



**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. 495 /DG PROT. N. 3615 DEL 08 MAR. 2016

**Oggetto: Comune di Orosei.
Deliberazione del C.C. n. 32 del 16.12.2015 – 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 Orosei, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 22.07.2010 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 21.03.2014;
- RICHIAMATA la propria precedente determinazione n. 1904/DG del 08.07.2014 con la quale il piano urbanistico è stato rimesso all'Amministrazione comunale per la correzione ed integrazione dell'atto di pianificazione;
- VISTA la deliberazione n. 21 del 03.08.2015 del Consiglio Comunale di Orosei avente ad oggetto "PUC Orosei - Riadozione delle parti modificate per il recepimento delle



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. 435 /DG

DEL 08 MAR. 2016

- prescrizioni contenute nella determinazione n. 1904/DG prot. 30486 del 08.07.2014 del Direttore generale della pianificazione Urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della Regione Sardegna”;
- DATO ATTO** della trasmissione, ai sensi dell’articolo 20 bis della L.R. 20 dicembre 1989 n. 45, alla Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia del Piano urbanistico comunale, modificato con la deliberazione da ultimo citata;
- RICHIAMATA** la nota prot. n. 49547/DG del 19.11.2015 contenente le osservazioni formulate dalla Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, sentito il Comitato tecnico regionale per l’urbanistica;
- VISTA** la deliberazione n. 32 del 16.12.2015 del Consiglio Comunale di Orosei avente ad oggetto “Esame osservazioni al PUC come modificato per il recepimento delle prescrizioni contenute nella determinazione n°1904/DC prot. 30486 del 08.07.2014 del Direttore generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia Regione Sardegna Adozione definitiva”;
- 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 parere conforme agli esiti delle verifiche condotte dall’Ufficio e sopra sinteticamente richiamate;
- RITENUTO** di dover provvedere conformemente alle risultanze della relazione istruttoria e al parere da ultimo citato;

DETERMINA

Art. 1 Il Piano urbanistico comunale del Comune di Orosei, redatto in adeguamento al PPR e al PAI, adottato con deliberazione del C.C. n. 23 del 22.07.2010, in merito alle cui osservazioni il Consiglio si è espresso con deliberazione del C.C. n. 11 del 06.04.2011, approvato con deliberazione del C.C. n. 5 del 21.03.2014, come parzialmente modificato dalla deliberazione n. 21 del 03.08.2015 approvata con deliberazione del C.C. n. 32 del 16.12.2015, risulta coerente col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato, subordinatamente al recepimento delle seguenti prescrizioni:



**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. 435 /DG
DEL 08 MAR. 2016

- 1) dalla Tavola "S2_1_zonizzazione_territorio_2015_vincoli_PGRA" emerge chiaramente che alcune sottozone dedicate ad attività industriale (D1.3, D1.4 e D1.5) ricadono in aree a pericolosità Hi4 dove è necessario prevedere norme incentivanti il trasferimento delle attuali attività in aree maggiormente compatibili. In tal senso, come previsto dall'articolo 38 della LR n. 8 del 2015, il Comune dovrà identificare, anche attraverso il riferimento alle sottozone, gli edifici ricadenti nelle aree predette come suscettibili di demolizione e ricostruzione con differente localizzazione per la messa in sicurezza del territorio;
- 2) in tutti gli articoli relativi alle zone F che prevedono "Bonus Volumetrici" occorre precisare, oltre al rispetto dell'indice fondiario massimo previsto dal DA n. 2266/U del 1983, anche il rispetto dei volumi massimi realizzabili ai sensi dell'articolo 6 delle LR n. 8 del 2004;
- 3) in ogni sottozona F individuata dal PUC le NTA dovranno essere integrate con le volumetrie potenzialmente realizzabili, riportando il dato contenuto nelle tabelle della Tavola R2, che al momento non hanno valore prescrittivo;
- 4) in riferimento alla sottozona F1.8 "Fuile e Mare", oggetto di PdL approvato con DA n. 169 del 01.03.1976 e autorizzazione ex Legge n. 1497 del 1939 della Soprintendenza ai beni Architettonici, Ambientali, Artistici e Storici per le Province di Sassari e Nuoro n. 5130 del 27.10.1976, e solo parzialmente attuato (risulta eseguita, infatti, solo una parte delle urbanizzazioni dello stralcio funzionale relativo alla parte residenziale [Convenzione Satta/Carta del 30.04.1985 n. 14 di repertorio, e successive modifiche del 13.03.1989 n. 11 di repertorio, relativa alla sola quota Carta, e n. 12 di repertorio relativa alla sola quota Satta] e realizzata una struttura alberghiera [società ITV Srl] oggetto di deliberazione Giunta Regionale n. 14/87 del 12.05.1992, ai sensi dell'articolo 13 della LR n. 45 del 1989), si segnala quanto segue.

