
- VISTO il D.P.G.R. n. 26781/DecP/152 del 15 dicembre 2014 con il quale è stato ricostituito il C.T.R.U.;
- VISTO il Piano urbanistico del Comune di Capoterra, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 27.08.2012 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 30.10.2015;
- VISTA la proposta di coerenza con prescrizioni e segnalazioni contenuta nella relazione istruttoria dell'Ufficio, che pur non materialmente allegata alla presente determinazione si intende integralmente richiamata;
- VISTO il verbale della seduta del 08.03.2015, nel corso della quale il Comitato tecnico regionale per l'urbanistica ha espresso, sul Piano urbanistico comunale di



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 554 /DG

DEL 17.03.2016

Capoterra, parere conforme agli esiti delle verifiche condotte dall'Ufficio e disposto di trasmettere al Comune gli esiti della verifica di coerenza a seguito dell'adozione da parte del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino della variante al Piano di Assetto Idrogeologico ai sensi dell'art. 37 delle NA del P.A.I., approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 9 del 23.02.2015 e i cui contenuti sono stati recepiti nella pianificazione del PUC e trasposti negli elaborati del PUC approvato;

- DATO ATTO** che il Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino, nel corso della seduta del 15 marzo 2016, ha deliberato l'adozione della suddetta variante al Piano di Assetto Idrogeologico ai sensi dell'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.;
- RITENUTO** di dover provvedere in coerenza con le risultanze della relazione istruttoria e al parere sopra citato;

DETERMINA

Art. 1 Il Piano urbanistico comunale del Comune di Capoterra, redatto in adeguamento al PPR e al PAI, adottato con deliberazione n. 25 del 27.08.2012 e approvato con deliberazione del C.C. n. 76 del 30.10.2015 risulta coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato, subordinatamente al recepimento da parte del Comune delle seguenti prescrizioni:

- 1) elaborazione della Carta degli ambiti di paesaggio di rilievo locale e del progetto d'ambito quale strumento di sintesi dei futuri interventi nel territorio rispetto alla visione che la stessa amministrazione ha individuato;
- 2) monitoraggio del numero dei nuovi abitanti previsti, fissati in sede di VAS, prevedendo eventualmente una verifica temporale del fabbisogno attraverso il monitoraggio dell'attuazione del PUC;
- 3) integrazione degli elaborati del PUC con le tavole di sovrapposizione della zonizzazione urbanistica con le perimetrazioni di cui allo studio ex articolo 8 della NA PAI e all'involuppo delle perimetrazioni inserite nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), strato cartografico, ai sensi dell'articolo 40 delle stesse NA, del PGRA-PAI;
- 4) riclassificazione della zona C3b, in località Santa Rosa, non attuabile, ai sensi dell'articolo 33, comma 2, lett. c, delle NA del PAI, poiché ricade in un'area a pericolosità media da frana (Hg2) e a monte delle costruzioni esistenti;



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 554 /DG
DEL 17.03.2016

- 5) inserimento nelle NTA del PUC della disposizione che impone per ogni trasformazione d'uso del suolo, sia a livello di strumento urbanistico generale (PUC) che a livello attuativo, il rispetto del principio di invarianza idraulica (art.47 delle NA del PAI) e l'individuazione a livello attuativo delle opere necessarie al raggiungimento di tale risultato;
- 6) richiamo nelle NTA dell'operatività dell'art. 49 delle NdA del PAI nelle aree di pericolosità idrogeologica;
- 7) previsione nelle NTA, nei casi di insediamenti esistenti in aree a pericolosità idraulica e da frana molto elevata, di norme incentivanti il loro trasferimento in aree maggiormente compatibili. In tal senso, come previsto dall'articolo 38 della LR n. 8 del 2015, il Comune dovrà identificare attraverso il riferimento alla sovrapposizione tra sottozone e aree a pericolosità molto elevata, gli edifici che in quanto ricadenti nelle aree predette sono suscettibili di demolizione e ricostruzione con differente localizzazione per la messa in sicurezza del territorio;
- 8) verifica della compatibilità della destinazione delle nuove aree qualificate standard con la sussistenza di condizioni di pericolosità idrogeologica;
- 9) verifica della presenza di nuove zone B ulteriori rispetto a quelle già incluse nel PDF e a quelle previste nel PRG, poi annullato. In caso di esito negativo delle verifiche prescritte dalla vigente normativa, le nuove zone dovranno essere adeguatamente riclassificate;
- 10) inserimento nelle NTA - in relazione alla presenza di componenti ambientali insistenti nell'area già ricompresa nel Piano di lottizzazione Poggio dei Pini e non oggetto, ad oggi, di interventi di trasformazione - della previsione di uno studio di dettaglio delle stesse, con qualificazione puntuale delle varie aree e, in presenza della componente naturale e sub naturale, con conseguente applicazione degli articoli 23 e 26 delle NTA del PPR. Tali approfondimenti dovranno essere contenuti nella relazione paesaggistica di accompagnamento al Piano attuativo;
- 11) riclassificazione come zona C della porzione di territorio classificata G1b nella lottizzazione "La Maddalena";
- 12) riclassificazione delle aree destinate a standard, individuate in prossimità alle sottozone C2 caratterizzate dalla dichiarata presenza di "edificato spontaneo" in quanto in contrasto con l'articolo 6 del decreto Floris, che da un lato prevede che la quantità



