



**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

**Oggetto: Comune di Alghero (SS).
Deliberazione del CC n. 17 del 25.03.2019 di Variante al PRG -
Elaborazione Programma di conservazione e valorizzazione delle aree
della bonifica (PCVB). Verifica di coerenza.**

IL DIRETTORE GENERALE

- VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTA la L.R. n.1 del 7 gennaio 1977, recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori Regionali;
- VISTA la L.R. n.31 del 13 novembre 1998, che detta norme per la disciplina del personale regionale e per l'organizzazione degli uffici della Regione;
- VISTO il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. 23926/47 del 03.07.2019 con il quale sono state attribuite alla D.ssa Maria Ersilia Lai le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTO l'articolo 31, comma 5, della L.R. n.7 del 22 aprile 2002, che prevede che la Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia compia, nell'ambito del procedimento approvativo dei piani urbanistici generali degli enti locali e loro varianti, la verifica di coerenza con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio, con il quadro legislativo e con le direttive regionali.
- VISTO l'articolo 20, comma 27, della L.R. n. 45 del 1989, relativo al procedimento di approvazione delle varianti ai piani urbanistici;
- VISTA la variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Alghero, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 06.03.2017 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 25.03.2019 trasmessa dal Comune per la verifica di coerenza con nota 32361 del 15.04.2019 (prot. RAS n. 14443 del 17.04.2019);
- VISTO l'atto di indirizzo allegato alla Delibera G.R. n. 5-48 del 29 gennaio 2019 relativa alla disciplina transitoria dei procedimenti;



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

- PRESO ATTO** che la variante in oggetto è stata adottata prima della modifica normativa della L.R. n.1 del 11 gennaio 2019 e, pertanto, ai sensi del comma 2 dell'art. 21 della L.R. n.1/2019, può essere seguito il procedimento previgente;
- VISTO** l'articolo 20 della L.R. n. 45 del 1989 nella sua versione previgente;
- VISTA** la relazione istruttoria dell'Ufficio materialmente allegata alla presente determinazione;
- RITENUTO** di dover provvedere conformemente alle risultanze della relazione istruttoria;

DETERMINA

Art. 1 La variante allo strumento urbanistico del Comune di Alghero, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 25.03.2019, risulta **coerente** col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato, **condizionatamente** al recepimento delle seguenti **prescrizioni**:

1. Il Comune dovrà integrare il PCVB mediante la predisposizione di un elaborato in cui siano riportate le perimetrazioni delle aree gravate da usi civici, così come previsto dall'art.17, comma 4 , lettera c) del PPR.
2. Nella cartografia di zonizzazione (Tavole serie 5.2 e 5.3) è necessario garantire la corrispondenza tra campiture/retini riportati nelle legende per le sottozone E2* ed E5* e le campiture/retini corrispondenti utilizzati nella rappresentazione cartografica. Non sono, infatti, distinguibili i limiti di ciascuna sottozona, avendo utilizzato la stessa simbologia. Altresì, nelle Tavole serie 5.2 e 5.3, per le sottozone H1* e H2* è necessario garantire la corrispondenza tra campiture/retini riportati nelle legende e nella corrispondente rappresentazione cartografica. In alcuni casi, infatti, non sono distinguibili le differenze tra le sottozone a causa dell'utilizzo della stessa simbologia, in altri, l'uso dell'ombreggiatura nelle etichette maschera il retino sottostante. Altresì, è necessario differenziare le campiture/retini utilizzati per rappresentare le varie sottozone H2.1, H2.2, H2.3 affinché possa essere riconosciuta nelle carte la loro corrispondenza rispetto alle relative NTA.

