



Prot. N. 19173/DG  
del 24/05/2019

**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 LOIRI PORTO SAN PAOLO  
Viale Dante Alighieri, 28  
07020 Loiri SS

PEC

[protocollo.loiriportosanpaolo@legalmail.it](mailto:protocollo.loiriportosanpaolo@legalmail.it)

[biancu.francesco@comune.loiriportosanpaolo.it](mailto:biancu.francesco@comune.loiriportosanpaolo.it)

**Oggetto: Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI – Nuova adozione – Deliberazione di CC 78 del 17.12.2018. Trasmissione parere ai sensi dell'art. 20 bis della LR 45/1989.**

Per quanto di competenza della Direzione generale scrivente, si formulano le seguenti osservazioni ai sensi dell'art. 20 bis "Accelerazione e semplificazione delle procedure di adeguamento del piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale" della LR 45/1989, nella formulazione previgente all'entrata in vigore della LR 1/2019.

Tali osservazioni sono dirette a fornire all'Amministrazione comunale gli elementi di cui il PUC deve essere corredato, sia in termini formali che sostanziali, ai fini della successiva approvazione definitiva.

In particolare, si segnalano, come di seguito riportato, gli elementi di incoerenza interna (laddove sono presenti incongruenze tra gli elaborati del piano e/o errori materiali) e di incoerenza rispetto alle norme sovraordinate di governo del territorio, con particolare riferimento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico (ove sono presenti criticità sia relative a scelte localizzative di aree di trasformazione territoriale, sia alle discipline d'uso, tenuto conto della presenza diffusa di elevati valori paesaggistici, ambientali e storico culturali da tutelare).

A integrazione della nota prot.n. 17951 del 16.05.2019, trasmessa dal Servizio tutela del paesaggio e vigilanza Sardegna settentrionale all'autorità competente in materia ambientale e ai fini delle valutazioni della stessa autorità, si rappresenta che, nel complesso la proposta di piano appare migliorativa rispetto a quella già esaminata, a suo tempo, dalla Direzione generale scrivente con proprio parere n. 9016 del 04.03.2016, avendo operato un importante ridimensionamento in termini di volumi realizzabili, di superfici trasformate e di diversa classificazione urbanistica dei territori interessati, in un'ottica di maggiore tutela generale del territorio.

**Valutazione ambientale strategica**

- Il Comune dovrà acquisire sul PUC (deliberazione CC n. 78 del 17.12.2018) il parere in materia di VAS da parte del competente Ente provinciale.

**Valutazione di incidenza ambientale**

- Il Comune dovrà acquisire il parere in materia di VinCA (deliberazione CC n. 78 del 17.12.2018) da parte del competente Ente regionale.

**Assetto Storico culturale: Centro di antica e prima formazione - CM**

- Evidenziare, nella cartografia di zonizzazione e relativa legenda, i perimetri dei CM di cui alla determinazione n. 48/DG del 23/01/2008. Si fa presente che, erroneamente, il CM di Loiri e Montelitru



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

sono rappresentati con i perimetri delle “Aree delle relazioni paesaggistico-produttive” (da riservare, invece, agli stazzi).

- Si ritiene opportuno che, per il particolare carattere storico, tradizionale e di pregio che rivestono i centri matrice, a meno di specifiche valutazioni e/o motivazioni da parte del Comune, tali centri siano meglio classificati come zone A, con relativa disciplina di salvaguardia.
- Si suggerisce di prevedere, per i CM, un unico articolo che li disciplini compiutamente ai sensi dell'art. 52 delle NTA del PPR, e li individui secondo la corretta e chiara destinazione urbanistica, garantendo univoca corrispondenza tra NTA e cartografia del PUC. Tra le modalità attuative degli interventi in CM, dovrà essere richiamato il piano particolareggiato ai sensi dell'art. 9 della LR 28/1998 e dell'art. 52 delle NTA del PPR, in assenza del quale sono ammessi solo gli interventi previsti dallo stesso articolo 52 e dal comma 9 dell'art. 30 della LR n. 8 del 2015. Altresì, dovrà essere richiamata la necessità di acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs n. 42/2004. Eliminare, contestualmente, tutti gli altri riferimenti ai CM, ovunque presenti, nelle NTA.
- Si segnala che nella Relazione illustrativa dello stato di attuazione del territorio comunale (Tav. C1) si fa riferimento ad un'attività di ripermimetrazione dei centri matrice già copianificati; si precisa che i centri matrice sono beni paesaggistici ai sensi dell'art. 47 NTA del PPR e il loro perimetro non può essere modificato autonomamente dal Comune, ma congiuntamente con gli Enti preposti alla tutela del vincolo (MIBAC, RAS). Nelle carte di zonizzazione non si riscontra, ad ogni modo, tale ripermimetrazione.

#### **Assetto Storico culturale: Patrimonio Storico Culturale diffuso**

- E' necessario allegare al PUC il verbale e le allegate schede finali di copianificazione, firmati dai competenti Enti.
- Si rilevano diverse incongruenze tra i vari elaborati di PUC nella rappresentazione e disciplina dei beni appartenenti al patrimonio storico culturale diffuso. Tali incongruenze riguardano il numero totale dei beni riportati nei vari elaborati, le fasce di salvaguardia specifiche di ogni categoria di bene, l'identificazione dei beni nelle tavole di zonizzazione, la disciplina urbanistica rispetto a quella paesaggistica risultante dalle schede allegate al verbale finale di copianificazione firmato dagli Enti interessati. Pertanto, ai fini di una chiara e univoca rappresentazione, a corredo di quanto già fatto nel lavoro di rappresentazione dell'intero patrimonio storico culturale diffuso, si rende necessario produrre una cartografia completa rappresentativa di tutti i beni riportati nel verbale di copianificazione, degli ulteriori 10 stazzi individuati dal Comune e di quelli ulteriori riportati nell'elaborato “B2\_5”, con i relativi codici identificativi, da cui sia univocamente e chiaramente individuabile il bene con la relativa fascia di salvaguardia (tutela condizionata, aree di rispetto e aree delle relazioni paesaggistico produttive) e relativo contesto urbanistico.

In particolare si rileva quanto di seguito riportato.

- Si raccomanda di verificare l'elenco dei beni riportato nell'elaborato “B2\_5”, in cui risultano elencati e cartografati 39 beni contro i 31 desunti dalla Relazione e dal verbale. Alcuni beni elencati nell'elaborato “B2\_5” sono citati solo in relazione e rappresentati nel DB (elaborato B4\_DB\_BBCC), ma senza disciplina, altri citati nel DB con la precisazione che non sono stati rinvenuti i resti.
- si segnalano incongruenze nella rappresentazione di alcuni beni nelle tavole di zonizzazione (TAV. Z1\_L2). Per es. i 3 Beni paesaggistici “stazzi” (Ruda, Stazzareddu e Santu Juanni) sono rappresentati con l’“Area di rispetto” (arancione) anziché con le “Aree delle relazioni paesaggistico-produttive” (blu, come correttamente normata nelle NTA). Lo stazzo “La Ruda”, inoltre, è rappresentato solo con il “perimetro del bene paesaggistico”. Nelle tavole di zonizzazione non è, inoltre distinguibile, il singolo bene, essendo questo identificato con la sola zona omogenea H1 e non anche con l'identificativo codice/nome riportato nel verbale di copianificazione o DB; viceversa, nelle tavole di rappresentazione delle singole categorie di beni, in cui è ben leggibile l'identificativo/nome, non è riportata una base cartografica adeguata da poter leggere l'inserimento urbanistico e territoriale del bene stesso e delle relative fasce di salvaguardia.
- Le NTA, relativamente a ciascuna categoria di bene individuata dal Comune e riportata nel verbale finale di copianificazione, devono richiamare i relativi elaborati cartografici rappresentativi del singolo bene e delle relative fasce di salvaguardia. Altresì, devono richiamare la normativa di tutela paesaggistica definita all'interno delle schede allegate al verbale finale (Tav. B4\_DB\_BBCC



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

eventualmente aggiornata), rispetto alla quale la disciplina urbanistica dovrà essere coerente (es. vedi art. 32 – beni archeologici in cui, oltre ad essere necessaria una verifica sulla corrispondenza col codice B4\_DB, è necessario anche verificare la disciplina urbanistica con quella paesaggistica riportata nella Tav. B4\_DB). Il Comune dovrà anche precisare che, in caso di incongruenza tra le due discipline, si applica quella più restrittiva.

- Si segnala che nell'art 34 "Altri beni di carattere storico culturale" l'elenco dei beni riportato non corrisponde a quello della tabella 5 del verbale finale di copianificazione, come anche rappresentato nell'elaborato B2\_3\_L1\_Beni extra buras, né la suddivisione in sottozone H1.1 - H1.6 trova corrispondenza nelle carte di zonizzazione Tav.Z\_L.
- Nelle NTA dovrà essere riportata anche la disciplina di salvaguardia degli ulteriori 10 stazzi che il Comune intende tutelare, citati nella Relazione.

Si segnala che:

- nell'art. 33 "stazzi", è presente un errore materiale laddove si richiama per il comma 12, l'art. 54, anziché l'art. 52 delle NTA del PPR.
- Le tavole di rappresentazione dei beni (tavole B2) non sono coerenti tra loro nel denominare univocamente le varie tipologie di fasce di tutela per categoria di bene (es. nelle Tavole B2\_5 e B4\_DB\_BBCC la legenda è sempre uguale per qualunque tipo di bene, non distinguendo, come fatto giustamente nelle NTA, le fasce di tutela condizionata, le aree di rispetto e le aree delle relazioni paesaggistico produttive).
  - Nelle Tav B2\_3\_L dei beni extra Buras il codice identificativo dei beni architettonici e identitari non corrisponde a quello indicato nella relazione B1 e nel verbale finale (meglio rinumerarli da 1 a 11).
  - Occorre integrare le NTA prevedendo una disciplina di salvaguardia per la viabilità storica rappresentate nella Tav. C5\_7\_Infrastrutture (articoli 102, 103 e 104 delle NTA del PPR).

### **Assetto Insediativo – Rappresentazione dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente**

- La ricognizione dello stato di attuazione vigente dovrà essere "ricomposta" in maniera unitaria e integrata in riferimento a tutte le zone omogenee, all'interno di un unico elaborato tabellare. Ai fini di facilitare tale ricomposizione si suggerisce di utilizzare la tabella\_stato\_di\_attuazione.xls fornita dalla RAS (già impostata in termini di informazioni minime da inserire da parte del Comune e di formule di calcolo preimpostate), specificando, per ciascuna zona/sottozona (A, B, C, D, F, G) e relativi PdL, i dati mancanti, ossia "volumi realizzati", gli "abitanti insediati residenti", la "dotazione volumetrica residente", la "dotazione volumetrica non residente", la "percentuale di utilizzo dei volumi per residenti" e la "percentuale di utilizzo dei volumi per non residenti" e, comunque, i dati necessari per poter addivenire a valori certi dei volumi residui, ancora realizzabili, da considerare alla base del dimensionamento del PUC.

