



**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. **625** /DG PROT. N. **14199** /DG DEL **11 APR. 2017**

Oggetto: Comune di Settimo San Pietro CA
Deliberazione del CC n. 52 del 29.12.2016 - Verifica di coerenza – Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI

Il Direttore Generale

- VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTA la L.R. del 7 gennaio 1977 n. 1, recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori Regionali;
- VISTA la L.R. del 13 novembre 1998 n. 31 e successive modifiche e integrazioni, che detta norme per la disciplina del personale regionale e per l'organizzazione degli uffici della Regione;
- VISTO il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. 16417/37 del 18.06.2014 con il quale sono state conferite alla sottoscritta le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTA la L.R. del 20 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni;
- VISTO l'art. 31 della L.R. 11.04.02, n. 7 che prevede la verifica di coerenza degli atti di pianificazione urbanistica generale degli Enti Locali con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio e con le direttive regionali in materia urbanistica;
- VISTO il D.P.G.R. N. 26781/DecP/152 del 15 dicembre 2014 con il quale è stato ricostituito il C.T.R.U.



**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

det. n. 625/p.G.
11 APR. 2017

- VISTA il Piano urbanistico del Comune di Settimo San Pietro approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 26.03.2015;
- VISTA la propria precedente determinazione n. 3355/DG del 29.12.2015 contenente i rilievi con i quali il PUC è stato rimesso all'Amministrazione comunale;
- VISTA la nota n. 345 del 12.01.2017 con la quale il Comune di Settimo San Pietro ha trasmesso la deliberazione di Consiglio comunale n. 52 del 29.12.2016 e i relativi elaborati, in risposta ai rilievi contenuti nella determinazione n. 3355/DG del 29.12.2015;
- VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio;
- VISTO il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 29.03.2017.

DETERMINA

Art. 1) Il Piano urbanistico comunale del comune di Settimo San Pietro, redatto in adeguamento al PPR e al PAI, approvato con deliberazione del C.C. n. 15 del 26.03.2015, e integrato con la deliberazione del C.C. n. 52 del 29.12.2016, è rimesso all'Amministrazione comunale - ai sensi dell'articolo 31, comma 5, ultimo periodo, della L.R. 11 aprile 2002, n.7 - affinché provveda alla modifica e integrazione dell'atto di pianificazione come di seguito specificato:

- I - Per superare i rilievi di non coerenza diretta con norme legislative o contenute nel PPR e nel PAI, da recepire obbligatoriamente nel PUC, il cui contenuto si intende integralmente richiamato il Comune di Settimo San Pietro dovrà:
1. Inserire nelle NTA del PUC la disciplina richiesta dal PPR relativa alle componenti di paesaggio con valenza ambientale in scala comunale (riportate nella TAV. 20 Sistema Ambientale).
 2. Fornire le motivazioni della riclassificazione in zona A delle zone B incluse all'interno del Centro di antica e prima formazione e riclassificare come zona B quelle che - profondamente alterate dal punto di vista dell'assetto urbano-fondiaro e dei caratteri tipologici e costruttivi - non risultino riconoscibili come parte della zona A. Al riguardo il Comune dovrà produrre uno specifico elaborato di analisi, eventualmente basate sugli



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

det. n. 625/D.G.

