



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA
DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA

UFFICIO DEL PIANO



**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL
TERRITORIO**

DIREZIONE GENERALE PER LA DIFESA DEL SUOLO

PON ATAS 2000-2006 P.O.D.I.S. - PROGETTO SCUS

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

L.R. 25 novembre 2004, n. 8

**LINEE GUIDA PER L'ADEGUAMENTO DEI PIANI URBANISTICI
COMUNALI AL PPR E AL PAI**

PRIMA FASE – IL RIORDINO DELLE CONOSCENZE

PRINCIPI E OBIETTIVI

Bozza II

FEBBRAIO 2007

INDICE

1	ADEGUAMENTO DEL PUC AL PPR: PRINCIPI E OBIETTIVI (artt. 3 e 107 delle NTA del PPR)	3
1.1	Il processo di adeguamento del PUC al PPR	4
1.2	Contenuti del Piano Urbanistico Comunale adeguato al PPR.....	6
1.3	Gli elaborati del PUC adeguato al PPR	8
	La cartografia	8
	Le relazioni illustrative.....	11
	La disciplina: Le Norme Tecniche di Attuazione ed i Regolamenti.....	11
	Il Piano di utilizzo dei litorali	11
	La VAS e la comunicazione	11
1.4	L'Ufficio del Piano Comunale	12

1 ADEGUAMENTO DEL PUC AL PPR: PRINCIPI E OBIETTIVI (artt. 3 e 107 delle NTA del PPR)

Giova richiamare i principi che il PPR ha posto come quadro di riferimento per lo sviluppo sostenibile della Sardegna e che dovranno essere configurati come obiettivi per il PUC in adeguamento:

- ✓ Il controllo dell'espansione dei centri abitati e la gestione dell'ecosistema urbano secondo il principio di precauzione;
- ✓ la conservazione e lo sviluppo del patrimonio naturale e culturale;
- ✓ l'alleggerimento della pressione urbanistica eccessiva, in particolare nelle zone costiere;
- ✓ le politiche settoriali nel rispetto della conservazione della diversità biologica e le strategie territoriali integrate per le zone ecologicamente sensibili;
- ✓ la protezione del suolo con la riduzione di erosioni;
- ✓ la conservazione e il recupero delle grandi zone umide;
- ✓ la gestione e il recupero degli ecosistemi marini;
- ✓ la conservazione e la gestione di paesaggi d'interesse culturale, storico, estetico ed ecologico;
- ✓ l'adeguata compatibilità delle misure di sviluppo che incidono sul paesaggio;
- ✓ il recupero dei paesaggi degradati dalle attività umane.

Nell'adeguamento del PUC al PPR i Comuni provvedono (art. 107) a:

- ✓ individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche;
- ✓ definire le condizioni di assetto per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile;
- ✓ determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;

- ✓ individuare, sulla base della tipizzazione del PPR, gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici e beni identitari;
- ✓ stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio;
- ✓ individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio;
- ✓ regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la salubrità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici;
- ✓ identificare cartograficamente in maniera puntuale gli elementi dell'assetto insediativo, le componenti di paesaggio, i beni paesaggistici e i beni identitari;
- ✓ Segnalare le opere incongrue e le opere di qualità esistenti nel proprio territorio.

Nell'adeguamento del PUC al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) i Comuni provvedono a:

- ✓ riportare la perimetrazione del PAI, relativamente alle aree pericolose H4, H3, H2 e a rischio R4, R3, R2, alla scala grafica dello strumento urbanistico vigente, adeguando contestualmente le relative norme.
- ✓ quando la traslazione della perimetrazione del PAI nello strumento urbanistico generale, effettuata dall'Ente interessato, comporti apprezzabili modifiche dei perimetri di individuazione delle aree pericolose e a rischio, l'Ente locale dovrà richiedere apposito parere all'Assessorato Regionale dei LL.PP. – Servizio Genio Civile –, che valuterà esprimendosi sulle analisi di maggiore dettaglio presentate dal Comune e redatte in conformità alle Linee Guida del PAI.