Relativamente alle NTA del PCVB:

3. Nell'art. 12 – *"H1* Beni archeologici, storico-architettonici e zone di Tutela Integrale"* del PCVB, è prevista una disciplina d'uso che parrebbe indistinta per tutti i beni ricadenti all'interno dell'ambito del piano, operando un rimando dinamico al verbale conclusivo di copianificazione e alle relative schede, oltreché alle prescrizioni dell'art. 49 delle NTA del PPR. Non risulta ben chiara, a tal proposito, la disciplina d'uso dei beni non generati dall'attività di copianificazione, quali quelli contenuti nella tabella 7



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

(“Beni paesaggistici del Repertorio di cui all’art. 51, comma 1, lett. b) delle NTA del PPR - Elementi dell’insediamento rurale sparso”) e nelle tabelle 9 e 10 (rispettivamente “Ulteriori beni culturali di natura archeologica” e “Aree a rischio archeologico (ARA)”), posto che per essi non risultano allegate al verbale le richiamate schede contenenti la disciplina d’uso, e sarebbero quindi genericamente assoggettati all’art. 49 delle NTA del PPR. Si ritiene necessario specificare la disciplina d’uso per tali elementi. Inoltre, occorre precisare per quali dei suddetti beni sia necessario acquisire l’“autorizzazione alla competente Soprintendenza” richiamata nella stessa norma (indicare anche i riferimenti normativi), atteso che dovrà comunque essere acquisita l’autorizzazione paesaggistica, essendo l’intera area del PCVB ricadente in fascia costiera.

4. Nell’art. 9 “Ambiti agricoli – Zone E**”, alla lettera n) “Fabbricati storici” occorre stralciare la “ristrutturazione” che, ai sensi dell’art. 58, comma 3 delle NTA del PPR, non è ammessa nelle architetture storiche; tale specificazione dovrà essere fatta o in termini generali per tutto il comparto territoriale oggetto di PCVB, oppure, puntualmente, ovunque presente nelle NTA e Progetti guida.
5. Nell’art. 10 “Ambiti agricoli – sottozona E2**”, per quanto riguarda gli “elementi paesaggistici di contorno” (filari, siepi, ecc) occorre recepire quanto previsto dal comma 7 dell’art. 58 delle NTA del PPR in merito ai limiti sulle nuove recinzioni.
6. Nell’art. 13 “Altri ambiti di salvaguardia ambientale”:
 - per quanto riguarda le aree di rispetto AR1 di tutela condizionata, si rileva un errore nella definizione laddove si citano anche le “zone di tutela integrale”, classificate invece H1* e normate come tali. Eliminare pertanto il riferimento alle “zone di tutela integrale”. Inoltre, la norma ammette ristrutturazioni a condizione che “non compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene”; tale previsione dovrà essere integrata precisando che *“non è comunque ammessa la ristrutturazione nelle architetture storiche”* (comma 3 art. 58 NTA PPR).
 - Le aree classificate AR2, oltre alla disciplina paesaggistica, sono soggette anche alla disciplina urbanistica di cui art. 10 bis della LR 45/1989, pertanto, lo stesso articolo dovrà essere richiamato nella NTA, specificando nelle norme e nella cartografia, anche quali sono gli ambiti interni al PCVB, assoggettati a tali vincoli (es. inedificabilità nei 300 m dalla linea di battigia marina , nei 150 m del Rio Barca ecc). Si ricorda, in particolare, che tale ultimo articolo, oltre all’inedificabilità, non ammette la ristrutturazione edilizia negli ambiti assoggettati alla sua tutela, a prescindere dalla classificazione urbanistica.
 - Definire cosa si intende per “opere edili minori” ammissibili nelle aree AR2.
 - Relativamente alle fasce AR3, si osserva che il relativo file “shp” trasmesso occupa un’areale vastissimo del PCVB che non sembrerebbe corrispondere all’area dei



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

soli beni indicati in tale norma. Pertanto, posto che dalle tavole di zonizzazione non risulta chiaramente distinguibile il limite di tale fascia di salvaguardia per i problemi di rappresentazione grafica già rilevati sopra, si ritiene necessaria una verifica in tal senso.