Si rileva in particolare quanto segue:

La ricognizione sullo stato di attuazione vigente è parziale (mancano dati come, per es., il volume realizzato e residuo dei PdL in sottozona C1 per i quali viene fornito un "volume fondiario") e riportata su documenti diversi del PUC (Tavole C1, C7, C8, D2, Relazione socio economica); pertanto, risulta difficoltosa la lettura unitaria, finalizzata alla comparazione dei dati. Sono presenti, inoltre, varie incongruenze tra dati corrispondenti. La tav. C7, peraltro, non consente la lettura di tutti i PdL per sovrapposizione dei retini.

- Il completamento degli insediamenti esistenti (sottozona C1) secondo le previsioni dei PdL originari è ammissibile ove ricorrano i presupposti di legge che consentono di considerarli "fatti salvi". Qualora non sussistano tali presupposti, nuovi volumi potranno essere ripianificati come zone C, subordinatamente al rispetto delle norme vigenti.

### **Dimensionamento: Capacità insediativa del litorale ai sensi del DA 2266/U/1983**

#### **Relativamente alla Relazione D6\_Dimensionamento zone F:**

- Si rilevano alcune incongruenze relativamente all'elaborato di PUC scelto per rappresentare il calcolo della costa (Relazione) e alla larghezza di tratti di spiaggia, in funzione del corrispondente numero di posti/bagnante assegnati. Pertanto, è necessario, verificare la larghezza effettiva dei tratti omogenei di costa e produrre, riportandoli, la specifica carta che rappresenti, su scala idonea, l'intero tratto di costa,



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

unitamente alla metodologia seguita per addivenire al calcolo dello sviluppo costiero e, quindi, dei posti/bagnante.

- Si rilevano incongruenze relativamente alle date delle convenzioni dei PdL delle sottozone F1 e allo stato di attuazione rispetto ai volumi ancora da realizzare.
- Il PdL F1.3 “Decandia Battista” (31.728 mc), non deve essere scomputato, in tale documento, dalle volumetrie delle zone F. L’analisi della distribuzione degli abitanti residenti e turistici/non residenti dovrà essere condotta complessivamente su tutto il territorio, per tutte le zone omogenee residenziali e turistiche, per evitare ragionamenti parziali che potrebbero escludere dal dimensionamento quote di abitanti non computati né in capo ai residenti, né in capo ai turisti/non residenti.

In particolare si rileva quanto di seguito riportato.

- Il profilo costiero, unitamente alla metodologia di calcolo del numero dei bagnanti è stato rappresentato nella Relazione\_D6\_Dimensionamento zone F, attraverso stralci dei tratti di costa e relativi ingrandimenti, ad una scala non adeguata. Tale studio dovrà confluire in una tavola dedicata, come richiesto anche dalla Circolare 20/03/1978 3B MAOL, in quanto rappresenta un elaborato fondamentale rappresentativo del dimensionamento delle volumetrie turistiche.
- Dall’analisi comparativa della rappresentazione tipologica dei tratti di costa risultante dalla Relazione e dalla piattaforma Gis si rileva che:
  - il tratto di costa compresa tra il centro abitato di Porto San Paolo e il rio “Scalamala”, presenta una larghezza di spiaggia inferiore a 30 m, tale tratto è erroneamente indicato nella fig. 1 della tavola D.6, con larghezza compresa tra 30 e 50 m;
  - al tratto di costa di Porto Taverna (fig. 3 della tavola D.6 – circa 160 m) è stata attribuita una categoria corrispondente a “spiaggia compresa tra 50 e 30 m”, ma si rileva, in corrispondenza del villaggio medesimo, un tratto di spiaggia con larghezza inferiore a 30 m.

Per quanto sopra è necessario aggiornare il numero totale di bagnanti.

- Si segnala che, relativamente alla zona F1.9, non è stata attribuita una data della convenzione. Tuttavia tale lottizzazione parrebbe risalire agli anni '60.
- il PdL F1.4 (pag. 11 Relazione D6 - PdL “I Fari” - comparti F1.3 e F1.4) non risulta presente nella tabella sulla ricognizione delle F1; quindi deve essere inserito nella tabella e dimensionamento.
- Relativamente al PdL F1.11 “Chitoni” si segnala di verificare la correttezza della data di convenzione (12.06.2006) tenuto conto della vigenza in tale data delle misure di salvaguardia di cui all’art.15, c. 3 del PPR (adottato il 24.05.2006), anche in relazione alla scelta di nuova localizzazione di zone turistiche (vedi sottozona F4.14 e F4.15);
- Si rilevano incongruenze tra lo stato di attuazione delle sottozone F1 riportate nella Relazione “C1\_stato di attuazione” del PdF e la Relazione D6. Si cita, per es., la sottozona F1.5 “Punta Don Diego” di cui si computano come “da realizzare” volumi sia residenziali (417 mc) che pubblici (700 mc), mentre nella Relazione C1 è dichiarato uno stato di attuazione pari al 100%. Verificare inoltre, nella F1.6, i volumi residui da realizzare dichiarati pari 8 mc nella Relazione\_D6 a fronte di uno stato di attuazione dell’ 85% dichiarato nella Relazione C1.
- Il riferimento alla delibera di C.C. n. 38 del 07.05.2015 deve essere rettificato citando la nuova deliberazione di adozione del PUC di CC n. 78/2018.

## **Piano Paesaggistico Regionale - Sintesi**

### **Carta dei Beni Paesaggistici ambientali**

- Dovrà essere recepito il perimetro del Bene “Laghi naturali, invasi artificiali, stagni, lagune” così come individuato dal PPR.

Nell’elaborato “A16\_L2\_Beni paesaggistici ambientali” è riportata, nel territorio compreso tra le località “La Taverna” e “Li Pinitteddi”, una fascia di rispetto fluviale e non il fiume dalla quale si origina. Tale fiume non rappresenta un bene paesaggistico, in quanto non individuato dal PPR. Il Comune, sempre previa verifica dell’esistenza del corso d’acqua, potrà eventualmente individuarne una norma di salvaguardia, sempre comunque specificando che non si tratta di bene paesaggistico e quindi come tale, da non assoggettare ad autorizzazione paesaggistica.



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

### **Carte aree percorse da incendio**

Per le aree percorse da incendio dovranno essere rappresentate tutte le aree distinte in riferimento all'anno cui si riferisce l'evento e al tipo di soprassuolo interessato.

Relativamente alle NTA si segnala che all'art. 44 devono essere adeguati i riferimenti normativi (Legge 21 novembre 2000 n. 353 "Legge quadro in materia di incendi boschivi"), in particolare esplicitando quanto previsto all'art. 10 (Divieti, prescrizioni e sanzioni).

### **PROGETTO DI PUC**

#### **Dimensionamento: Stima del fabbisogno residenziale**

- Si rilevano diverse incongruenze relativamente ai "volumi effettivamente realizzati" e "residui", ai parametri urbanistici, al computo della dotazione volumetrica/ab, riportati nei vari elaborati che trattano il dimensionamento del PUC. E' sufficiente, a tal proposito, compilare adeguatamente la tabella\_stato\_di progetto.xls che la RAS ha già trasmesso al Comune, nella quale, per facilitare l'Ente, è richiesta, per ciascuna zona urbanistica, la sola compilazione delle Superfici t/f, degli indici t/f, dei volumi realizzati, degli abitanti residenti insediati, delle dotazioni mc/ab residenti/non residenti e delle percentuali di volumi utilizzati/utilizzabili da residenti/non residenti, in quanto il foglio di calcolo è già impostato con le formule necessarie a restituire i dati di dimensionamento del PUC. Una volta compilata la suddetta tabella dovranno essere eliminate tutte le altre tabelle presenti, a vario titolo, negli elaborati del PUC.
- Le nuove zone A dovranno essere computate nel dimensionamento del fabbisogno residenziale.
- Si precisa che il dimensionamento delle aree standard S (S1+S2+S3+S4) deve essere riferito esclusivamente alle zone A e B, in funzione degli abitanti totali (esistenti e futuri) previsti in tali zone.
- Per quanto riguarda gli standard S1+S2+S3+S4 delle zone Cb, gli stessi devono essere garantiti all'interno della sottozona (in alcuni casi si può fare anche un ragionamento in termini di rete o bacino, come suggerito dal CTRU, se le dimensioni ridotte lo consentono) e computati in ciascun "progetto urbano" e, comunque, garantiti almeno globalmente per le Cb.
- Le zone C per quanto riguarda gli S (S1+S2+S3+S4) devono essere equilibrate, nel senso che le dotazioni minime devono essere previste nelle relative NTA e garantite nei successivi piani attuativi.
- A titolo di esempio, si citano incongruenze tra i dati volumetrici riportati nella Relazione D2\_Dimensionamento\_PUC e quelli riportati nella relazione socio economica, dove vi è corrispondenza relativamente ai "Centri abitati in ambito extraurbano" Pedralonga e Tiriddò (17.715 mc) ma non a Loiri (la somma B e C = 158.266 mc, mentre nella relazione socio economica - pag. 87 il volume edificato al 2014 risulta di 206.328 mc). Si segnala invece che probabilmente è presente un errore materiale (di 10.000 mc) per Porto S. Paolo (la somma delle zone B e C = 670.719 mc, mentre nella relazione socio economica è di 680.719 mc). Si rileva, inoltre, la diversa aggregazione, nei vari elaborati, delle località a cui sono stati associati i volumi realizzati, elemento che introduce ulteriore criticità ai fini del confronto dei dati. Altresì, si citano i volumi realizzati nelle zone A e B riportati nella suddetta Relazione D2, rispettivamente per Loiri e Porto S. Paolo che non corrispondono né a quelli riportati nelle stesse "tabelle di contabilità" della relazione né a quelli riportati nell'"Elaborato C\_8\_Volumi zone B LOIRI" e negli elaborati Relazione C\_1 e Tavole C\_7 e C7\_1.  
Nelle "tabelle di contabilità" della relazione D2, per le zone B devono essere indicate le superficie fondiaria e non "le superficie fondiaria edificate" e l'indice fondiario, in luogo dell'indice territoriale. Tali incongruenze dovranno essere eliminate, e i dati dovranno essere integrati con le informazioni mancanti e confluire in un unico documento di sintesi (tabella); l'ammontare volumetrico già realizzato nelle zone residenziali (A, B, C e Cb) è un dato importante e costituisce la base per il dimensionamento del PUC.
- Ai fini del calcolo della dotazione volumetrica ad abitante (Relazione D2\_dimensionamento) espressa in mc/ab, dovrà essere computata anche la volumetria per servizi, coerentemente con quanto disposto dal DA 2266/U/1983.
- Nel calcolo della "popolazione insediabile a Loiri" (Relazione D2) non è chiaro cosa si intende per "volumetria residua in zona B così come da previsione pianificatoria..." e come sia stato ottenuto il relativo valore di 67.449 mc. Si osserva, infatti, che tale valore non corrisponde alla "nuova" previsione pianificatoria della zona B riportata nella tabella di contabilità urbanistica (V realizzabili nelle zone B) che risulta di 71.059 mc. Ulteriori aspetti da chiarire riguardano, per esempio, nel paragrafo della





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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

“determinazione densità media volumetrica abitante Zone B Porto San Paolo” il valore di 136.120 mc relativo alla volumetria effettivamente occupata da residenti, che non è chiaro come sia stato determinato, ecc.

