



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1496 /DG PROT. N. 24359 DEL 28 MAG. 2015

**Oggetto: Comune di Tortolì.
Deliberazione del C.C. n. 14 del 23.04.2015 – Verifica di coerenza – Controdeduzioni ai rilievi di cui alla determinazione n. 3673/DG del 08.11.2013 relativi alla deliberazione C.C. n. 17 del 03.04.2013 “PUC in adeguamento al PPR e al PAI”.**

IL DIRETTORE GENERALE

- VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTA la L.R. 7 gennaio 1977 n. 1 s.m.i., recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori Regionali;
- VISTA la L.R. 13 novembre 1998 n. 31 s.m.i., che detta norme per la disciplina del personale regionale e per l'organizzazione degli uffici della Regione;
- VISTO il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. 16417/37 del 18.06.2014 con il quale sono state attribuite alla dott.ssa Elisabetta Neroni le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTA la L.R. 20 dicembre 1989 n. 45 s.m.i.;
- VISTO l'articolo 31 della L.R. 11 aprile 2002 n. 7 s.m.i. che prevede la verifica di coerenza degli atti di pianificazione urbanistica generale degli Enti Locali con gli strumenti sovraordinati, di governo del territorio e con le direttive regionali in materia urbanistica;
- VISTO il D.P.G.R. n. 26781/DecP/152 del 15 dicembre 2014 con il quale è stato ricostituito il C.T.R.U.;
- VISTO lo strumento urbanistico del Comune di Tortolì, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 03.04.2013;
- RICHIAMATA la propria precedente determinazione n. 3673/DG del 08.11.2013, con la quale lo strumento urbanistico è stato rimesso all'Amministrazione comunale per la correzione ed integrazione dell'atto di pianificazione;
- VISTA la deliberazione n. 14 del 23.04.2015 con cui il Consiglio Comunale di Tortolì ha controdedotto alle osservazioni riportate nella suddetta determinazione;
- DATO ATTO dell'entrata in vigore della legge regionale n. 8 del 2015, recante modifiche alle vigenti disposizioni in materia urbanistica ed edilizia;



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

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 148 /DG

DEL **28** MAG. 2015

- VISTA** la relazione istruttoria dell'Ufficio, dalla quale si evince il superamento di alcuni dei rilievi precedentemente mossi, il permanere di profili di non coerenza con il PPR e con le vigenti disposizioni in materia urbanistica, la necessità di integrare e adeguare lo strumento alle norme in materia urbanistica ed edilizia, relazione che pur non materialmente allegata alla presente determinazione si intende integralmente richiamata;
- VISTO** il parere conforme del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 25.05.2015;
- RITENUTO** di dover provvedere, conformemente alle risultanze della relazione istruttoria e al parere da ultimo citato;

DETERMINA

Art. 1 Lo strumento urbanistico del Comune di Tortolì di cui alla deliberazione del C.C. n. 14 del 23.04.2015 di controdeduzione ai rilievi di cui alla determinazione n. 3673/DG del 08.11.2013, relative alla deliberazione C.C. n. 17 del 03.04.2013, è rimesso all'Amministrazione comunale ai sensi dell'articolo 31, comma 5, ultimo periodo, della L.R. 11 aprile 2002 n. 7, affinché provveda alla modifica e integrazione dell'atto di pianificazione come di seguito specificato:

- I** al fine di superare i rilievi di non coerenza diretta con norme legislative o contenute nel PPR e nel PAI, il cui contenuto si intende integralmente richiamato
- 1) Rapporti con PAI
- a) dall'analisi delle tavole 22Bis e 22Ter, è emerso che alcune nuove zone di espansione (C2.3, C2.7, C3.10, C5.1, C6.3 e C6.4) ricadono, in tutto o in parte, in aree a pericolosità idraulica e/o da frana "elevata o molto elevata" da PAI. La non trasformabilità delle aree rende necessario ricondurre ad una destinazione di zona più congrua le stesse e, nei casi in cui l'area a pericolosità non sia significativa in rapporto all'estensione della zona, dovrà essere data adeguata evidenza della non trasformabilità della porzione interessata. Analoghe criticità sono state rilevate nelle sottozone F2.1, F2.2 e G1.6 per la pericolosità idraulica e nelle sottozone D5.1, D5.3 e F4.1 per la pericolosità da frana.
- 2) Zone di espansione C
- a) in riferimento al sovradimensionamento delle zone di espansione, benché l'articolo 4 del DA 2266/U/1983 preveda la possibilità di utilizzare un parametro diverso da quello di 100 mc/abitante "salvo diversa dimostrazione", nel caso di specie tale dimostrazione non è stata fornita, non essendo sufficiente quanto affermato nella relazione. Ciò in quanto il valore proposto viene ottenuto dividendo il volume complessivo residenziale per il



**REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1496 /DG
DEL 28 MAG. 2015

numero di abitanti presenti, senza peraltro eliminare gli edifici non utilizzati o nei quali non si trovano residenti abituali.

Inoltre il PUC progetta le nuove zone ancora da edificare con indici territoriali estremamente bassi (sottozona C2 superficie circa 22 ha, indice 0.50 mc/mq, salvo 4 areali con indice di 0.75 mc/mq, sottozona C3 superficie circa 29 ha, indice 0.50 mc/mq nella metà degli areali e di 1.00 mc/mq nell'altra metà, sottozona C5 di circa 20 ha con indice di 0.35 mc/mq, sottozona C6 estensione di circa 26 ha con indice di 0.35 mc/mq). In combinazione con i rilievi sopra riportati la previsione per le sottozone C5 e C6, che il 75% del singolo lotto fondiario di 2.000 mq *"deve essere mantenuto o destinato alla coltura esistente o tipica dell'ambito interessato"*, non supera la problematicità legata all'eccessiva occupazione di suolo non urbanizzato.

L'uso combinato di un parametro di 200 mc/abitante e di indici estremamente bassi per le nuove zone da edificare rispetto al massimo previsto dalla normativa regionale (1.50 mc/mq) si pone in contrasto con i seguenti principi e prescrizioni presenti nelle NTA del PPR: articolo 3, commi 1: *"il controllo dell'espansione delle città"*; articolo 62, comma 1, lettera c): *"il minimo consumo del territorio"*; articolo 64, comma 1: *"dimensionare le aree di completamento e di nuova espansione a fini residenziali in relazione ad una puntuale valutazione della domanda sociale proiettata sull'orizzonte temporale decennale"*; articolo 74, comma 1, lettera a): *"potranno essere individuate nuove aree da urbanizzare ai fini residenziali solo successivamente alla dimostrazione di reali fabbisogni abitativi, nell'orizzonte temporale decennale, non soddisfatti dal consolidamento e dal recupero dell'esistente"*.

- b) in riferimento alla diversa perimetrazione di alcune sottozone C2 rispetto ai precedenti PRU, posto che il perimetro del piano previsto dagli articoli 32, 37 e 38 della Legge regionale n. 23 del 1985 non può variare, per le nuove aree incluse nella perimetrazione delle sottozone C2 si rimanda alle considerazioni effettuate al precedente punto a).
- 3) Zone turistiche F
- a) il calcolo dei bagnanti insediati deve tenere conto di tutte le strutture alberghiere presenti nel territorio comunale direttamente connesse con l'utilizzo della risorsa *"costa"*, da classificare come zona F. A tal fine si segnala l'errata classificazione urbanistica della sottozona G4-11 che ospita una struttura alberghiera e che dovrà essere opportunamente riclassificata e presa in considerazione al fine del calcolo sopra citato.
- b) il calcolo dei bagnanti insediati e ancora da insediare è stato effettuato con il parametro di 60 mc/bagnante per le residenze e di 85.6 mc/bagnante per gli alberghi, in assenza di una adeguata dimostrazione della scelta di superare il valore di 60 mc/bagnante. Non si ritiene a tal fine sufficiente il solo richiamo alle situazioni esistenti;



