



**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

> COMUNE DI ARBUS  
PEC

**Oggetto: Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico. Deliberazione del C.C. n. 43 del 30.07.2018 – 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.**

In riferimento all’oggetto, sentito il CTRU nella seduta del 09.01.2019, si formulano le seguenti osservazioni ai sensi dell’articolo 20 bis della legge regionale n. 45 del 1989:

**1. DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA DA ALLEGARE AL PUC**

- 1.a. È necessario completare la Valutazione Ambientale Strategica (VAS).
- 1.b. È necessario completare la Valutazione di Incidenza Ambientale.
- 1.c. È necessario completare gli adempimenti previsti dall’articolo 8, comma 2, delle NA del PAI.

**2. RIORDINO DELLE CONOSCENZE**

Assetto ambientale. Aree percorse da incendio e usi civici.

- 2.a. Per le aree percorse da incendio dovranno essere correttamente rappresentate tutte le aree, indicando l’anno cui si riferisce l’evento e il tipo di soprassuolo interessato, al fine di poter verificare, ai sensi della Legge n. 353 del 2000, le interferenze tra le aree incendiate e le scelte urbanistiche.
- 2.b. Si rende necessario acquisire le perimetrazioni delle aree gravate da uso civico al fine da dare compiuta istruttoria alla parte del piano proposto relativa ai Beni Paesaggistici Ambientali.

Assetto ambientale. Piano Paesaggistico Regionale – sintesi.

- 2.c. Carta dei Beni Paesaggistici ambientali. Dovrà essere prodotta la Tavola Bc.5 che rappresenta le aree gravate da usi civici, “Bene Paesaggistico Ambientale” ex art. 142 D.L. n.42/2004”.
- 2.d. Carta delle componenti ambientali. Il Comune dovrà verificare le incongruenze in merito alle componenti di paesaggio ambientale delle aree Nord del territorio, Genna Craboni, Trubixedda e Punta Is Abioj, per le quali è stata rilevato che i codici CORINE LAND COVER dell’UDS non trovano corrispondenza con le componenti riconosciute.
- 2.e. Per ciascuna componente ambientale individuata, il Comune, nelle NTA del PUC, dovrà prevedere apposita disciplina di salvaguardia e tutela con riferimento a quanto disciplinato nelle NTA del PPR (artt. da 22 a 30). Si rileva che, ai sensi dell’art. 18 comma 4 delle NTA del PPR, i beni paesaggistici ambientali sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.



**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

- 2.f. Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate. Il Comune dovrà integrare le NTA con la disciplina delle due Aree tutelate di rilevanza comunitaria e internazionale (SIC e ZPS), facendo esplicito riferimento a quanto previsto nei piani di gestione degli stessi.

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

- 2.g. Gli elaborati relativi alla sezione B\_Quadro Conoscitivo – Bb\_Assetto Storico Culturale contengono solo parzialmente quanto copianificato e, in taluni casi, i contenuti degli elaborati non risultano chiari.

Si cita, a titolo esemplificativo, la tavola Bb.0a “Repertorio dei beni paesaggistici (art. 134 D. Lgs. 42/2004) all’interno della quale sono rappresentati tutti i 67 elementi sui quali il tavolo di copianificazione ha lavorato, senza la specifica sintesi di quanto determinato in fase conclusiva.

E, ancora, le carte Bb.1 e Bb.2 contengono al loro interno i beni paesaggistici e identitari ricadenti nel territorio comunale ma non è possibile rintracciare ogni singolo elemento con la propria denominazione e/o codice di riferimento in quanto non risulta associata la specifica tabella di riferimento.

Pertanto, il Comune dovrà provvedere ad adeguare le carte della sezione B\_Quadro Conoscitivo – Bb\_Assetto Storico Culturale a quanto indicato nel verbale di copianificazione, owerosia gli elaborati:

- Bb.1 “Assetto storico-culturale (sintesi)\_PUC Arbus”;
- Bb.2A-B-C-D-E “Carta dei beni paesaggistici e identitari\_PUC Arbus.

Inoltre, nelle NTA del PUC dovrà essere dedicata una apposita sezione che richiami:

- ✓ la disciplina dei 22 beni paesaggistici e identitari individuati nella tabella 6 del verbale finale; più specificatamente, dovrà chiaramente richiamarsi la norma contenuta nelle schede allegate all’elaborato Bb.0a “Repertorio dei beni paesaggistici (art. 134 D. Lgs. 42/2004), specificando che all’interno dei due perimetri di tutela, individuati nella copianificazione, vige la disciplina dell’art. 146 del D. Lgs 42/04;
- ✓ le aree a rischio archeologico di cui alla tabella 6 del verbale finale, per le quali dovrà essere predisposta all’interno delle NTA una normativa specifica in ragione dei diversi livelli di salvaguardia;
- ✓ gli ulteriori elementi dei Repertori 2014 e 2016, che dovranno essere rappresentati su apposita cartografia e scala adeguata negli elaborati del PUC, poiché tali beni risultano vincolati ope legis. Inoltre dovranno essere predisposte “speciali norme di tutela e salvaguardia” e la zonizzazione urbanistica per le aree archeologiche propriamente dette di cui alla tabella 5 del verbale conclusivo, in maniera tale che questa risulti coerente con quanto disciplinato dal DA 2266/U/83.
- ✓ gli ulteriori elementi di carattere monumentale o identitario di cui alla tabella 11, che dovranno essere identificati e rappresentati su apposita cartografia negli elaborati del PUC e per gli stessi dovrà essere predisposta una specifica disciplina di tutela.

Assetto insediativo. Strumento urbanistico vigente.

- 2.h. Considerato che nel piano non è presente quanto richiesto al fine di rappresentare compiutamente e in maniera chiara ed esaustiva lo stato di attuazione dello strumento vigente, risulta necessario redigere una tabella che contenga, per ogni zona omogenea, i dati relativi alla superficie, la volumetria prevista e quella realizzata, gli indici reali e non già quelli considerati in via teorica, nonché il numero degli abitanti insediati e ancora insediabili in base al parametro



**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

abitativo. Nella medesima tabella dovrà inoltre essere specificato, per ogni zona omogenea, l'iter di approvazione dei piani attuativi.

- 2.i. Dovrà, inoltre, essere realizzata la "Carta dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente" nella quale dovranno essere localizzati, e posti in chiara relazione con la tabella dello stato di attuazione, i piani attuati di tutte le zone urbanistiche e per tutto il territorio comunale, ivi comprese le zone costiere e le frazioni.
- 2.j. Lo stato di attuazione dovrà essere fornito e rappresentato nel medesimo elaborato anche per le aree S presenti nell'ambito urbano consolidato (zona omogenea B) e nelle Frazioni.

### **3. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

#### Dimensionamento residenziale.

Il Comune dovrà:

- 3.a. provvedere a completare l'analisi relativa al fabbisogno di abitazioni derivante dall'incremento demografico – che i dati ISTAT rappresentano in costante decremento -, sulla scorta di quanto riportato a pagina 12 e seguenti dell'elaborato Bc.0 Assetto Insediativo.
- 3.b. verificare la stima del fabbisogno abitativo, che appare sovradimensionata. Difatti, a fronte di un andamento demografico pressoché stabile o in leggero decremento nell'ultimo decennio, non è chiaro come il dimensionamento proponga un incremento di popolazione, al 2030, di 7.000 unità;
- 3.c. produrre tutti i dati necessari a rappresentare lo stato del patrimonio edilizio esistente in termini di case occupate (da residenti e non residenti) e non occupate e, conseguentemente, verificare i dati sulla insediabilità residua nelle diverse zone omogenee A, B, e C;
- 3.d. verificare i dati sull'insediabilità residua nelle diverse zone omogenee B e C che, oltre a considerare lo stock edilizio non utilizzato e potenzialmente disponibile nel mercato immobiliare, dovrà:
  - ✓ per le zone omogenee B, considerare la capacità insediativa estendendo le valutazioni alla capacità volumetrica residua della zona omogenea; calcolare l'insediabilità residua sui lotti liberi considerando il parametro massimo ammissibile dal PUC; inoltre per le sottozone per le quali il PUC prevede un indice che oscilla tra i 2,00 mc/mq e i 4 mc/mq, dovrà tenersi conto anche dell'insediabilità sviluppata dall'applicazione dell'indice massimo previsto dal piano particolareggiato;
  - ✓ indicare con precisione il parametro attuale e quello di progetto relativo alla dotazione di mc/ab nelle zone B, atteso che negli elaborati non sono stati indicati i parametri abitativi;
  - ✓ per le zone omogenee C già oggetto di pianificazione attuativa e per quelle già dotate di Piani di lottizzazione e non attuate, considerare il 100% della capacità insediativa.