1.1 Il processo di adeguamento del PUC al PPR

Mentre resta invariata la cornice normativa rappresentata oggi dalla L.R. 22 dicembre 1989, n.45, il PPR assolve al principale compito di ristabilire un quadro di regole certe ed uniformi, eliminando qualsiasi ambito di arbitrio e di eccessiva discrezionalità sia per la Regione, nei suoi vari livelli di istruttoria ed amministrazione, sia per gli Enti locali territoriali.

I Comuni hanno la possibilità, in sede di adeguamento dei PUC, di arricchire e di integrare l'insieme dei valori ambientali, paesaggistici e storico-culturali, sulla base delle conoscenze territoriali di dettaglio e delle strategie di valorizzazione del proprio territorio.

Molte delle direttive e degli indirizzi espressi nei documenti del PPR dovranno essere verificati, specificati, articolati, dettagliati nella pianificazione provinciale e comunale, nel quadro di quella "assidua ricognizione" dei valori paesaggistici e ambientali cui la Corte costituzionale si è più volte riferita.

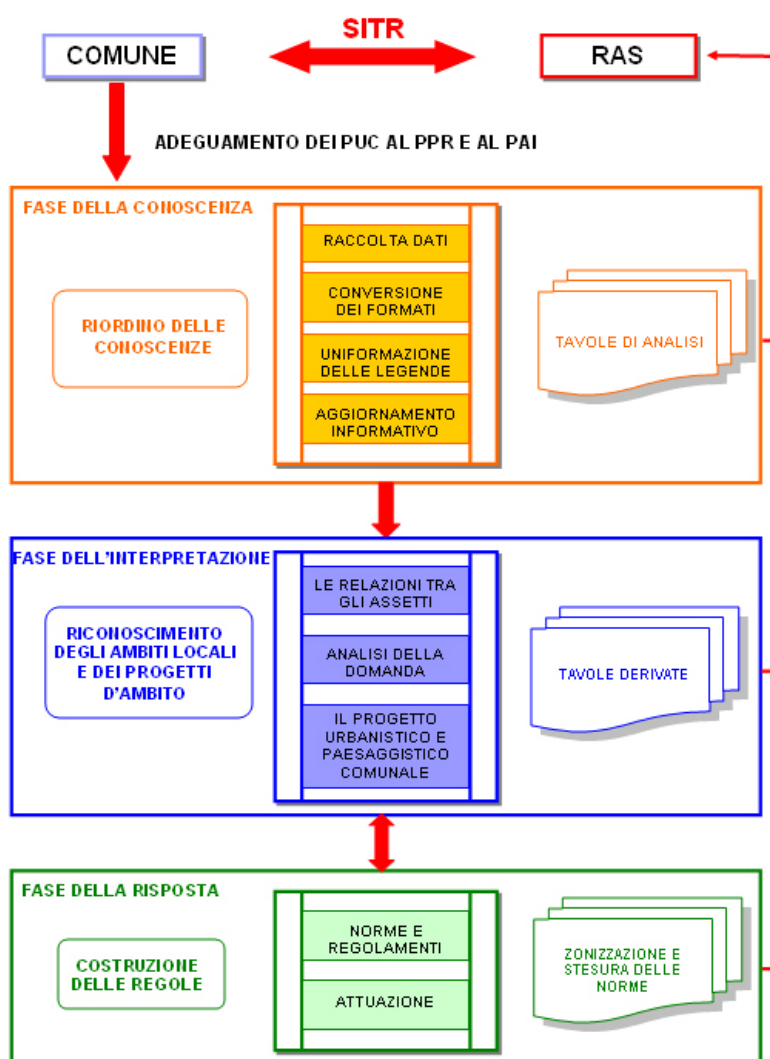


Figura 1.1

Il processo si completa con la procedura di adozione e approvazione da parte del Comune e con la verifica di coerenza.