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

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. *1496* /DG

DEL **28** MAG. 2015

- c) la sottozona F2 non appare coerente con gli articoli 20, 89 e 90 delle NTA del PPR disposizioni che trovano applicazione nel bene paesaggistico "*fascia costiera*", nello specifico:
- 1] sottozona F2.1. Rientra nella fattispecie dell'articolo 20, comma 2, punto 1, "*aree contigue al centro abitato*". Tuttavia l'area è interessata dalla fascia di inedificabilità dei 300 m dalla linea di battigia marina e dal vincolo Hi4 del PAI, che la rendono, di fatto, integralmente inedificabile;
 - 2] sottozona F2.2. Non rientra, come invece affermato dall'Amministrazione comunale, nella fattispecie dell'articolo 20, comma 2, punto 2, "*aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi*", in quanto nell'area non sono presenti insediamenti da riqualificare (salvo un solo fabbricato che sembrerebbe un vecchio edificio rurale). Inoltre la sottozona è interessata nella metà bassa dal vincolo Hi4 del PAI;
 - 3] sottozona F2.3. Rientra nella fattispecie dell'articolo 20, comma 2, punto 1, "*aree contigue al centro abitato*". Pur non rilevandosi problemi di coerenza con le disposizioni sopra richiamate, in ogni caso tale area ricade in una porzione territoriale che necessita di una rivisitazione complessiva vista la presenza di una zonizzazione frammentata e non logica (il disegno della F2.3 è interrotta dalla G2.1 e contornato da una G1_2-15, da S3/S4, e di un complesso immobiliare che mantiene classificazione di E5a).
- d) l'articolo 41, comma 9, lettera a) deve essere reso conforme all'articolo 10 bis, lettera i), della LR 45/1989 smi.
- e) l'articolo 44 delle NTA, nella parte in cui prevede la possibilità di riconvertire nel medesimo luogo i campeggi esistenti in strutture ricettive deve essere eliminata, per contrasto con l'articolo 90, comma 1, lett. b), punto 4, delle NTA del PPR;
- f) relativamente alla disciplina delle zone F4 (articolo 45) e alla previsione di non computare ai fini urbanistici nelle strutture alberghiere, i volumi eccedenti l'altezza di 3,50 metri, è necessario eliminare tale previsione in quanto i volumi indicati non sono assimilabili ai volumi tecnici che per definizione sono i volumi non impiegabili né adattabili ad uso abitativo, strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare allocazione all'interno delle parti abitabili dell'edificio;
- g) relativamente alla sottozona F4, al fine di garantire la conformità con i principi del PPR e l'attuazione della riqualificazione ambientale, paesaggistica e urbanistica, attraverso la riprogettazione complessiva dell'insediamento, il completamento dei nuclei esistenti e la cessione delle aree prossime alla linea di battigia marina, occorre:



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1496 /DG

DEL

28 MAG. 2015

- 1] ridurre il "comparto edificatorio" della sottozona F4.1 a non più della metà di quello indicato nella tavola 28, eliminando la metà bassa, non adiacente al comparto F4.5, in quanto la sua ampiezza non consente di considerarlo come completamento dell'insediamento esistente;
- 2] introdurre nell'articolo 45 delle NTA del PUC l'esplicita previsione di edificabilità solo all'interno dei "comparti edificatori" definiti nella tavola 28, precisando altresì l'assoluta inedificabilità dei comparti non edificatori e della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina;
- 3] eliminare dall'articolo 45 la previsione, di cui al comma 3, di una attuazione per singoli stralci funzionali aventi superficie minima di 2 ha, che rischia di impedire la piena attuazione del meccanismo perequativo, alla base dell'intero progetto della sottozona F4, fondato sull'indifferenza della proprietà, sulla preventiva demolizione di tutto ciò che non è legittimo/legittimabile e sulla cessione delle aree interne alla fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina.
- 4] in merito alle disposizioni contenute nell'articolo 45, poiché la sottozona F4 appare giustificabile unicamente in ragione dell'eccezionalità dello stato di fatto e di diritto, ampiamente rappresentate negli elaborati di piano, si ritiene che ai fini della coerenza interna ed esterna sia necessario procedere nei seguenti termini:
 - a] precisare nell'articolo 45 delle NTA che il "credito edilizio reale" matura solo quando viene demolito il fabbricato esistente non legittimo/legittimabile ad iniziativa di parte e che, se la demolizione avviene per iniziativa pubblica, il privato perde ogni diritto edificatorio;
 - b] prevedere una attuazione per stralci funzionali che interessino una superficie sufficientemente grande (almeno 30%) del singolo comparto (F4.1, F4.2, F4.3, F4.4 e F4.5), in cui la parte edificabile, costituita da porzioni accorpate, sia adiacente ai "comparti edificatori" già trasformati presenti nei comparti F4.4 e F4.5. La parte non edificabile dello stralcio deve interessare un numero significativo (almeno il 30%) di edifici non legittimi/legittimabili presenti nella fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina. In tal caso la demolizione potrà avvenire a seguito della stipula della convenzione relativa allo stralcio del piano attuativo.
 - c] inserire l'esplicita previsione di una riclassificazione urbanistica delle aree interne alla sottozona F4 in zona E agricola e in zona H relativamente a quelle ricomprese nella fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina, qualora dopo un periodo definito di tempo relativamente breve (indicativamente 3 anni dall'efficacia del PUC), non siano stati depositati all'amministrazione comunale i piani attuativi dei singoli comparti. Si procederà analogamente qualora dopo



**REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1436 /DG

DEL 28 MAG. 2015

un altro limitato periodo di tempo (indicativamente 5 anni dall'efficacia del PUC) non siano stati convenzionati i piani attuativi dei comparti o i relativi stralci funzionali.

- d] verificare la percentuale di volume alberghiero (80%) rispetto a quello residenziale (20%), prevista nell'articolo 45, comma 6, previo ricalcolo dei volumi ai sensi dell'articolo 6 della LR 8/2004, posto che, allo stato attuale la previsione di un volume alberghiero così elevato non consentirebbe neanche il recupero dei volumi esistenti; tale previsione, legittima in comparti non trasformati, può rivelarsi inadeguata per l'attuazione del disegno di piano nel comparto F4, fondato sul processo perequativo finalizzato allo spostamento di volumi residenziali esistenti.
- e] verificare la possibilità di inserire le principali disposizioni attuative dei comparti nel PUC.

4) Zone di servizi generali G

- a) la rilevante superficie complessiva di zona G (250 ha) e la sua capacità volumetrica, in assenza di specifiche destinazioni e di motivazioni fondanti, risulta in contrasto con i già richiamati principi e le prescrizioni contenuti nelle NTA del PPR (articolo 3, comma 1; articolo 62, comma 1, lettera c).
- b) l'individuazione della sottozona G1.2-13 non è coerente con l'articolo 20 delle NTA del PPR, secondo il quale nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall'articolo 12 e dal successivo comma 2, che, in ambiti non urbani e non interessati da insediamenti turistici o produttivi, come il presente, consentono solamente *"a) interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici; b) infrastrutture puntuali o di rete, purché previste nei piani settoriali, preventivamente adeguati al PPR."*
- c) non sono stati giustificati i valori degli indici/parametri delle sottozone G4 relativamente agli interventi non comportanti la realizzazione di volumi. Trattandosi di area isolata nell'agro, deve trovare applicazione il principio di *"omogeneizzazione"* con il contesto previsto dalle NTA del PPR, con indici di trasformazione prossimi a quelli agricoli; inoltre la G4.10 ricade per la quasi totalità all'interno della fascia dei 150 metri del Rio Foddeddu, inedificabile ai sensi dell'articolo 10 bis della LR 45/2009.

5) Zone di salvaguardia H

- a) ricondurre l'articolo 58 delle NTA all'articolo 338 del TU Leggi Sanitarie, compresa la misura della fascia di rispetto che salvo specifica autorizzazione ASL è pari a 200 metri, dovrà essere, altresì, opportunamente modificato il comma 4.
- b) inserire nelle NTA la precisazione che la fascia di rispetto dei 150 m dal Rio Foddeddu è inedificabile ai sensi dell'articolo 10 bis, comma 1, lettera a), della LR 45/1989 smi.