#### Dimensionamento degli insediamenti turistici.

- 3.e. Dovranno essere forniti chiarimenti in relazione allo stato di attuazione delle sottozone F5A Ex Colonia Funtanazza, F5B Scivu, F6A Camping Gutturu'e Flumini e F6B Camping Comunale.
- 3.f. Il Comune dovrà predisporre la specifica "Carta con indicazioni degli areali oggetto di edificazione esistente" contenente quanto descritto al Paragrafo 3.1 – *Lo stato di attuazione della pianificazione vigente* – dell'elaborato A0 Relazione introduttiva, tabelle 1 e 2.



**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

- 3.g. È necessario che il Comune provveda a riportare quanto schematizzato a pag. 43 della relazione C.0 su apposita cartografia, in maniera tale che gli esiti della determinazione della capacità insediativa massima per le zone F costiere siano rappresentati in maniera chiara con associata la relativa tabella; tale rappresentazione dovrà essere sovrapposta a ortofotocarta in scala adeguata.
- 3.h. Sono state, inoltre, riscontrate delle incongruenze tra i contenuti delle tabelle 1) piani di lottizzazione e 2) piani particolareggiati, presenti a pagina 13 della Relazione Introduttiva, e quanto rappresentato nelle tabelle riferite alle volumetrie esistenti in zona F utilizzate ai fini del calcolo della volumetria residua per i singoli ambiti di paesaggio locali. A titolo esemplificativo si cita il PdL "S' Enna e S'Arca" per il quale la volumetria edificabile è posta in 65.608,00 mc, con un volume edificato al 2017 pari a 32.969,65 mc, mentre, per il medesimo piano di lottizzazione, e il dato relativo alla volumetria esistente dichiarato e utilizzato nel dimensionamento dell'ambito 1 di Capo Frasca è pari a 45.312,59 mc. Per tale PdL non coincidono nemmeno i dati relativi alla superficie. Risulta, pertanto, necessario che i dati relativi al medesimo "tema" e contenuti in diversi elaborati, in riferimento a quanto riscontrato anche nell'allegato A alla relazione C.0 *L'interpretazione: il metodo per Arbus*, siano coordinati. Pertanto, dovranno essere correttamente rappresentati tali dati.
- 3.i. Risulta necessario chiarire la metodologia di calcolo utilizzata ai fini della determinazione della superficie di piano all'interno delle schede progettuali per gli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale: nello specifico dovrà essere esplicitata la provenienza dei fattori divisori e moltiplicatori indicati ( $V_p/0.50 \cdot 2 \cdot 1.1$ ).

I chiarimenti e le correzioni richieste risultano necessari ai fini della determinazione chiara e precisa della volumetria esistente in zona F; a tal proposito si fa presente che dovranno essere fornite delle specificazioni in merito allo stato amministrativo di tutti i PdL in zona F.

- 3.j. La Tabella B "quadro sinottico della potenzialità edificatoria per ogni Ambito Locale di Paesaggio" dovrà trovare diretta corrispondenza all'interno di una adeguata cartografia, nella quale sia possibile rintracciare la volumetria esistente, sia che si tratti di volumetria realizzata con piano attuativo sia che si tratti di edificato spontaneo.

Dimensionamento degli insediamenti produttivi.

- 3.k. Considerato che è stata riscontrata una incongruenza tra quanto dichiarato a pagina 20 dell'elaborato D.0 *Il Progetto del Piano* e quanto contenuto nelle tabelle associate agli shape file del progetto del piano, risulta necessario che il Comune provveda a fornire un dato preciso in merito alle dimensioni delle sottozone D2.1 e D2.2.

**4. PROGETTO DEL PIANO: ZONA A – CENTRO STORICO**

Relativamente alla zonizzazione si segnala che:

- 4.a. La scelta di classificare zona A – centro storico-artistico o di particolare pregio ambientale, sottozona A3.2, il fabbricato denominato "Colonia Marina Sartori" e le aree contigue non è stata motivata. Inoltre, non appare giustificata la riclassificazione in zona A di una tale porzione di territorio che, allo stato attuale, è in parte classificata H2 di salvaguardia e in parte F5/A "Funtanazza" (zona F dello strumento previgente mai attuata); difatti, il complesso della ex Colonia Marina Sartori non rappresenta una porzione di territorio "*interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale*", così come definito dall'art. 3 del DA 2266/U/83.



**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

Non è stata motivata nemmeno la classificazione in A delle aree circostanti.

Tutto ciò premesso, si rende necessario che la scelta pianificatoria venga rivista e adeguata al contesto paesaggistico di cui trattasi nella considerazione che la zona costiera in questione risulta essere vincolata dal punto di vista paesaggistico dal Piano Paesaggistico Regionale in quanto ricadente all'interno della Fascia Costiera, così come perimetrata nella cartografia del PPR (Art. 17, comma 3), Bene Paesaggistico individuato e tipizzato e, pertanto, oggetto di conservazione e tutela finalizzato al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi. Si segnala, inoltre, che la scelta pianificatoria non è coerente con la normativa urbanistica regionale in quanto l'art. 10bis, comma 1, lettera a) della LR n. 45/1989 dichiara *"inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico-morfologici e dei rispettivi insiemi i terreni costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, con esclusione di quelli 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"*; in questo caso, quindi, l'area in oggetto risulta essere ineditabile e non ricompresa tra le esclusioni da tale vincolo di cui al comma 2 del medesimo articolo.

A tale proposito si precisa che nella fattispecie in esame sono esclusi da tale vincolo esclusivamente gli interventi di cui al comma 2, lettera i, owerosia *"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"*.

Relativamente alle NTA si segnala che:

- 4.b. Art. 64 – Zona A3 – Villaggio minerario di Ingurtosu e Colonia Marina Sartori, comma 3, sottozona A3.2 – Colonia Marina Sartori: il Comune dovrà chiarire come si concilia l'intento di preservare, mediante classificazione di zona A della ex Colonia Marina, i volumi di tale sottozona con la possibilità, previo Piano Particolareggiato, di demolire le volumetrie incongrue o di elevato impatto paesaggistico, e il successivo recupero così come prescritto al comma a) dell'articolo in questione; in particolare, dovrà essere specificato di quali volumetrie si tratti e dovrà essere fornita una chiara ed esaustiva descrizione sullo stato dei luoghi al fine di comprendere la portata della norma.
- 4.c. Dovrà inoltre essere chiarito quali siano le volumetrie da trasferire e la motivazione per la quale se ne prevede la localizzazione in altra zona omogenea, F, considerato che negli elaborati del piano non sono state fornite le specifiche dimensionali relative alla prevista nuova zona A, né in termini di superficie (i dati utilizzati nella presente relazione sono stati estrapolati dagli shape file) né in termini di volumetria esistente, indici e abitanti insediabili.
- 4.d. A tal proposito si fa presente che l'eventuale carico antropico che dovesse venirsi a creare in tale porzione di territorio costiero dovrà essere dichiarato e computato all'interno della contabilità di piano.

## **5. PROGETTO DEL PIANO: ZONA B – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**

Relativamente alla zonizzazione:

Il Comune dovrà

- 5.a. Verificare, per tutte le nuove zone B riscontrate in fase istruttoria, la classificazione rispetto ai requisiti di cui all'art. 3 del DA 2266/U/83; in particolare tale verifica dovrà essere effettuata per:
  - la nuova zona B2 (ex GS2) situata lungo la via Is Trigas;



**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

- la nuova porzione di zona B1 posta lungo la via Pani;
- la nuova porzione di zona B2 situata lungo la via Lampis;
- l'incremento della superficie della nuova zona B1 (ex B2) tra la via XX Settembre e la via Senatore Garau;
- l'incremento della zona B2 in prossimità del Vico Il Don Luigi Sturzo;
- l'incremento della zona B2 in prossimità della via Pertini.

A tal proposito si segnala che in fase istruttoria, esaminate le tabelle contenute nei vari elaborati di piano – “*Tabella riepilogativa dell’attuazione del PRG 1974 per il solo centro urbano*” contenuta nella Relazione A0 e Allegato A alla Relazione D0 – non è stato possibile quantificare tali incrementi.

- 5.b. effettuare la verifica di sussistenza dei requisiti di zona B anche per le sottozone B2 di Sant’Antonio di Santadi che, da quanto emerso dall’analisi dell’elaborato A2 “Pianificazione vigente Arbus”, risultano essere di nuova individuazione in quanto ex E2.

