



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

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÁNTZIAS E URBANÍSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. **1577** /DG PROT. N. **25999** DEL **11 GIU. 2015**

**Oggetto: Comune di San Vero Milis.**

**Deliberazione del C.C. n. 12 del 12.03.2015 – Verifica di coerenza – 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.;
- VISTA lo strumento urbanistico del Comune di San Vero Milis, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 12.03.2015;
- VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio, 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 09.06.2015;
- RITENUTO di dover provvedere conformemente alle risultanze della relazione istruttoria e al parere da ultimo citato;



**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. 1577 /DG

DEL 11 GIU. 2015

**DETERMINA**

**Art. 1** Il Piano urbanistico comunale del Comune di San Vero Milis, redatto in adeguamento al PPR e al PAI, approvato con deliberazione del C.C. n. 12 del 12.03.2015, è rimesso all'Amministrazione comunale ai sensi dell'articolo 31, comma 5, ultimo periodo, della L.R. 11 aprile 2002 n. 7 s.m.i. affinché verifichi gli obiettivi generali del piano con una migliore definizione delle scelte strategiche in coerenza con il PPR e provveda alla modifica e integrazione dell'atto di pianificazione come di seguito specificato:

**A) Riordino delle conoscenze**

**1) Assetto Ambientale**

1. La tavola A 12 non riporta tutti i beni paesaggistici ambientali previsti dall'articolo 17 delle NTA del PPR. È pertanto necessario predisporre una carta dei beni ambientali in cui i beni individuati dall'Amministrazione comunale che non hanno rango di "bene paesaggistico" siano opportunamente rappresentati. Tutti i beni da PPR devono essere accompagnati da una specifica disciplina da riportare nelle NTA del PUC. Si ricorda che le legende, le campiture e la simbologia utilizzata per la rappresentazione dei beni paesaggistici ambientali e delle componenti di paesaggio con valenza ambientale e insediativa, e delle valenze ambientali, devono essere le stesse che vengono usati nel PPR, come indicato nelle Linee guida per l'Adeguamento dei PUC al PPR e al PAI e disponibili sul sito "Sardegna territorio".
2. Le tavole A10/A11, di sintesi dei tematismi ambientali del PPR alla scala locale non riportano tutte le voci della legenda del PPR relativa all'assetto ambientale. Inoltre, occorre individuare le sub-categorie di componenti come rappresentato nella cartografia del PPR.

**2) Assetto Storico Culturale**

1. Occorre riportare il perimetro del centro di antica e prima formazione approvato con determinazione RAS n. 740/DG del 25.07.2007 nelle tavole di zonizzazione (Tavola G6.1) e in quelle di rappresentazione del PPR (Tavola E3).
2. Le tavole D3.1/D3.2, di sintesi dei tematismi storico/culturali del PPR alla scala locale non riportano tutte le voci della legenda del PPR relativa all'assetto storico/culturale (Centro di antica e prima formazione, reti ed elementi connettivi, elementi dell'insediamento rurale sparso e aree degli insediamenti produttivi storici). Occorre armonizzare la rappresentazione cartografica con le risultanze della copianificazione. Inoltre, occorre individuare le subcategorie di componenti come rappresentate nella cartografia del PPR.

**3) Assetto Insediativo**

1. Occorre produrre una carta sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente. I dati forniti sullo stato di attuazione dei Piani Attuativi, riportati negli



**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. 1577 /DG

DEL 11 GIU. 2015

- elaborati E1 e G1, devono essere estesi a tutte le zone C e G, riguardare anche le aree standard e essere accompagnati da apposita cartografia di riferimento.
2. Occorre effettuare il puntuale censimento delle volumetrie realizzate in assenza di titolo edilizio e/o in sua difformità ai sensi dell'articolo 61, comma 1, lettere e, delle NTA del PPR.
  3. Occorre fornire una relazione che descriva la discesa di scala dei tematismi dell'assetto insediativo del PPR che dovrebbero rappresentare una ricognizione completa dell'esistente; non sono chiari i criteri che hanno portato:
    - 1] alla classificazione come insediamento turistico, dell'area campeggio F3 (Tavole E4 ed E5), dove attualmente insistono solo due edifici che presentano piuttosto caratteristiche di "insediamento sparso";
    - 2] alla perimetrazione degli insediamenti turistici che sembrerebbero non tener conto dell'originaria perimetrazione del Piano di lottizzazione che li ha generati;
    - 3] alla perimetrazione delle "espansioni recenti" in quanto da un confronto della Tavola E3 e la Tavola G6.1 si evince che i perimetri delle "espansioni recenti" non hanno corrispondenza con le zone C1 attuate del piano vigente; infatti nella parte Est dell'edificato sono state riconosciute come "espansioni recenti" delle aree prive di edificazione che si estendono sino alla bonifica. Analogo discorso vale per la perimetrazione degli "insediamenti turistici".
  4. Occorre restituire con maggiore chiarezza la rappresentazione cartografica delle componenti dell'assetto insediativo, incluso il centro di antica e prima formazione da riportare come approvato con determinazione RAS n. 740/DG del 25.07.2007.

**B) Ambiti Locali di Paesaggio**

1. Posto che non è stato fornito un commento a supporto delle tavole F1, F2, F3 e F4, occorre fornire una relazione esplicativa al fine di comprendere:
  1. quali sono le finalità delle tavole F1 ed F2 ("Carta delle relazioni tra gli assetti ambientale, storico culturale e insediativo" del "Centro Abitato" e della "Marina"), nelle quali sono stati riportati alcuni tematismi (aree a forte acclività, i beni storico/culturali, le aree edificate e le aree di pericolosità del PAI), ma non emerge quali siano le relazioni tra i vari elementi e quale sia il progetto pianificatorio/paesaggistico che si vuole rappresentare;
  2. attraverso quali processi di rilevazione e conoscenza degli elementi costitutivi del paesaggio di San Vero Milis si è arrivati alla definizione delle tipologie di paesaggi di cui alle tavole F3 ed F4, e quali siano i ragionamenti che hanno portato a costruire un progetto paesaggistico secondo "tipologie di paesaggio" piuttosto che per "ambiti di livello locale" come riportato nel frontespizio della tavola;
  3. quali siano le peculiarità (punti di forza e/o debolezza) che caratterizzano le "tipologie di paesaggio" prescelte, quale sia il progetto paesaggistico (gli



**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. 1577 /DG

DEL 11 GIU. 2015

obiettivi e le azioni) e come lo stesso si realizza attraverso le scelte urbanistiche/pianificatorie e la normativa di attuazione del PUC.

