



**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. 1721 /DG PROT. N. 35379 DEL 15.09.2014

**Oggetto: Comune di Tortolì.
Deliberazione del CC n. 10 del 30.03.2017 – Verifica di coerenza.
Variante al PUC (Parzialmente adeguato al PPR) n. 2.
Modifiche e integrazione alle NTA del PUC: inserimento articolo 50-bis
“Sottozona G4.11: ambiti destinati ad attrezzature di servizio San
Gemiliano” e modifica articolo 55 “Area di rispetto 2 (Hr2): Ambiti di
rispetto paesaggistico hard”**

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. 23567/38 del 07.08.2017 con il quale sono state attribuite all'Ing. Antonio Sanna le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTO l'articolo 20, comma 5, della legge regionale n. 45 del 1989, come sostituito dall'articolo 14, comma 1, lettera a), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11, che prevede che la deliberazione di approvazione di uno strumento urbanistico generale o di una sua variante è sottoposta alla verifica di coerenza di cui all'articolo 31 della legge regionale 22 aprile 2002, n. 7 (legge finanziaria 2002), con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio, inclusi il Piano paesaggistico regionale e il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino unico regionale, e con le disposizioni normative e le direttive regionali in materia urbanistica ed edilizia;



**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

DETERMINAZIONE N. 1721 /DG

DEL 15.08.2017

- 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 Comunale in adeguamento al PPR e al PAI approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 23.04.2015;
- VISTO la Determinazione n. 1496/DG del 28.05.2015 con la quale il Piano Urbanistico Comunale è stato rimesso all'amministrazione comunale per la correzione e integrazione dell'atto di pianificazione;
- DATO ATTO dell'intervenuta pubblicazione del PUC sul BURAS in assenza della previa positiva conclusione della verifica di coerenza;
- VISTA la sentenza del TAR Sardegna n. 98 del 2016 che ha annullato alcune previsioni del PUC;
- VISTA la variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Tortoli, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 30.03.2017;
- VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio, che pur non materialmente allegata alla presente determinazione si intende integralmente richiamata;
- VISTO il parere conforme del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 15.09.2017;
- RITENUTO di dover provvedere conformemente alle risultanze della relazione istruttoria e al parere da ultimo citato, ferma la necessità per il Comune di ottemperare alle indicazioni riportate nella citata Determinazione n. 1496/OG del 28.05.2015, anche alla luce della sentenza del TAR Sardegna n. 98 del 2016.

DETERMINA

Art. 1 La variante allo strumento urbanistico del Comune di Tortoli, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 07.10.2013, è rimessa all'Amministrazione comunale ai sensi dell'articolo 31, comma 5, ultimo periodo, della legge regionale n. 7 del 2002 smi, affinché provveda alla modifica e integrazione dell'atto di pianificazione come di seguito specificato.



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. 1421 /DG

DEL 15.08.2014

1. Sull'articolo 50-bis e sulla corretta classificazione urbanistica della sottozona G4.11.

L'articolo 50-bis della NTA del PUC, prevede che la zona G sia dedicata ad ospitare i *“servizi di supporto alle attività turistico ricreative, quali piscine, locali di servizio, centri benessere, palestre, sale convegni, servizi per gli ospiti delle attività turistiche, punti ristoro, aree attrezzate a verde e giochi, parchi, anche con dotazioni di ombreggi e porticati, con esclusione di locali abitativi o comunque adibiti a posti letto”*. Trattandosi, evidentemente, di servizi strettamente accessori alla struttura ricettiva la destinazione urbanistica corretta è quella della zona omogenea F “Turistica”, che ai sensi dell'articolo 3 del DA n. 2266/U del 1983 individua *“le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale”*. Diversamente la zona G individua *“le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili”*, che, pertanto, non deve ospitare i servizi delle strutture turistiche ma i servizi di carattere generale dell'intera comunità.