Relativamente alle NTA:

- 5.c. Art. 65 Zona B – Disciplina generale, comma 3: la norma dovrà essere implementata con la specificazione che l’indice di edificabilità fondiaria potrà essere elevato a 4,00 mc/mq in quanto indice massimo ammissibile stabilito dal Comune previa redazione di piano particolareggiato (a tale proposito si rammenta che per la classe comunale cui Arbus appartiene è pari a 5,00 mc/mq); in alternativa, tale indicazione dovrà essere cassata, rimandando al piano particolareggiato medesimo la definizione di tale indice fondiario e si dovrà fare riferimento esclusivamente all’indice di edificabilità fondiaria massima stabilito dal Comune stesso in 2,00 mc/mq;
- 5.d. Inoltre, per le zone omogenee B dovrà essere considerata la capacità insediativa estendendo le valutazioni alla capacità volumetrica residua della zona omogenea; calcolare l’insediabilità residua sui lotti liberi considerando il parametro massimo ammissibile dal PUC; inoltre, per le sottozone per le quali il PUC prevede un indice che oscilla tra i 2,00 mc/mq e i 4 mc/mq, dovrà tenersi conto anche dell’insediabilità sviluppata dall’applicazione dell’indice massimo previsto dal piano particolareggiato;
- 5.e. Art. 66 Zona B1 – Aree di completamento residenziale di prima cintura da completare e/o riqualificare, comma 1: dovrà specificare a quale Piano Particolareggiato si riferisce la norma quando prevede che “*gli interventi devono essere attuati in coerenza con le norme del Piano Particolareggiato*”, considerato che, trattandosi delle zone B al contorno del Centro di Antica e Prima Formazione, con tutta probabilità si tratta del Piano particolareggiato della zona A il cui perimetro coincide con quello del Centro Matrice;
- 5.f. Art. 67 – Sottozona B2 – Aree di completamento residenziale da completare e/o riqualificare in tessuti urbani consolidati, comma 2: il periodo “*per le nuove edificazioni è necessario reperire gli standard minimi di 9 mq/ab, corrispondendo per la quota residua (rispetto a 18 mq/ab) il corrispettivo relativo al valore venale delle aree non cedute. Il contributo di cui all’art. 16 del D.P.R. 380/2001 dovrà essere valutato dal Comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree*” dovrà essere espunto dalla norma in quanto le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, delle zone debbono essere programmate e garantite dall’amministrazione comunale in fase di redazione del Piano Urbanistico così come prescritto dagli artt. 6 e 7 del DA 2266/U/1983.

## **6. PROGETTO DEL PIANO: ZONA C – ESPANSIONE RESIDENZIALE**

Relativamente alle NTA:



**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

- 6.a. Art. 69, Zona C1 – zone di espansione pianificate con piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione, comma 3: dovrà essere chiarita la portata del comma 3, che prevede che *“gli spazi di cessione destinati a standard (spazi verdi, parcheggi) qualora esito di un progetto compiuto sono computati nel bilancio complessivo della dotazione dello spazio aperto pubblico comunale”*. In particolare dovrà essere chiarito se con l'applicazione del comma 3 il comune intenda utilizzare la quantità minima di spazi di cui all'art. 6 del DA 2266/U/1983 delle zone C per soddisfare la dotazione che l'A.C. stessa deve garantire per le zone A e B del Centro Urbano. In tal caso la norma dovrà essere espunta in quanto nelle verifiche delle dotazioni di aree S di piano non possono essere incluse le aree S di pertinenza dei Piani attuativi, dimensionate sulla base degli abitanti insediabili nei PdL cui si riferiscono.

**7. PROGETTO DEL PIANO: ZONA D – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

In generale si rileva che non è stata fornita una stima del fabbisogno per nuove aree da utilizzarsi ai fini produttivi.

- 7.a. Considerato che sono state individuate ulteriori zone D a sud del PIP esistente, che peraltro parrebbero non essere normate, risulta necessario che il Comune provveda a giustificare la scelta di individuare nuove zone D e a motivarne le dimensioni.

Relativamente alle NTA (articolo 30):

- 7.b. Art. 72, Zona D2 – insediamenti a carattere artigianale e commerciale: la norma si riferisce esclusivamente al PIP “Murtamari” e all’area commerciale “margine ovest”; pertanto l’art. 72 dovrà essere implementato con la disciplina relativa alle nuove zone D;
- 7.c. Art. 72, Zona D2 - insediamenti a carattere artigianale e commerciale, comma 1, lettera a), sottozona D2.1 Area artigianale “Murtamari”: così come richiesto in linea generale nello specifico paragrafo relativo allo stato di attuazione dello strumento previgente, dovranno essere fornite le informazioni relative allo stato di attuazione dell’area “Murtamari”.  
In particolare dovrà essere chiarito cosa si intenda con “valutata l’ammissibilità del disposto normativo di cui alla Variante Del. C.C. n. 39 del 29.09.2009, il PUC recepisce i parametri urbanistici...”, owerosia dovrà essere specificato lo stato di attuazione del PIP.  
A tal proposito si rammenta al comune che, qualora i termini per l’attuazione del PIP fossero scaduti, si dovrà procedere ad avviare un nuovo iter attuativo per l’area in oggetto.

**8. PROGETTO DEL PIANO: ZONA E – AGRICOLA**

Relativamente alla zonizzazione:

- 8.a. Il comune dovrà rivedere la pianificazione della zona E\* ed E\*\*. La classificazione operata dal PUC non risulta coerente con le tematiche agronomiche e zootecniche che devono guidare l’individuazione delle sottozone agricole. Inoltre, dovrà essere motivata la metodologia utilizzata ai fini della perimetrazione di tali areali, con particolare riferimento alle zone E\* - *aree caratterizzate da trasformazioni a fini turistici*, presenti prevalentemente nella tavola D.3E (scala 1:10.000); dovrà inoltre essere specificato di quali volumetrie si tratti e l’entità volumetrica delle stesse. Dovrà essere inoltre chiarito l’iter amministrativo che ha portato a tale fenomeno in zona agricola.
- 8.b. Nella cartografia di piano sono stati individuati i perimetri delle zone E\*\* - *aree potenziali per le trasformazioni urbanistiche*, che dovrebbero rappresentare le aree all’interno delle quali, una volta completato il processo di espansione urbana, potranno avvenire le potenziali



**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

trasformazioni. A tale proposito si rammenta al Comune che tali perimetri non possono avere carattere vincolante ma solo ed esclusivamente indicativo, in quanto nella proposta in esame la classificazione cui si riferiscono è quella di zona agricola, sottozona E3a. Pertanto, si rende necessario eliminare tale previsione da tutti gli elaborati prescrittivi del PUC, zonizzazione compresa.

Relativamente alle NTA:

- 8.c. Capo V, zone E, artt. da 73 a 81: occorre subordinare il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali agli imprenditori agricoli professionali e alla predisposizione di un piano aziendale che dovrà giustificare le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista, le esigenze di residenzialità nel fondo, connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente (articolo 84, comma 1, lettera b, delle NTA del PPR);
- 8.d. Capo V, zone E, artt. da 73 a 81: Il lotto minimo per la realizzazione di volumi residenziali deve essere almeno di 3 ha, conformemente all'art. 20 comma 1 della L.R. n. 11/2017;
- 8.e. Art. 75 comma 2: ricondurre la previsione relativa all'utilizzo di più corpi aziendali a quanto disposto dall'art. 20 comma 4 della LR 11/2017: *"Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dal decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994, gli strumenti urbanistici comunali disciplinano la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue"*.
- 8.f. Art. 75 comma 7 e Art. 76 comma 1: ricondurre la distanza dai confini a quanto disposto dall'art. 8 del DPGR 228 del 1994: *"I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt se trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G."*
- 8.g. Art. 79 comma 3: dovrà essere chiarita la motivazione posta alla base della seguente previsione: *"nel rispetto della conservazione del mosaico agrario e dei limiti dimensionali del comma 1 posso altresì essere realizzate strutture di appoggio in associazione tra più soggetti aventi titolo per i quali la proprietà resterà comunque distinta. In tal caso l'intervento sarà posto a confine delle particelle catastali interessate"*. Dovrà essere, inoltre, specificato che per il raggiungimento del lotto minimo dovrà essere applicata la disciplina prevista dal DPGR 228/1989, articolo 3 - *Criteria per l'edificazione nelle zone agricole*;
- 8.h. Art. 82 comma 2: correggere il riferimento all'art. 81;
- 8.i. Art. 84 comma 3 lettera a: ricondurre il parametro relativo al lotto minimo a quanto disposto dall'art. 20 LR 11/2017.
- 8.j. Art. 85 – Zona E\* - Aree agricole caratterizzate da trasformazioni a fini turistici, comma 4: dovrà essere espunto dalla norma il comma 4, che recita *"Il comune, in accordo con il Parco Geominerario e gli Uffici regionali competenti approva specifico Regolamento per definire:*  
*-modalità di attuazione dell'albergo diffuso rurale;*  
*-parametri urbanistici specifici in relazione alla zona omogenea prevalente;*  
*-incentivi alla formazione dell'Albergo rurale"*.