### **C) Progetto del PUC**

#### **1) Dimensionamento**

1. Relativamente alle zone A, B e C attuate occorre:
  - 1] posto che l'allegato G1.1, nel quale sono riportati i calcoli dei volumi del centro abitato, non riporta i dati complessivi suddivisi in residenziali e non residenziali, fornire una tabella riepilogativa contenente le informazioni relative al numero degli abitanti insediati secondo il progetto del PUC, i volumi esistenti (suddivisi in residenziali e non residenziali) e il parametro abitativo (mc/ab) esistente, debitamente giustificato, in ognuna delle zone citate;
  - 2] verificare se vi sia una insediabilità residua, come si evince dalle carte della zonizzazione dove è possibile rilevare diverse aree vuote ancora edificabili, e dalle NTA del PUC (articoli 12 e 13) ai sensi delle quali è consentita la realizzazione di nuovi edifici;
  - 3] verificare se vi siano volumi vuoti e in quale percentuale possono essere riutilizzati al fine di insediare parte degli abitanti stimati, soprattutto in considerazione del fatto che circa un 1/4 di essi sono emigrati che potrebbero già possedere un'abitazione.
2. Relativamente alle zone F:
  - 1] si richiede la predisposizione di elaborati cartografici di rappresentazione del territorio costiero con l'individuazione delle diverse tipologie di costa, mettendo in evidenza la profondità di ogni unità di spiaggia nonché i tratti di costa rocciosa inaccessibili e gli isolotti, i quali non potranno essere computati per la determinazione della capacità insediativa delle zone F (Circolare 20/03/1978 3B - studio di disciplina delle zone F);
  - 2] nello studio sono rappresentate le volumetrie esistenti nelle zone F del territorio comunale, con indicazioni contraddittorie. Nello specifico si rileva una difformità del dato volumetrico indicato alla paragrafo 5.3 - Dimensionamento delle zone F della Relazione Generale (567'113.58 mc) rispetto a quanto indicato nell'elaborato G1.4 - Calcolo dei Volumi Esistenti Zona F (567'473.73 mc) e nell'elaborato F1 - Relazione sull'Assetto Insediativo (202'643.93 mc). È necessario, pertanto, ricondurre le diverse analisi a valori tra loro omogenei. A tal proposito si suggerisce di allegare tabelle riepilogative di tutte le volumetrie legittimamente realizzate in zona F, distinte secondo i diversi piani attuativi, così come definito dalla Circolare esplicativa n. 40/GAB del 3 febbraio 2005, comprensive delle volumetrie dei campeggi, di quelle pubbliche e di quelle realizzate con le deroghe alberghiere. Per i piani attuativi di cui all'articolo 4, comma 2, della LR 8/2004 (come specificato dalla suddetta circolare



**REGIONE AUTONOMA 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 N. 1577 /DG

DEL 11 GIU. 2015

esplicativa) e all'articolo 15, comma 2, delle NTA del PPR dovrà essere specificato il possesso dei requisiti, in ordine alla data di delibera di approvazione, all'avvio delle opere di urbanizzazione e grado alterazione/mutamento irreversibile dello stato dei luoghi. Si segnala, inoltre, che dovrà essere specificatamente dimostrata la dotazione minima del 20% di attrezzature alberghiere, paralberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso, così come dettato dall'articolo 4 del DA 2266/U/1983;

- 3] si richiede di indicare la volumetria massima prevista nelle zona F4 di nuova individuazione specificando, per ogni sottozona e/o comparto, gli indici fondiario e territoriale massimi applicabili.

## **2) Zonizzazione e NTA**

### **1. Zona A – Centro Storico**

- 1] Relativamente alle NTA (articolo 12) si segnala che:

- 1/ Comma 3, lettera d: relativamente alle tipologie di attività commerciali si fa riferimento all'articolo 28 delle NTA che non esiste, essendo l'ultimo articolo in numero 23.
- 2/ Comma 4: la norma non riporta i parametri urbanistici, ma rimanda a quelli del Piano Particolareggiato. Occorre riportare in norma i limiti di densità edilizia, di altezze e di distanze previsti dagli articoli 4 e 5 del DA 2266/U/1983 per le zone A;
- 3/ Comma 2: relativamente alle categorie d'intervento edilizio prevalenti, occorre specificare gli interventi ammessi in presenza di piano attuativo e quelli consentiti in assenza di piano attuativo tenendo conto di quanto previsto dall'articolo 3 del DA 2266/U/1983 per le zone A;
- 4/ Con riguardo alle parti di zona A ricadenti all'interno del perimetro del centro di prima e antica formazione, occorre opportunamente integrare l'articolo con quanto previsto dall'articolo 52, commi 3, 4, 5 delle NTA del PPR.

### **2. Zona B – Completamento Residenziale**

- 1] Relativamente alla zonizzazione si segnala che:

- 1/ la dimostrazione dei requisiti minimi previsti dall'articolo 3 del DA 2266/U/1983, al fine della classificazione B di una zona, è stata condotta per 6 isolati su 8 (isolati: 6, 10, 71, 72, 77 e 80) su superfici che non raggiungono il minimo stabilito dallo stesso decreto (5'000 mq).  
In alcuni casi, come per esempio per la B2.2, B2.5, B2.8 ecc, si tratta di lotti per lo più vuoti e limitrofi a zone C di nuova individuazione alle quali potrebbero essere ragionevolmente annesse. Si richiama in tal senso il punto 1 della circolare dell'assessore degli enti locali finanze ed urbanistica del 10.05.1984 che recita "gli strumenti generali che sono stati adeguati al DPGR 1.8.1977, n. 9743 /271, devono essere considerati di fatto già



**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. 1577 /DG  
DEL 11 GIU. 2015

adeguati anche al nuovo decreto” e pertanto, ai sensi dell’ultimo comma del punto 1 citato “non possono essere individuate nuove zone di completamento, a meno che non si tratti di rimediare ad un precedente errore”.

Infine, qualora si dimostri che alcune delle nuove zone B2 siano state frutto di precedenti errori e nel caso si tratti di piccoli prolungamenti, come per esempio la B2.1, la B2.3, la B2.9 ecc, occorre mantenere la classificazione di zona B1, considerato che non si tratta di vere e proprie zone omogenee ma di semplici aggiustamenti.

2] Relativamente alle NTA (articolo 13) si segnala che:

1/ Comma 5, punto 10: laddove è prevista l’applicazione della normativa previgente occorre integrare l’articolo con le previsioni specifiche.

**3. Zona C – Espansione Residenziale**

1] Relativamente al dimensionamento si segnala che:

1/ occorre eliminare le discordanze presenti nei vari elaborati del PUC, infatti si è riscontrato quanto segue:

1\* Allegato E1 riporta che, con un parametro abitativo di 100 mc/ab, occorrono nuove volumetrie abitative per 20’062.18 mc. Utilizzando un indice territoriale di 0.38 mc/mq, l’estensione delle nuove zone C3 è pari a 52’795.21 mq. Le zone C1 che rappresentano le espansioni pianificate sono pari a 41’111,39 mq.