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N⁵⁵⁴ /DG

DEL 12.03.2016

minima di spazi pubblici debba essere assicurato all'interno delle zone C attraverso appositi piani attuativi, dall'altro consente, in termini derogatori, l'individuazione di simili spazi nelle adiacenze immediate per le sole zone A e B. Soluzioni finalizzate a migliorare le condizioni dell'abitare all'interno delle C2 citate potranno essere individuate attraverso la previsione di programmi di riqualificazione o riordino urbano, con eventuale inclusione nel perimetro del programma di eventuali porzioni di territorio;

- 13) eliminazione nella normativa della previsione relativa alla possibilità di utilizzare per ricettività ("piccoli alberghi" con massimo 20 posti letto) il 20% di servizi connessi con la residenza delle zone C, di cui al Decreto 2266/U del 1983;
- 14) eliminazione dalle NTA delle disposizioni riguardanti il "lotto intercluso";
- 15) integrazione della normativa delle zone agricole adeguandola per i volumi residenziali alle previsioni dell'art.26 della l.r. 8/2015, anche per quanto riguarda la possibilità di accorpare corpi aziendali che, in tal caso, dovranno essere contigui;
- 16) riclassificare le sottozona E4 in E3, in ragione della mancanza degli elementi per la classificazione proposta;
- 17) inserimento nelle norme di attuazione del PUC, per le porzioni di territorio classificate E5 e ricadenti all'interno del perimetro del Parco di Gutturu Mannu, del rinvio all'articolo 21 "norme di salvaguardia e provvisorie" della l.r. 20/2014, quale disciplina specifica per l'area del Parco;
- 18) nelle sottozone G1b extraurbane eliminare l'attività ricettiva dalle destinazioni, o specificare che l'attività ricettiva è connessa e accessoria a servizi di interesse generale;
- 19) inserimento negli elaborati del PUC della tabella contenente i dati sullo stato di attuazione del PDF, con riferimento alle zone C1 e C2, indicando l'indice territoriale, la volumetria realizzabile e realizzata, le superfici per servizi, gli abitanti insediati e quelli ancora insediabili;
- 20) inserimento negli elaborati del PUC di un quadro complessivo di calcolo e verifica degli standard attuati e previsti a servizio delle zone A e B, compresi il villaggio di Santa Barbara e di San Girolamo;
- 21) effettuare al più tardi in occasione di una prima variante al piano ove l'analisi determini l'esigenza di nuove scelte pianificatorie, un censimento dell'eventuale edificato abusivo, sanato – sanabile – non sanabile, anche, ma non solo, con riferimento agli effetti



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 554 /DG

DEL 17.03.2016

dell'art. 4 comma 10 delle N.A. del PAI.

Si raccomanda, inoltre, al Comune di:

- 1) riportare nella legenda della "Carta geolitologica" (Tav. AA.1), della "Carta geomorfologica" (Tav. AA.03) e della "Carta idrogeologica" (Tav. AA.4), i codici relativi alle definizioni e ai simboli indicati nelle "Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI" e citati nella "Relazione geologica" (Elab. D), specificando i simboli di nuova individuazione proposti dallo studio.
- 2) eseguire le verifiche di sicurezza previste dalle norme di attuazione delle direttive PGRA/PAI, ai sensi del Comitato istituzionale n. 2 del 27/10/2015.
- 3) produrre lo studio della Land Suitability, in scala 1:10000, al fine di individuare le attitudini specifiche nel territorio in esame.
- 4) aggiornare, secondo quanto disposto dalla Legge 21/11/2000 n. 353, la mappatura delle aree percorse da incendi riportata nella tavola 11 "Carta dei vincoli territoriali" con aggiornamento sino all'anno 2011, al fine di applicare i vincoli che limitano l'uso del suolo solo per quelle aree percorse da incendi che sono individuate come boscate o destinate a pascolo;
- 5) specificare, per quanto riguarda le aree boscate - beni paesaggistici ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. - che la perimetrazione eventualmente proposta dal comune, assume un valore indicativo e non vincolante.
- 6) riportare, nella tavola dei vincoli territoriali presenti nel territorio di Capoterra, l'individuazione delle fasce di 150 metri dai fiumi lungo tutta l'asta fluviale rappresentata conformemente all'idrografia del PPR;
- 7) inserire nelle NTA del PUC una normativa, coerente con le NTA del PPR, riferita a tutti beni paesaggistici ambientali riportati nella cartografia del PUC in modo da avere una corrispondenza diretta fra cartografia e disciplina;
- 8) inserire nelle NTA del PUC, con riferimento alla disciplina delle componenti di paesaggio con valenza ambientale, una disciplina relativa a queste aree conforme alle disposizioni del PPR;
- 9) inserire nella cartografia del Puc la perimetrazione del Parco regionale istituito con legge regionale n. 20 del 2014;