Tale previsione non è conforme alla normativa urbanistica in quanto contempla l'attribuzione, attraverso un Regolamento da redigersi ad hoc, di parametri urbanistici propri solo ed esclusivamente di un Piano Urbanistico Comunale e non già di un Regolamento.





**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

- 8.k. Art. 85 – Zona E\* - *Aree agricole caratterizzate da trasformazioni a fini turistici*, comma 5: dovrà essere espunto dalla norma in ragione della correzione del comma precedente;
- 8.l. Art. 86 – Zona E\*\* - *Aree potenziali per le trasformazioni urbanistiche*: l'intero articolo dovrà essere eliminato dalle Norme Tecniche di Attuazione (vedi prescrizioni zonizzazione E\*\*).

**9. PROGETTO DEL PIANO: ZONA F – TURISTICA**

Relativamente alla zonizzazione:

- 9.a. Per ogni zona F1 dovrà essere specificato se il perimetro si riferisce al PdL vigente o ad un PdL già attuato o se questi ricomprendano o meno “nuove aree”, così come parrebbe evincersi dalla sovrapposizione della zonizzazione alle ortofotocarte. A tale proposito si richiama quanto già richiesto al paragrafo 4.3 relativo allo stato di attuazione dello strumento vigente. Rappresentare dettagliatamente i piani attuativi legittimamente approvati, fornendo tutte le informazioni tecniche e amministrative necessarie (superfici, volumi, indici, abitanti insediabili, estremi approvazione, convenzioni, ecc.). La rappresentazione grafica dei comparti dovrà distinguere e classificare i singoli piani attuativi per avere un riscontro diretto con la disciplina delle NTA e poterne valutare l'applicabilità;
- 9.b. Per le sottozone F3 – Insediamenti turistici all'aria aperta – entrambe localizzate all'interno della fascia costiera, si rileva la presenza di un sistema vincolistico articolato.

Difatti, la sottozona F3.1 - Campeggio Costa Verde o “Camping Gutturu e Flumini” (Ex zona F6 ed E2) ricade:

- per una parte all'interno della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina;
- totalmente all'interno dell'area SIC ITB 040031 “Monte Arcuentu e Rio Piscinas”;
- totalmente all'interno del perimetro del Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna;
- parzialmente all'interno di una componente di paesaggio con valenza ambientale, area seminaturale e di un areale riconosciuto dal PPR come interessato dalla presenza di un insediamento turistico.

Nelle more della dimostrazione, in seguito alla precisa descrizione dello stato di attuazione del PdL “Camping Gutturu e Flumini” (DA 990/U del 06.07.1982) e delle condizioni amministrative dello stesso (eventuali autorizzazioni o concessioni), risulta necessario che, alla luce del sistema vincolistico rilevato, e della necessaria tutela dei valori ambientali e paesaggistici, il Comune fornisca adeguata motivazione per le scelte operate; tali motivazioni dovranno descrivere le condizioni di ammissibilità ai sensi della disciplina vigente (art. 10 bis LR 45/89, Art 20 e 90 NTA del PPR, circ. 40/Gab/2005), la coerenza con il piano di gestione del SIC e la localizzazione dei volumi nuovi o del completamento di quanto fatto salvo dalla succitata normativa nelle aree compatibili con i valori paesaggistici e ambientali delle porzioni di territorio in cui ricadono.

Il PUC potrà prevedere nuove volumetrie solo al di fuori delle aree che abbiano mantenuto le caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie delle citate componenti, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

- 9.c. La sottozona F3.2 – Campeggio Sciopadroxu (Ex zona F6), interamente di proprietà comunale, si estende per una superficie pari a 259.742 mq, e ricade all'interno della fascia costiera. L'areale individuato, ricompreso all'interno del Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna, inoltre ricade:
- totalmente all'interno dell'oasi permanente di protezione faunistica “Costa Verde”;



**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

- totalmente all'interno della riserva naturale "Monte Arcu Entu e Riu Piscinas", istituita ai sensi della LR 31/1989;
- totalmente all'interno del SIC ITB 040071 "Da Piscinas a Riu Scivu";
- totalmente ricompresa nel Campo Dunale e sistema di Spiaggia di Piscinas.

Considerato che dalla lettura delle NTA del PUC, art. 12, si evince che nell'areale è presente una volumetria pari a 2.783 mc, e che non sono stati fornite informazioni utili a poter determinare la natura e l'iter amministrativo che ha portato alla loro realizzazione, si rende necessario acquisire tali specificazioni.

Nelle more di tali chiarimenti risulta necessario che, alla luce del sistema vincolistico rilevato, e della necessaria tutela dei valori ambientali e paesaggistici, il Comune fornisca adeguata motivazione per le scelte operate; tali motivazioni dovranno descrivere le condizioni di ammissibilità ai sensi della disciplina vigente (art. 10 bis LR 45/89, Art 20 e 90 NTA del PPR, circ. 40/Gab/2005), la coerenza con il piano di gestione del SIC e la localizzazione dei volumi nuovi o del completamento di quanto fatto salvo dalla succitata normativa nelle aree compatibili con i valori paesaggistici e ambientali delle porzioni di territorio in cui ricadono.

Si ritiene, pertanto, che le nuove volumetrie turistiche debbano essere ripianificate con particolare riguardo al Piano Paesaggistico Regionale, alle prescrizioni sulla individuazione e disciplina di nuovi insediamenti e aree di trasformazione a scopo turistico, alla disciplina della fascia costiera e di tutti i beni paesaggistici, e alla disciplina sulle componenti di paesaggio di che trattasi.

A tal proposito si rammenta al comune quanto contenuto nelle NTA del PPR in relazione ai campeggi:

*Art. 90 – Insediamenti turistici. Indirizzi.*

*1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR, si attengono ai seguenti indirizzi:*

*a) [...]*

*b) massimizzare la qualità urbanistica e architettonica degli insediamenti finalizzata anche all'offerta turistico – ricettiva, tramite piani di riqualificazione, di iniziativa pubblica o privata orientati ai seguenti criteri:*

*1[...]*

*2[...]*

*3[...]*

*4. favorire il trasferimento dei campeggi ubicati nella fascia costiera ed in particolar modo quelli in prossimità degli arenili verso localizzazioni più interne e maggiormente compatibili dal punto di vista paesaggistico, incentivando contestualmente al trasferimento, la trasformazione degli stessi in strutture alberghiere, con posti letto e relative cubature calcolati sulla base di una adeguata proporzione con il numero dei posti campeggio preesistenti, comunque compatibili con la capacità di carico ricettiva risultante dal piano regionale del turismo sostenibile..”.*

- 9.d. Per le sottozone F4u.1 e F4u.2 a Sant'Antonio di Santadi, zone F di nuova individuazione (Ex E5) poste ad una distanza di circa 700 metri dalla linea di battigia marina, riconosciute dal PPR quali aree ad utilizzazione agroforestale - area incolta – il comune dovrà prevedere diversa localizzazione delle volumetrie previste nella considerazione che tali areali ricadono in una porzione di territorio inedificata, totalmente all'interno della Fascia Costiera, Bene Paesaggistico nel quale è precluso qualunque intervento di trasformazione ed è ammessa, previa approvazione del PUC, nell'ambito urbano, la trasformazione finalizzata alla realizzazione di ricettività solo se in contiguità al centro abitato.



**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

- 9.e. La sottozona F4c.1 Insediamento turistico di Funtanazza, ricadente all'interno della fascia costiera, in aderenza rispetto alla proposta nuova zona A2 "Funtanazza", ex F5A mai attuata, non è coerente con la normativa urbanista e paesaggistica vigente; difatti trattasi di nuova zona F ricadente all'interno della Fascia Costiera, bene paesaggistico sottoposto a vincolo di inedificabilità in quanto non contigua ad un centro urbano consolidato e totalmente ineditificato.

Si segnala, inoltre, che una porzione della proposta nuova F4c.1 ricade in un'area a pericolosità media da frana (Hg2) e che, pertanto, ai sensi dell'articolo 33 non risulterebbe attuabile.

- 9.f. La sottozona F4c.2, definita come "Area per la perequazione degli ambiti sottoposti a degrado paesaggistico", di proprietà pubblica, classificata parzialmente F6A ed E2 dal PRG, non risulta coerente con la normativa urbanistica vigente in quanto trattasi di zona F di nuova individuazione all'interno della Fascia Costiera, Bene Paesaggistico. Per tale sottozona, posta in contiguità con la sottozona F3.2 – Campeggio Sciopadroxiu (Ex zona F6), valgono le stesse considerazioni fatte per la F3.2 medesima.