2\* Allegato G1 riporta che, con un parametro abitativo di 150 mc/ab, occorrono nuove volumetrie abitative per 30’450 mc. Utilizzando un indice territoriale di 0.45 mc/mq, l’estensione delle nuove zone C3 è pari a 67’666.66 mq. Le zone C1 che rappresentano le espansioni pianificate sono pari a 51’707.74 mq.

3\* NTA riportano un’estensione delle zone C1 pari a 41’111.39 mq (come elaborato E1), un’estensione delle zone C3 pari a 67’666.66 mq (come elaborato G1) e un indice territoriale per le zone C3 pari a 0.45 mc/mq.

2/ benchè la superficie interessata dalle nuove zone di espansione non sia rilevante e costituisca, nella maggior parte dei casi, un completamento del tessuto esistente con ricucitura urbanistica delle aree già interessate da edificazione, occorre motivare la scelta urbanistica di utilizzare un indice territoriale (0.45 mc/mq) inferiore a quello stabilito dal DA 2266/U/1983 per le zone C dei comuni di III e IV classe;

3/ nella tabella sullo stato di attuazione dei piani attuativi, paragrafo 9 dell’Elaborato E1, risulta una sola lottizzazione in zona C, attuata al 100% ma non è dato sapere di quale si tratta, atteso che sembra essere una lottizzazione privata, mentre la sola zona C1 presente nel PUC è identificata



**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. 1577 /DG

DEL 71 GIU. 2015

tutta come "ex piano 167".

- 2] Relativamente alla zonizzazione si segnala che:
  - 1/ non è chiaro il motivo per cui sono state individuate piccole zone C3 tutte limitrofe tra loro, come nel caso delle C3.2, C3.3, C3.4 e C3.5, tra l'altro separate da una trama viaria di piano, piuttosto che individuare una unica zona omogenea da attuare in modo unificato.
- 3] Relativamente alle NTA si segnala che:
  - 1/ Articolo 15, commi 2, 3, 4 e 5, zone C1: occorre elencare le categorie di intervento, destinazioni d'uso, parametri urbanistici ed edilizi;
  - 2/ Articolo 16, zone C3: è necessario inserire la ripartizione volumetrica prevista dagli articoli 6 e 7 del DA 2266/U/1983 in 70/20/10;
  - 3/ Articolo 16, zone C3: è necessario inserire il parametro di 100 mc/ab per il dimensionamento degli standard del piano di lottizzazione.
4. Zona D – Insediamenti produttivi, commerciali e artigianali
  - 1] Relativamente alla zonizzazione si segnala che:
    - 1/ non appare giustificata la scelta urbanistica di individuare la zona D2 nella parte meridionale dell'edificato, a ridosso della circonvallazione, nel cui interno ricade una "zona archeologica H1.7", il cui perimetro di tutela integrale è al centro della zona, e che è quasi interamente occupata dalla fascia di tutela condizionata anche di un altro bene (Zona H1.8 "Su Urachi");
    - 2/ occorre chiarire la discordanza tra relazione generale (Allegato G1, pagina 9), laddove sono descritte altre due zone D2 oltre alla D2.1 di nuova individuazione, una situata nell'asse viario tra il centro abitato e la SS 131 e un'altra localizzata nella parte occidentale dell'abitato, e la zonizzazione dove è invece riportata la sola zona D2.1.
  - 2] Relativamente alle NTA (articolo 17) si segnala che:
    - 1/ Comma 1, 3° capoverso: occorre risolvere la contraddizione ove si parla di una sola zona D2.1, mentre nel capoverso successivo si parla di obiettivi strategici per le zone D2 lasciando intendere che si tratti di più di una;
    - 2/ Comma 2, ultimo rigo: occorre esplicitare che cosa si intende con la definizione "destinazione edilizia di interesse generale";
    - 3/ Comma 3: occorre giustificare il ricorso al piano di recupero previsto dall'articolo 28 della Legge 457/1978, atteso che nell'area è presente un solo edificio, del quale tra l'altro non sono descritte le condizioni, e che non è confermato nei commi successivi (in particolare dal 5° comma, che esplicitamente parla del solo piano di lottizzazione come unica modalità attuativa).
5. Zona E - Agricola



**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. 1577 /DG

DEL 11 GIU. 2015

- 1] Relativamente alla zonizzazione si segnala che:
- 1/ non è chiaro per quale motivo sono state classificate come zone H (nello specifico H3 "zone di salvaguardia ambientale") le aree a Sud del centro urbano che invece hanno caratteristica di zone agricole, posto che anche l'eventuale classificazione di area pericolosa da PAI non costituirebbe una motivazione valida al fine della classificazione H di queste zone;
  - 2/ con specifico riferimento alle zone E1/H1 ed E1/ H2 occorre chiarire:
    - 1\* i motivi e le modalità della loro individuazione, posto che non vengono esplicitate le motivazioni che hanno portato a una classificazione diversa dalle aree al contorno;
    - 2\* quali sono i limiti delle due sottozone, atteso che nella tavola della zonizzazione (Tavola G4.1) la simbologia di rappresentazione rispetto alle zone E1 circostanti non cambia. In caso di riproposizione si fa presente che è necessario distinguere le due zone in modo chiaramente leggibile e riportare in legenda la relativa voce.
  - 3/ la presenza di un'area oggetto di bonifica ETFAS e la rilevata necessità di dotarla di alcuni servizi (individuazione di un lotto di zona G1.7) avrebbe potuto giustificare la classificazione dell'intero areale come sottozona E4, che ai sensi dell'articolo 8, commi 1 e 2, del DPGR 228/1994, distingue le "aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali ... all'interno di queste zone gli strumenti urbanistici provvedono a delimitare come zone territoriali omogenee diverse dalle zone E) le aree interessate all'organizzazione di centri rurali, con la previsione delle attività economiche e dei servizi connessi alla residenza, anche stagionale"; si chiede pertanto di chiarire le ragioni di tale mancata scelta.
- 2] Relativamente alle NTA (articolo 18) si segnala che:
- 1/ occorre rivedere e adeguare i parametri edificatori a quanto previsto dall'articolo 26 della LR 8/2015 (commi 2, 3, 4);
  - 2/ comma 2, 2° capoverso, punto c: occorre chiarire di quali oneri si sta parlando atteso che ai sensi del DPR 380/2001 non sono dovuti oneri per gli interventi in zona agricola;
  - 3/ comma 2, 4° capoverso, punti f e g: occorre chiarire rispetto a che cosa e che cosa si intende con la parola "prioritario", e come si applica tale previsione;
  - 4/ comma 2, 4° capoverso, punto occorre esplicitare:
    - 1\* in quali casi si ricorre al piano di sviluppo aziendale e come si rapporta al Programma di miglioramento della coltura, dell'ambiente e del paesaggio;



**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. 1577 /DG

DEL 11 GIU. 2015

2\* se i nuovi volumi sono anche residenziali o sono solo quelli funzionali all'attività agricola;

3\* che cosa si intende con la parola "standards".