7. Nell'art. 16 "Linee guida per la nuova edificazione" la possibilità di ridurre a meno di 10 m la distanza tra pareti finestrate nelle nuove costruzioni non è ammissibile, dovendo questa essere osservata anzitutto ai sensi del DM 1444/1968, oltreché del DA n. 2266/U del 1983, conseguentemente, la distanza "C" indicata negli "abachi per nuova edificazione (art. 16 dei progetti guida)" riportati nei progetti guida dovrà essere adeguata ai valori di legge, in presenza di almeno una parete finestrata. Fermo quanto sopra, nei casi di "ampliamento" dei fabbricati storici riportati negli "abachi per la nuova edificazione in addizione all'edificato storico" dei progetti guida, al fine di garantire la riconoscibilità del fabbricato storico, l'elemento di collegamento interposto "C", affinché possa essere definito nella misura ivi indicata, potrà, al massimo, essere costituito da un volume edilizio di ingombro minimo, tale da rendere visivamente distinguibile il fabbricato storico da quello in ampliamento.

Art. 2 Il Comune dovrà trasmettere alla Direzione generale della Pianificazione urbanistica copia della documentazione di recepimento delle citate prescrizioni.

Art. 3 L'Amministrazione comunale può procedere alla pubblicazione sul BURAS, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 20, comma 8, della L.R. n.45 del 20 dicembre 1989 s.m.i. nella sua formulazione previgente.

Art. 4 Si **raccomanda**, inoltre, per superare i rilievi di non coerenza interna, per la correzione di refusi e per garantire una migliore lettura del piano, l'inserimento delle seguenti integrazioni/ correzioni / revisioni:

8. Relativamente alle NTA del PCVB (art. 2 – "Validità ed efficacia del PCVB"), si suggerisce di rappresentare nella sola carta relativa all'inquadramento territoriale, i due perimetri dell'area della bonifica, come individuata nel PPR a seguito della riperimetrazione avvenuta con DGR/2010 e quello del PCVB. In tutte le altre carte dovrà essere rappresentato esclusivamente il perimetro del PCVB.
9. Il perimetro rosso tratteggiato del PCVB riportato nelle carte della trasposizione dello strumento urbanistico vigente non è indicato nell'elaborato contenente le legende. Integrare le suddette carte con una legenda specifica e/o aggiornare l'elaborato unico delle legende.
10. In merito alla rappresentazione delle componenti insediative, si richiama quanto già chiesto al Comune con nota n. 10516 del 20.03.2019 sul riordino delle conoscenze 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. Le suddette componenti dovranno essere rappresentate in una tavola-stralcio del PUC e allegata al PCVB.

Relativamente alle NTA del PCVB:

11. Nell'art. 6 riferire le definizioni al "Regolamento tipo" approvato in data 20.10.2016 in sede di conferenza unificata tra Governo, le regioni e gli EE.LL ai sensi dell'art. 4, comma 1-sexies del D.P.R. N. 380/2001. Relativamente alle destinazioni d'uso fare riferimento all'art. 11 della LR n. 23/1985 e relativa DGR n. 52/22 del 22.11.2017.

12. Nell'art. 9. Ambiti agricoli – Zone E*:

- Per quanto riguarda i riferimenti normativi riportati nel paragrafo "Definizione", laddove è citato solo il DGPR n. 228/94, o nel paragrafo generale sui parametri urbanistici ed edilizi, occorre richiamare anche il DA 2266/U del 1983. Esso, infatti, deve essere richiamato in generale per le zone E, alle quali si applicano anche le disposizioni sui parametri urbanistici ed edilizie ivi contenuti (es. distanze ecc).
- Il turismo rurale non è più definito tale nella nuova norma regionale sul turismo. Occorre perciò riferirsi agli alberghi rurali, come disciplinati dalla nuova legge LR n. 16/2017 e aggiornare, quindi, i riferimenti normativi. Effettuare la medesima rettifica ovunque il "turismo rurale" risulti richiamato nel PCVB.
- Nel paragrafo "Predisposizione del piano di miglioramento fondiario aziendale", al punto 3), appare opportuno precisare che il piano deve anche indicare cosa si intende fare degli edifici non recuperabili ai fini richiesti, in modo tale da scongiurare la permanenza di ruderi fatiscenti, nel rispetto, comunque, delle disposizioni dell'art. 58 delle NTA del PPR che ammette, in particolare, la demolizione delle sole parti incongrue".