Anche tali aspetti, comunque, sono facilmente superabili con la compilazione della tabella\_stato\_di\_progetto.xls.

- Si segnala, talvolta, un uso diverso dei termini che, unitamente alle incongruenze sopra segnalate, rendono difficoltosa la comprensione dei dati riportati. Si cita per esempio l'uso del termine “volumetria residua”, ma nelle tabelle di contabilità è definita “volumetria edificabile al netto di quella già realizzata”, o “abitanti insediabili” per indicare talvolta “i nuovi futuri abitanti”, talvolta gli abitanti complessivi insediati e da insediare. Anche tale aspetto potrà essere facilmente risolto utilizzando la terminologia della tabella fornita dalla RAS, che si pone anche, come scopo, quello di uniformare inequivocabilmente il linguaggio di tutti i PUC della Sardegna.

### **Zona A – Centro di antica e prima formazione**

- Nel dimensionamento del fabbisogno residenziale del PUC è necessario computare tutte le zone A.
- Le zone/sottozone omogenee, in quanto tali, sottendono porzioni di territorio, appunto omogenee; pertanto, nei casi in cui le stesse risultano ricomprendere un solo edificio (come per es. sembrerebbe nella frazione “Azzani”, per la sottozona A - toponimo iGM “Fratelli Sfalchi” a N\_O), il Comune dovrà prevedere una specifica disciplina d'uso e/o tutela all'interno del relativo progetto urbano (PdLP di iniziativa pubblica) nel caso delle “frazioni” o, comunque, nelle NTA in generale se fuori dalle frazioni, uniformando la classificazione urbanistica a quella delle aree vicine ad essa “omogenee”.

Relativamente alle NTA:

#### **Art. 5 - sottozona A - Ambiti di conservazione comprendenti i centri di antica e prima formazione**

- Inserire, all'inizio dell'articolo, la descrizione delle zone A - art. 3 Floris (“Centro storico artistico di particolare pregio...);
- Il CM di Montelittu risulta classificato area S e non zona A, come precisato, invece, nella presente norma; pertanto è necessario valutare la sua riclassificazione, atteso che le aree S, peraltro, non prevedono una disciplina di tutela specifica per i CM. Per i CM si rimanda, comunque, a quanto detto sopra.
- Relativamente alle destinazioni d'uso, devono essere richiamate le destinazioni d'uso compatibili con tale zona utilizzando la stessa denominazione prevista per le “destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti” e “urbanisticamente non rilevanti” dall'art. 11 della LR 23/1985 e relativa deliberazione di GR n. 52/22 del 22.11.2017, e disciplinati conseguentemente, i relativi mutamenti di destinazione.
- Relativamente alle modalità di attuazione di cui al p. 6, richiamare, oltre l'art. 5, anche l'art. 4 del DA 2266/U del 1983 che, per le zone A, contiene specifiche disposizioni in ordine alla predisposizione dei piani particolareggiati.
- Relativamente alle distanze di cui al p. 8, richiamare, come fatto al precedente punto 7, l'art. 5 DA 2266/U del 1983 specifico per le distanze (verificare il rimando, operato in tale articolo, alla sottozona B1 in quanto, nella norma di quest'ultima è presente un ulteriore rimando a se stessa - B1).
- Verificare il p. 10 “rapporto di copertura” che contiene, erroneamente, la stessa disposizione del punto precedente.
- Relativamente al p. 19, occorre chiarire cosa si intenda per “autorizzazione paesaggistica preventiva”. A tal proposito, si ricorda che “l'autorizzazione paesaggistica”, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, è richiesta solo in presenza di ambiti territoriali vincolati paesaggisticamente, nel caso di specie, anche per i Centri matrice.

### **Zona B**

- Fatta salva la coerenza tra destinazioni d'uso e classificazione urbanistica, è necessario motivare, ai sensi dell'art. 3 del DA 2266/U/1983 e del punto 2) della circolare assessoriale n. 1 del 10.05.1984, la riclassificazione di alcune sottozone, in ordine alla sussistenza dei requisiti richiesti per poter essere classificati B, posto che i comparti interessati risultano non edificati e separati dall'abitato consolidato (ad



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

es. Loiri: B1.12, B2.11, B2.13, B2.14, B2.27, B2.72, B2.73, B2.74, B2.78; in fascia costiera Vaccileddi: B2.59, B2.64, B2.66, Lu Stangu B2.56).

- Si rileva una diversa denominazione delle sottozone B nella legenda delle Tavole di zonizzazione e nelle NTA, infatti, nelle NTA sono denominate rispetto alla appartenenza o meno al Centro Matrice. E' necessario uniformare la denominazione delle sottozone nella cartografia e nelle NTA.

#### **Relativamente alle NTA**

##### **Art. 6 “sottozone B1 comprendenti i centri di antica e formazione”**

- Tale articolo dovrebbe essere soppresso per quanto detto sopra sui CM. Si segnala, comunque, quanto segue:
- L'articolo descrive le sottozone come “coincidenti con i tre “Centri di Antica e Prima Formazione approvati con Determinazione RAS n. 48/DG del 23/01/2008”. Tale affermazione non trova riscontro nelle tavole di zonizzazione, in quanto solo il CM ubicato a Loiri, risulta classificato in parte B1 e in parte area S.
- E' necessario fissare, con carattere generale, un indice fondiario massimo entro i limiti stabiliti dal DA n. 2266/U del 1983 per le zone B1.
- Si segnala che il paragrafo 10 sulle distanze contiene un rimando “circolare” alla stessa sottozona B1.

##### **Art. 7 - sottozone B1 di completamento residenziale esterne ai centri di antica e prima formazione**

- Eliminare l'indeterminatezza relativa all'indice fondiario. Tale indice, infatti, è fissato in tale norma in 2 mc/mq ma è, tuttavia, fatta salva una sua possibile modifica ai sensi di una richiamata tabella che non risulta invece, presente.
- Nel paragrafo sulle distanze è necessario richiamare le disposizioni dell'art. 5 del DA n. 2266/U del 1983; si segnala inoltre il refuso del riferimento al D. P. G. R. 9743/271, superato appunto dal n. 2266/U del 1983.
- Al punto 7, non è chiaro il riferimento ai piani attuativi, anche in ragione della prescritta modalità di attuazione con permesso di costruire.

##### **Art. 9 - sottozona B3 di completamento residenziale estensivo dei centri capoluogo e delle frazioni**

- Come in precedenza, anche in tale norma compare un richiamo alle tabelle che non risultano allegate.
- Tale articolo deve disciplinare anche la sottozona B4.14, rappresentata in cartografia ma non nelle NTA.

#### **Zone C**

##### **Zone Cb**

##### **Relativamente ai progetti urbani dei “centri abitati in ambito extraurbano”**

- Per ciascuna frazione, all'interno del relativo PdLP di iniziativa pubblica, è necessario indicare:
  - il volume già realizzato (relativamente a ciascun comparto di attuazione o, se non si dispone del dato così disaggregato, della intera frazione);
  - l'indice territoriale massimo da rispettare nell'intera zona Cb ai sensi del DA n. 2266/U del 1983, tenuto conto dei volumi esistenti;
  - specifica contabilità delle aree per standard (S1+S2+S3+S4), come già detto sopra.
  - il numero totale degli abitanti insediabili (insediati + futuri da insediare), scaturiti applicando il parametro di dotazione volumetrica/abitante individuato in progetto;
  - tutti gli elementi necessari per poter procedere all'attuazione con permesso di costruire, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione da realizzare e alle aree da cedere, a carico dei privati e dei parametri urbanistici ed edilizi.
  - Precisare se i contenuti localizzativi e prescrittivi sono vincolanti per i singoli progetti;

In particolare:

- **Azzanidò e Cuccai:** precisare nel PdLP che trattasi di centro rurale (Relazione\_A01) e inserire le prescrizioni per la riqualificazione e riuso dei Volumi esistenti (magari con degli incentivi). Argomentare in merito alla eventuale distribuzione di quota parte di nuovi abitanti insediabili risultanti dal dimensionamento, per la presenza di Volumi abbandonati. Si ritiene che tali zone debbano essere riclassificate E4 e disciplinate adeguatamente come “centri rurali”.
- **Burrasca** rispetto alla tavola P4\_sensibilità, si rileva un edificio programmato all'interno di un ambito ad elevata sensibilità, per cui occorre valutare la possibilità di delocalizzarlo al di fuori, in un ambito a minore sensibilità.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

- **Enas:** nel PdLP occorre rappresentare anche il CM di cui all'allegato 2/2 alla Determinazione N. 48/DG del 23/01/2008 in quanto su esso grava il vincolo paesaggistico.
  - **La Sarra:** Il Comparto Cb\_2 (che negli shp di progetto è indicata come Cb\_1) nel PdLP ha un perimetro diverso rispetto a quello indicato nelle carte di zonizzazione (Z1\_L1...) e nello shp\_file.
  - **Montelittu:** Nel comparto Cb\_6 bisogna indicare il CM di cui alla Determinazione N. 48/DG del 23/01/2008 (tenendo conto di quanto già detto in merito alla classificazione di area S).
  - **Ovilò:** il comparto Cb\_4, non risulta classificato nel PdF vigente come B/E, ma si presenta come case sparse, peraltro separate dalla previgente B/E dalla viabilità, per cui non è chiara la motivazione che ne avrebbe consentito la sua classificazione in centro urbano.
  - Posto che i centri abitati in ambito extraurbano, come si evince dalla relazione di progetto, hanno come origine le sole zone B/E vigenti, occorre verificare le condizioni che hanno determinato, in alcuni casi, la scelta di classificare come tali anche parti del territorio non classificate B/E e che si presentano come case sparse, per le quali si ritiene che la classificazione urbanistica più adatta sia quella agricola, con specifica disciplina d'uso (es. comparto Cb\_4 di Ovilò – "la silvaredda", Burrasca – "lu stazzareddu", Azzani – "Lu Tronu").
  - Le zone di espansione di tali frazioni, si ritiene debbano essere commisurate all'estensione dell'edificio originario, che come detto in relazione, deve poter conservare la sua connotazione di piccolo aggregato extraurbano, e non essere trasformato in un centro abitato qualunque (vedi a titolo di esempio Trudda e Zappali).
- Verificare il valore della cubatura in progetto riportata a pag. 35 della Relazione A01 per Pedralonga e Tiriddò che dovrebbe essere 4.960 mc (anziché 4.030) e 7.130 (anziché 6.200).
  - Per quanto riguarda i vincoli di cui all'art. 10 della Legge n. 353 del 2000 "Legge quadro in materia di incendi boschivi" si rileva inoltre che:
    - i comparti di sottozona Cb n. 5, 7 e 8 ricadono interamente o in parte su porzioni di territorio interessate nel 2009 dal fenomeno incendi su soprassuoli a pascolo;
    - i comparti di Sottozona Cb n. 3, 4 e 9 ricadono interamente o in parte su porzioni di territorio interessate nel 2009 dal fenomeno incendi su soprassuoli a bosco;
    - I comparti di Sottozona Cb n. 1 e 2 ricadono interamente o in parte su porzioni di territorio interessate nel 2009 dal fenomeno incendi su soprassuoli a bosco e/o pascolo;
  - pertanto, le medesime sottozone sono soggette a quanto previsto dalla suddetta legge (verificare che le riclassificazioni – da E a Cb - siano compatibili con l'art. 10 della legge n. 353/2000).