**6. Zona F – Turistica**

**1] Relativamente alla zonizzazione si segnala che:**

- 1/ La discesa di scala per lo studio del PPR a livello comunale proposta dal PUC conferma pressoché integralmente gli insediamenti turistici riconosciuti dal PPR 2006. Si riscontrano però delle situazioni in cui vasti areali di territorio in edificato, contigui agli insediamenti turistici, vengono classificati come zona F, per contro, situazioni in cui aree segnate da fenomeni edificatori vengono escluse da tale zonizzazione.
- 2/ Si richiedono chiarimenti in ordine alle sottozone F1 già pianificate. Dall'analisi della cartografia trasmessa si riscontrano vasti areali classificati come sottozone F1, che da un primo esame visivo, non supportato da alcuna valutazione numerica in termini di superfici e volumi dei PdL originari, parrebbero interessare vaste aree inedificate non imputabili alle cessioni di superficie previste dalla normativa vigente. Posto che ogni PdL doveva già garantire, al momento della sua approvazione, le necessarie cessioni di superficie territoriale e il rispetto dell'indice fondiario massimo previsto dalle normative allora vigenti, è necessario argomentare la definizione di tutte le sottozone F1, indicando per ogni Piano attuativo la denominazione, il grado di attuazione, le dimensioni (superfici e volumi) provvedendo al contempo all'indicazione delle relative ripartizioni delle superfici dei singoli PdL così come approvati.
- 3/ Si richiedono delucidazioni sulle prescrizioni relative alla Lottizzazione "Tallu e Pistis" in località Putzu Idu, nella quale si identificano tre distinti lotti sui quali concentrare una volumetria complessiva di 1'148 mc, posto che ogni lotto del suddetto PdL, essendo quest'ultimo regolarmente approvato e dotato di convenzione efficace, dovrebbe già avere una propria volumetria fondiaria.
- 4/ La Relazione Generale richiama delle sottozone F2 non presenti in cartografia e nelle NTA. È necessaria la correzione di tale refuso.
- 5/ L'individuazione della nuova Sottozona F3 destinata a campeggio, appare in contrasto con la disciplina della Fascia Costiera di cui all'articolo 20, comma 1, lettera b), punto 3, delle NTA del PPR secondo il quale non è ammessa la realizzazione di "nuovi campeggi". Di fatto l'area individuata, a meno della presenza di tre fabbricati non completati e in apparente stato di abbandono e, comunque, non riconducibili ad attività di campeggio, non pare interessata da alcuna attività ricettiva in essere. Si richiamano, inoltre, gli indirizzi forniti dall'articolo 90, comma 1, punto 4, delle NTA del PPR



**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. 1577 /DG

DEL 11 GIU. 2015

secondo i quali nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR i Comuni devono favorire il trasferimento dei campeggi ubicati nella fascia costiera verso localizzazioni più interne e maggiormente compatibili dal punto di vista paesaggistico, incentivando inoltre la loro trasformazione in strutture alberghiere compatibilmente con la capacità di carico ricettiva del litorale. Si evidenzia, inoltre, che non è riportata alcuna indicazione dimensionale sulla sottozona F3; pertanto, la relativa volumetria sembrerebbe non rientrare nel computo complessivo delle cubature realizzabili in zona F.

6/ L'individuazione delle nuove sottozone F4 (sottozone F4.1, F4.2, F4.4 e F4.5) appare in contrasto con le prescrizioni degli articoli 20 e 89 delle NTA del PPR, secondo i quali nelle aree non trasformate è consentito il completamento degli insediamenti esistenti e favorita la localizzazione di nuovi insediamenti turistici in zone contigue e/o integrate agli insediamenti urbani. Le nuove aree individuate non mostrano il carattere di continuità rispetto all'edificato degli insediamenti turistici esistenti in quanto, sebbene il loro perimetro risulti adiacente alle sottozone F1 (ad esclusione della sottozona F4.2), non viene rispettato il carattere di continuità rispetto all'edificato esistente generando di fatto uno sfrangiamento del tessuto edilizio piuttosto che l'auspicata ricucitura dei caratteri insediativi. Tale condizione si verifica in quanto le sottozone F1 individuano ampi areali inedificati. Tale scenario si pone in contrasto anche con gli obiettivi specifici richiamati all'interno delle NTA del Piano tra i quali il "favorire lo sviluppo delle potenzialità turistiche in prossimità degli insediamenti esistenti al fine di limitare il consumo del territorio, soprattutto in prossimità della fascia costiera". Tale problematica è evidente anche nella sottozona F4.5, in cui la scelta dell'area per la localizzazione dei volumi prevista in cartografia, accentua il sopracitato sfrangiamento del tessuto edilizio.

2] Relativamente alle NTA (articolo 19) si segnala che:

1/ In linea generale per tutte le sottozone F individuate dal PUC è necessario specificare e riportare i parametri edilizi così come definiti dal DA 2266/U/1983 (limiti di densità edilizia, indice fondiario massimo, limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti, quantità minime di spazi pubblici, a verdi pubblico o parcheggi, ecc.);

2/ Relativamente alle sottozone F1 dovrà essere riportata la disciplina così come prevista dai PdL originari.

**7. Zona G – Servizi Generali**

1] Relativamente alla zonizzazione si segnala che:

1/ le zone G1.3 e G1.4 più che delle vere e proprie zone urbanistiche sono costituite da un solo lotto; devono, pertanto, essere riclassificate con la