Il PdL non può essere considerato tra i "fatti salvi" previsti dalle varie disposizioni che si sono succedute nel tempo (articolo 10 bis, comma 2, lettera b della legge regionale n. 45 del 1989, c.d. deliberazione e legge Salva coste, articolo 15 delle NTA del PPR) in quanto le opere di urbanizzazione presenti non risultano legittimamente eseguite nel periodo di validità della convenzione. Le testimonianze riportate nella perizia non forniscono elementi ulteriori o difformi rispetto a quanto riportato nella nota dell'Amministrazione comunale n. 1889 del 03.04.1995 e nella Relazione Tecnica allegata alla pratica inoltrata a UTP di Nuoro protocollo n. 3238 del 26.07.1996, nelle quali si legge che le opere sono state avviate già dal 1985. Tale fatto, la data dell'avvio delle opere di urbanizzazione in assenza di previa autorizzazione paesaggistica, è



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. 495 /DG

DEL 08 MAR. 2016

confermato nella sentenza del TAR Sardegna n. 837/2000.

Alla sottozona F1.8 "Fuile e Mare", pertanto, si applicano le disposizioni dell'articolo 20 delle NTA del PPR, che, come noto prevede l'inedificabilità della "fascia costiera" a meno delle aree *"già interessate da insediamenti turistici o produttivi"* nelle quali è possibile intervenire con *"riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti; riuso e trasformazione a scopo turistico-ricettivo di edifici esistenti; completamento degli insediamenti esistenti"*.

Affinché le scelte pianificatorie possano essere considerate coerenti con l'articolo 20 delle NTA del PPR occorre previamente individuare gli *"insediamenti turistici esistenti"* per poi procedere alla loro *"riqualificazione"* e/o al loro *"completamento"*, anche mediante *"addizione"* di aree trasformabili, aventi, per poter essere considerate completamento, una superficie proporzionale e non superiore a quella degli *"insediamenti esistenti"*.

L'area in esame, anche secondo le Tavole del PPR regionale (Ambito 21, Tavoletta 483 III) e della ricognizione effettuata a livello comunale (Tavola M1), è costituita da due distinti insediamenti esistenti occupanti una superficie complessiva di circa 6 ettari (quello a Nord relativo alle aree residenziali e quello a Sud dove è presente la struttura alberghiera). Il completamento, ai fini del rispetto della condizione sopra esposta, potrà avvenire con l'aggiunta di una superficie da trasformare di estensione non superiore a quella degli insediamenti esistenti e con essa integrata e connessa.

Delimitata spazialmente l'area interessata dal completamento, occorre verificare il rispetto delle ulteriori previsioni contenute nel PPR. In particolare, la presenza all'interno della più ampia sottozona F1.8 individuata nel PUC del bene paesaggistico "fascia costiera" e della componente di paesaggio "aree seminaturali_Macchia", alla luce delle previsioni contenute nell'articolo 18, comma 4, e nell'articolo 23, comma 1, delle NTA del PPR, non consente *"nuovi interventi edilizi o di modificazione del suolo"*. Tuttavia, nella porzione retrostante i citati insediamenti esistenti, la presenza di opere infrastrutturali (strade, rete idrica, rete elettrica), ne ha determinato la parziale trasformazione, con conseguente possibilità di completare gli insediamenti esistenti.

A tal fine la Tavola S5.1 del PUC dovrà essere modificata prevedendo come aree trasformabili, suscettibili di edificazione, solo quelle esterne alla fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina e delimitate a Nord e a Ovest dal perimetro della sottozona F1.8 prevista dal PUC e a Sud dalla retta congiungente lo spigolo esterno della viabilità asfaltata, posta al di fuori dei 300 metri, adiacente alla struttura ricettiva con lo spigolo a



**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. 495/DG

DEL 08 MAR. 2016

Sud della componente agroforestale presente a Ovest della struttura ricettiva.