### Zone C3

- in fascia costiera, si rilevano criticità in ordine alla localizzazione di diversi comparti che non presentano le caratteristiche di contiguità col centro abitato ai sensi del comma 2, lett. a) dell'art. 10 bis della LR n. 45/1989 (entro i 300 m dalla battigia) e comma 2, p. 1). lett. a) dell'art. 20 delle NTA del PPR, oltreché di completamento di insediamenti esistenti di cui p. 2, lett. c), dello stesso comma e articolo 20 delle NTA del PPR.

Si cita a tal proposito, a Porto S.P., il comparto C3.25.

Tale comparto, con la sua estesa dimensione comporta la chiusura dell'intero corridoio visivo libero verso il mare e interessa i seguenti ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e del PPR: 300 m dalla linea di battigia mare, DM del 07.11.1966, aree boscate, fascia dei 150 m dal Rio Scalamala, zone umide costiere, sistemi a baia e promontori. L'area ricade, peraltro, nella zona di maggiore sensibilità del paesaggio costiero individuata nella tavola P4 di progetto. Si ritiene, pertanto, che l'intero corrispondente ambito territoriale debba essere opportunamente riclassificato ai fini della sua tutela, salvaguardia e conservazione.

Per quanto attiene gli altri comparti C3, a Porto S. Paolo, così come a Vaccileddi, si ritiene che, pur essendo maggiormente a contatto con l'abitato esistente (zone B, C1 ecc), le relative dimensioni (es. C3.29 e C3.30) e, quindi, la localizzazione suggeriscono la loro ripermimetrazione; diversamente, potranno essere valutati solo in presenza di un progetto guida da cui risulti la localizzazione vincolante della volumetria in area immediatamente contigua all'edificio esistente e l'individuazione delle aree da destinare a Standard e/o a totale salvaguardia/conservazione per le parti restanti, ricadenti in ambiti particolarmente pregiati (soprattutto entro i 300 m e aree boscate).





REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

A Loiri (es C3.4, C3.8), come anche a Azzani (Lu Ruizzoni), sebbene fuori dalla fascia costiera, si rileva la presenza di aree boscate e colture specializzate arboree (es. C3.13, C3.14 e C3.15).

- Si ritiene, pertanto, che, fermo il rispetto della contiguità con l'abitato e con gli insediamenti già esistenti, il Comune dovrà valutare il ridimensionamento delle nuove espansioni in programma che ricadono in ambiti particolarmente pregiati (aree boscate, vincoli paesaggistici/urbanistici e ambientali), e, laddove vi fossero le condizioni, alcune localizzazioni proposte potranno essere nuovamente valutate in presenza di un progetto guida da cui risulti la localizzazione vincolante delle volumetrie in area di minore pregio, unitamente ad una adeguata disciplina di tutela.
- Per quanto riguarda il dimensionamento delle sottozone C3 di espansione delle frazioni (Montelittu, Azzani, Trudda, Ovilò e Zappalli, nelle tabelle del dimensionamento (Relazione D2) non è indicato l'indice territoriale massimo (che deve tener conto dei volumi eventualmente presenti e relativi abitanti - es. Trudda). Ad ogni modo, è richiesto l'inserimento dei dati di input nella tabella.xls di dimensionamento del PUC, come per tutte le zone omogenee.
- Relazione A01: si segnala un refuso nell'ultima riga di pag. 25 della Relazione A01, dove al posto di "Azzani" è scritto "Montelittu"
- Per quanto riguarda i vincoli di cui all'art. 10 della Legge n. 353 del 2000 "Legge quadro in materia di incendi boschivi" si rileva inoltre che i comparti di sottozona C3 n. 7, 10, 11, 12, 14, 24, oltre un piccolo comparto in località "C.se Montilittu Mannu", ricadono interamente o in parte su porzioni di territorio interessate nel 2009 dal fenomeno incendi su soprassuoli a bosco e/o pascolo.
- I comparti di sottozona C3 n. 16, 17, 18, 22, 34, 35 e 36 ricadono interamente o in parte su porzioni di territorio che, come si evince dagli studi a corredo del PUC proposto e confermato da riscontro a video su ortofoto RAS del 2016, sono caratterizzati da soprassuolo a sughereta (bene paesaggistico "bosco").

#### Relativamente alle NTA

- **Art. 10 - sottozona Cb di completamento residenziale**
  - Gli elaborati specifici di dettaglio, che fanno parte integrante del PUC e hanno valore di norma, sono stati denominati "Progetti Urbani e Progetti Guida", per cui è necessario richiamarli con lo stesso nome e relativi elaborati (T02...), non come "schede d'ambito".
  - E' necessario fissare l'indice territoriale massimo generale delle Cb (fermi i contenuti specifici richiesti sopra per ciascun Progetto Urbano). In tali schede risulta riportato solo l'indice fondiario (vedasi pag. 23 Relazione\_A01) ma non il territoriale complessivo.
  - Relativamente alle distanze occorre sempre fare riferimento all'art. 5 del DA n. 2266/U del 1983 e, per quanto riguarda la viabilità, occorre richiamare il Codice della strada e relativo Regolamento.
- **Art. 13 - sottozona C3 di espansione in programma**
  - Tale norma presenta diverse incongruenze sia in riferimento alle citate "Zone C, D, E, S ed H" da individuare nello "schema di Piano di lottizzazione" di zona C3, che non risultano definite, e di cui non risulta alcun riscontro nel piano (nemmeno dello schema di PdL), sia rispetto alla dotazione volumetrica ad abitante (100 mc/ab) che risulta diversa (175 mc/ab) nelle tavole del dimensionamento del PUC (Relazione D2).
  - risultano richiamati progetti guida non allegati ("...qualora presenti");
  - occorre ricondurre la tipologia delle strade a quelle del Codice della Strada.
  - è necessario precisare, per quanto riguarda la percentuale del 30% della superficie territoriale fissata dal PUC, che comunque le aree S1, S2, S3 ed S4 non possono essere inferiori ai minimi stabiliti dall'art. 6 del Da n. 2266/U/1983, in funzione del numero di abitanti totali insediabili.
  - E' necessario fissare l'lt massimo con validità generale, a prescindere da quelli specifici delle singole sottozone.
  - Sebbene gli lt in progetto delle singole sottozone siano rispettosi dei massimi stabiliti dal DA n. 2266/U del 1983, si ritiene che, trattandosi di nuove espansioni, tenuto anche conto di un loro approfondimento in merito ai valori paesaggistici e ambientali presenti, debbano essere pianificate con indici territoriali superiori, al fine di conseguire un minor consumo di suolo.

Le NTA dovranno recepire quanto previsto dall'art. 8 comma 2 del DA n. 2266/U del 1983 relativamente alle cessioni da garantire per nuovi insediamenti di carattere direzionale, così come recepito per le zone D.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

## Zone D

Relativamente alla zonizzazione si segnala che:

- le sottozone D2.2 in località "Peditundu" presenta delle criticità dal punto di vista paesaggistico, essendo anche all'interno della fascia costiera, la cui disciplina (art. 20, c. 1, lett.b), p.2 delle NTA del PPR) non ammette "nuovi interventi edificatori a carattere industriale" e "grande distribuzione commerciale". L'area è interessata da diversi altri vincoli paesaggistici, pertanto dovrà essere riclassificata.

Relativamente alle NdA si segnala che:

- **Art. 14 - sottozona D2 di insediamento produttivo**
  - Si segnala un refuso relativo all'indicazione della sottozona D2.7 che invece non risulta nelle tavole di zonizzazione.
  - In zona D, dove è preclusa in via generale la residenza, è ammissibile la previsione di un alloggio del custode per ogni lotto ma di limitate dimensioni, da precisare nelle NdA.
  - Relativamente alle distanze occorre richiamare le disposizioni dell'art. 5 Floris e precisare che la distanza minima tra pareti finestrate è pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, almeno 10 m.
- **Art. 15 - sottozona D5 di aree estrattive di seconda categoria**
  - Posto che la norma ammette l'edificazione di fabbricati, è necessario fissare i parametri urbanistici edilizi minimi (h, D, Rc..) e le modalità attuative.
  - Riguardo all'alloggio per il custode si richiama quanto detto per le sottozone D2.

## Zone E

Relativamente alle NTA si segnala che:

### **Art. 16 - Norme generali zona E agricola**

comma 2 lettera h:

- la tavola delle "Componenti ambientali" del PUC non è la T.3.2 ma la A17.

comma 3 "Superfici minime":

- Recepire il dispositivo dell'art. 26 della LR 8/2015 e s.m.i. In particolare, 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*"
- citare direttamente la nuova LR 16/2017 in luogo dell' "art. 9 della LR 27/98 e smi"

comma 6:

- adeguare alle disposizioni della LR 1 del 2019

### **Art. 17 - Sottozone E1**

comma 2

- ai riferimenti normativi aggiungere "ed ai sensi dell'art. 9 "agriturismo" del DPGR n. 228 del 1994"
- nella nuova LR 16/2017 sul turismo "il turismo rurale" non esiste più"

comma 3

- tra gli interventi di nuova edificazione è presente un refuso, laddove si citano le manutenzioni, restauro e ristrutturazione, occorre richiamare gli interventi di nuova edificazione già previsti per le E2 (nuova costruzione, sopraelevazione, ampliamento);
- relativamente alle distanze dei fabbricati dagli allevamenti nelle diverse zone urbanistiche, inserire anche la zona F;
- tra i parametri urbanistico edilizi inserire anche le distanze tra pareti finestrate da art. 5 del DA n. 2266/U/1983 (h edificio più alto e comunque non meno di 10 m).
- relativamente agli impianti serricoli, l'If (fissato in 0,35 mc/mq) può superare quello previsto dalle Direttive sulle zone agricole e dal DA n. 2266/U del 1983 (0,20 mc/mq) solo nei casi di cui all'art. 5, comma 6 (serre fisse con strutture murarie fuori terra) delle direttive o, caso per caso, con deliberazione di CC ai sensi dell'art. 4 del Floris;
- nella parte relativa alle altezze degli impianti serricoli, si ritiene non attinente la previsione di poter costruire piani interrati e seminterrati come da RE, che semmai dovrà essere disciplinato in paragrafo diverso della NTA.
- inserire i parametri urbanistici ed edilizi per tutti gli interventi ammessi, le superfici minime di intervento, e



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

richiamare i riferimenti normativi per l'accorpamento di fondi a scopo edificatorio residenziale (richiamare le direttive e l'art. 26 LR 8/2015 come modificata da ultimo dalla LR 1/2019).

comma 5

- per coerenza con quanto detto nella parte generale in merito ai requisiti soggettivi anche di chi subentra in caso di alienazione e del vincolo decennale, specificare se, in questo caso, si tratta o meno di recupero di fabbricati non più necessari per scopi produttivi.