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1577 /DG  
DEL 11 GIU. 2015

- destinazione di zona appropriata. Nel caso specifico rispettivamente in zona F (la G1.3), considerato anche che i servizi previsti sono funzionali all'attività turistica che si svolge nelle limitrofe zone F, e in zona E (la G1.4) destinata ad accogliere servizi alla viabilità;
- 2/ zona G1.5 area cimiteriale: occorre chiarire e definire univocamente quale è l'area destinata al cimitero e quella relativa alla fascia atteso che la zona G1.5 non solo occupa buona parte della fascia cimiteriale ma va anche oltre;
  - 3/ zona G1.6, Non è chiaro per quale motivo questa zona sia stata classificata G e non F, vista la sua posizione contigua ad una zona F già esistente, la sua vicinanza alla costa e la destinazione a strutture alberghiere. Non risulta plausibile l'ipotesi che detta zona debba accogliere dei servizi funzionali all'altra zona G2.2 destinata, a sua volta, ad accogliere un "parco acquatico e servizi per la balneazione" che hanno chiaramente carattere stagionale e non permanente (vedi anche osservazione G2.2);
  - 4/ la zona G1.7 destinata a nido comunale, non è una zona urbanistica ma un singolo lotto sul quale insiste un edificio e pertanto da riclassificare in conformità alle aree limitrofe; se appartenente al villaggio ETFAS, si rimanda alle considerazioni effettuate per le zone agricole;
  - 5/ la Zona G2.2, destinata a servizi per la balneazione e alla realizzazione del parco acquatico, trattandosi di servizi a carattere stagionale, ai sensi dell'articolo 3 del DA 2266/U/1983, deve essere classificata come zona F, o meglio, tali servizi possono trovare posto negli spazi destinati ad attrezzature di interesse comune per verde attrezzato a parco, gioco e sport delle zone F esistenti, come specificato nel comma 3 dell'articolo 7 del DA 2266/U/1983. Inoltre la zona si trova proprio a ridosso dell'area di tutela condizionata di un bene paesaggistico H1.36;
  - 6/ Zona G2.3, destinata a parco comunale: non si ritiene adeguata la classificazione come zona omogenea di un singolo lotto oltretutto ricompreso all'interno di un'altra zona omogenea in questo caso la zona F1.2. L'area del parchetto comunale può essere ricompresa all'interno della zona F come area pubblica o di uso pubblico;
- 2] Relativamente alle NTA (articolo 20) si segnala quanto segue:
- 1/ comma 10 e seguenti, occorre chiarire come si concilia la previsione generale che per tutte le zone G2 prevede il 60% della superficie territoriale destinata a parco urbano e le disposizioni specifiche relative alla zone G2.1, G2.2 e G2.3 che invece prevedono una superficie fondiaria sino al 60% della superficie territoriale e il restante 40% destinato a servizi pubblici e parcheggi;
  - 2/ comma 11, sottozona G2.1, "Su Pardu": occorre integrare con la previsione



**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. 1577 /DG

DEL 11 GIU. 2015

delle quantità minime di spazi pubblici, o ad uso pubblico previsti dall'articolo 8, comma 2, del DA 2266/U/1983; inoltre, posto che non è chiaro cosa si intenda per "servizi connessi al settore turistico ricettivo e pratica sportiva" occorre precisare che non possono essere realizzate strutture alberghiere;

- 3/ comma 12.2, zona G2.2, parco acquatico "Putzu Idu": occorre specificare quali sono le tipologie di servizi generali ammessi al 30%;
- 4/ comma 13, zona G2.3: occorre integrare la norma con la previsione delle quantità minime di spazi pubblici, o ad uso pubblico previsti dall'articolo 8, comma 2, del DA 2266/U/1983;
- 5/ comma 13.2, ultimo capoverso: si rileva il superamento dell'indice minimo previsto dall'articolo 4 del DA 2266/U/1983, in mancanza di Piano attuativo previsto per le zone G2.3 pari a 0.03; inoltre, occorre spiegare come si concilia la previsione di nuovi volumi (60%) con le dimensioni del lotto e l'edificazione esistente.
- 6/ zone G4, attrezzature tecnologiche: si segnala che la norma (articolo 20, comma 14.1) stabilisce che in caso di assenza di Piano attuativo l'indice minimo non può superare lo 0.1 mc/mq in contrasto con quanto stabilito dal DA 2266/U/1983 che fissa un indice di 0.01 mc/mq.

**8. Zona H – Salvaguardia**

**1) Relativamente alla zonizzazione si segnala che:**

- 1/ in merito alle sottozone H1.n, occorre chiarire univocamente:
  - 1\* la loro natura, ovvero se trattasi di zone omogenee, oppure di fasce o aree come sembrerebbe dalla zonizzazione, dalla legenda e dai commi 2, 3, 4 dell'articolo 21;
  - 2\* a quale oggetto rappresentato nella zonizzazione è riferita la classificazione, vista anche l'assenza di differente campitura e la sovrapposizione dell'etichetta rispetto a più elementi;
- 2/ considerato che non è possibile stabilire una corrispondenza diretta tra zonizzazione, legende e NTA (per esempio le "aree" H1.n presenti nella tavola della zonizzazione non sono rappresentate in legenda e non hanno una norma di riferimento, mentre le voci relative ai succitati commi, non sono rintracciabili nella zonizzazione), occorre distinguere univocamente in cartografia le "aree", "fasce" o "zone" che fanno riferimento ai commi 2, 3, 4, 7 e 8 dell'articolo 21 delle NTA, tenendo conto anche di quanto detto nei punti successivi;
- 3/ nella zonizzazione sono presenti delle aree campite in giallo che risultano prive di etichetta, vedi per esempio nella Tavola G4.2 l'area vicino alla H1.29;



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1577 /DG

DEL 11 GIU. 2015

- 4/ aree di rispetto 4 "beni identitari", come definite nel penultimo capoverso del comma 1 dell'articolo 21, non sono definite in legenda, non appaiono, quindi, in cartografia;
  - 5/ zone H2, occorre esplicitare di quali "beni paesaggistici individuati dal PPR" si tratta e come sono state individuate. Si fa presente che la classificazione di sottozona H2 dei Beni Paesaggistici con valenza ambientale non è necessaria, essendo sufficiente redigere la carta con i perimetri di tutti i beni ricadenti nel territorio comunale diversa da quella della zonizzazione e recepire, nelle NTA del PUC, la disciplina conforme all'articolo 18 delle NTA del PPR. La disciplina dei Beni Paesaggistici prevale sulla normativa di zona pertanto, visto il recepimento nel PUC, sarà sufficiente la coerenza dell'intervento con la normativa dei beni. In senso analogo si suggerisce di procedere per gli stagni, che parrebbero essere classificati come zona H;
  - 6/ in riferimento alla classificazione come zone H delle aree individuate dal PAI, si rinvio a quanto riportato nel pertinente paragrafo della presente relazione.
- 2] Relativamente alle NTA (articolo 21) si segnala che occorre:
- 1/ comma 1, secondo capoverso, eliminare la frase secondo la quale è prevista l'autorizzazione paesaggistica in tutte le zone H, dovuta invece per i soli beni paesaggistici come previsto dall'articolo 146 del D.Lgs 42/2004;
  - 2/ chiarire quale sia la norma delle sottozone H1.n., posto che sono presenti diverse tipologie di elementi che potrebbero corrispondere alle H1.n, quali per esempio le aree di tutela integrale (articolo 21, comma 2), le aree di tutela condizionata (articolo 21, comma 3), le aree di valutazione archeologica (articolo 21, comma 4), e aree di rispetto 1 (articolo 21, commi 7 e 8);
  - 3/ precisare a quale oggetto individuato nella zonizzazione si riferiscono le "aree di rispetto 4 – beni identitari", citate all'articolo 21, comma 1, delle NTA (pag. 69), tra l'altro privi di norma specifica.
  - 4/ provvedere alla analitica individuazione cartografica omogenea rispetto agli esiti della copianificazione e definire univocamente nelle NTA del PUC le diverse tipologie/categorie di aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale e archeologico, secondo la seguente nomenclatura:
    - 1\* aree in cui insistono i beni paesaggistici generati dall'attività di copianificazione (32), come riportati nella tabella 3 del "verbale conclusivo dell'attività di copianificazione del 26.02.2015. Per queste aree, che al loro interno comprendono le aree di tutela integrale e le aree di tutela condizionata, il PUC dovrà individuare la normativa urbanistica-edilizia nel rispetto della normativa paesaggistica contenuta