Il volume massimo realizzabile dovrà essere quello previsto con l'applicazione dell'indice fondiario massimo di 0.75 mc/mq; a tal proposito si segnala che nella proposta contenuta nel PUC approvato vi è contrasto con le disposizioni vigenti, dal momento che sono previsti circa 162'000 mc in un'area fondiaria di 134'000 mq, con indice fondiario di 1.21 mc/mq, superiore, quindi, al massimo consentito dal DA n. 2266/U del 1983;

- 5) in riferimento alle sottozone F2.1 (pur in presenza di una classificazione E nel PRG vigente), F2.3 e F2.4 (classificate invece F nel PRG vigente), in ragione della stretta integrazione con insediamenti turistici esistenti, della vocazione turistica degli stessi, dell'assenza di nuova volumetria in programma e della sola finalità di consentire interventi di riqualificazione dell'esistente, la previsione può ritenersi compatibile con l'articolo 20, comma 2, punti 1 e 2, delle NTA del PPR, che consente interventi di *"riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici esistenti"*. Tuttavia al fine di rendere la previsione del PUC coerente con le norme in materia urbanistica ed edilizia i perimetri dovranno essere modificati così da garantire il rispetto dell'indice fondiario di 0.75 mc/mq, previsto dall'articolo 4 del DA 2266/U del 1983 come limite massimo insuperabile (l'indice territoriale della sottozona F2.1 è pari a 0.677 mc/mq e quello della sottozona F2.3 è pari a 0.95 mc/mq, mentre nel rispetto degli articoli 4 e 7 del DA n. 2266/U del 1983 l'indice territoriale può essere al massimo di 0.375 mc/mq). Si suggerisce di operare in compensazione tra le sottozone F2.3 e F2.4 e di ampliare il perimetro della sottozona F.2.1;
- 6) in riferimento alla sottozona F2.2 (classificata E nel PRG vigente) la previsione è in contrasto con l'articolo 20, comma 2, punti 1 e 2, delle NTA del PPR, che consente di individuare nuove zone F in fascia costiera unicamente se contigue all'urbano o di completamento di insediamenti esistenti. Condizione non ricorrente nel caso di specie, anche alla luce della presenza all'interno dello stesso areale di numerosi edifici non legittimabili o per i quali non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia finalizzata al rilascio del titolo edilizio originario o in sanatoria. La sottozona dovrà, pertanto, essere classificata come zona agricola. Le finalità che l'Amministrazione comunale intendeva perseguire, anche con riferimento all'articolo 10, comma 8, delle NTA del PPR, potranno essere raggiunte inserendo all'interno delle norme della zona E, una disciplina che consenta la riqualificazione paesaggistica e la soluzione delle problematiche di carattere igienico-ambientale attraverso interventi proponibili ad opera dei privati, anche riuniti in Consorzio;



**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. 495 /DG

DEL 08 MAR. 2016

- 7) in riferimento alle sottozone F2.5 e F2.6, in considerazione della preesistente classificazione F nel PRG vigente, dell'assenza di nuova volumetria in programma e della sola finalità di consentire interventi di riqualificazione dell'esistente, la previsione può ritenersi compatibile con l'articolo 20, comma 2, punti 1 e 2, delle NTA del PPR, che consente interventi di *"riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici esistenti"*. Tuttavia al fine di rendere la previsione del PUC coerente con le norme in materia urbanistica ed edilizia i perimetri dovranno essere modificati così da garantire il rispetto dell'indice fondiario di 0.75 mc/mq, previsto dall'articolo 4 del DA 2266/U del 1983 come limite massimo insuperabile (l'indice territoriale della sottozona F2.5 è pari a 0.41 mc/mq e quello della sottozona F2.6 è pari a 0.40 mc/mq, mentre nel rispetto degli articoli 4 e 7 del DA n. 2266/U del 1983 l'indice territoriale può essere al massimo di 0.375 mc/mq);
- 8) nell'articolo 77.3 delle NTA, relativo alle sottozone F2, deve essere eliminato il periodo *"Al solo fine di dotare l'insediamento ... nel rispetto delle disposizioni del presente articolo"* dal momento che per soddisfare quanto previsto dal DA n. 2266/U del 1983 il comparto dovrà già essere individuato in sede di PUC con la necessaria superficie di aree per servizi;
- 9) l'individuazione della sottozona F5.3, ospitante un impianto avicolo dismesso isolato in agro, risulta in contrasto con l'articolo 20, comma 2, punti 1 e 2, delle NTA del PPR, che consente di individuare nuove zone F in fascia costiera unicamente se contigue all'urbano o di completamento di insediamenti esistenti. L'area dovrà pertanto mantenere la classificazione di zona agricola e, ai sensi dell'articolo 83, comma 5, delle NTA del PPR, potrà essere consentito il turismo rurale.