#### **Art. 18 Sottozona E2**

comma 1

- si segnala un refuso dove si precisa che la sottozona E2 è suddivisa in tre sottozone (di fatto risultano solo le E2b, anche in cartografia).
- comma 2
  - integrare il riferimento normativo sugli agriturismo aggiungendo anche l'art. 9 del DPGR n. 228 del 1994
  - si fa presente che nella nuova LR 16/2017 sul turismo, "il turismo rurale" non esiste più;

comma 3

- relativamente alle distanze dei fabbricati dagli allevamenti nelle diverse zone urbanistiche, inserire anche la zona F;
- relativamente agli impianti serricoli: fissare l'If e/o precisare se si ricade nella casistica dell'art. 5, c. 6 delle Direttive o art. 4 del Floris (come detto per le E1)

comma 5

- per coerenza con quanto detto nella parte generale in merito ai requisiti soggettivi, anche di chi subentra in caso di alienazione e del vincolo decennale, specificare se, in questo caso, si tratta o meno di recupero di fabbricati non più necessari per scopi produttivi

#### **Art. 19 Sottozona E5**

comma 1

- si segnala un refuso dove si precisa che la sottozona E5 è suddivisa in tre sottozone (di fatto risultano solo le E5c, anche in cartografia);

comma 2

- si segnalano alcune frasi ripetute (refusi);
- Agriturismo: inserire richiamo art. 9 DPGR 228/94;

comma 3.

- Indicare superficie minima di intervento;
- Si segnala il refuso laddove è presente "Dc" in luogo di h "altezze";
- If: si richiama quanto già detto per le E1 e E2b;
- Relativamente ai limiti previsti per la localizzazione degli impianti eolici e microeolici verificare la possibilità, da parte del comune, di limitare l'installazione dell'eolico alla luce delle norme vigenti che ne liberalizzano la diffusione. Vedasi a tal proposito anche la DGR n. 40/11 del 07.08.2015 "Individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti di energia eolica".

#### **Art. 20 Turismo rurale e punti di ristoro**

- fare riferimento alla nuova legge regionale sul turismo LR n. 16/2017, come da ultimo modificata dalla LR 1/2019, che non prevede più il "turismo rurale". Si ritiene, quindi, che tale articolo debba fare riferimento ai soli punti di ristoro. Eventualmente, potrà essere previsto un articolo diverso per disciplinare altre forme di turismo in agro (alberghi rurali).

comma 1:

- specificare la "Tav. X"
- in luogo della LR 27/98 richiamare la LR 16/2017;
- per i parametri urbanistico edilizi dei punti di ristoro fare riferimento all'art. 10 del DPGR 228/1994. Precisare, inoltre, che i punti di ristoro sono ammessi solo al servizio della viabilità e se adeguatamente distanziati (almeno 20 km quelli prospicienti le strade interne, vedi Circ. n.1/1984 del DA 2266/U/1983), per evitare un loro addensamento nella medesima località.

comma 2

- relativamente all'incremento dell'offerta di servizi è bene precisare "nel rispetto delle destinazioni d'uso



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

ammesse dal DPGR 228/94.

**Art. 21 - Norme per l'attività agrituristica**

comma 1

- L'ospitalità deve aver luogo nelle modalità stabilite dall'art. 9 del DPGR n. 228 del 1994; pertanto, per quanto riportato alla lett. a) si precisa che è da escludersi il centro abitato in quanto l'attività agrituristica deve svolgersi esclusivamente in zona E.

- Lettera d. precisare "purché compatibili con la destinazione di zona urbanistica";

comma 2

- Per il dimensionamento dell'agriturismo richiamare/riportare direttamente le previsioni dell'art. 9 del DPGR 228/94, precisando in particolare il limite dei 3 posti letto/ha.

**Art. 22 - Norme per le strutture adibite al recupero terapeutico**

- le strutture da adibire al recupero terapeutico e del disagio sociale sono specificatamente disciplinate dal DPGR 228/1994, mentre gli ampliamenti ammessi in zona agricola sono quelli previsti entro i limiti dell'art. 30 della LR 8/2015, che però riveste carattere transitorio. Pertanto, occorre precisare che gli ampliamenti di cui tratta tale norma (20%) sono ammissibili in via ordinaria entro i limiti massimi del DPGR 228/1994, tenuto conto del volume preesistente.

- Qualora ritenuto opportuno, ai fini del superamento delle condizioni di degrado dell'agro è possibile richiamare l'art. 26 bis della LR 8/2015, da ultimo modificato con LR n. 1/2019.

Inoltre:

- La disciplina delle zone E dovrà essere integrata con la previsione di cui all'art. 4 del DA 2266/U/1983 relativamente al computo dei volumi per distanze inferiori ai 1.000 m dal mare.

Altresì dovranno essere inserite le sottozone E4 con la relativa disciplina di "centri rurali".

**Zone F**

**Sottozone F1**

Fermo quanto già rilevato nella parte relativa alla "Determinazione della capacità insediativa del litorale ai sensi del DA 2266/U/1983", si rilevano gli ulteriori seguenti aspetti:

- Articolo 23 "sottozone F1" delle NTA:
  - il comma 4 dovrà essere integrato con quanto previsto dal comma 2 dell'art. 90 delle NTA del PPR e precisando che la premialità deve comunque rispettare i limiti massimi del DA n. 2266/U del 1983.
  - Il comma 5 ha validità generale, ma considerato che il completamento degli insediamenti esistenti (sottozone F1) incide, a priori, sul calcolo delle volumetrie complessivamente programmabili in zona F, appare più opportuno che la verifica delle condizioni di ammissibilità previste dalle leggi regionali e dal PPR, ai fini dei suddetti completamenti, avvenga in sede di PUC.
- Il completamento degli insediamenti esistenti (sottozone F1) secondo le previsioni dei PdL originari è ammissibile se gli stessi sono "fatti salvi" dalle norme di salvaguardia (LR 8/2004 – Circ. 40/gab/2005 e art. 15 NTA PPR) e nel rispetto dei vincoli ad essi applicabili. Relativamente ai PdL ricadenti, per es., all'interno dei 300 m dalla battigia, si applicano altresì le disposizioni dell'art. 10 bis della LR 45/1989 (es. sottozone F1.5, F1.6, F1.8 ed F1.9) e i relativi interventi sono ammissibili qualora siano stati assolti, nei termini, tutti gli obblighi convenzionali o vi sia una convenzione ancora in stato di validità. Di tale aspetto dovrà essere data puntuale evidenza, e, qualora non sussistano i suddetti presupposti, nuovi volumi potranno essere ripianificati come zone F subordinatamente al rispetto delle norme vigenti.

**Sottozone F2**

Si fa presente che l'art. 10 bis della LR n. 45/1989, tra le deroghe previste al comma 2, non ammette, nei 300 m dalla battigia marina, l'individuazione di nuove zone F.

- Art. 24 delle NTA
  - Integrare la disciplina precisando che entro i 300 m dalla battigia marina sono ammessi solo gli interventi previsti dall'art. 10 bis della LR 45/1989.
  - Al comma 6 occorre precisare che la premialità volumetrica non è ammessa dentro i 300 m dalla battigia marina, essendo ammessi all'interno di tale ambito solo gli interventi previsti dall'art. 10 bis della LR 45/1989.
  - Al comma 9 precisare che il "verde privato" è di uso pubblico, come richiesto dall'art. 7 del DA n.



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

2266/U del 1983. Inoltre, la monetizzazione non è ammissibile nei termini previsti, in quanto lo scopo di poter intervenire in tali comparti già edificati è quello di creare i servizi e gli standard mancanti, salvo che non sia espressamente previsto che le somme introitate dal Comune abbiano un vincolo di destinazione per la creazione dei servizi e standard mancanti nello stesso comparto.

- Al comma 10, ma anche in generale, è necessario ricondurre la definizione delle strade alla classificazione del Codice della Strada.

#### **Sottozone F3**

- Art. 25 delle NTA
  - Il PUC non individua nuove aree da destinare a campeggio, né prevede una disciplina specifica per il solo campeggio esistente; in generale, la norma vieta l'allestimento di campeggi "solo fuori dalle zone F", lasciando aperta la possibilità che gli stessi possano essere ubicati, secondo determinati criteri, in tutte le altre parti del territorio. Qualora il Comune volesse prevedere anche nuovi campeggi, come sembrerebbe, dovrà individuare le specifiche sottozone omogenee F3, fuori comunque dalla fascia costiera (anche se maggiore di 4 km - art. 20, c.1, lett. b NTA del PPR). Prescrizioni per i campeggi preesistenti sono dettate dall'art. 90 c.1, lett..b), p.4.
  - Al comma 8: non è chiaro il riferimento alla % di residenze ammissibili, pertanto occorre chiarire la tipologia di "campeggio" ai sensi della nuova norma regionale sul turismo (LR 16/2017) e l'ammissibilità delle residenze all'interno di esso, e prevederne, quindi, una disciplina adeguata.

#### **Sottozone F4**

- Le nuove F4, anche non oggetto di progetto integrato, ricadono in generale su beni paesaggistici ed aree vincolate di varia natura e non sempre risultano verificati i requisiti di localizzazione previsti dal PPR e dalle linee guida regionali, con particolare riferimento al principio sul minor consumo di suolo, e contiguità con gli insediamenti urbani legittimamente realizzati; talvolta ricadono in aree intonse, lontane da insediamenti esistenti. Ove ricorrano le condizioni di legge per la loro localizzazione si ritiene, comunque, positiva la predisposizione di progetti integrati (meglio progetti guida) in quanto la delicatezza del territorio esaminato e dei valori in esso presenti, richiedono uno studio di maggiore dettaglio.