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1496 /DG
DEL

28 MAG. 2015

II al fine di superare i rilievi di non coerenza con norme legislative di immediata applicazione

1) Zone agricole E

- a) La zonizzazione della zona agricola deve essere adeguata all'articolo 26, commi 1 e 2, della L.R. n. 8/2015 e all'articolo 8 del DPGR 228/1994. La zonizzazione risulta, infatti, eccessivamente frazionata, legata agli usi attuali e non discendente dalle analisi effettuate.
- b) La normativa della zona agricola, contenuta nell'articolo 40 delle NTA deve essere adeguata all'articolo 26, commi 1, 2, 3 e 4, della L.R. n. 8/2015. Nello specifico:
- 1] i parametri urbanistico/edilizi, indici, parametri, lotti minimi (le cui dimensioni devono essere raccordate al comma 3 del citato art. 26) e le destinazioni d'uso previste, che allo stato attuale sono le medesime per tutte le sottozone urbanistiche (ad eccezione dell'indice fondiario ridotto per la residenza nelle sottozone E3 ed E5), dovranno essere differenziati in funzione:
 - a] della classificazione delle sottozone agricole operata dallo stesso PUC; in particolare relativamente alle sottozone E5 per le quali non è corretto prevedere gli stessi usi e parametri edilizi delle altre sottozone;
 - b] della presenza del bene paesaggistico "*fascia costiera*";
 - 2] nei commi 10, 14 e 22 si prevede per diverse tipologie di intervento (agriturismo, punti di ristoro, ecc) il mantenimento della destinazione della struttura/edificio per un numero fissato di anni. Tale previsione deve essere argomentata;
 - 3] il comma 22 è in contrasto con il DPGR 228/1994 che prevede per la realizzazione degli interventi edilizi ad uso non agricolo un lotto minimo di 5'000 o 10'000 mq; deve essere, inoltre, chiarita la portata della norma atteso che tutti i cambiamenti di destinazione d'uso devono avvenire nel rispetto delle "*presenti norme*";
 - 4] il comma 36, deve essere ricondotto a quanto previsto dall'articolo 6, comma 3, del DPGR 228/1994;
 - 5] nel comma 38 occorre chiarire cosa si intende per "*strutture di supporto alla fruizione e alla valorizzazione ambientale del sito*", e, quindi, limitare la portata applicativa della norma ora applicabile a tutti i beni paesaggistici e ambientali (intera fascia costiera, intero SIC, ecc), al fine di garantire la coerenza con la normativa sulle zone agricole.

2) RE in generale

- a) Articolo 9. Le tolleranze devono essere ricondotte all'articolo 7 bis della LR 23/1985 smi.
- b) Articoli 10,11,12. Le modalità del calcolo delle distanze devono essere ricondotte alla giurisprudenza consolidata secondo cui nella valutazione delle distanze devono essere considerati tutti gli elementi del fabbricato ad eccezione degli sporti ornamentali di piccole dimensioni, e quindi anche i balconi aperti, le scale esterne, ecc. In tali casi





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

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. *1436* /DG

DEL **28 MAG. 2015**

occorre rispettare le distanze minime previste dalla normativa vigente. Devono inoltre essere considerati tutti i manufatti anche parzialmente fuori terra.