**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. 1577 /DG

DEL 01 GIU. 2015

nelle schede monografiche allegate al suddetto verbale di copianificazione;

- 2\* aree a rischio archeologico (A.R.A.) (8), sono le aree nelle quali vi sono sufficienti elementi per ipotizzare ritrovamenti di natura archeologica a seguito di scavi o lavori agricoli. Tali aree, elencate nella Tabella 5 del verbale di copianificazione citato, che non sono "beni paesaggistici" devono essere individuate e dovranno avere una normativa specifica nelle NTA del PUC;
- 3\* aree in cui insistono ulteriori beni culturali di natura archeologica (8), sono le aree di interesse archeologico di cui all'articolo 142, comma 1, lettera m, del D.Lgs 42/2004, elencati nella tabella 6 del verbale di copianificazione citato. Queste aree ancorchè non tutte vincolate con esplicito provvedimento, ex Parte 2 del D.Lgs 42/2004, risultano vincolate "ope Legis" ai sensi dell'articolo 142 citato. Per dette aree dovranno essere predisposte "speciali norme di tutela e salvaguardia" nel PUC;
- 4\* aree in cui insistono ulteriori elementi di natura architettonica (3) elencati nella tabella 7 del citato verbale, sono quelle aree individuate dal Comune in sede di predisposizione del PUC e non rientrano tra quelle del "Repertorio 2014" ovvero non sono beni paesaggistici soggetti al regime dell'articolo 146 del D.Lgs 42/2004.
- 5/ chiarire il motivo per cui nell'Allegato D2 "catalogo dei beni storico culturali" sono stati riportati 58 beni, mentre il numero dei beni, suddivisi secondo le categorie sopra elencate e come riportate nel verbale di copianificazione citato risulta essere 53 in tutto.
- 6/ zone H2 – comma 5, specificare quali sono i beni a cui si riferisce la norma e come gli stessi sono stati individuati. Occorre, inoltre, individuare la disciplina urbanistico/edilizia di riferimento per gli interventi ammessi nel rispetto di quanto previsto dal DA 2266/U/1983;
- 7/ zone H3 – commi 6 e seguenti, specificare a quale normativa di attuazione urbanistico/edilizia sono sottoposte le zone H3 non tutelate ai sensi dei commi 6.1 "pineta di Is Arenas", 6.2 "prescrizioni per le zone H3/Hi4", 6.3 "prescrizioni per le zone H3/Hi3 e 6.4 "prescrizioni per le zone H3.5, H3.7 e H3.8. Anche per i succitati commi occorre elencare gli interventi ammessi e i parametri urbanistico/edilizi eventualmente utilizzabili;
- 8/ zone H3 – comma 6.1 (Pineta di Is Arenas), riportare in norma la specifica classificazione individuata nella tavola della zonizzazione;
- 9/ zone H3/Hi4 e H3/Hi3 – commi 6.2 e 6.3, dare opportuno riscontro cartografico nelle tavole della zonizzazione e nelle relative legende;
- 10/ comma 7 "aree di rispetto 1" e comma 8 "prescrizioni per le aree di rispetto



**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. 1577 /DG

DEL 11 GIU. 2015

1", definire univocamente le due tipologie di aree, zone o fasce, atteso che dalla denominazione i due commi sembrano riferirsi allo stesso oggetto mentre nella descrizione si evince che trattasi di oggetti differenti;

- 11/ area di rispetto 5 – cimiteriale, introdurre la specifica norma di riferimento. Si fa presente, inoltre, che la fascia cimiteriale, qualora inferiore ai limiti di 200 metri, deve essere accompagnata dal parere favorevole della competente ASL locale come previsto dall'articolo 338 del TU delle Leggi Sanitarie.

**9. Viabilità**

- 1] Relativamente alla zonizzazione si segnala che:

- 1/ Non è chiara la motivazione che ha portato alla individuazione di un tratto di viabilità nella parte meridionale del Centro abitato, di collegamento con la nuova circonvallazione e che divide in due parti una sottozona agricola E3.4 e che potrebbe essere ragionevolmente e con la stessa utilità essere individuata in adiacenza all'area S4.2.
- 2/ Verificare l'opportunità di individuare come strada di piano i nuovi assi individuati tra i comparti C3.2-3-4-5, in considerazione della necessità di individuare un'unica sottozona, oggetto di pianificazione attuativa unitaria con oneri di urbanizzazione a carico dei lottizzanti.

**10. Calcolo Standard**

- 1] Occorre:

- 1/ chiarire le incongruenze presenti tra l'Allegato E1 e l'Allegato G1 laddove si riportano cifre diverse relative alle stesse aree S (tabelle 1, 2).
- 2/ chiarire la contraddizione tra quanto si afferma nella pagina 31 dell'Allegato G1 e la pagina 27 dell'Allegato E1, in merito alla dotazione dei servizi in zona A, prevista col PUC in quantità inferiore alla dotazione minima prevista dal DA 2266/U/1983 (12 mq/ab) e le cifre riportate nella tabella 1 che invece indicano valori decisamente abbondanti: 42'119.83 mq totali di aree S in zona A previsti dal PUC (54 mq/ab) rispetto ai 9'312 mq di superficie totale minima da garantire per servizi in zona A con la dotazione di 12 mq/ab.
- 3/ verificare se le aree S1.1 e S4.1 siano realmente interne al perimetro della zona A o limitrofe alla stessa e al suo servizio.
- 4/ precisare come si intende attuare l'area S2.1, atteso che ricade quasi completamente all'interno dell'area di rispetto cimiteriale dove sussiste un vincolo di inedificabilità.
- 5/ relativamente alle NTA del PUC, articolo 33, posto che sono state normate le singole tipologie di standard, specificare che i parametri urbanistico ed edilizi non dovranno, comunque, superare quelli massimi previsti dal DA 2266/U/1983 per le zone omogenea alle quali sono ogni singola area S è