11 APR. 2017

- studi correlati al Piano particolareggiato (approvato paesaggisticamente con prescrizioni e Det. N 43048 del 09/011/2016) del Centro di antica e prima formazione.
3. Procedere, in riferimento all'attività di copianificazione, di cui all'art. 49 delle NTA del PPR, a rivedere complessivamente le tavole e gli articoli delle NTA del PUC, nonché le relazioni specialistiche, in modo che rispecchino, in termini di perimetrazioni e di discipline, i dettati del verbale di Copianificazione, il Codice dei Beni culturali e del paesaggio, nonché la LR 45/89 e il Decreto Floris in modo che tutti i documenti del PUC costituiscano un unico sistema normativo chiaro e non contraddittorio.
 4. Riclassificare come zona H l'area del *Villaggio nuragico sul Rio Paiolu* (bene paesaggistico di cui al punto precedente relativo alla Copianificazione), ricadente in un'area di cava, nelle more della redazione, in collaborazione con il Mibact, di uno specifico progetto guida. Tale progetto dovrà individuare l'idea generale e gli obiettivi del recupero delle aree di cava in riferimento alla presenza del suddetto bene culturale, del recupero ambientale previsto dalla LR 30/89 e della prevista realizzazione di un parco fotovoltaico, ricercandone la sostenibilità dai diversi punti di vista, compreso quello storico culturale, e indicando come perseguire il risultato qualitativo (concorso di idee, ecc...).
 5. Rivedere il dimensionamento del Piano e in particolare la stima degli abitanti insediabili che appaiono eccessivi rispetto al reale incremento demografico avvenuto negli ultimi 15 anni, anche perché le stime del PUC del 1998 ancora vigente prevedevano una popolazione (8366 abitanti) che attualmente non è ancora stata raggiunta. In relazione al dimensionamento occorre verificare e dimostrare l'effetto indotto dal miglioramento dei collegamenti con il capoluogo, mediante la messa in esercizio della linea della metropolitana sul possibile aumento demografico rispetto alle quantità ipotizzate.
 6. Verificare e dimostrare la congruità del dimensionamento delle zone C sulla base del dimensionamento del Piano, in particolare, dei dati demografici e dell'offerta residua delle zone già attuate totalmente o parzialmente;
 7. Riverificare e mostrare la sostenibilità, rispetto al principio di contenimento del consumo di suolo, in stretta relazione con la concreta realizzabilità del disegno del PUC, del modello di dimensionamento delle zone di trasformazione in relazione al ramo sud-est della strada, attualmente escluso dal finanziamento regionale finalizzato a realizzare il collegamento Sinnai – stazione metro in Comune di Settimo San Pietro. Infatti, tale ramo sud-est, che deve contribuire alla realizzazione del disegno del PUC sul quale è fondata la nuova cospicua trasformazione territoriale, non avrebbe certezza di una attuazione sequenziale e/o ordinata e sostenibile.
 8. Approfondire lo studio sulla stima del fabbisogno di aree produttive al fine di motivare più



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

det. n. 625/D.G.
11 APR. 2017

significativamente e quantitativamente quanto programmato dal piano, anche mostrando lo stato di attuazione delle zone previste nel piano vigente.