- 9.g. La sottozona F4c.3 Croccoriga ricade all'interno della ex Sub Zona F1.A "Costa Verde", e ricalca in parte il perimetro (non noto in quanto non riportato nella sezione "stato di attuazione" dei PdL vigenti) del Piano di Lottizzazione Costa Verde di cui al DA 866/U del 3.8.1978, caratterizzato da una bassissima percentuale di realizzazione delle opere di urbanizzazione (20% circa, come dichiarato nella Tabella contenuta a pagina 13 della relazione A0, Relazione Introduttiva) e da una volumetria di 46.837 mc, pari al 13% della volumetria realizzabile in tale PdL. A pagina 70 delle Norme Tecniche di Attuazione (art. 92, comma 8, lettera c) il Comune specifica che trattasi di PdL con opere di urbanizzazione avviate ma non completate e notifica di concessione scaduta al 30.05.2018; trattasi quindi di piano di lottizzazione non più efficace per le parti non attuate. Nella sostanza, quindi, la sottozona F4c.3 Croccoriga si configura come zona F di nuova individuazione ai limiti dei 300 metri dalla linea di battigia marina, all'interno della Fascia Costiera, Bene Paesaggistico, e ricadente inoltre in

- Area produttiva Storica, Organizzazione mineraria,
- Riserva Naturale Monte Arcu Entu e Riu Piscinas,
- Oasi permanente di Protezione Faunistica "Costa Verde",
- SIC Monte Arcuentu e Riu Piscinas.

Considerato che tale nuova zona F ricade all'interno degli elementi sopra specificati, oggetto di specifiche norme che ne preservano l'integrità, il Comune dovrà prevedere diversa localizzazione delle volumetrie previste in ragione del fatto che la F4c.3 ricade in una porzione di territorio ineditificata, totalmente all'interno della Fascia Costiera, Bene Paesaggistico, nel quale è precluso qualunque intervento di trasformazione ed è ammessa, previa approvazione del PUC, nell'ambito urbano, la trasformazione finalizzata alla realizzazione di ricettività solo se in contiguità al centro abitato. Nel caso in specie manca il requisito della contiguità al centro abitato in ambito urbano.

- 9.h. Il Centro di Antica e Prima Formazione di Gennamari, per il quale non è stato predisposto il Piano Particolareggiato e per il quale rimangono in vigore le misure di salvaguardia previste dall'articolo 52 delle NTA del PPR, è stato classificato F4m, sottozona turistica mineraria. Il Comune dovrà verificare e dimostrare la compatibilità di tale classificazione con quanto disciplinato dall'art. 52 Aree caratterizzate da Insediamenti storici, prescrizioni, delle NTA PPR e dovrà richiamare quanto specificato dai commi 14 e 15:

*14. Nei villaggi minerari e industriali a matrice storica, la cui peculiarità della genesi, la dinamica morfologica e tipologica che ne ha caratterizzato il processo formativo e la eventuale precarietà strutturale connessa all'edificazione stratificata nel tempo, nel rispetto dell'impianto morfologico, del rapporto volumetrico e percettivo con il contesto naturale, sono possibili:*

- a. *interventi di recupero, di riqualificazione e di ristrutturazione dei siti, anche con modificazione delle destinazioni d'uso dei singoli edifici;*
- b. *demolizioni di corpi di fabbrica la cui genesi sia marginale rispetto all'impianto principale;*



**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

*c. demolizione e ricostruzione, anche non strettamente filologica, di fabbricati le cui condizioni statiche ne impediscano il recupero e il cui impianto strutturale non sia compatibile con le nuove destinazioni d'uso.*

*15. Gli interventi di cui al comma 14 sono consentiti previa approvazione di piano particolareggiato, o bando pubblico di progettazione e trasformazione esteso all'intero comparto, che analizzi la genesi storica del sito, le sue condizioni strutturali, lo stato di inquinamento dei luoghi, i relativi interventi di bonifica e che sia corredato da un piano socioeconomico che motivi il recupero e le ristrutturazioni proposte. Il piano particolareggiato o il bando pubblico dovranno prevedere idonee soluzioni architettoniche per i fabbricati di cui non si propone la conservazione, la ricostruzione filologica o la demolizione e deve garantire il rispetto dell'impianto morfologico e del rapporto volumetrico e percettivo con il contesto naturale.*

Relativamente alle NTA:

- 9.i. Art. 90 Zona F1 – Insedimenti turistici pianificati, comma 2, lettera b): chiarire la portata della norma nella parte in cui recita così: *“I Programmi di Riqualificazione degli insediamenti turistici nelle zone F1 sono ...b) estesi a tutta la sottozona indicata nella cartografia del PUC (tavola D.3a-e), comprendendo sia le aree già urbanizzate che le nuove aree”*. Più precisamente occorre specificare cosa si intenda con *“nuove aree”*, nella considerazione che le zone F1 dovrebbero essere tutte già dotate di PdL.
- 9.j. Art. 90 Zona F1 – Insedimenti turistici pianificati, commi 4 e 5: nelle more dei chiarimenti richiesti in merito ai perimetri delle zone F1, dovrà essere precisato a quale capacità edificatoria residua si riferiscano i commi 4 e 5.
- 9.k. Art. 90 Zona F1 – Insedimenti turistici pianificati, comma 10: nel comma, che prevede l'individuazione mediante piano attuativo, in tutte le F1, di adeguate aree di sosta di autocaravan e caravan destinate esclusivamente al parcheggio degli stessi (art. 21 della LR 16/2017), dovrà essere eliminata la parte che prevede un piano attuativo quale strumento finalizzato a identificare le aree più idonee all'interno di porzioni di territorio peraltro già oggetto di pianificazione particolareggiata; nel caso in cui il comune volesse confermare tale previsione, dovrà essere specificato che tale operazione dovrà essere effettuata con specifica variante al PdL di cui trattasi;
- 9.l. Art. 90 Zona F1 – Insedimenti turistici pianificati, comma 12, sottozona F1.1 – S'Enna e s'Arca: la norma dovrà essere rivista in considerazione di quanto attuato e fatto salvo dalla normativa vigente, nella considerazione che trattasi di PdL ricadente quasi totalmente nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina; in particolare si fa presente che, una volta forniti i necessari chiarimenti in relazione all'effettivo stato di attuazione del PdL denominato *“S'Enna e s'Arca”* (di cui al D.A. 542/U del 03.12.1975), con particolare riferimento a quanto previsto dalla convenzione e a quanto già realizzato, il comune dovrà limitarsi a fare riferimento esclusivamente al PdL legittimamente approvato e a stralciare quanto non ricompreso in esso e non attuabile. Le porzioni di territorio classificate F1.1 dal PUC in esame, estranee al perimetro *“originario”*, dovranno essere ricondotte ad una classificazione di zona omogenea coerente con le norme di tutela dei beni paesaggistici *“fascia costiera”* e *“fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia marina”*, per le quali si applicano le disposizioni degli articoli 18, 20, 22, 23, 24, 25 e 26 delle NTA PPR. Difatti, l'ipotetico incremento della F1.1 suddetta appare in contrasto con l'articolo 20 delle NTA PPR, secondo il quale è vietato qualunque intervento di trasformazione del territorio all'interno della fascia costiera, fatta eccezione per le aree contigue e/o integrate agli insediamenti urbani in quanto non mostra il carattere di contiguità col centro abitato. La sottozona ricade, inoltre, all'interno della fascia di inedificabilità prevista dall'articolo 10-bis della legge regionale n. 45/1989 dei 300 m dalla linea di battigia marina.

Risulta inoltre necessario chiarire le motivazioni per le quali i dati dimensionali della F1.1 non corrispondono a quelli indicati nelle tabelle di cui a pagina 13 della Relazione introduttiva, elaborato A.0.



**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

- 9.m. Art. 90 Zona F1 – Insedimenti turistici pianificati, comma 13, sottozona F1.2 – Pistis: anche in questo caso risulta necessario fornire i chiarimenti di cui al punto precedente in relazione allo stato di attuazione del PdL “Sub zone costiere 2B”, approvato con D.A. 1908/U del 31.12.1985. il comune dovrà chiarire anche le motivazioni per le quali i dati dimensionali della F1.2 non corrispondono a quanto indicato nella tabella a pagina 13 della Relazione introduttiva in quanto le dimensioni della sottozona F1.2 sono pari a 271.440 mq, a fronte di una superficie territoriale dichiarata pari a 94.800 mq.

Le porzioni di territorio classificate F1.2 dal PUC in esame, estranee al perimetro “originario”, dovranno essere ricondotte ad una classificazione di zona omogenea coerente con le norme di tutela dei beni paesaggistici “fascia costiera” e “fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia marina”, per le quali si applicano le disposizioni degli articoli 18, 20, 22, 23, 24, 25 e 26 delle NTA PPR. Difatti l'ipotetico incremento della F1.1 suddetta appare in contrasto con l'articolo 20 delle NTA PPR, secondo il quale è vietato qualunque intervento di trasformazione del territorio all'interno della fascia costiera, fatta eccezione per le aree contigue e/o integrate agli insediamenti urbani in quanto non mostra il carattere di contiguità col centro abitato. La sottozona ricade, inoltre, all'interno della fascia di inedificabilità prevista dall'articolo 10-bis della legge regionale n. 45/1989 dei 300 m dalla linea di battigia marina.