Lo stesso TAR Sardegna nella sentenza n. 98/2016, in merito alla sottozona G4.11 (indicata negli atti, per mero errore materiale, come sottozona G4.1) ha ritenuto non in contrasto con l'articolo 3 del DA n. 2266/U/1983 la classificazione del comparto come zona omogenea G in quanto ha ritenuto convincente la difesa comunale che aveva precisato che *“le strutture presenti nella zona G4.1 sono adibite a servizi generali dell'albergo “Il Saraceno” (area sportiva, ristorante, sala convegni...) e, in previsione della realizzazione del porto turistico, saranno anche a servizio di quest'ultimo, risultando dunque corretta la classificazione G4.1 (...)”*. La proposta di variante non si limita a prendere atto della situazione esistente, ma pianifica l'ulteriore edificazione dell'area con l'unico fine di implementare la dotazione di servizi della struttura ricettiva, nella considerazione che sia negli atti trasmessi dal Comune, sia negli atti in possesso della scrivente, non vi è alcuna previsione per la realizzazione di un “porto turistico”; tale porto non è infatti presente né nello strumento urbanistico comunale, né in alcun atto di pianificazione regionale (PPR o piano dei porti). Conferma di quanto sopra si ritrova nei Decreti Assessoriali n. 1042/U del 21.07.1980 e n. 1421/U del 21.10.1980, che, nonostante il vincolo di inedificabilità nei 150 metri dalla linea di battigia marina previsto dall'articolo 11 della legge regionale n. 10 del 09.03.1976 avevano consentito l'edificazione del bar ristorante e dei negozi, ai sensi del successivo articolo 14, comma 1, lettere a) e d) (*“sono ammesse deroghe per ... a) opere connesse a servizi pubblici e per d) opere relative a porti turistici localizzati nell'ambito di complessi ricettivi e alle opere per servizi e infrastrutture”*) solo perché in connessione funzionale con il porto turistico e con *“l'impegno dell'eventuale adeguamento degli stessi*



**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. 1428 /DG

DEL 15.09.2017

alle reali necessità che si venissero a presentare all'atto dell'esecuzione del porto", porto, come detto, mai realizzato e non più presente negli atti di pianificazione comunale e/o regionale.

2. Sull'articolo 50-bis e sull'applicazione della disciplina prevista dall'articolo 10-bis della legge regionale n. 45 del 1989.

Indipendentemente dalla classificazione urbanistica dell'area, la disciplina urbanistica prevista dalla riclassificazione operata dal PUC in sottozona G4.11, che, attribuisce all'area interamente compresa nella fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina un indice edificatorio atto ad incrementare la volumetria esistente da circa 5'075 mc a circa 14'420 mc (dati presenti nella relazione generale di progetto_Tavola 1, pagina 10), con interventi privati per finalità turistico ricreative e a trasformare con volumi urbanistici un'area dove il PUC individua la presenza di "dune e spiagge", si pone in contrasto con le previsioni dell'articolo 10-bis della legge regionale n. 45 del 1989.

L'areale in esame, infatti, non può essere inquadrato tra le aree escluse dal vincolo di inedificabilità e di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico-morfologici e dei rispettivi insiemi previsto dal richiamato articolo 10-bis, comma 1, lettera a), in quanto l'espressione "contermini agli abitati", prevista per l'esclusione dal vincolo dei "terreni costieri (...) ricadenti nelle zone omogenee A, B, e D, nonché nelle zone C e G contermini agli abitati, tutte come individuate negli strumenti urbanistici vigenti in base al decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U", è stata interpretata dalla giurisprudenza amministrativa (TAR Sardegna Il 21.04.1999 n. 445, confermata dal CdS VI, 22.04.2004 n. 2332) come riferita alle "aree confinanti con i centri urbani, da intendersi come nuclei abitativi storici di una determinata comunità ed i successivi relativi ampliamenti in rapporto di continuità territoriale con i primi, con esclusione dei gruppi isolati di abitazioni non sufficientemente dotati di servizi"; ne consegue che una zona G, che alla data di entrata in vigore del vincolo (BURAS n. 17 del 11.05.1993) contigua ad una zona F turistica, lontana dall'abitato "storico" costituito dalle zone A e B, o C attuate, di Arbatax e/o Tortoli non può essere considerata contigua ad un centro abitato.

Per lo stesso motivo non risulta neanche ascrivibile alle aree, previste dal successivo comma 2, lettera a), contermini ai centri abitati che si sono storicamente sviluppati sul mare che i Comuni possono programmare come ex novo, proprio perché l'area non risulta contigua né al centro abitato di Tortoli, che si trova a circa 2.5 km dall'area oggetto di variante e dal mare, né al centro abitato di Arbatax che, sebbene sul mare, si trova a circa 1.5 km dall'area in questione e dalla parte opposta del promontorio.