Art. 2 Si segnala inoltre che:

- 1) le NTA, all'articolo 73, comma 3 e all'articolo 73.7, rubrica e comma 1, presentano ancora il riferimento alla sottozona BR di "Sos Alinos", non più presente nella cartografia di piano;
- 2) le NTA, negli articoli relativi ai Sub ambiti di paesaggio, contengono dei refusi e dei disallineamenti rispetto al contenuto della Tavola Q1. In particolare l'articolo 27 delle NTA è rubricato "Parco fluviale del Cedrino – Sub ambito costiero n. 9", mentre nella Tavola Q1 il medesimo è indicato come Sub ambito n. 10, l'articolo 29 delle NTA è rubricato "Parco degli ulivi – Sub ambito costiero n. 11", mentre nella Tavola Q1 il medesimo è indicato come Sub ambito n. 12, l'articolo 30 delle NTA è rubricato "Orosei e zone periurbane tra edificato e agro – Sub ambito costiero n. 12", mentre nella Tavola



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 495 /DG

DEL 08 MAR. 2016

Q1 il medesimo è indicato come Sub ambito n. 13 e, infine, l'articolo 32 delle NTA è rubricato "Il paesaggio delle cave – Sub ambito costiero n. 14", mentre nella Tavola Q1 il medesimo è indicato come Sub ambito n. 15.

- 3) nell'articolo 86.1 delle NTA relativo ai comparti di attuazione del progetto direttore "Espansione SUD", la percentuale di SSCR è stata erroneamente inserita per tutte le sottozone, comprese quindi le F4.7, F4.8 e F4.9;
- 4) nella Tavola S8 la denominazione delle sottozone F differisce da quella delle NTA del PUC, essendo presenti le F4.6, F4.7 e F4.8 in luogo delle F4.7, F4.8 e F4.9;
- 5) gli schemi relativi al calcolo dei volumi sono ancora allegati alle NTA mentre le "regole di calcolo" sono state trasferite nel RE;
- 6) l'articolo 45 delle NTA relativo all'uso di fondi non contigui per l'edificazione in zona agricola, relativamente alla parte residenziale si pone in contrasto con l'articolo 26, comma 3, della LR n. 8 del 2015 che prevede la contiguità dei lotti per l'edificazione residenziale. Posto che la legge prevale, in ogni caso, sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti urbanistici comunali, sarebbe, comunque, opportuno allineare la previsione regolamentare a quella legislativa;
- 7) nella tavola R2 "Contabilità edilizia", pagina 6, la colonna "Abitanti insediabili" presenta diversi valori errati dal momento che il numero dei bagnanti presumibilmente insediabili deve essere calcolato sul maggiore dei valori indicati nelle colonne "Volume edificabile" e "Volume edificato";
- 8) nella tavola N1 "Carta del calcolo della costa ai sensi del DA n. 2266/U del 1983" la tabella allegata relativa al calcolo della linea costiera deve essere adeguata a quanto previsto nella Determinazione n. 2398/DG del 30.01.2008;
- 9) nella Tavola N1 "Carta del calcolo della costa ai sensi del DA n. 2266/U del 1983", posto che dai dati trasmessi emerge una ampia disponibilità volumetrica residua di zona F, la tabella relativa al potenziale edificatorio delle zone F:
 - a) deve trovare adeguata corrispondenza cartografica dal momento che alla colonna "lottizzante" non corrisponde alcuna rappresentazione;
 - b) deve essere depurata dei volumi classificati zona F nel PRG che nel PUC hanno diversa classificazione;
 - c) deve essere verificata nei comparti denominati "Loddo/Dieni", "Foche Pizzina" e "Gulunie/Pappacasu", che parrebbero essere conteggiati sia nelle volumetrie





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

DETERMINAZIONE N. 495 /DG

DEL 08 MAR. 2016

esistenti sia nelle successive sottozone F2 di progetto;

d) deve essere verificata l'entità del volume costruito relativamente alla sottozona F2.2 (Loddo/Dieni) che è indicato pari a 21'731 mc, mentre nella tabella di pagina 7 dell'allegato R2 è indicato il valore di 11'076 mc;

10) nell'articolo 77.6, al comma 3, relativo alle sottozone F5, occorre eliminare il riferimento all'intesa non in linea con le NTA del PPR;

11) con riferimento alla sottozona F1.5 "Su Mutrucone" sono fatte salve, ai fini del completamento degli insediamenti esistenti, le verifiche, in sede di predisposizione del piano attuativo, in merito alla sussistenza del vincolo di integrale conservazione di cui all'articolo 10bis della legge regionale n. 45 del 1989.

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 *AS*

Funz. Istruttore/Resp. Settore: Ing. Giorgio Speranza *GS*