- 9.n. Art. 90 Zona F1 – Insedimenti turistici pianificati, comma 14, sottozona F1.2 – Torre dei Corsari: anche per tale sottozona dovranno essere forniti dati dimensionali certi in relazione al perimetro del PdL approvato con D.A. 516/U del 18.07.1974 e sottoposto a verifica di coerenza ai sensi dell'art. 13 della L.R. 4/2009. Il perimetro della sottozona in oggetto dovrà essere circoscritto a quanto indicato nei summenzionati atti.

- 9.o. Art. 90 Zona F1 – Insedimenti turistici pianificati, comma 15, sottozona F1.4 - Porto Palma: dovrà essere fornito lo stato di attuazione della sottozona F1.4, sviluppatosi in prossimità della Tonnara di Flumentorgiu e spiegata la differenza tra la superficie dichiarata nella relazione illustrativa e quella dichiarata nell'articolo in esame.

- 9.p. Art. 90 Zona F1 – Insedimenti turistici pianificati, comma 19, sottozona F1.8 – Passo Genna e' Frongia: la norma dovrà essere implementata con la specificazione che la volumetria residua - pubblica e privata - possa essere realizzata solamente previa predisposizione di specifico piano attuativo; inoltre dovrà essere stralciata la lettera b) che prevede che con Programma di Riqualficazione possa essere “*individuata la destinazione d'uso a campeggio in sostituzione di altre strutture ricettive*”. Tale modifica dovrà essere effettuata in quanto nell'area di cui trattasi, all'interno della quale ricade la struttura ricettiva denominata “Hotel Soffio di Vento” (realizzata a seguito di concessione diretta), è stata riconosciuta dal PPR quale componente di paesaggio con valenza ambientale (area naturale e sub naturale, bosco) e, in quanto tale, soggetta alla disciplina di cui agli articoli 22, 23 e 24 delle NTA del PPR; difatti all'interno di tale componente è fatto divieto di realizzare qualunque intervento suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità eco sistemica o la fruibilità paesaggistica. Si ritiene, pertanto, che la destinazione d'uso a campeggio non sia compatibile con le misure previste dal PPR stesso per tale componente di paesaggio in quanto pregiudicherebbe struttura e stabilità di tale sistema.

Tuttavia, considerato che in fase istruttoria è emerso che nella zona di Conca su monti – Genna Frongia, nella discesa di scala a livello comunale viene proposta una classificazione secondo il codice Corine Land Cover dell'UDS 3242 (Aree a ricolonizzazione artificiale), con “Componente agroforestale” e che, inoltre, nell'UDS proposta dal comune l'intera area intorno al terreno in considerazione è classificata con i codici Corine Land Cover 3111 (Boschi di latifoglie) e 3231 (Macchia mediterranea) afferenti alle “Componenti naturali e subnaturali”, 321 (Aree a pascolo naturale) e 3232 (Gariga) afferenti alle “Componenti seminaturali”, occorre precisare che non si è pervenuti ad una determinazione inequivocabile rispetto alla reale copertura e classificazione delle componenti così come da legenda del PPR in quanto, dalla lettura delle ortofotocarte, parrebbe trattarsi di ricolonizzazione naturale. Pertanto, qualora il Comune volesse confermare la destinazione d'uso proposta - che per inciso dovrà essere prevista ab origine nelle NTA del



**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

PUC e non con il Piano di Riqualficazione – dovranno essere forniti ulteriori elementi che dimostrino la reale copertura (anche tramite indagini storiche) anche e soprattutto in relazione alle caratteristiche delle aree limitrofe a quella in oggetto, classificate come naturali.

- 9.q. In generale, per ogni sottozona F1 sarebbe opportuno introdurre la specifica disciplina di ogni singolo piano attuativo legittimamente approvato, inserendo i principali dati urbanistici di progetto;
- 9.r. In generale, non è stato possibile effettuare una valutazione per la normativa proposta per le sottozone F3 ed F4, nella considerazione che trattasi di aree per le quali sono state formulate diverse e numerose osservazioni o richieste di chiarimento (vedi sopra). Si rende necessario, quindi, rimandare alla definizione compiuta del progetto di piano al fine di poterne valutare la portata e la relativa applicazione.

## **10. PROGETTO DEL PIANO: ZONA G – SERVIZI GENERALI**

- 10.a. In generale: le sottoclassificazioni di zona quali, ad esempio, “G4.1a-b-c-d...” enunciate nelle norme tecniche di attuazione negli specifici articoli riferiti alle singole sottozone, non hanno diretta corrispondenza nelle tavole di progetto nelle quali vengono indicata, sia in legenda che nella zonizzazione, le sottozone generiche, prive di classificazione con lettera: a titolo esemplificativo si cita la G4.1 anziché G4.1e “Deposito idrico interrato S. Antonio di Santadi”. Risulta necessario omogeneizzare NTA e cartografia in maniera tale che quanto prescritto dalle NTA sia inequivocabilmente applicabile alla sottozona cui si riferisce.

Relativamente alla zonizzazione:

- 10.b. Sottozona G1.1c Cimitero di Sant’Antonio di Santadi (nuovo cimitero): area di nuova individuazione da destinare ai servizi cimiteriali, con particolare riferimento alla funzione funeraria crematoria; il Comune dovrà giustificare la scelta di individuare, all’interno della Fascia Costiera, Bene Paesaggistico, la sottozona in oggetto, in un’area riconosciuta dal PPR come componente di paesaggio con valenza ambientale, area seminaturale, praterie e spiaggia. A tal proposito si fa presente che, oltre alla disciplina relativa alla Fascia Costiera, art. 20 delle NTA del PPR, in tale area occorre osservare anche quanto disposto dall’art. 26 che recita così: *“Nelle aree seminaturali sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo e ogni altro intervento, uso o attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità eco sistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado”*. In aggiunta si rammenta al Comune che trattasi di area SIC, “Stagno di Corru S’Ittiri”, soggetta alla disciplina dell’art. 39 delle NTA del PPR.
- 10.c. Sottozona G4.1e deposito idrico interrato S. Antonio di Santadi: dovrà essere rivista la scelta di classificare G4.1 anche la viabilità che conduce al deposito idrico interrato, che dovrà assumere il rango di viabilità, così come previsto per la viabilità esistente.
- 10.d. Sottozona G4.5d Area servizio, distributore carburanti Gutturu e Flumini di nuova individuazione: il Comune dovrà giustificare la scelta pianificatoria operata in ragione dell’area di cui trattasi, owerosia di un area posta a poco più di 400 metri dalla linea di battigia marina, quindi all’interno del territorio delimitato dalla fascia costiera. Dovrà, inoltre, essere chiarito come si concilia la scelta di prevedere manufatti realizzati con strutture in legno con la necessità di dotare l’area di distribuzione di carburanti dei necessari serbatoio di accumulo; tale



**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

aspetto dovrà essere precisato anche in ordine alla normativa settoriale vigente in materia di sicurezza.

- 10.e. Sottozona G3 Aree soggette a servitù militari e carcerarie: il Comune dovrà chiarire le motivazioni che sottendono tale perimetro, considerato che una parte di tale sottozona risulta essere classificata H nel PRG.
- 10.f. Sottozona G4.4 Spazi funzionali al porto: dovrà essere giustificata la scelta di individuare entro i 300 metri dalla linea di battigia marina, inedificabile ai sensi dell'art. 10bis della LR 45/1989, una nuova zona destinata alle funzioni collegate al porto, che dovrebbero espletarsi in una porzione totalmente libera da edificazione e, pertanto, meritevoli di tutela.

Relativamente alle NTA (articolo 34):

- 10.g. Art. 94, Zona G1 – Attrezzature di servizio, comma 8, sottozona G1.5 servizi per la tutela degli animali: la norma, che prevede che *“entro l'area si applicano indirizzi e prescrizioni per le zone E3 di cui all'art. 83”* dovrà essere corretta in quanto trattandosi di zona G la stessa deve essere dotata di apposita disciplina ai fini della attuazione dei singoli interventi e non può essere assimilata ad una zona agricola. Pertanto tale riferimento dovrà essere stralciato e sostituito con una disciplina che tenga in considerazione non solo quanto previsto dalla normativa vigente per i servizi generali ma anche gli usi specifici che si intende fare della stessa (canili sanitari e canili rifugio, gattili e strutture analoghe).
- 10.h. Art. 95, zona G2 – Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero, comma 2, lettera c), sottozona G2.3, Aree sportive – Parco Urbano: dovrà essere specificato che l'indice territoriale massimo è pari a 0,01 mc/mq e che questo può essere incrementato previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica, così come prescritto dall'art. 4 – limiti di densità edilizia per le diverse zone – del DA 2266/U/1983.