#### **Relativamente alla Relazione D7\_Progetto Integrato\_zone F4**

- I "progetti integrati" devono riportare anche una rappresentazione cartografica dei principali vincoli che incidono sulla distribuzione e localizzazione della volumetria, con particolare riferimento alla fascia dei 300 m dalla battigia marina.
- Relativamente all'analisi dei vincoli presenti, laddove il Comune ha definito il "bosco" solo "componente ambientale", si precisa che il D.Lgs n. 42/2004 all'art. 142 al comma 1, lett. g definisce invece il bosco come "bene paesaggistico". Altresì, la legge forestale regionale n. 8 del 2016, definisce bosco anche la "macchia mediterranea".
- Laddove si precisa che alcuni ambiti classificati F4 dal PUC e come "bosco" dal PPR, non sarebbero secondo gli studi di base del PUC, riconducibili a tale bene, si fa presente che tale affermazione non trova riscontro negli stessi studi del PUC sul riordino delle conoscenze, rappresentati nelle carte di tutela (T1\_2\_L) e dell'assetto ambientale. Di ciò si darà puntuale riscontro tra i rilievi riportati in seguito.
- Relativamente alle "destinazioni edilizie" si ritiene opportuno, al fine di non creare ambiguità con le destinazioni d'uso, evitare la definizione di servizi strettamente connessi con la residenza, che ai sensi dell'art. 11 della LR 23/85 e relativa DGR applicativa, sono riservati alle zone residenziali A, B e C e centri rurali.
- Relativamente a quanto riportato al p. 8 "parametri edilizi", è necessario specificare il rimando alle "NTA" anziché alle generiche "norme generali". Il comparto F4.10 "Punta Don Diego", nella rappresentazione cartografica del progetto integrato, prevede la localizzazione dei volumi a distanza, e non in contiguità, dell'insediamento esistente riducendo in tal modo, peraltro, il corridoio visivo libero verso il mare ubicato tra i due insediamenti preesistenti.
- Relativamente al comparto F4.12 "Costa Dorata" è necessario rivalutare la scelta pianificatoria e la relativa proposta di localizzazione dei volumi per la presenza di aree seminaturali (Tav. T1\_2\_L2 del PUC) e della fascia dei 300 dalla battigia marina.

#### **In particolare si citano gli aspetti più rilevanti relativi ad alcuni comparti:**

- Le sottozone F4.10, F4.11 e F4.12 ricadono parzialmente dentro i 300 (art. 10 bis LR /1989);
- Le sottozone F4.1, F4.5, F4.6, F4.7 e F4.8 rappresentano l'area di maggiore concentrazione dei





REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

nuovi insediamenti turistici. L'ambito è già caratterizzato dalla presenza di insediamenti turistici preesistenti e in generale i nuovi comparti risultano localizzati in un ambito a minore sensibilità rispetto allo studio riportato nella Tav. P4, pur tuttavia ubicati in un versante a cavallo della fascia costiera, su beni paesaggistici sistemi a baie e promontori. Alcune, come le F4.5, F4.6 non sono attuabili anche perché interessate da aree a pericolosità geomorfologica media e molto elevata (Hg2 e Hg4).

- Sottozona F4.9 e F4.13 non rispettano i criteri di localizzazione in ambito extraurbano previsti dalle NTA del PPR in fascia costiera (art. 20 NTA del PPR), non essendo presenti preesistenze insediative. La F4.9, peraltro, non è attuabile in quanto interessata da aree a pericolosità geomorfologica molto elevata Hg4;
  - Sottozona F4.14 e F4.15. La F4.14 ricade in parte in fascia costiera. La localizzazione di tale comparto dovrà essere valutata in relazione a quanto detto per la sottozona F1.11.
  - Sottozona F4.16, non può essere attuata in quanto ricade interamente in area a pericolosità geomorfologica Hg2, pertanto ai sensi delle NA del PAI, l'area non potrà essere oggetto di trasformazione.
  - parte del comparto F4.13 è stato interessato nel 2009 dal fenomeno incendi su soprassuolo a bosco e nel quale si applica quanto previsto dall'art. 10 della Legge n. 353 del 2000, "Legge quadro in materia di incendi boschivi".
- Poiché il Comune dovrà procedere alla ricognizione richiesta dall'art. 61, comma 1, lett. e) delle NTA del PPR, l'individuazione della nuova sottozona F4 (e in generale di tutte le nuove trasformazioni previste dal PUC) dovrà anche essere valutata alla luce di tale adempimento.

#### **Art. 26 NTA**

- Al p. 24 (mettere p. 3) "Attuazione": si fa riferimento all'"isolato" e alla tabella allegata", tuttavia non è chiaro né quale sia l'"isolato" individuato nel PUC, né la "tabella allegata" in cui sarebbero riportate le aree per standard. In luogo del termine "isolato" si suggerisce di utilizzare "comparto" e comunque usare sempre lo stesso termine.
- Al p. 24, lett. b) precisare che il "verde privato" è di uso pubblico, come richiesto dall'art. 7 del DA n. 2266/U del 1983.
- Al p. 4 "densità edilizia" si richiamano tabelle che non risultano allegate e che dovrebbero contenere i parametri urbanistici di riferimento. Si fa presente ad ogni modo che la tabella finale riferita alle F4, contenuta nella Relazione D.6\_dimensionamento zone F, dovrà riportare anche l'indice fondiario di ciascuna sottozona.
- Al p. 5, per le distanze, precisare che ai sensi dell'art. 5 del DA 2266/U/1983 è prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e la distanza del fabbricato dal ciglio stradale deve essere pari a 6 m;
- Al p. 8, relativamente ai comparti richiamare espressamente l'elaborato "D6\_Dimensionamento zone F".

La disciplina delle zone F dovrà essere integrata con la previsione di cui all'art. 4 del DA 2266/U/1983 relativamente al computo dei volumi per distanze inferiori ai 1.000 m dal mare.

#### **Zone G**

Si fa presente, che ai sensi dell'art. 10 bis della LR 45/1989, i Comuni i cui centri abitati, nel caso di specie, Porto S. Paolo, così come storicamente sviluppatasi e come individuati dai rispettivi strumenti urbanistici vigenti, siano contermini al mare e ai fiumi possono individuare, nei rispettivi PUC e solo nelle aree contermini ai centri abitati, anche entro la fascia dei 300 metri dal mare e dai fiumi, zone G, nel rispetto delle prescrizioni del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983; altresì, ai sensi della stesso articolo 10 bis della legge n. 45/1989, nei 300 m possono essere effettuati gli interventi in attuazione dei piani e progetti di opere pubbliche o di iniziativa pubblica, con particolare riferimento alle varianti di opere pubbliche e di pubblica necessità.... Si richiamano, inoltre, i criteri di localizzazione di nuovi interventi (completamento di insediamenti preesistenti) previsti in fascia costiera dall'art. 20 delle NTA del PPR. E' necessario pertanto che il Comune, giustifichi le scelte pianificatorie alla luce di tali norme e in caso di non coerenza con esse, proceda alla idonea riclassificazione urbanistica. Inoltre, a prescindere da tali precisazioni, si rileva che:

#### **Sottozona G1**



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

- Le sottozone G1.3 e G1.5 sono destinate rispettivamente ad attività portuali e servizi connessi, tuttavia non si rileva la presenza del relativo porto, quale servizio principale. Si precisa a tal proposito, che non si può procedere alla individuazione/trasformazione dei vari ambiti di zona G in assenza del servizio generale principale, cui appunto i servizi sarebbero “connessi”. Inoltre, posto che tali aree rappresentano ambiti di elevato pregio, si ritiene che una scelta in tale direzione non possa essere comunque valuta in assenza di pareri favorevoli in materia di VAS e di Vinca, da parte degli enti competenti in materia ambientale. Si richiama, altresì, l’importanza degli studi propedeutici, necessari ai fini della potenziale localizzazione di un’infrastruttura portuale (vedasi a tal proposito anche le linee guida per la redazione dei PRP di rilevanza regionale di cui alla DGR n. 63/22 del 25.11.2016).
- la sottozona G1.10 si presenta con una elevata estensione, non giustificabile in termini di proporzionalità, per servizi connessi al porto esistente. Non è chiara, inoltre, la motivazione per cui si precisa, la possibilità di posizionare strutture leggere e amovibili per la somministrazione di bevande e alimenti, posto che le stesse strutture, se a supporto del servizio generale portuale, sono comunque ammesse, ma subordinatamente al rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi della zona G.
- Per quanto riguarda invece, la sottozona G1.9, sebbene fuori dalla fascia costiera, la stessa risulta ricadere all’interno del bene paesaggistico “Boschi” come risulta dalla carta del PUC “A16\_L2\_Beni paesaggistici ambientali”.

#### **Sottozone G4**

La classificazione di impianti tecnologici puntuali di ridotte dimensioni non appare necessaria, potendosi confermare per essi la zona omogenea sulla quale ricadono.

#### **Relativamente alle NTA**

##### **Art. 27 – sottozone G1**

- Relativamente alla destinazione d’uso “istruzione”, poiché trattasi di servizi di carattere generale, di livello almeno comunale, è opportuno precisare che si tratta di istruzione “secondaria, superiore e universitaria”, al fine di distinguerla dall’istruzione “S1” quale servizio di quartiere, coerentemente con il DA n. 2266/U/1983.
- Si segnala un refuso, laddove a Loiri è associata la sottozona G1.5 in luogo, della G1.6.
- Tra le modalità di attuazione devono essere riportate solo quelle previste dalle leggi vigenti; si segnala, infatti, che “la progettazione concertata” prevista nel caso di interventi unitari per singole funzioni, non rientra tra queste. E’ necessario precisare, al comma 2 “Attuazione”, che le zone G possono essere attuate con titolo abilitativo diretto se l’indice territoriale massimo è pari a 0,01 mc/mq. Tale indice può essere incrementato previa predisposizione di piano attuativo ai sensi dell’art. 4 del DA n. 2266/U del 1983 e p. 9 della relativa Circolare n. 1 del 1984.
- Relativamente alle distanze tra costruzioni occorre richiamare l’art. 5 del DA n. 2266/U/1983, mentre per le distanze dalle strade occorre richiamare quanto previsto dal Codice della strada e relativo regolamento di esecuzione.