9. Precisare le linee guida del piano di riqualificazione, ai sensi dell'art. 93 delle NTA del PPR, relativo all'ampia zona D che si ricongiunge alla zona D in territorio di Selargius, che deve tener conto di tutti gli elementi di varia natura, compresi quelli di carattere storico culturale, che si condensano in tale area.
10. Verificare ed eventualmente rivedere le scelte pianificatorie dell'ambito di trasformazione 1 localizzato in area coperta da vincolo ministeriale ai sensi della L. 1497/39. Infatti, tale vincolo contiene le seguenti indicazioni che confliggono con la destinazione D stabilita dal PUC: " riconosciuto che l'area in questione ha notevole interesse pubblico perche', con i terreni tutt'ora allo stato naturale variamente coltivati, siti in primo piano con lo sfondo dei colli Cuccuru Nuraxi costituisce un quadro naturale di grande bellezza nonche' un vastissimo panorama visibile dalla piazza antistante la parrocchiale; decreta: ...".
11. Verificare e risolvere la duplicazione di zone urbanistiche (H e D, G, C) sulle stesse aree ricomprese nel vincolo ex L. 1497/39; in particolare, se confermata la previsione di una zona H, la stessa è incompatibile con le scelte pianificatorie (D) dell'ambito 1.
12. Risolvere la contraddizione tra l'art. 22 delle NTA che disciplina le zone G e l'elaborato "Strumentazione urbanistica vigente, sistema dei vincoli e bilancio dei servizi" in cui si ipotizza che la parte G6 inattuata nel PUC sia trasformata in H nel nuovo PUC.
13. Rivedere le scelte pianificatorie in relazione agli ambiti di trasformazione 1, 7 e 8 che presentano funzioni miste turistico- ricettivo- commerciale e attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico, che non sono compatibili con la classificazione urbanistica D (zona che non consente la residenza se non in casi limitati e particolari) e procedere o alla proposta di una area unitaria ma gestita come zona urbanisticamente "mista" o alla riclassificazione in singole zone compatibili con le destinazioni proposte.
14. Dimostrare come viene garantito il soddisfacimento degli *standard* in difetto, anche in relazione a API, AT, ATO e riordinare nel complesso la disciplina e gli elaborati relativi agli standard, procedendo, in particolare a:
 - a. dimostrare la sostenibilità urbanistica della previsione di API, AT, ATO anche alla luce delle prescrizioni di cui alla Determinazione n.2151/TP/CA-CI del 9.11.2016, di approvazione del PPCS;
 - b. verificare l'esigenza di nuova adozione del PUC per le parti modificate, in quanto l'art. 9 delle NTA è stato integrato con l'introduzione di un nuovo comma 8 che disciplina, nella zona A, degli ambiti particolari denominati AT e ATO. Questi, insieme ai già presenti API, sono volti a recuperare, tramite accordi pubblico-



**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

det. n. 625/D.G.

11 APR. 2017

privato, standard S3 e S4, in cambio di premio volumetrico:

- c. chiarire e/o modificare la disposizione dell'art. 9 delle NTA che prevede che per gli API, gli ATO e gli AT *"l'attuazione degli obiettivi del PUC avviene, ..., attraverso piani attuativi riferiti alle singole aree elencate ... in cui si dovrà tener conto del quadro conoscitivo del Piano Particolareggiato"*, in quanto ciò sembra implicare un annidamento di piani attuativi non previsto dalla LR 45/89.
 - d. verificare e rettificare le tavole TAV. 28/3 "Sistemi e regole" (adozione definitiva), TAV. 28/a "Sistemi e regole" (in recepimento alle prescrizioni del CTRU, TAV. 24/6 – Zone territoriali Omogenee ("Decreto Floris" D.A. 22/12/1983 n. 2266/U) che rappresentano una discordanza di rappresentazione delle aree S.
15. Integrare e aggiornare opportunamente - in relazione al tempo intercorso dalla loro approvazione e alla modifica delle scelte effettuate nel PUC in risposta ai rilievi della RAS - sia il rapporto ambientale, sia gli studi ex art. 8 delle N.A. del PAI anche alla luce delle nuove Direttive emanate dal comitato istituzionale del PAI.

II - Per superare i contrasti con norme legislative di immediata applicazione, per superare i rilievi di non coerenza interna, per la correzione di refusi e per garantire una migliore lettura del piano e un maggiore coordinamento con le Linee Guida Regionali si suggerisce al Comune di Settimo San Pietro di:

1. Elaborare un progetto guida relativo all'area occidentale dell'agro comprendente zone con diversa destinazione urbanistica, G "città della salute" e H area di valenza ambientale e culturale, quest'ultima di grande interesse per il territorio per la presenza della Chiesa di San Giovanni e dei ritrovamenti archeologici oltrechè per la presenza del Rio Sa Guardiedda, collegata, nel progetto di piano, all'abitato attraverso una viabilità ad alta valenza paesaggistica;
2. Eliminare la specificazione di cui all'art. 24 comma 2 lettera c), delle NTA del PUC, poiché non sono presenti nuove valenze ambientali individuate dal PUC;
3. Perimetrare come "territori coperti da foreste e da boschi" tutte le aree che presentino caratteri conformi a quanto definito dall'art. 2 del D.Lgs. n. 227/2001. Dovrà essere specificato che la perimetrazione proposta dal Comune assume un valore indicativo e non vincolante.
4. Rappresentare distintamente le due componenti: aree di gestione speciale dell'ente foreste e aree gravate da vincolo idrogeologico.
5. Riportare nella propria cartografia una perimetrazione identica a quella riportata nell'allegato cartografico del provvedimento di vincolo ex L 1497/39 (DM 16 Maggio 1966).