1.2 Contenuti del Piano Urbanistico Comunale adeguato al PPR

Il Piano Urbanistico Comunale adeguato al Piano paesaggistico Regionale (PPR):

- ✓ recepisce le prescrizioni del PPR e del Piano Urbanistico Provinciale (PUP);
- ✓ completa, verifica e precisa, arricchendoli, i dati e le informazioni territoriali necessarie alla costituzione del quadro conoscitivo dettagliato desunte da quelle elaborate dal PPR e dal PUP, in coerenza con le specifiche del Sistema Informativo Territoriale Regionale (SITR), fornite allo scopo di condividere le conoscenze e unificare le legende di restituzione dei tematismi così come previsto dall'art.108 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PPR;
- ✓ caratterizza e precisa le aree della naturalità e seminaturalità e di quelle utilizzate a scopo agroforestale;
- ✓ contiene l'individuazione cartografica delle aree, degli edifici e dei manufatti di interesse storico-monumentale e architettonico e paesaggistico di cui all'art. 135 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, e successive modifiche, svolta previa intesa con le competenti Soprintendenze;
- ✓ individua in modo dettagliato tessuti di antica e prima formazione in funzione dei ruoli delle reti insediative territoriali, riconoscendo: assi, poli urbani e margini, eventualmente fortificati; caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie; presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale, presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze, determinando le fasce di rispetto dei beni paesaggistici riconosciuti e di quelli identitari;
- ✓ recepisce i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, definendo le misure atte a evitare o ridurre gli effetti negativi sugli stessi e individua eventuali ulteriori siti di elevate caratteristiche naturalistiche;
- ✓ delimita le porzioni di territorio da sottoporre a speciali norme di tutela e di salvaguardia;

- ✓ delimita le porzioni di territorio tutelate ai sensi dell'art 142 e non oggetto di atti o provvedimenti emanati ai sensi degli artt. 138, 140, 141 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e successive modifiche ed integrazioni, nelle quali la realizzazione di opere ed interventi può avvenire senza autorizzazione paesaggistica, previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della loro conformità alle previsioni del PPR e dello strumento urbanistico comunale;
- ✓ configura le caratteristiche delle aree di espansione utilizzate per residenze e servizi, nonché quelle trasformate per attività produttive;
- ✓ contiene un'analisi della popolazione e dello sviluppo demografico e individua il fabbisogno abitativo riferito a un arco di tempo decennale;
- ✓ individua e descrive le risorse economiche, sociali e culturali del territorio;
- ✓ valuta l'idoneità del territorio alle trasformazioni in coerenza con il quadro conoscitivo elaborato,
- ✓ definisce le direttrici di espansione del territorio; proponendo planivolumetrici e tipologie edilizie tali da costituire "modelli insediativi di riferimento" che illustrino le tipologie architettoniche nonché le tecniche e i materiali costruttivi in funzione degli obiettivi di qualità paesaggistica;
- ✓ individua e disciplina le zone territoriali omogenee in ambito urbano;
- ✓ definisce e localizza le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché le reti e i servizi di comunicazione da realizzare o riqualificare;
- ✓ prevede la dotazione minima complessiva di servizi;
- ✓ individua le attività produttive da trasferire mediante apposita convenzione, anche mediante il riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni;
- ✓ detta i criteri per la localizzazione delle strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;
- ✓ individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- ✓ individua le aree subordinate a piani attuativi che utilizzino il metodo della perequazione;

- ✓ individua le aree di trasformazione o recupero urbanistico;
- ✓ regola l'uso del territorio agricolo, turistico e produttivo-industriale in conformità alla pianificazione paesaggistica regionale e alla pianificazione urbanistica provinciale.

1.3 Gli elaborati del PUC adeguato al PPR

La cartografia

Gli elaborati illustrativi cartografici e fotografici che accompagnano il PUC devono rappresentare il quadro conoscitivo di riferimento e costituire supporto alle scelte di governo e di utilizzo del territorio. Devono essere redatti in forma digitale, secondo le regole tecniche concordate con il SITR (come prescritto dall'art.108 delle NTA del PPR) e mediante l'impiego di sistemi GIS, al fine dell'integrazione delle conoscenze tra gli Enti pubblici e la successiva gestione integrata degli aggiornamenti, nonché per facilitare l'accessibilità e l'utilizzo dei dati attraverso lo specifico sito regionale.