##### **Art. 28 - Sottozone G2**

- Relativamente alle future strutture golfistiche (G2-Golf), non risulta chiara la disciplina prevista in tale articolo, la quale, pur classificando le aree destinate al golf come “sottozone G2”, attribuisce ad esse, nelle more di una generica “pianificazione coordinata di livello sovra comunale”, la disciplina urbanistica delle sottozone E2b, a Loiri, e delle sottozone H2.6, a Cala Finanza. Si precisa, anzitutto, che non risulta nelle NTA del PUC, una disciplina specifica per le sottozone H2.6. Inoltre, non risultano precisati, modalità, tempi e soggetti da coinvolgere in tale attività di pianificazione coordinata, né i presupposti che farebbero entrare in vigore la disciplina specifica delle sottozone G2-Golf. Si ritiene pertanto, che in attesa che vengano definiti i suddetti aspetti, i due comparti debbano essere adeguatamente riclassificati e disciplinati con norme di conservazione/salvaguardia. Si ritiene, ad ogni modo, che un progetto di Golf, debba essere supportato da un progetto guida da cui sia evidente in che modo saranno preservate le naturalità dei luoghi. In alternativa, il PUC potrebbe individuare in via preferenziale la localizzazione del comparto da destinare al golf e rinviare, a successiva variante urbanistica, la concreta riclassificazione, una volta definiti i suddetti aspetti da chiarire. Ad ogni modo la valutazione più compiuta di tali aree, nell’ottica che la destinazione d’uso diventi effettivamente quella della G2-golf prevista, è subordinata all’acquisizione del necessario parere VAS.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

- Per quanto riguarda la sottozona G2.6\* Porto S. Paolo, in fascia costiera, dentro i 300 m si ricorda che è necessario pianificare gli insediamenti turistici limitrofi al fine di garantire l'esclusione di strutture ricettive connesse ai futuri campi da golf, ai sensi dell'art. 20 comma 1, lett. b), p. 3 delle NTA del PPR
- E' necessario precisare se anche la sottozona G2.6\* di Cala Finanza è subordinata alla pianificazione coordinata di livello sovra comunale, tale previsione è inserita infatti, nella NTA, prima di trattare nello specifico la sottozona G2.6\*, per cui non è chiaro se la stessa disciplina sia applicabile anche a tale comparto.
- Con riferimento all'ammissibilità di parchi acquatici e a tema si ritiene che gli stessi possano generare, in aree particolarmente sensibili, quali quelle classificate G2 dal PUC, importanti modificazioni del territorio, in contrasto coi valori paesaggistici del contesto e con l'art. 20 delle NTA del PPR.

Laddove la specifica NTA della sottozona prevede la modalità di attuazione con piano attuativo di iniziativa privata, è necessario prevedere la quota di aree da riservare ai servizi pubblici, come previsto dal p. 9 della Circ. n. 1/1984 del DA 2266/U del 1983.

A livello generale nelle NTA delle zone G, relativamente alle destinazioni d'uso a carattere commerciale o direzionale, occorre richiamare l'art. 8, c. 2 del DA 2266/U/1983.

### **Zone H**

Relativamente alla zonizzazione si segnala:

- Verificare l'opportunità di classificare H ulteriori aree che il PUC classifica come Ar (es. aree di rispetto paesaggistico e archeologico) e ulteriori aree relative per es. al BBPP falesie, baie campi dunali (che il PUC pianifica come trasformabili).

Relativamente alle NTA si segnala che:

#### **Art. 30 - zona H di salvaguardia**

- tra gli interventi ammissibili si citano "la dotazione di servizi igienici e la copertura di scale esterne". Si precisa (e vale sempre dove ricorre tale previsione) che tali interventi sono ammissibili, qualora comportino la creazione di nuovo volume urbanistico, solo se rientranti nei limiti massimi di edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice territoriale, tenuto conto dei volumi preesistenti.

#### **Art. 37 – sottozone H2**

- relativamente agli interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica e al rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione, occorre riferirsi agli articoli 38 e 39 della LR n.8/2015, come da ultimo modificata dalla LR n. 1/2019. Si fa presente, inoltre, che il PUC non può prevedere "bonus" volumetrici, né deroghe di alcun tipo, oltre i limiti disposti da norme "statali e regionali", pertanto dovrà recepire quanto disposto dai richiamati articoli, in cui al comma 5 dell'art. 38 è precisato espressamente il rispetto dei suddetti limiti normativi.
- si rileva l'uso ricorrente del permesso di costruire convenzionato in varie zone omogenee, compresa tale zona H. Si ricorda che tale strumento è alternativo al piano di lottizzazione e si applica esclusivamente ove ricorrano le condizioni di cui all'art. 21, comma 2-quinquies della LR n. 45/1989 s.m.i., che esclude la sua applicazione proprio alle zone H.
- nei commi da 1 a 6 occorre integrare l'elenco dei beni riportati e allinearli con l'elenco, e la relativa descrizione, dei singoli beni paesaggistici effettivamente presenti nel territorio comunale e individuati cartograficamente nell'elaborato A16 "Beni paesaggistici ambientali". E' necessario, infatti, che vi sia una specifica descrizione e disciplina per tutti i beni paesaggistici presenti nel territorio comunale con i relativi richiami alle specifiche NTA del PPR; altresì, deve essere garantita una corrispondenza puntuale e biunivoca tra cartografia e NTA. La carta A16 "Beni paesaggistici ambientali" deve essere richiamata nella NTA.
- Relativamente alle "strutture per la somministrazione di bevande e alimenti" previste nelle sottozone H2.10, si ricorda che le stesse sono ammesse se previste all'interno del PUL, ai sensi dell'art. 22 bis della LR 45/1989, o al di fuori di esso, se rientrano nei limiti volumetrici della relativa sottozona H. Tali strutture non rientrano, infatti, nei poteri di deroga dell'indice di zona H (0,001 mc/mq) previsti dal DA n. 2266/U del 1983 e relativa Circolare n.1/1984, in quanto non rientranti nella categoria di "attrezzature e impianti pubblici".

Si suggerisce di trasferire in questo articolo la disciplina riportata all'art. 45 sulle "Aree a forte acclività".



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

### **Art. 38 – sottozona H3**

- Si segnala un refuso laddove è citata la destinazione d'uso "fasce di rispetto cimiteriale", essendo queste disciplinate all'art. 39 "Aree di rispetto cimiteriale".

### **Art. 39 – Aree di rispetto cimiteriale**

- non tutti i tre cimiteri risultano dotati di fascia di rispetto Ar, infatti il cimitero di Porto S. Paolo (sottozona G1.8) ne è privo, mentre quello presente in località S. Giusta (sottozona G1.7) non sembra essere dotato di una fascia di rispetto di larghezza minima coerente con la norma che la fissa pari a 50 m, previo nulla osta della competente autorità sanitaria. L'articolo deve richiamare le norme di settore e disciplinare conformemente ad essa gli interventi ammissibili (art. 338 del TU delle leggi sanitarie – RD n. 1265 del 1934).

### **Aree di rispetto**

Le fasce di rispetto "Ar" dovranno essere tutte cartografate nella stessa Carta di zonizzazione urbanistica (Z\_L), usando lo stesso simbolo per ogni specifica categoria di bene. Si segnala, infatti, che l'area di rispetto cimiteriale di S. Giusta (G1.7) è rappresentata con il simbolo blu (Aree delle relazioni paesaggistico produttive - da riservare agli stazzi) piuttosto che rosa, utilizzata correttamente per il cimitero di Loiri (G1.6).

### **Rapporto tra le scelte urbanistiche e il PAI**

Si riportano a titolo di esempio le situazioni più problematiche rilevate in alcune zone omogenee di nuova espansione residenziale e turistica (C3 e F4), che ricadono in aree a pericolosità geomorfologica media e molto elevata (Hg2 e Hg4); si ritengono, pertanto, non attuabili per gran parte della loro estensione le sottozone F4.5, F4.6, F4.16 o totalmente inattuabili le sottozone C3.27, F4.9. Pertanto, è necessario che il Comune verifichi in particolar modo la localizzazione delle zone omogenee di nuova espansione ridisegnandone il perimetro coerentemente con la situazione di dissesto idrogeologico presente, nel rispetto di quanto disciplinato dalle NA del PAI.

Le NTA del PUC recepiscono le NA del PAI rimandando genericamente alle norme PAI senza riferimenti normativi e descrizione anche minima dei principi di salvaguardia idrogeologica.

Il rimando al principio dell'invarianza idraulica (art.47 delle NA del PAI) è inserito solo nella disciplina delle zone H, mentre va inserito nella disciplina generale dei piani attuativi.

Per l'adeguamento della cartografia è necessario pertanto:

- 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 di Piano con le perimetrazioni di pericolosità idrogeologica sia del centro urbano che del territorio extraurbano incluse nel Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA), differenziate a seconda della classe di pericolosità relativa (H1,H2,H3,H4).
- riportare negli 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:

- è necessario inserire un apposito articolo in cui esplicitare che lo strumento urbanistico recepisce le norme d'uso del territorio dettate dalle NA del PAI facendo riferimento in particolare, con un rinvio dinamico, agli articoli relativi alla disciplina delle classi di pericolosità Hi e Hg (art. dal 27 al 34 NA/PAI) e a quello relativo alle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (art.8, commi 8 e 9 NA/PAI)). Devono, altresì, essere recepiti i principi dettati dal PGRA (Titolo V delle NA del PAI): in particolare le NTA devono affermare che ogni trasformazione d'uso del suolo, sia a livello di strumento urbanistico generale (PUC) che a livello attuativo di ogni zona omogenea, deve rispettare il principio di invarianza idraulica (art.47 delle NA del PAI).
- è necessario stabilire le norme d'uso relativamente alle aree di pericolosità da inondazione costiera ai sensi dell'articolo 41 delle NA del PAI.

### **Calcolo Standards**

- Si richiama quanto già detto in merito al dimensionamento del fabbisogno residenziale trattato nella Relazione D2\_Dimensionamento PUC e si ritiene necessario integrare tale relazione anche con il



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

calcolo degli standard effettuato con il parametro di 100 mc/ab, conformemente a quanto precisato nell'art. 46 "Area per Servizi pubblici" delle NTA.

- E' necessario chiarire il criterio seguito per la distinzione tra le aree S "S1, S2, S3 e S4" e aree "S" riportate nella zonizzazione e nel dimensionamento delle zone A e B del PUC; si osserva, infatti, che le aree S "S1, S2, S3 e S4" sono le uniche richiamate per il dimensionamento dei servizi delle zone A e B, ma tra queste zone risultano computate anche aree interne alle zone Cb ("centri abitati extraurbani" - Frazioni), viceversa, diverse zone A (es. ad Azzani, Azzanidò, Lu Granatoggiu ecc) e alcune zone B (es. a Lu Stangu, Porto Taverna) nella carta di zonizzazione sono dotate di aree S, anziché aree S "S1, S2, S3 e S4".

Si ricorda, inoltre, che:

- gli standard di piano generale (delle zone A e B) dovranno essere calcolati e rappresentati in maniera differente rispetto alle altre aree S, interne ai piani attuativi, che si volessero eventualmente indicare, in via del tutto preferenziale, all'interno del perimetro delle zone soggette a pianificazione attuativa (C, Cb...).
- Al comma 2 "Attuazione" occorre richiamare il riferimento normativo (art. 14 DPR n. 380/2001) in base al quale sarebbero ammesse le deroghe con deliberazione di Consiglio comunale.
- Al comma 4, in luogo di distanze fra pareti prospicienti, occorre precisare tra "pareti finestrate".

### **NTA Generalità**

Si riportano di seguito le osservazioni riguardanti specifici articoli che rivestono carattere generale.