- c) Articolo 13. La definizione di volume tecnico deve essere ricondotta alla giurisprudenza consolidata secondo cui i volumi tecnici da non considerare nel calcolo dei volumi urbanistici sono solo quei volumi non impiegabili né adattabili ad uso abitativo, strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare allocazione all'interno delle parti abitabili dell'edificio; devono, inoltre, consentire l'accesso del personale autorizzato all'ispezione o alla manutenzione degli stessi impianti. Le lettere f) e g) del comma 3 sono pertanto da eliminare.
- d) Articolo 14. Le modalità di calcolo dei volumi devono essere ricondotte alla giurisprudenza consolidata secondo cui costituisce volume urbanistico qualunque spazio chiuso lateralmente per almeno tre lati. Pertanto la lettera b) del comma 2, i commi 3 e 4 devono essere eliminati, il comma 5 deve essere corretto. Al fine di rendere il comma 6 coerente, occorre precisare che la distanza tra due edifici deve essere almeno pari a quella prevista per pareti finestrate.
- e) Articolo 16. La definizione di lotto intercluso deve essere ricondotta alla giurisprudenza consolidata che indica come intercluso quel lotto di piccole dimensioni inserito in aree ove siano già presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e che pertanto non necessita di piano attuativo.
- f) Articolo 21. Per la definizione di manutenzione straordinaria deve essere rinviata all'articolo 3 del DPR 380/2001 smi.
- g) Articolo 26. Il testo deve essere armonizzato con l'articolo 11 della LR 23/1985 smi.
- h) Articolo 27. Secondo l'articolo 3 del DPR 380/2001 l'ampliamento di un edificio è nuova costruzione. Deve essere eliminato il comma 2, ogni ampliamento è nuova costruzione.
- i) Articoli 29,30,31,32. Devono essere armonizzati con gli articoli 10 bis e 15 della LR 23/1985 smi.
- j) Articolo 33. Deve essere armonizzato con l'articolo 15 bis della LR 23/1985 smi.
- k) Articolo 54. Deve essere modificato alla luce del vigente articolo 21 della LR 45/1989 smi. Con PRU si intendono i Piani di Risanamento Urbanistico e non i Piani di Recupero.
- l) Articolo 64. Deve essere armonizzato con gli articoli 10 bis e 15 della LR 23/1985 smi.
- m) Articolo 73. Il comma 2 deve essere eliminato in quanto in contrasto con l'articolo 1 del DM Sanità 5 luglio 1975.
- n) Articoli 80,82,83,85. Devono essere modificati alla luce dell'abrogazione degli articoli 15 e 15bis della LR 4/2009 smi.



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

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. **1496** /DG

DEL **29 MAG. 2015**

- o) Articolo 82, comma 2 deve essere eliminato essendo in contrasto con il DA 2266/U/1983 e, in particolare, con lo schema n. 21 della Circolare dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20 marzo 1978, n. 2-A.
- p) Articolo 85, comma 1 è da eliminare essendo in contrasto con il DA 2266/U/1983; è possibile non computare solo le parti aperte e pertanto, nel caso specifico, solo il 75% della superficie. Il comma 3 è in contrasto con le norme sul calcolo delle distanze, delle altezze, ecc. e, quindi, da eliminare.
- q) Articolo 90. Tutti gli elementi che una volta realizzati costituiscono volume urbanistico devono rientrare nel computo dei volumi anche se costituenti pertinenza ai sensi del codice civile.
- r) Articolo 92. Deve essere armonizzato con l'articolo 15 ter della LR 23/1985 smi.
- s) Articolo 126. I volumi tecnici sono già stati trattati nell'articolo 13, la definizione non è conforme alla giurisprudenza corrente.
- t) Articolo 131. Occorre chiarire il significato e la portata della norma.
- u) Gli articoli da 38 a 53 devono essere ricondotti a quanto previsto in materia procedurale dalla LR 23/1985 smi.

III al fine di superare i rilievi di non coerenza con le vigenti norme il piano dovrà essere modificato nei termini che seguono

1) Zonizzazione in generale

- a) Rivisitare la pianificazione dell'intero areale in località "Costa Arangiu e Monte Attu", in quanto la zonizzazione urbanistica non è inserita in un quadro organico ed è riferita a piccoli lotti. La rivisitazione dovrà essere coerente con la disciplina del bene BP866.