**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. 1577 /DG

DEL

11 GIU. 2015

asservita

### 3) Adeguamento PAI

1. Per quanto riguarda la zonizzazione del PUC:
  - 1] in riferimento alla classificazione come zone H delle aree individuate dal PAI, si segnala l'opportunità di non classificare urbanisticamente le aree a pericolo PAI (Hi3, Hi4, Hg3 e Hg4) in quanto attribuendo una specifica classificazione urbanistica ad aree derivanti da uno strumento sovraordinato di tipo "dinamico" si cristallizza una situazione di pericolo che invece è in continua evoluzione per i lavori di mitigazione del rischio;
2. Per quanto riguarda le NTA del PUC:
  - 1] l'articolo 18 al punto 6 "Prescrizioni per le zone E1/H.1 ed E1/H.2" non chiarisce l'origine della denominazione mista di queste sottozone agricole. Dall'analisi degli elaborati grafici, si evince che queste zone rappresentano la sovrapposizione di ambiti di zona agricola ricadenti in aree a pericolosità idraulica, che devono attenersi a tutte le limitazioni dettate dalle NA del PAI e non al solo divieto di edificazione, come invece è specificato nel suddetto articolo.
  - 2] Relativamente all'articolo 21, punto 6 "Sottozona H3 - zona di salvaguardia ambientale", si specifica che le aree di pericolosità idrogeologica individuate sia dal PAI vigente che dallo studio di compatibilità redatto ai sensi dell'articolo 8, comma 2, devono essere classificate come aree Hi1, 2, 3 e 4 e Hg1, 2, 3 e 4 secondo quanto richiesto dalle NA dello stesso PAI. Tali aree sono soggette alla disciplina del PAI (già richiamata dall'articolo 3 "Piano di assetto idrogeologico" delle NTA del PUC), a prescindere dalla loro classificazione in zone urbanistiche omogenee e, pertanto, non devono necessariamente essere identificate come salvaguardia ambientale (H3). A questo proposito, per rendere più chiaramente leggibili gli elaborati cartografici della zonizzazione, è opportuno non classificare urbanisticamente tali zone e riportarle in una apposita tavola di sovrapposizione tra PAI e Zonizzazione urbanistica. Infine, al punto 6.2 "Prescrizioni per le zone H3/Hi4" e al punto 6.3 "Prescrizioni per le zone H3/Hi3", vengono disciplinate le aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata (Hi3 e Hi4) riportando solo parzialmente le norme d'uso dettate dagli articoli 27 e 28 delle NA del PAI, senza peraltro citarne i riferimenti normativi. Ai fini di una maggiore intelligibilità della norma e di completezza di informazione è necessario riportare integralmente il testo dei suddetti articoli oppure fare un rimando generico all'articolo di riferimento.
  - 3] Infine, sempre per una immediata e univoca comprensione della norma, si suggerisce di inserire nelle NTA il riferimento alle "carte di sovrapposizione della zonizzazione con le aree di pericolosità idrogeologica" (Tavole G7, G8 e G9) nella disciplina delle porzioni di territorio interessate dal dissesto (articoli 18



**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. 1577 /DG

DEL 11 GIU. 2015

e 21).

- 4] Si ricorda che l'iter di adeguamento al PAI, potrà considerarsi concluso con il recepimento delle prescrizioni contenute nella suddetta delibera, in particolare al punto in cui si afferma che, in considerazione della validità triennale delle norme di salvaguardia, il comune di San Vero Millis attivi, ai sensi dell'articolo 37, comma 2, delle NA del PAI, le procedure preordinate all'adozione e successiva approvazione della variante al PAI, per le nuove aree a pericolosità idrogeologica di cui sopra individuate nello studio.

#### **4) Regolamento edilizio**

1. È necessario:

- 1] Armonizzare l'intero Regolamento Edilizio alle nuove disposizioni previste dalla LR 8/2015 in merito ai titoli edilizi (nomenclatura, definizioni, procedure e modalità di rilascio).
- 2] Armonizzare l'intero Regolamento Edilizio alle "definizioni degli interventi edilizi" previste dall'articolo 3 del DPR 380/2001, recentemente modificato.
- 3] Armonizzare la parte del Regolamento Edilizio relativa alle modifiche di destinazione d'uso, ai parcheggi, alle varianti in corso d'opera, alla vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia alla LR 8/2015.
- 4] Aggiornare i riferimenti a norme di legge superate e/o abrogate (a titolo esemplificativo e non esaustivo: Articolo 8, comma 6, D.Lgs 115/2008; Articolo 28, comma 1, Legge 1150/1942 e Legge 1357/1955; Articolo 38, Legge 373/1976; Articolo 60, comma 3, Legge 10/1977)
- 5] Correggere i riferimenti al "Certificato di abitabilità e agibilità" con l'eliminazione della parola "abitabilità" in quanto il "certificato di abitabilità" non è più previsto dalla normativa vigente.
- 6] Inserire i riferimenti normativi e i limiti massimi/minimi in tutti i casi in cui il Regolamento edilizio prevede la possibilità di definire, in sede di pianificazione attuativa e/o di rilascio di permesso di costruire, indici e parametri differenti rispetto a quelli ordinariamente previsti.
- 7] Articolo 8 "Parametri edilizi":
  - 1/ Relativamente alla superficie coperta eliminare dalle eccezioni previste per il computo della superficie, le tettoie che essendo "coperte" per definizione rientrano in tale computo.
  - 2/ Relativamente al calcolo dei volumi:
    - 1\* ricondurre le modalità di calcolo a quanto previsto dal DA 2266/U/1983 e alla giurisprudenza consolidata secondo cui costituiscono volume tutti i fabbricati chiusi per almeno tre lati;
    - 2\* prevedere che lo spessore delle murature e dei solai potrà essere



**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. 1577 /DG

DEL

11 GIU. 2015

scomputato solo nei casi previsti dal D.Lgs 102/2014, articolo 14, commi 6 e 7;