Le carte del PUC, sia quelle utili per la rappresentazione delle conoscenze che quelle di riferimento per il governo del territorio, potranno essere redatte con rapporti di scala variabili in funzione delle caratteristiche del territorio e della specificità delle regole della disciplina urbanistica. In ogni caso appare necessario che, per quanto concerne la disamina di tematismi fondamentali, lo studio venga esteso rispetto ai limiti amministrativi del comune e che venga comunque considerata la pianificazione dei comuni limitrofi e dell'ambito di paesaggio.

E' necessario altresì che le legende delle diverse carte, sia quelle di base che quelle derivate e quelle strettamente connesse alla disciplina degli usi consentiti, vengano redatte secondo gli standards del SITR.

In linea generale la cartografia di accompagnamento del PUC dovrà analizzare i seguenti tematismi:

Carte di analisi (o di base)

- ✓ Geo-litologia
- ✓ Geologia-tecnica
- ✓ Geomorfologia
- ✓ Idrogeologia
- ✓ Unità delle Terre
- ✓ Uso del Suolo

- ✓ Copertura vegetale
- ✓ Acclività
- ✓ Modello Digitale del Terreno (DTM)

Carte di sintesi (o derivate)

Di seguito si riporta una serie (non esaustiva) di tematismi, o livelli informativi, derivabili da un'adeguata acquisizione, definizione ed integrazione dei tematismi di base:

- ✓ Permeabilità dei suoli (adeguamento PAI)
- ✓ Pericolosità idraulica ed elementi a rischio (adeguamento PAI)
- ✓ Rischio idraulico (adeguamento PAI)
- ✓ Pericolosità da frana ed elementi a rischio (adeguamento PAI)
- ✓ Rischio da frana (adeguamento PAI)
- ✓ Capacità d'uso dei Suoli
- ✓ Suscettività dei Suoli per differenti usi
- ✓ Carta dei beni geologici e geomorfologici
- ✓ Naturalità della vegetazione, biodiversità e habitat della Direttiva CEE 43/92
- ✓ Aree degradate
- ✓ Beni paesaggistici ambientali e componenti del paesaggio
- ✓ Beni paesaggistici con valenza storico culturale, rete infrastrutturale storica ed elementi connettivi
- ✓ Centri matrice, insediamenti storici rurali e produttivi
- ✓ Pianificazione vigente

Carte di riferimento della disciplina urbanistica

- ✓ Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano
- ✓ Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano
- ✓ Infrastrutture
- ✓ Opere incongrue e opere di qualità

Carte di riferimento della disciplina paesaggistica

- ✓ Suscettività dei Suoli per differenti usi
- ✓ Progetto dei paesaggi

Nella tabella 1.1 di seguito riportata, vengono evidenziate le principali correlazioni tra i tematismi di base, quelli derivati e quelli della pianificazione.

Il progetto urbanistico dovrà essere accompagnato anche da elaborati fotografici e multimediali capaci di illustrare le valenze paesaggistiche del territorio.

ADEGUAMENTO DEL PUC AL PPR E AL PAI												
MATRICE DELLE RELAZIONI TRA TEMATISMI/CARTE DI BASE E DI ANALISI E QUELLE DI PROGETTO												
Carte/tematismi di base												
Piano Paesaggistico	*	*							*	*		
Piano Assetto Idrogeologico	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Pianificazione urbanistica vigente		*	*									
Carte/tematismi di analisi												
Geo-litologia				*		*	*	*	*	*	*	
Geologia-tecnica				*		*	*	*	*	*	*	
Geomorfologia				*		*	*	*	*	*	*	
Idrogeologia				*		*	*	*	*	*	*	
Unità di Terre				*		*	*	*	*	*	*	
Uso del Suolo				*		*	*	*	*	*	*	
Copertura vegetale				*		*	*	*	*	*	*	
Acclività				*		*	*	*	*	*	*	*
Fasce altimetriche				*		*	*	*	*	*	*	
DTM												*
Carte di sintesi (o derivate)												
Capacità d'uso dei suoli				*			*	*	*	*	*	
Suscettività dei suoli per differenti usi				*			*	*	*	*	*	
Carte di adeguamento al PAI												
Pericolosità e rischio idraulico	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Pericolosità e rischio da frana	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Carte della disciplina paesaggistica												
Progetti dei paesaggi	*	*	*	*		*	*	*	*	*	*	*
Naturalità vegetazione, biodiversità e habitat della Direttiva CEE 43/92				*		*	*	*	*	*	*	*
Beni paesaggistici ambientali e componenti del paesaggio				*		*	*	*		*	*	*
Beni paesaggistici a valenza storico culturale	*					*						*
Centri matrice, insediamenti storici rurali e produttivi	*					*	*					
Aree degradate								*	*			
Aree inedificabili a vario titolo				*		*		*	*	*	*	*
Opere incongrue e opere di qualità	*	*	*			*			*			*
	Zone A	Zone B	Zone C-D-F-G-S attuate	Zone C da attuare	Infrastrutture attuate	Infrastrutture da attuare	Zone S da attuare	Zone D da attuare	Zone E	Zone F da attuare	Zone G da attuare	Zone H
Carte/tematismi della disciplina urbanistica												