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

det. n. 625/D.G.
11 APR. 2017

6. Aggiornare il dato e le perimetrazioni delle aree percorse da incendi, giacchè sono disponibili i dati relativi all'anno 2015;
7. Elaborare una cartografia con le sovrapposizioni dello strato informativo relativo al patrimonio storico culturale diffuso con l'ortofoto e con l'uso del suolo.
8. Chiarire le condizioni di edificabilità nell'areale di *Cuccuru Nuraxi* in quanto il vincolo ministeriale derivante dalla L1089/39 consente l'edificazione per finalità relative all'interesse culturale del luogo, mentre il Piano indica l'inedificabilità assoluta nella Tav. 23 - Matrice storica e ambiti di tutela;
9. Specificare nelle NTA che i contenuti dell'intero comma 7 dell'art. 17 delle NTA - Modalità attuative, riguardante le convenzioni da stipularsi con i privati e le modalità attuative, devono essere disciplinati in sede di piano attuativo.
10. Rimuovere dall'art. 10 delle NTA quanto deve essere più propriamente riportato nel regolamento edilizio, affinché in esso siano contenute solo le indicazioni di attuazione della zona omogenea e non le indicazioni di sviluppo edilizio.
11. Integrare, al fine di una più immediata lettura, le schede d'ambito con le relative zone omogenee a cui gli ambiti di trasformazione sono destinate.
12. Aggiornare tutti gli articoli delle NTA rispettando le disposizioni della normativa sovraordinata. Infatti, ad esempio, le NTA del PUC, richiamano l'applicazione dell'art. 26 della L.R. n. 8/2015, mentre sono ancora presenti parti del testo normativo in evidente contrasto, come il lotto minimo per agriturismo di 2 Ha.
13. Integrare le NTA con una disciplina specifica mirata alla tutela e conservazione degli elementi minori del paesaggio storico agro-pastorale (muretti a secco, ecc...) e delle colture storiche anche individuate in relazione al vincolo ex L 1497/39.
14. Risolvere la mancanza di etichettatura nella cartografia della G9 e risolvere il contrasto tra la destinazione della legenda (parcheggio del cimitero) e quella delle NTA (distributore di carburante).
15. Specificare, per quanto riguarda la lett. b del comma 6 (Modalità attuative) dell'art. 22 delle NTA, in quali casi è richiesta ai privati la redazione di un masterplan a cui si devono adattare i singoli piani attuativi.
16. Completare l'adeguamento del RE alle disposizioni della LR 8/2015.

Art.2 A partire dalla data di presentazione da parte dell'Amministrazione comunale degli atti di competenza, decorreranno nuovamente i termini previsti dall'art.31, comma 5 e seguenti della L.R. 11 aprile 2002, n.7 e s.m.i.;



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

det. n. 625/D.G.
11 APR. 2017

Art. 3 La pubblicazione del piano in violazione dell'art.31, comma 5 quinquies, della L.R. 11 aprile 2002, n.7 e 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'art. 21, comma 9, della L.R. n. 31/98 ed è trasmessa al Comune per quanto di competenza.

Il Direttore Generale
Dott.ssa Elisabetta Neroni

Dir. Serv. Pian.: Ing. Antonio Sanna
Resp. Settore: Geom. C. Corrias
Tecnico istrutt.: Ing. B. Costa