2) Zone industriali/artigianali/commerciali D

- a) Riclassificare la zona D5 delle aree ex cava da sottoporre ad azioni di riqualificazione ambientale, infatti la proposta di zonizzazione "D5" prevista dalla Linee Guida regionali si riferisce ad aree oggetto di attività estrattiva in essere. Si segnala inoltre che la D5.1 e la D5.3 ricadono, in tutto o in parte, in aree a pericolosità da frana elevata o molto elevata e che la normativa della D5.3 in località Monte Attu dovrà allinearsi alla disciplina prevista per il perimetro di tutela condizionata del bene BP866 che esclude la possibilità di "installazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili".

3) Zone agricole E

- a) prevedere una distanza tra un punto di ristoro e l'altro, sia alla luce delle previsioni contenute nella circolare dell'Assessore EELL n. 1 del 1984 all'articolo 6, sia in ragione della mancata differenziazione della possibilità di realizzazione degli stessi in relazione alle diverse vocazioni delle sottozone agricole.

4) Zone di servizi generali G



**REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1496 /DG
DEL

28 MAG. 2015

- a) L'articolo 47 delle NTA dovrà contenere la specifica, comparto per comparto, della percentuale volumetrica destinabile alle strutture ricettive in funzione della destinazione di servizio generale prevalente;
 - b) numerose aree individuate come zone G non sono zone ma lotti singoli da riclassificare opportunamente;
 - c) ove alcune zone G fossero ricomprese in piani attuativi della precedente pianificazione, per questi ultimi dovrà essere effettuata la verifica del rispetto degli standard.
 - d) in riferimento alle zone G4_1 e G4_2 relative rispettivamente alla pista aeroportuale e alla stazione aeroportuale unificare le due sottozone.
- 5) Zona di salvaguardia H
- a) Eliminare l'articolo 53 comma 6, la deroga all'indice non è da ricondursi a deliberazione consiliare e a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n. 8/2015, a condizione che la previsione sia contenuta nel PUL, le strutture a servizio della balneazione potranno essere comunque realizzate. In senso analogo si dovrà operare con riferimento all'articolo 55 comma 3 lettera a).

IV al fine di superare i rilievi di non coerenza interna si raccomanda quanto segue

1) Patrimonio storico culturale diffuso

- a) inserire all'interno delle NTA del PUC una disciplina apposita relativa alle aree a "*Rischio archeologico*" secondo i contenuti della Determinazione n. 3673/DG del 08.11.2013;
- b) area archeologica Sa Serra e Sa Pira, inserire il divieto di apporre cartellonistica pubblicitaria nella disciplina relativa al Perimetro di tutela integrale;
- c) area archeologica Is Murdegus, integrare la disciplina dell'articolo 31 delle NTA con disposizioni atte a garantire la cessione della fascia di rispetto relativa al perimetro di tutela condizionata, ed evitare nel disegno urbanistico la formazione di aree residuali.

2) Rapporti con PAI

- a) inserire in un apposito allegato le NA del PAI (articolo 8 e articoli da 27 a 34) e una tabella in cui per ogni sottozona "*urbanizzabile*" sono individuate le classi di pericolosità del PAI vigente.
- b) utilizzare negli elaborati cartografici in luogo dell'area di rispetto Hr3 la stessa simbologia/nomenclatura del PAI o, in alternativa, non classificare urbanisticamente come Hr3 "*le aree a pericolo PAI (Hi3, Hi4, Hg3 e Hg4)*". Infatti attribuendo una specifica classificazione urbanistica ad aree derivanti da uno strumento sovraordinato di tipo "*dinamico*" si cristallizza una situazione di pericolo in continua evoluzione per i lavori di mitigazione del rischio. Occorre comunque mantenere le tavole 22Bis e 22Ter.