Tabella 1.1

Le relazioni illustrative

I tematismi strutturali del territorio, lo stato della pianificazione vigente ed il progetto di pianificazione adeguata ai valori paesaggistici dovranno essere opportunamente descritti oltre che dalle cartografie da opportune relazioni illustrative, corredate da schede riepilogative dei dati più significativi e dal registro dei beni paesaggistici materiali e immateriali

Gli studi urbanistici, evidenziano il quadro della pianificazione vigente e descrivono il territorio comunale dal punto di vista insediativo e della dotazione di servizi ed infrastrutture e giustificano le esigenze di trasformazioni correlate alle previsioni di sviluppo su un arco temporale decennale.

La disciplina: Le Norme Tecniche di Attuazione ed i Regolamenti

Un importante obiettivo del lavoro di collaborazione è la definizione di una base di regole comuni, che potranno essere arricchite da ciascun Comune secondo le specificità locali.

Il Piano di utilizzo dei litorali

Per i Comuni costieri dovrà essere redatto il Piano di utilizzo dei litorali.

La VAS e la comunicazione

Lo studio e le relazioni tecniche che corredano gli elaborati del quadro conoscitivo, valutano la compatibilità paesaggistico ambientale delle trasformazioni e gli effetti derivanti dalla loro attuazione, indicano la localizzazione preferenziale dei volumi e delimitano le aree da sottoporre a riqualificazione, devono essere redatti nel rispetto degli obblighi e delle procedure di cui alla Direttiva 2001/42/CE (VAS).

Deve essere predisposta una sintesi illustrativa e descrittiva dei contenuti e delle scelte operate nel PUC, su supporto informatico della durata massima di quindici minuti.

1.4 L'Ufficio del Piano Comunale

Al fine di dotare il PUC dei contenuti specificati nei paragrafi precedenti, occorre disporre di competenze multidisciplinari (geometri, ingegneri, architetti, agronomi, geologi, archeologi, storici, scienze forestali, etc.) coinvolte in maniera coordinata e capaci di interrelazione e integrazione reciproca. È fra gli obiettivi della Regione Sardegna incentivare sensibilmente la partecipazione degli uffici tecnici comunali al lavoro di predisposizione del PUC in adeguamento al PPR. Gli uffici comunali potranno essere eventualmente potenziati in termini di risorse umane e competenze, utilizzando a tal fine i contributi ricevuti ai sensi dell'art.2, comma 6 della L.R. 25 novembre 2004, n.8, per attivare opportune collaborazioni a progetto o ad obiettivo, così come consentito e previsto ai sensi della L. 11 febbraio 1994, n.109. Ciò sia nella considerazione delle positive analoghe esperienze già effettuate dalle Province e dalla medesima Regione mediante l'istituzione degli Uffici del Piano, sia nella considerazione che appare necessario che il patrimonio delle conoscenze territoriali di carattere storico, culturale, ambientale e sociale sia allocato e continuamente aggiornato all'interno degli stessi uffici comunali. Tale modalità consentirà peraltro anche di poter meglio supportare e verificare ex ante la coerenza degli interventi che si realizzeranno con gli obiettivi del PPR.