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 554 /DG

DEL 17.03.2016

- 10) richiamare nelle NTA del PUC le risultanze dell'attività di copianificazione ed i relativi elaborati e operare una distinzione cartografica tra le diverse categorie di beni come individuati nel verbale finale della copianificazione.
- 11) rivedere gli elaborati grafici, la relazione e le relative tabelle riordinando le denominazioni degli insediamenti spontanei e delle diverse lottizzazioni esistenti in modo che la loro individuazione sia univoca e sia indicato lo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente con riferimento alle zone C1, C2, C3;
- 12) riordinare in un elaborato sinottico il quadro delle azioni conseguenti agli obiettivi e strumenti di attuazione del piano;
- 13) chiarire dove siano dislocate, rispetto ai poli residenziali che caratterizzano il territorio capoterrese, le abitazioni che risultano non abitate e valutare la possibilità di avviare un programma di riutilizzo delle stesse che potrebbe consentire di garantire una parte di insediabilità futura.
- 14) aggiornare i riferimenti giurisprudenziali contenuti nell'articolo 18 con i recenti pronunciamenti del giudice amministrativo che richiedono, ai fini della qualificazione del lotto intercluso, l'intervenuta realizzazione anche delle opere di urbanizzazione secondaria (tra le quali Consiglio di Stato 5488 del 7.11.2014);
- 15) eliminare alcune incongruenze nella normativa delle zone agricole (es. tra le utilizzazioni ammesse a pag. 34 delle NTA non è presente la residenza di cui vengono dati i parametri edilizi nella pag. 35; nella definizione di sottozona E4 occorre eliminare la dicitura *"con la previsione di attività economiche e servizi connessi alla residenza, anche stagionale"*);
- 16) esplicitare nella normativa delle zone E5 il rimando alle disposizioni previste dalle NTA del PPR per le componenti di paesaggio con valenza ambientale.
- 17) aggiornare la disciplina sull'agriturismo con le previsioni della L.R. n. 11/2015;
- 18) verificare la compatibilità della destinazione urbanistica di zona G in prossimità del SIC *Stagno di Cagliari, laguna di Santa Gilla*;
- 19) predisporre per tutto il territorio comunale, in considerazione del fatto che anche le zone C previste dal PdF necessitano di standard, un quadro complessivo di calcolo dei deficit e del loro reperimento, in relazione a volumetrie e abitanti insediati.
- 20) distinguere nella cartografia le diverse tipologie di standard (S1, S2, S3 e S4) in luogo della generica indicazione S e chiarire le situazioni di ambiguità di calcolo degli standard nel caso in cui gli stessi risultino associati sia a zone C che a zone A e/o B.



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 554/DG
DEL 17-03-2016

21) trasferire nel Regolamento edilizio le indicazioni riguardanti le specifiche sulle norme edilizie e sulle modalità di presentazione degli elaborati, già contenute nelle NTA, stralciandole da queste e adeguare, alle normative vigenti, le disposizioni del RE relative al calcolo delle distanze.

Art. 2 Dovrà essere trasmessa la deliberazione del Consiglio Comunale di recepimento delle citate prescrizioni completa della necessaria documentazione; si raccomanda di indicare nella citata deliberazione tutti gli elaborati di Piano, con specificazione delle relative deliberazioni di approvazione.

Art. 3 con successiva determinazione dirigenziale, verificato il recepimento delle prescrizioni, si comunicherà la conclusione dell'iter previsto dall'articolo 31, comma 5 e seguenti della L.R. 11 aprile 2002 n. 7 s.m.i., con conseguente possibilità di procedere alla pubblicazione del Piano.

Art. 4 La pubblicazione del Piano in violazione dell'articolo 31, comma 5 quinquies, della L.R. 11 aprile 2002 n. 7 s.m.i. determina l'annullabilità per violazione di legge.

La presente determinazione è comunicata all'Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica ai sensi dell'articolo 21, comma 9, della L.R. 13 novembre 1998 n. 31 s.m.i. ed è trasmessa al Comune per gli adempimenti di competenza.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni

Dir. Serv. Pian.: Ing. Antonio Sanna

Funz. Istruttore/Resp. Settore: geom. Carlo Corrias

21
1944