L'areale risulta invece ascrivibile alle previsioni dell'articolo 10-bis, comma 2, lettera b), in quanto dotato, seppur parzialmente (ciò in quanto la porzione di zona G4.11 presente oltre



**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. 1721 /DG

DEL 15.08.2014

il canale verso la spiaggia di San Gemiliano, non è stata oggetto di approvazione ai sensi dei DA n. 1421/U del 21.10.1980 e DA n. 1042/U del 21.07.1980), di piano attuativo convenzionato con opere di urbanizzazione avviate alla data del 17.11.1989.

In tali casi però, l'applicazione della disciplina prevista dalla suddetta lettera b) è stata sempre piana e concorde nel ritenere che le aree escluse dal vincolo fossero quelle interessate dal piano attuativo e limitatamente alle previsioni urbanistiche contenute in detti piani. In altri termini l'applicazione della norma prevista dall'articolo 10-bis, comma 2, lettera b), richiamata, consente, nei limiti di vigenza della convenzione, il completamento dei piani attuativi che avessero avviato le opere di urbanizzazione, senza, tuttavia operare una eliminazione "tout court" del vincolo.

Una volta realizzati gli interventi previsti nel piano attuativo si ricade nelle successive lettere previste dal comma 2, per cui, sui fabbricati esistenti potranno essere realizzati gli interventi di: *"f) gli interventi di razionalizzazione e sistemazione edilizio-urbanistica dei preesistenti agglomerati; h) i preesistenti insediamenti ricettivo-alberghieri classificati secondo la legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, per i quali sono consentite, non verso il mare, anche entro la fascia dei 300 metri dal mare attività di ristrutturazione, di razionalizzazione e di incremento delle volumetrie strettamente funzionali a tali attività, purché attigue alle preesistenze, compatibili con gli strumenti urbanistici comunali, nella misura non superiore al 25 per cento delle volumetrie dagli stessi già realizzate; i) gli interventi relativi alla realizzazione delle pertinenze di cui all'articolo 817 del Codice civile, quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti nonché le strutture strettamente necessarie agli impianti di acquicoltura e, comunque, di utilizzazione produttiva del mare, degli stagni e dei fiumi"*.

Nel caso in esame, quindi, stante la presenza di un insediamento turistico ricettivo potranno essere previsti – previo adeguamento della destinazione di zona da G a F in contiguità con l'areale dove sono presenti i posti letto della struttura alberghiera e introduzione di un indice di fabbricabilità fondiario adeguato che, comunque non potrà essere superiore allo 0.75 mc/mq previsto dall'articolo 3 del DA n. 2266/U del 1983 – le *"attività di ristrutturazione, di razionalizzazione e di incremento delle volumetrie strettamente funzionali a tali attività"*, nella misura massima del 25 per cento delle volumetrie già realizzate, purché attigue alle preesistenze e non verso il mare, previste dalla lettera h), e negli areali liberi *"gli interventi relativi alla realizzazione delle pertinenze di cui all'articolo 817 del Codice civile"* previsti dalla lettera 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

DETERMINAZIONE N. *1721* /DG
DEL *15.08.2017*

3. Sull'articolo 50-bis e sulle previsioni della Tavola 10.1 del PUC.

La Tavola 10.1 del PUC ha individuato la parte di zona G4.11 presente oltre il canale verso il mare come "Dune e spiagge", che, salvo errori di perimetrazione da risolvere in sede di apposita variante, rendono l'area, sebbene classificabile come zona G/F, non trasformabile permanentemente (articoli 23 e 26 delle NTA del PPR).

4. Sull'articolo 55 e sulle dell'articolo 10-bis della legge regionale n. 45 del 1989.

Le modifiche proposte all'articolo 55, comma 2, delle NTA, stante la prevalenza delle disposizioni legislative previste dall'articolo 10-bis della legge regionale n. 45 del 1989, devono essere allineate alle relative previsioni che escludono dal vincolo tutte le zone A, B e D, le zone C e G solo se contigue a centri abitati che si sono storicamente sviluppati sul mare e mai le zone F, se non quelle che avessero iniziato le opere di urbanizzazione alla data del 17 novembre 1989.

Art. 2 A seguito della trasmissione da parte del Comune degli atti di competenza decorreranno nuovamente i termini previsti dall'articolo 31, comma 5 e seguenti, della legge regionale n. 7 del 2002 smi.

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

Ing. *Antonio Sanna*

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu
Resp. Settore e Funz. Istruttore: Ing. Giorgio Speranza