**11. PROGETTO DEL PIANO: ZONA H – SALVAGUARDIA**

Relativamente alla zonizzazione:

11.a. Per le zone H2\*:

- Agglomerato case sparse S'Enna e s'Arca,
- Insediamento turistico Hotel Sabbie d'Oro,
- Hotel Le Dune,
- Il Corsaro Nero,
- Insediamento spontaneo Campu e Sali,
- Colonia Gurruru,
- Chiosco e parcheggio Torre dei Corsari,
- Ristorante Pistis,

il Comune dovrà chiarire di che tipologia di edificazione trattasi, owerosia se la definizione di *“aree di salvaguardia paesaggistica entro cui si riconoscono evidenti trasformazioni antropiche esito di edificazione antica e recente”* sottende il concetto di edificazione spontanea.

In particolare, dovrà essere chiarito, per ogni singola sottozona H2\*, se trattasi di edificazione spontanea che deriva da procedure illegittime o interventi di abusivismo.

- 11.b. Zona H2 - zona di salvaguardia paesaggistica: dovranno essere distinte le H2 ricadenti su un Bene Paesaggistico dalle ulteriori aree che il Comune ritiene di voler preservare in quanto meritevoli di tutela; tale distinzione, come specificato nel rilievo sull'art. 99, si rende necessaria soprattutto ai fini dell'applicazione del comma 9, relativo al rilascio del nulla osta paesaggistico.



**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.c. Zona H3 – zona di salvaguardia ambientale: dovrà essere prodotta una tavola di sovrapposizione dei perimetri delle H3 con gli areali che assumono diverse caratterizzazioni (strutture minerarie, forme di derivazione mineraria, siti archeologia mineraria, proprietà ex minerarie, concessioni, edifici e siti di archeologia mineraria), rappresentati nella tavola Bb.3. Tale rappresentazione si rende necessaria ai fini istruttori allo scopo di poter distinguere chiaramente quali siano le aree di salvaguardia ambientale sottoposte a bonifica ambientale di interesse minerario o quelle interessate da elevata pericolosità idraulica negli ambiti urbani e periurbani, in quanto non è stata fornita una distinzione tra le due tipologie e la sottozona in esame le ricompre entrambe.

Relativamente alle NTA:

- 11.d. Capo VIII Zone H, art. 98 Zona H1 - zona di salvaguardia archeologica e dell'organizzazione mineraria: l'art. 98 rimanda, per gli interventi realizzabili, a quanto regolato dal Capo VI del Titolo I; dovrà essere verificata la compatibilità di quanto prescritto al Titolo I in relazione agli esiti della copianificazione del patrimonio storico culturale. In alternativa, le specificazioni del Capo V del Titolo I dovranno essere sostituite con un mero riferimento alla copianificazione stessa in quanto gli elaborati prescrittivi da utilizzarsi quale riferimento sono esclusivamente quelli allegati ai verbali di cui fanno parte integrante.
- 11.e. Art. 99 - Zona H2 Zona di salvaguardia paesaggistica, comma 1: il comma 1 dovrà essere corretto e dovrà riportare al suo interno esclusivamente l'elenco dei beni paesaggistici di natura ambientale di cui alla Tavola Ba.12.
- Dovrà inoltre essere specificato che il comma 9, che prevede che *“tutti gli interventi nelle aree H2 sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica ...”* si riferisce esclusivamente a:
- beni paesaggistici tutelati ex articolo 136 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
  - beni paesaggistici tutelati per legge ex articolo 142, comma 1 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.; per quanto riguarda i “territori coperti da foreste e da boschi” (articolo 142, comma 1, lettera g) è necessario specificare che la perimetrazione proposta dal Comune assuma un valore indicativo e non vincolante;
  - beni paesaggistici ambientali così come riconosciuti e rappresentati dal PPR, senza alcuna variazione dei perimetri, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera d) del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- 11.f. Art. 100 – Zona H2\* - Aree del restauro e ripristino paesaggistico: l'articolo 100, così come proposto, prevede la medesima disciplina per diverse zone H2\* presenti nel territorio comunale, misure quali, ad esempio, l'ammissibilità di funzioni residenziali e ricettive, il trasferimento della volumetria nel regime dei crediti edificatori nei casi di demolizione e ricostruzione e il ricorso all'istituto della perequazione; l'intero articolo dovrà essere rivisto in seguito ai chiarimenti forniti per le singole sottozone H2\* in ragione della definizione che verrà data per la volumetria esistente; in particolare, considerato che trattasi in tutti i casi di zone ricadenti all'interno della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, inedificabile ai sensi dell'art. 10bis della LR 45/1989, dovranno essere previste delle misure compatibili con il grado di tutela e salvaguardia stabilito per tale area.
- 11.g. Art. 101 - Zona H3 – zona di salvaguardia ambientale, comma 5: il comma 5 dovrà essere espunto dalla norma e rivisto in quanto fa riferimento, per le H3 di interesse minerario di cui alla tavola Bb.3, all'art. 39 che risulta inapplicabile nelle H3 stesse nella parte in cui recita così: *“In tutta la zona H3 di interesse minerario si applica quanto disposto dall'art. 39”*. Difatti l'articolo 39 non si riferisce mai a zone H, tantomeno alle zone H3, in quanto disciplina gli interventi





**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

ammessi A, F, G ed E o ad areali che assumono diverse caratterizzazioni (strutture minerarie, forme di derivazione mineraria, siti archeologia mineraria, proprietà ex minerarie, concessioni, edifici e siti di archeologia mineraria) e che non sono state sovrapposte alla zonizzazione proposta. Pertanto, in conseguenza di tale correzione, il Comune dovrà provvedere a formulare specifica norma per le zone H3 interessate dalla presenza di aree di insediamento produttivo di interesse storico culturale.

- 11.h. Art. 39 - Salvaguardia dei paesaggi minerari: nella considerazione che la norma si riferisce specificatamente alle aree di insediamento produttivo di interesse storico culturale individuate nella tavola Bb.3 (l'articolo 39 contiene un errore in quanto è indicata erroneamente la tavola Bb.4, inesistente), il Comune dovrà chiarire come si concilia il comma 10, che prevede *“per tutti gli immobili riconosciuti entro l'area mineraria dismessa il cambio di destinazione d'uso ....”* con la conservazione e il mantenimento dei valori paesistici e dell'identità delle aree dismesse e con quanto disciplinato dall'art. 58 che al comma 6 prescrive che *“i piani urbanistici devono disciplinare i cambi di destinazione d'uso ritenuti compatibili con la consistenza storico culturale dei beni stessi”*. In particolare dovrà essere dettagliato quali siano i cambi di destinazione previsti per i singoli edifici e a quale zona omogenea questi appartengono, al fine di poter valutare la portata della norma che allo stato attuale così come enunciata risulta avere una portata generica.

**12. PROGETTO DEL PIANO: AREE DI SALVAGUARDIA e FASCE/AREE di RISPETTO**

- 12.a. L'elaborato D7 “Fasce di rispetto, salvaguardia urbanistica”, dovrà essere implementato con l'indicazione della fascia di rispetto cimiteriale della G1.1c di S. Antonio Santadi.

**13. PROGETTO DEL PIANO: AREE PER STANDARD URBANISTICI**

- 13.a. È necessario riportare nella cartografia relativa allo stato di attuazione del PRG le informazioni necessarie a rappresentare le aree S presenti nell'ambito urbano consolidato (zone omogenee A e B).

Relativamente alla zonizzazione:

- 13.b. verificare nel progetto di Piano il soddisfacimento degli standard urbanistici per le zone omogenee A e B rispetto agli abitanti potenzialmente insediabili nelle suddette zone, articoli 6 e 7 del D.A. n. 2266/U/1983, e allineare la contabilità urbanistica delle aree S e gli elaborati cartografici al fine di consentire un'agevole e corretta lettura del progetto di Piano; lo stato di fatto e la proposta di Piano dovranno essere rappresentate distintamente per il centro urbano e per gli agglomerati proposti come zone A e B a Ingurtosu e Sant'Antonio di Santadi.

Le verifiche dovranno escludere le aree S di pertinenza del dimensionamento di Piani attuativi.

**14. RAPPORTO TRA LE SCELTE URBANISTICHE E IL PAI**

Poiché i perimetri delle aree di pericolosità idrogeologica rappresentate nelle tavole derivano da uno studio di compatibilità idraulica e geologica-geotecnica non ancora approvato dall'Agenzia del Distretto Idrografico della Sardegna (ADIS), e quindi suscettibile di eventuali modifiche, non è possibile verificare la compatibilità delle scelte di Piano con la situazione di dissesto idrogeologico presente sul territorio.