- 3\* esplicitare che cosa si intende con il periodo "Nel caso di corpi di fabbrica di sviluppo superiore a m 12.00 lungo la linea di maggior pendenza del terreno sono computati nel calcolo dei volumi gli ambienti ricavati con altezza interna superiore a m 2.40".
- 3/ Relativamente alla definizione di volumi tecnici, eliminare dalla esemplificazione "le scale esterne ... quando abbiano carattere di sicurezza ..." che non sono volumi tecnici;
- 4/ Relativamente al concetto di sagoma e alla modalità di calcolo delle distanze:
- 1\* posto che la definizione di sagoma viene usata per il calcolo delle distanze tra edifici, ricondurre la sua definizione 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.
- 2\* sostituire il riferimento al DM 1444/1968 con il DA 2266/U/1983;
- 8] Articolo 18 "Ampliamento": modificare l'articolo prevedendo che, ai sensi dell'articolo 3 del DPR 380/2001, l'ampliamento è sempre nuova costruzione.
- 9] Articolo 19 "Demolizione": specificare, al comma 3, cosa si intende per normativa sovraordinata (NTA del PUC o DA 2266/U/1983?);
- 10] Articolo 33 "Parcheggi privati": sostituire la dicitura "parcheggi privati" con "parcheggi", posto che alcune delle tipologie di parcheggio citate non possono essere ricondotte alla categoria privata e aggiungere un riferimento alle aree per parcheggio previste dalla normativa per il commercio (Deliberazione GR 55/108/2000).
- 11] Articolo 36 "Documentazione da allegare alla domanda di concessione": correggere al comma 1, lettera a), il riferimento all'articolo 36 con l'articolo 34, in quanto l'attestazione dei soggetti aventi titolo a richiedere la concessione è disciplinato proprio dall'articolo 34.
- 12] Articolo 43 "Durata decadenza e annullamento": chiarire al comma 2, lettera a), cosa si intenda col periodo "mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al comma 1, lettera j) dell'articolo 49 fissati nell'atto di concessione", atteso che tale riferimento non trova corrispondenza nel Regolamento Edilizio in esame.
- 13] Articolo 57 "Certificato di abitabilità e agibilità": implementare il comma 4 con quanto disciplinato dall'articolo 24, comma 4 bis, del DPR 380/2001.
- 14] Articolo 58 "Procedimento del rilascio del certificato di agibilità e abitabilità":



**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. **1577** /DG  
DEL

**11 GIU. 2015**

chiarire al comma 1 cosa si deve intendere col riferimento al "soggetto di cui all'articolo 61, comma 3", atteso che nel regolamento Edilizio in esame non è stata trovata corrispondenza con l'articolo 61 citato.

- 15] Articolo 60 "Piani Urbanistici attuativi (PUA)": integrare le previsioni dell'articolo con gli elaborati minimi richiesti per i Piani Attuativi.
- 16] Articolo 61 "Approvazione dei Piani Urbanistici attuativi": integrare le previsioni relative ai piani attuativi con i rimandi all'articolo 21 della LR 45/1989 e all'articolo 17 della Legge 1150/1942.
- 17] Articolo 69 "Impianti tecnologici in genere e per la produzione di energia":
  - 1/ trasferire i contenuti dell'articolo 69 che individuano particolari caratteristiche costruttive degli impianti in relazione alla zona omogenea nelle NTA del PUC;
  - 2/ riformulare il comma 1 nella parte in cui prevede l'obbligo dell'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, alla luce della disciplina vigente e comunque indicando i precisi riferimenti normativi;
  - 3/ armonizzare i commi 5 e 7 nella parte in cui introducono disposizioni da applicarsi nella zona omogenea A per pannelli solari termici e/o fotovoltaici, con la disciplina del Piano Particolareggiato della zona omogenea A;
  - 4/ riformulare il comma 6 esplicitando le due differenti casistiche indicate;
  - 5/ esplicitare il comma 8 nella parte in cui prevede disposizioni finalizzate a minimizzarne l'impatto paesaggistico per l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici e in particolare precisare cosa si intenda per "sub Ambiti dell'Assetto ambientale" e per soluzione "tecnicamente impossibile".
- 18] Articolo 71 "Requisiti per la sicurezza all'interno degli edifici": allineare l'altezza del parapetto delle finestre alla normativa in materia di sicurezza che prevede un'altezza non inferiore a 100 cm.
- 19] Articolo 79 "Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale": rimodulare la previsione del comma 4, prevedendo la possibilità di stabilire in sede di Piano Attuativo indici di impermeabilizzazione diversi ma solo migliorativi delle condizioni minime previste nei commi precedenti;
- 20] Articolo 84 "Requisiti illuminotecnici": inserire al comma 6 i riferimenti normativi in base ai quali sarebbe possibile derogare ai requisiti illuminotecnici per gli edifici già esistenti e sottoposti ad opere di ristrutturazione;
- 21] Articolo 85 "Requisiti relativi all'aerazione ed al dimensionamento dei locali": inserire al comma 9 i riferimenti normativi in base ai quali sarebbe possibile derogare alle altezze minime previste dal DM Sanità 5 maggio 1975 per gli edifici già esistenti e sottoposti ad opere di ristrutturazione;
- 22] Articolo 88 "Uso dei distacchi dai fabbricati": allineare le possibilità edificatorie previste nelle aree di distacco dai fabbricati alla giurisprudenza consolidata in





**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. 1577 /DG  
DEL 11 GIU. 2015

materia che prevede che ogni manufatto non completamente interrato sia considerato per il calcolo delle distanze da confini/pareti finestrate;

23] Articolo 93 "Tolleranze": armonizzare le previsioni dell'articolo con l'articolo 7bis della LR 23/1985, recentemente introdotto.

**5) In generale**

1. Occorre adeguare il piano alla normativa sul commercio di cui alla deliberazione GR 55/108/2000, predisponendo un apposito articolo nelle NTA del PUC e conseguentemente eliminare ogni riferimento presente nei singoli articoli.
2. Il Regolamento Edilizio e le NTA sono dotate di un allegato denominato "Allegato relativo alle opere di mitigazione - Strumenti prescrittivi" che costituisce un mero richiamo alle risultanze del rapporto ambientale della VAS. Tale allegato individua, per le singole componenti di riferimento (aria, acqua, rifiuti, suolo, flora, fauna e biodiversità, assetto insediativo e demografico, paesaggio e assetto storico culturale, sistema economico produttivo, mobilità e trasporti, energia, litorale, rumore, inquinamento elettromagnetico), un insieme di misure di mitigazione e compensazione a carattere prescrittivo calibrate sulle azioni di piano aventi potenziali effetti negativi sull'ambiente; l'allegato termina con una matrice di correlazione tra le azioni del PUC, i relativi riferimenti normativi (NTA, RE, PUL) e le misure di mitigazione e compensazione adottate. Per evitare qualunque tipo di incomprensione nella lettura delle NTA e del RE, l'Allegato relativo alle opere di mitigazione - Strumenti prescrittivi, deve trovare autonoma collocazione e i singoli articoli del RE e delle NTA devono essere opportunamente integrati laddove siano necessarie le misure di mitigazione e compensazione individuate.

**Art. 2** A partire dalla data di presentazione da parte della Amministrazione comunale degli atti di competenza decorreranno nuovamente i termini previsti dall'articolo 31, comma 5 e seguenti della L.R. 11 aprile 2002 n. 7 s.m.i.

**Art. 3** La pubblicazione del piano in violazione dell'articolo 31, comma 5 quinquies, della L.R. 11 aprile 2002 n. 7 s.m.i. 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 L.R. 13 novembre 1998 n. 31 ed è trasmessa al Comune per gli adempimenti di competenza.

**Il Direttore Generale**

Dott.ssa Elisabetta Neroni

Dir. Serv. Pian.: Ing. Antonio Sanna  
Funz. Istruttore: Arch. Rita Picasso  
Resp. Settore: Ing. Giorgio Speranza