13. Nell'art. 10. Ambiti agricoli – sottozona E2*:

- Relativamente ai punti di ristoro, laddove si richiama il DA n. 2266/U del 1983, occorre anche precisare che sono strutture ammesse solo al servizio della viabilità, e dovranno essere 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.
- Eliminare la frase "I piani urbanistici devono disciplinare i cambi di destinazione d'uso ritenuti compatibili con la consistenza storico culturale dei beni stessi (art. 57 NTA del PPR)", essendo una disposizione dettata dal PPR e competenza del PCVB.

14. Nell'art. 12. Ambiti di salvaguardia ambientale – Zone H*:

- laddove si richiama il DA n. 2266/U del 1983, occorre anche richiamare la relativa circolare n. 1/1984 (che contiene precisazioni specie in riferimento alla realizzazione di opere pubbliche in deroga all'indice territoriale).



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

- Per quanto riguarda le sottozone H2* "Aree di pregio paesaggistico":
 - relativamente alla sottozona H2.2* comprendente le zone umide costiere (bene paesaggistico ex art.143 del D.Lgs. 42/04, disciplinato dagli articoli 8, 17 e 18 delle NTA del PPR) e le aree di notevole interesse faunistico, (articoli 38, 39 e 40 NTA PPR), richiamare la specifica normativa del PPR.
 - relativamente al bene paesaggistico bosco (sottozona H2.3*), dare evidenza della normativa di riferimento applicata ai fini della individuazione del bene stesso e della sua tutela (legge regionale LR 8/2016 e nazionale art. 142, lett. g) del D.Lgs 42 del 2004).

15. Nell'art. 13. Altri ambiti di salvaguardia ambientale:

- Relativamente al bene paesaggistico ex art.136 del D.Lgs. 42/04 - VIN_1497_39 citare direttamente il D.Lgs. 42/04 in quanto la L 1497/1939 è abrogata, per cui anche relativamente alla necessità di acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica occorre richiamare il relativo art. 146. Seguire la stessa struttura normativa per la fascia costiera inquadrandola come "bene paesaggistico ex art.143 del D.Lgs. 42/04.
- Occorre precisare meglio nella frase "*Qualsiasi tipo di intervento è soggetto ad autorizzazione da parte della Soprintendenza*" qual'è il tipo di autorizzazione da richiedere alla Soprintendenza (Autorizzazione paesaggistica...) e a quali beni si riferisce (beni gravati da vincolo paesaggistico o altro).
- Relativamente alle fasce AR2, atteso che il loro perimetro deve interamente ricomprendere la porzione di territorio del PCVB ricadente all'interno della fascia di 300 metri dalla battigia e i fiumi compresi nell'elenco delle acque pubbliche e relativa fascia di 150 metri (Beni paesaggistici ex art. 142 del D.Lgs. 42/04, soggetti all'art. 10 bis della LR 45/1989), si segnala che deve essere verificata la corrispondenza tra il perimetro del relativo file shape di zonizzazione trasmesso e il perimetro delle AR2 della carta 5.2 Carta della pianificazione in variante al PRG, che parrebbero non coincidere.
- Non è chiara la necessità di classificare AR3 la "fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina nei casi previsti dal c. 2 dell'art. 10 bis della LR 45/1989", posto che il comma 2, nel caso di specie, parrebbe potersi riferibile solo a specifici interventi attuabili in deroga al vincolo del comma 1 e non ad areali omogenei di territorio.

Art. 5 Contro il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale della Sardegna, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, rispettivamente nel termine di 60 e 120 giorni dalla data di ricevimento del presente atto.

La presente determinazione è comunicata all'Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica ai sensi dell'articolo 21, comma 9, della L.R. n.31 del 13 novembre 1998 ed è trasmessa al Comune per gli adempimenti di competenza.



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

Il Direttore Generale

Dott.ssa Maria Ersilia Lai

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

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu

Firmato digitalmente da

**MARIA ERSILIA
LAI**