3) NTA in generale



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

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. **1496** /DG

DEL **28 MAG. 2015**

- a) integrare le NTA con tabelle riepilogative di tutti i comparti di zona A/B/C/D/G/F in cui siano precisate, comparto per comparto, i parametri urbanistici fondamentali e le destinazioni principali.
 - b) Articolo 8 "Parcheggi": ricondurre le dotazioni di parcheggi alla legge Tognoli (che si applica per tutte le tipologie di edifici e non solo per quelli residenziali).
 - c) Articolo 16 "Poteri di deroga" ricondurre la previsione all'articolo 14 del DPR 380/2001 e uniformare i contenuti all'articolo 4 del RE.
- 4) Calcolo standard
- a) adeguare la terminologia a quanto previsto dal DA 2266/U/1983.
 - b) adeguare i dati relativi alla popolazione insediabile riportati nell'Allegato 1 - Servizi Sociali ai valori riportati nella Relazione Generale e nell'Allegato 4.
- 5) Zone di espansione C
- a) eliminare il comma 1 dell'articolo 27 delle NTA e inserire, conformemente all'Allegato 4, una tabella riassuntiva dei principali parametri di tutte le sottozone C1.
 - b) relativamente all'articolo 26 delle NTA e conformemente a quanto effettuato nell'articolo 25 relativo alle zone B, prevedere "*distacco minimo di m. 10 delle pareti finestrate da qualsiasi corpo di fabbrica*".
 - c) relativamente all'articolo 26 delle NTA inserire la precisazione che le aree standard debbono essere calcolate sulla base del parametro di 100 mc/ab.
- 6) Zone industriali/artigianali/commerciali D
- a) inserire nell'articolo 35 le precisazioni riportate nella relazione di risposta ai rilievi.
- 7) Zone agricole E
- a) semplificare l'articolo 40 delle NTA, trattando le fattispecie in maniera sistemica, e ove possibile, all'interno di un singolo comma.
- 8) Zone turistiche F
- a) alla luce dei chiarimenti forniti in merito all'articolo 42 delle NTA, al fine di superare problemi di incoerenza interna allo stesso articolo, eliminare il comma 8.
 - b) precisare che gli insediamenti realizzati sulla base di planovolumetrici approvati prima dell'entrata in vigore della "*legge ponte*", citati al comma 1, possono essere oggetto unicamente degli interventi di cui al comma 2.
 - c) inserire nel comma 6 dell'articolo 45 delle NTA i parametri della distanza minima tra pareti finestrate.
- 9) Zone di servizi generali G
- a) integrare le NTA del PUC con tabelle riepilogative di tutti i comparti di zona G in cui siano precisate, comparto per comparto, i parametri urbanistici fondamentali e le destinazioni principali. Mancano i parametri della zona G_cimiteriale (G1_1-9), non sono



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

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1496 /DG
DEL **28 MAG. 2015**

chiare le destinazioni della G1_2-1, G1_2-3, G1_2-5, G1_2-6, G1_2-8, G1_2-10, G1_2-12, G1_2-14, G1_2-15, G1_1-2, G1_1-7, G1_3-1, G1_3-4, G4_11.

10) Zone di salvaguardia H

- a) in riferimento all'articolo 55, comma 1 lettera a delle NTA correggere il riferimento ai 150 m, in quanto l'articolo 10 bis della LR 45/1989 prevede un vincolo di non trasformabilità della fascia dei 300 metri;
- b) in riferimento all'articolo 59 delle NTA verificare la dimensione della fascia di rispetto aeroportuale in funzione del codice della navigazione e del regolamento ENAC e verificare la compatibilità delle scelte urbanistiche a contorno della pista, anche in relazione alla necessità di ridurre l'invasività della stessa rispetto ai beni paesaggistici ambientali presenti all'interno della fascia dei 300 metri che ricomprendono una duna.

Art. 2 A seguito della trasmissione da parte del Comune degli atti di competenza decorreranno i termini previsti dall'articolo 31, comma 5 e ss., della L.R. 7/2002.

Art. 3 La pubblicazione del piano in violazione dell'articolo 31, comma 5 quinquies della L.R. n. 7/2002 determina l'annullabilità dello stesso per violazione di legge.

La presente determinazione è comunicata all'Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica ai sensi dell'articolo 21, comma 9, della legge regionale n. 31 del 1998 ed è trasmessa al Comune per gli adempimenti di competenza, unitamente alla relazione istruttoria, al fine di facilitare l'attività di integrazione e modifica del piano.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni

Dir. Serv. Pian.: Ing. Antonio Sanna
RS e FI: Ing. Giorgio Speranza