#### **- Art. 1 - Definizione degli interventi edilizi ed urbanistici**

Tali definizioni non risultano conformi all'art. 3 del DPR 380/2001. Occorre richiamare dinamicamente tale riferimento normativo, ovvero in caso di formulazione diretta, precisare comunque, il riferimento normativo da cui discende la definizione, che prevarrà anche in caso di modifica normativa. In ogni caso si ritiene che le definizioni debbano far parte del RE in quanto non hanno contenuto normativo. Relativamente alla definizione di costruzione non è chiaro il riferimento alla presenza o meno di vincoli ("*...la quale non rientri espressamente nella categoria dei vincoli*")

#### **- Art. 2 - Definizione dei parametri edilizi ed urbanistici**

Si segnala la presenza del riferimento al termine "regolamento", pur trattandosi di NTA. Tuttavia, come già detto, è necessario trasferire nel RE ogni contenuto che non abbia incidenza sulla disciplina d'uso specifica di ogni zona omogenea.

Le definizioni di natura urbanistica ed edilizia dovranno essere uniformate al quadro delle definizioni uniformi - Allegato A all'accordo tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione del Regolamento edilizio-tipo ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

Non risulta chiara, in particolare, la definizione di altezza della costruzione. Si richiamano a tal proposito anche le indicazioni contenute nella Circolare del 20 marzo 1978 n. 2-A.

#### **- Art. 3 - Zonizzazione**

Si segnala che la sottozona B4 (B/E PdF) è descritta erroneamente come zona "Cb", inoltre la stessa B4, non risulta rappresentata con la corretta campitura nella Tav. Z1\_L1 di zonizzazione.

#### **- Art. 4 - Disposizioni di carattere generale**

L'articolo contiene parti (Volumi, Distanze, Parcheggi, atto unilaterale d'obbligo) che hanno natura di RE e che pertanto dovranno essere integrate in tale elaborato. Ad ogni modo le definizioni relative devono essere conformi a quelle contenute nel, già citato, quadro nazionale delle definizioni uniformi. Si rileva comunque:

Relativamente al comma "Volumi", la disposizione del punto 2 appare troppo generica e non chiara.

Relativamente alle Distanze, la disposizione del comma "2. DISTANZE" è materia di RE e dovrà essere trasferita in tale documento del PUC. Si rilevano, peraltro, aspetti che non rendono chiara l'applicazione delle regole. Si segnala, inoltre, che ai fini della determinazione delle distanze (vedi per es. distanze dai confini), occorre precisare che possano essere escluse da essa solamente le parti che non rientrano nel concetto di "costruzione" introdotta da Codice civile ovvero "*qualsiasi opera non completamente interrata, avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o*





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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

*preesistente, e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa, dai suoi caratteri e dalla sua destinazione".* Altresì, si richiama l'articolo 5 del DA 2266/U del 1983, e relativamente alle distanze tra pareti finestrate di costruzioni insistenti sullo stesso lotto, per giurisprudenza costante, non può mai essere inferiore a 10 m. Inoltre, dovrà essere stralciata la previsione di conseguire, ai fini del rispetto delle distanze, l'assenso da parte del confinante.

Relativamente ai Parcheggi, la monetizzazione è ammissibile nei casi previsti dalla legge. Si suggerisce di recepire i contenuti delle norme vigenti, facendo direttamente un rimando dinamico ad esse (art. 15 quater della LR n. 23/1985 come modificata dalla LR n. 1 del 2019).

Relativamente alle aree a pericolosità idrogeologica si richiama quanto già detto sopra.

**Inoltre:**

- Relativamente a ciascuna zona omogenea devono essere opportunamente richiamate le destinazioni d'uso ammesse, utilizzando la stessa declinazione prevista dall'11 della LR 23/1985 e relativa deliberazione di GR n. 52/22 del 22.11.2017.
- Le NTA del PUC devono essere integrate da norme che disciplinino la materia dell'urbanistica commerciale (DGR n. 55/108 del 29.12.2000 e alla LR n. 5 del 18.05.2006).
- In riferimento all'intero territorio e in particolare al progetto strategico riguardante le frazioni, il PUC, coerentemente con i suoi obiettivi di migliorare l'accessibilità del territorio e la relativa fruizione da un punto di vista turistico, ricreativo e culturale, valorizzando anche la rete di sentieri e viabilità panoramica e di fruizione turistica esistente, dovrà anche rapportarsi con le previsioni del Piano Regionale della Mobilità Ciclistica adottato con DGR n. 9/17 del 31.07.2018, in cui Loiri Porto S. Paolo risulta attraversato dagli itinerari prioritari.
- L'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica è riportato in alcune zone omogenee (es. le zone H); appare opportuno che tale disposizione abbia carattere generale per gli ambiti vincolati. Per tale motivo, considerata la complessità del Piano e dei vincoli presenti nel territorio, si ritiene che il PUC debba prevedere un apposito articolo, da inserire nelle NTA, in cui prevedere che, a prescindere dalla classificazione urbanistica, l'attuazione in concreto degli interventi è subordinato all'acquisizione dei pareri presupposti comunque denominati previsti dalla legge, da parte dei competenti enti (es. autorizzazioni paesaggistiche, VAS, nulla osta ASL, ecc), e al rispetto delle norme d'uso delle aree soggette a vincoli (es. PAI, aree incendiate, beni paesaggistici, aree tutelate per legge ecc).

**Regolamento Edilizio**

Il Regolamento Edilizio, affinché possa essere compiutamente esaminato dovrà essere completato in tutte le parti mancanti, risultano infatti riportati diversi articoli con la dicitura "Omissis".

Ad ogni modo si ricorda quanto di seguito riportato.

- Il documento dovrà riportare tutte le parti, attualmente presenti nelle NTA, che hanno natura puramente regolamentare e non normativa.
- All'art. 2 "norme di salvaguardia" richiamare l'art. 12 del DPR n. 380 del 2001.
- Si suggerisce, in generale, di effettuare i richiami dinamici alle varie norme anziché "appesantire" il regolamento riportandone le disposizioni, talvolta non in maniera pedissequa, ma incompleta e/o difforme. Per es. per quanto attiene le definizioni, occorre recepire le 42 definizioni uniformi relative al regolamento nazionale tipo e allegare al RE l'elenco delle norme applicabili nei vari settori; ricondurre e corredare tutte le definizioni ai rispettivi riferimenti normativi; si citano a titolo di esempio: per le definizioni degli interventi edilizi l'art. 3 DPR 380/2001, altresì, per i titoli abilitativi richiamare la LR 23/85, LR 8/2015 e, ove non disciplinato da norma regionale, il DPR 380/2001, per i requisiti igienico sanitari richiamare il DM luglio 1975, ecc; lo stesso dicasi per tutte le parti regolamentari e procedurali per le quali il Comune non ha altra scelta se non quella di attenersi alla specifica norma. Il regolamento dovrebbe invece regolamentare aspetti legati alle specificità locali.
- Per quanto riguarda la regolamentazione delle destinazioni d'uso, occorre riferirsi alla disciplina dell'art. 11 della LR 23/1985 e relativa deliberazione di GR n. 52/22 del 22.11.2017 riguardante i limiti dimensionali.
- E' necessario richiamare espressamente le modalità di calcolo dei volumi e delle altezze ai sensi del DA2266/U/1983 (e relativa Circ. Ass./Urb. n. 1 del 10.05.1984) e della Circolare Ass./Urb. del 20 marzo 1978 n. 2-A.



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Per quanto detto sopra il regolamento edilizio necessita di essere revisionato e integrato.

## **CONCLUSIONI**

Rispetto alla precedente proposta del 2015, il nuovo piano risulta elaborato secondo il corretto approccio richiesto per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI. Fermi tutti i rilievi riportati in precedenza, che richiedono un'adeguata integrazione del piano, si ritiene che la presente proposta di PUC possa evolvere verso un progetto di piano coerente, grazie agli studi sul riordino delle conoscenze di base (Fase 1), che in linea di massima sono adeguati ed esaustivi e allo studio paesaggistico condotto (Fase 2), il quale ha rilevato le criticità e i valori del territorio, ha fatto sintesi delle conoscenze dirette (Fase 1), tenuto conto degli indirizzi progettuali e delle relative schede d'ambito del PPR e, pertanto, rappresenta la corretta chiave di lettura per la progettazione del territorio.

La Fase 3 di elaborazione del PUC discende dalle precedenti due fasi propedeutiche e rappresenta il progetto vero e proprio del piano. Tale fase progettuale, rispetto a quella esaminata nel 2015 risulta, comunque, integrata in maniera sostanziale, sia in riferimento al dimensionamento, sia agli elaborati a corredo dell'intero piano.

Si ritiene altresì, che in via generale, siano presenti le informazioni e gli studi per completare il progetto in maniera adeguata. E' evidente, tuttavia, la presenza di dati e informazioni relative ad uno stesso aspetto o tema, ridondanti e discordanti, diffuse in diversi documenti di piano. Tale aspetto riveste, nel complesso, un carattere sostanziale, sia perché crea difficoltà ai fini dell'esame del Piano da parte di chi è chiamato ad esprimere un parere, sia in quanto costituisce motivo di "non coerenza interna" del PUC, che genera difficoltà interpretative e applicative delle disposizioni in esso contenute, inficiandone, verosimilmente, la bontà dei contenuti e degli studi in esso presenti.

Il PUC dovrà, pertanto, essere epurato dalle numerose incongruenze presenti rinvenibili in tabelle, dati e informazioni riportate in elaborati differenti, le quali dovranno essere sostituite, possibilmente, da due soli elaborati tabellari relativi, rispettivamente, allo stato di attuazione (tabella\_stato di attuazione.xls) e allo stato di progetto (tabella\_stato di progetto.xls), compilate nei termini già citati nel presente parere. Tali elaborati, oltre a facilitare il compito del Comune nel garantire dati univoci e inequivocabili, garantiscono anche l'uso di una terminologia corretta e uniforme, dalla quale il piano non deve discostarsi. Tali tabelle dovranno essere richiamate nelle NTA e costituiranno gli unici elaborati di contabilità urbanistica del PUC. Tale aspetto, unitamente al recepimento degli ulteriori rilievi che richiamano la necessità di coerenza rispetto alle norme sovraordinate di governo del territorio, facenti parte integrante del presente parere, dovranno essere recepiti nella successiva fase di approvazione del piano, tenuto anche conto delle osservazioni pervenute nei termini di legge, affinché si possa procedere alla successiva fase di verifica di coerenza ai sensi dell'art. 31 della LR n. 7/2002.

Tutti gli elaborati del PUC, anche se trasmessi per via digitale, devono risultare firmati, ognuno, dai rispettivi professionisti e dal responsabile dell'UTC e dovranno riportare gli estremi di approvazione.

### **Il Direttore Generale**

Ing. Antonio Sanna

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

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu  
Resp. Sett.: Ing. Carla Sanna  
Tecn. Istrutt.: Ing. Sofia Secci  
Tecn. Istrutt.: Dott. Geol. Alessia Onnis  
Tecn. Istrutt.: Dott. Giuseppe Scarpa  
Tecn. Istrutt.: Ing. Attilio Piras