Purtuttavia si segnala che:

per l'adeguamento della cartografia è necessario:



**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

- 14.a. trasmettere a questi uffici, secondo quanto previsto dalle “Linee Guida per l’adeguamento dei PUC al PPR e al PAI” (Linee Guida per l’Adeguamento del PUC al PAI - BURAS n. 29 del 10.9.2007), le “Carte della sovrapposizione della zonizzazione con le perimetrazioni del PAI relative a tutte le classi di pericolosità idrogeologica” sia del centro urbano che del territorio extraurbano derivanti dallo studio redatto dal Comune ai sensi dell’articolo 8, delle NA del PAI, approvato dall’ADIS; in particolare, per una lettura chiara e immediata delle tavole è necessario, che le aree di pericolosità idrogeologica vengano differenziate secondo la classe di appartenenza (H1,H2,H3,H4) e rappresentate con un retino pieno con gradazione di colore rosso (frana) o blu (idraulico).
- 14.b. riportare nei suddetti elaborati di sovrapposizione le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali di cui all’art. 8, commi 8 e 9 delle NA del PAI e le perimetrazioni di pericolosità da inondazione costiera, individuate ai sensi dell’articolo 41 delle NA del PAI.

Per quanto riguarda l’adeguamento delle NTA del PUC:

- 14.c. è necessario eliminare gli articoli 51, 52 e 53 del TITOLO IV “Tutela geomorfologica ed idraulica”, condensando in un unico articolo in cui si afferma che il PUC recepisce le norme d’uso del territorio dettate dalle NA del PAI e inserendo un rinvio dinamico agli articoli relativi alle classi di pericolosità Hi e Hg (art. dal 27 al 34 NA/PAI) e a quello relativo alle fasce di tutela dei corpi idrici (art.8, commi 8 e 9 NA/PAI)).

**15. IN GENERALE:**

- 15.a. È necessario che venga effettuato un riordino generale della cartografia di piano, degli elaborati di sintesi, di quelli prescrittivi. Sono state rilevate, in più di una occasione, numerose incongruenze tra gli elaborati di piano, tra quelli citati nelle relazioni e gli elaborati di progetto, oltre a diverse incongruenze sui dati e i valori.
- 15.b. Considerato che è stato rilevato che l’elenco degli elaborati citato nella Deliberazione del C.C. n. 43 del 30.07.2018 di adozione sono presenti degli errori materiali in relazione al numero degli elaborati (a titolo esemplificativo ma non esaustivo si cita la tavola C.10 intitolata “Ambiti per la perequazione”, denominata erroneamente Sub Ambiti di Paesaggio nel succitato elenco) e che tale errore è presente anche nelle NTA, art. 2 – Contenuto ed elementi costitutivi, il comune dovrà provvedere a correggere gli stessi.
- 15.c. Risulta necessario che venga eliminato dagli elaborati descrittivi (relazioni), prescrittivi e dalle tabelle contenute in essi ogni riferimento al PUC 2010 in quanto ingenera confusione e non consente di dare una lettura compiuta e precisa degli stessi.
- 15.d. È preferibile correggere gli shape file, consegnati unitamente al Piano in formato digitale, in quanto le relative tabelle degli attributi contengono numerosi errori materiali (aree S con sottoclassificazione in S3.1, etcc).
- 15.e. Il comune dovrà compilare la tabella relativa alla contabilità del Piano, secondo lo schema che verrà fornito, al fine di comunicare tutti i dati, riferiti ad ogni singola zona omogenea, necessari per il completamento dell’istruttoria. Sarà dunque cura del comune reperire i seguenti dati:



**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

Zona	Superficie			Indici		Volumi			Abitazioni			Abitanti		
	Territoriale (A) (mq)	Pubblica (B) (mq)	Fondiaria (A-B) (mq)	Territoriale (mc/mq)	Fondiario (mc/mq)	Esistenti (mc)	Da piano (mc)	Da realizzare (mc)	Esistenti (num)	Occupate (num)	Vuote (num)	Insedati (num)	Insedabili (num)	Dotazione Volumetrica (mc/ab)
A														
B														
Aree S														
C														
D														
F														
G														
Totale														

La compilazione dovrà avvenire distintamente per il centro urbano, per S. Antonio di Santadi, Ingurtosu, Porto Palma e Ingurtosu.

- 15.f. fornire la ricognizione dell'eventuale edificato abusivo, quello sanato e quello sanabile, anche, ma non solo, con riferimento agli effetti dell'art. 4 comma 10 delle N.A. del PAI.  
15.g. Tutte le tavole dovranno riportare la dicitura "allegati alla Delibera CC n. ... del ...".

## 16. RELAZIONE GENERALE

- 16.a. Dovranno essere completate tutte le parti evidenziate in giallo e grigio e non complete; a titolo esemplificativo si cita la pagina 6, nella quale, sia al paragrafo 2.1.1. che al paragrafo 2.1.2., è stata riscontrata la presenza di periodi interrotti nella parte finale.

## 17. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 17.a. Art. 58 Riqualificazione urbana e crediti edificatori, comma 2: la norma prevede che: "Per ridurre la densità edilizia e la pressione antropica in alcune parti del centro urbano, nelle aree sottoposte a degrado paesaggistico .... il Comune ... individua le aree per l'atterraggio tra quelle di proprietà pubblica individuate nella Tavola C.10...".

Esaminata la Tavola C.10, nella quale sono state perimetrare le Aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale potenzialmente destinate all'istituto della perequazione, escluse quelle gravate da usi civici (attuali o in previsione), è emersa la necessità, al fine di poter valutare la portata e applicabilità della norma, di acquisire una tavola di sovrapposizione di tali perimetri. Difatti, risulta necessario identificare le aree nelle quali "atterrerà la volumetria" allo scopo di determinare la compatibilità delle stesse.

- 17.b. Si rende inoltre necessario prevedere nell'articolo 58 un apposito comma nel quale venga specificato che i crediti edificatori debbano essere riferiti ad una volumetria regolarmente realizzata e che nel trasferimento siano rispettati i parametri della zona in cui si intende farli ricadere.

## 18. REGOLAMENTO EDILIZIO

Atteso che il progetto di PUC dovrà essere rivisto, si rinvia l'esame specifico di tale elaborato.

Ad ogni modo, a titolo esemplificativo ma non esaustivo si riportano le seguenti considerazioni/suggerimenti per l'adeguamento:

- 18.a. inserire la disciplina per il calcolo dei volumi con riferimento a quanto previsto dal DA 2266/U/1983 (Decreto Floris) e dalla relativa circolare esplicativa del 10 maggio 1984 n. 1/84; per quanto non espressamente ivi previsto il regolamento deve riferirsi al DA 9743-271-1977 (Decreto Soddu) e alla relativa circolare esplicativa del 20 marzo 1978 n. 2-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

- 18.b. rivedere il Titolo V Procedimenti per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi che allo stato attuale appare incompleto e contiene dei commenti che ne rendono l'applicazione incerta;
- 18.c. riportare le procedure di esproprio come da DPR 327/2001.

Si segnala che regole e discipline contenute nel Regolamento edilizio (R.E.), poste in capo alla responsabilità comunale, seppure non espressamente rilevate, devono comunque risultare conformi al quadro normativo sovraordinato.

Tutto ciò premesso, sarà possibile effettuare una più compiuta valutazione della zonizzazione del PUC solo dopo l'acquisizione degli elementi succitati e inerenti i dati dimensionali del piano, lo stato di attuazione e la zonizzazione dello strumento vigente, la conclusione e il recepimento nel piano dei procedimenti propedeutici (VAS, VINCA, PAI).

Difatti, limitatamente alle suddette carenze conoscitive del piano, sono emerse perplessità riguardo a:

- la modifica in ampliamento delle zone B dell'abitato (precedentemente classificate E e C) priva di una chiara motivazione e in possibile contrasto con il DA 2266/U/1983 e relativa Circolare Ass. EELL. N. 1/1984 al punto 2 "Requisiti zone di completamento";
- la pianificazione delle zone F per quanto riguarda i comparti costieri, interni alla fascia costiera, che devono rientrare nelle fattispecie ammissibili secondo l'art. 20 comma 2 lettera c) delle NTA del PPR (completamento degli insediamenti esistenti);
- la pianificazione delle zone F interne alla fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, inedificabile in quanto sottoposta a vincolo di integrale conservazione, che devono rientrare nelle fattispecie di cui al comma 2, lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), i-bis), iter) dell'art. 10bis della LR n.45 del 1989.

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, dovrà 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**

Ing. Antonio Sanna

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu  
Resp. Settore: Geom. Carlo Corrias  
Funz. Istruttore: Ing. Annarita Serra

*Firmato digitalmente da*

**ANTONIO  
SANNA**