



Dott. Giuseppe Morghen  
Sindaco

Dott. Ing. Gianni Tilocca  
Assessore Urbanistica

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

## ADEGUAMENTO AL P.P.R. E AL P.A.I.



### Tavola 5

### Relazione Recepimento Prescrizioni

Dirigente del 2° Settore:  
Coordinatore Ufficio del  
Piano Progettista:

Ing. Maurizio Loriga.

Ing. Mario Salvatore Cappai.

Concorso e Collaborazione  
Attività di Pianificazione:

Arch.Plan. Iun. Marco Carta.

Consulenti:

*Pianificazione:* Arch. Francesca Sanna; *Agronomia:* Agr. Franco Lubinu; *Geologia:* Geol. Giovanna Angela Pia Farina; *Beni Archeologici:* Dott. Gianluigi Marras; *Rilievi e Sopraluoghi:* Geom. Giovanni Paolo Paddeu; *Sistemi Informativi Territoriali e Valutazione Ambientale Strategica:* Ing. Alberto Vaquer.

Ufficio del Piano:

*Collaborazioni*

Ing. Gianfranco Pisano, Pian. Eleonora Cappello, Geom. Giuseppe Secchi, Geom. Pietro Canu.

*Settore 2 Gestione del Territorio - Servizio Urbanistica e Territorio ed Edilizia Privata:*  
Ing. Mario Salvatore Cappai, Arch.Plan. Iun. Marco Carta, Geom. Fabio Zicchina.



## Sommario

PREMESSA .....	3
CRITERI POSTI A BASE DEL RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI .....	3
STRUTTURA DEL RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI .....	3
Prescrizione n. 1 .....	4
Prescrizione n. 2 .....	6
Prescrizione n. 3 .....	7
Prescrizione n. 4 .....	9
Prescrizione n. 5 .....	12
Prescrizione n. 6 .....	13
Prescrizione n.7 .....	15
Prescrizione n. 8 .....	17
Prescrizione n. 9 .....	18
Prescrizione n. 10 .....	19
Prescrizione n. 11 .....	20
Prescrizione n. 12 .....	21

## **PREMESSA**

Il Piano Urbanistico Comunale del Comune di SORSO in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I., ai sensi e per gli effetti dell'art 20 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii in combinato con quanto disposto con l'art. 14 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e ss.mm.ii. è stato adottato con Delibera di C.C. n. 29 del 24/07/2015 e adottato Definitivamente ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 e seguenti della L.R.45/89 e ss.mm.ii. con Delibera n. 46 del 03/08/2017.

Il Piano è stato regolarmente trasmesso alla R.A.S. ai sensi dell'art. 20 comma 5 della LR 45/89 per la determina di coerenza ottenendo **la coerenza con prescrizioni.**

## **CRITERI POSTI A BASE DEL RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI**

La R.A.S. - Enti Locali di Cagliari – Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Urbanistica di Cagliari ha formulato con Determinazione n. 20022/DG Prot. n. 41679 del 27/10/2017 n. 12 PRESCRIZIONI.

Per quanto riguarda il recepimento delle PRESCRIZIONI come per le Osservazioni l'indirizzo di carattere generale è stato quello di valutare, con particolare attenzione, tutte le richieste della R.A.S. che, nello spirito di apporto collaborativo alle scelte di pianificazione della Pubblica Amministrazione, siano migliorative per il progetto di P.U.C. nel rispetto delle norme sovraordinate e nei limiti della sostenibilità complessiva ed in linea con gli indirizzi programmatici forniti dall'Amministrazione Comunale, al fine di trasmettere il più celermente possibile la Delibera di Consiglio di recepimento delle citate Prescrizioni completa della necessaria documentazione per acquisire la determinazione dirigenziale di positiva conclusione del procedimento di Verifica di Coerenza, prevista dalla L.R. n. 7/2002 ss.mm.ii., articolo 31, comma 5 quinquies.

## **STRUTTURA DEL RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI**

Per ogni punto, delle Prescrizioni formulate, si relaziona il recepimento da parte del Comune di Sorso secondo il seguente schema:

**Prescrizione n. \_\_\_**

**Recepimento n. \_\_\_**

## PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO

### Prescrizione n. 1

Tavola N. 3.05 3.06	N.T.A. Art. 6	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
------------------------	---------------	--	--------------------

#### Prescrizione n.1

Il Comune deve riportare negli elaborati (tavv. 3.05/3.06) le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali di cui all'art. 8, commi 8 e 9 delle NdA del PAI, come richiesto primariamente nella Deliberazione n. 8 del 31.10.2012 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino e ribadito in sede di CTRU (seduta n.14 del 29.10.2015). Inoltre è necessario che il Comune integri le stesse tavole di sovrapposizione con le aree di pericolosità da inondazione costiera, individuate ai sensi dell'art. 41 delle NdA del PAI e aggiornate con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 3 del 17/05/2017 di aggiornamento e integrazione del PGRA.

Relativamente all'art. 6 delle NTA del PUC il Comune dovrà: richiamare gli elaborati di sovrapposizione PAI/PUC;

-modificare la norma, nella parte in cui vengono riportati integralmente gli articoli delle NdA del PAI, inserendo per contro un rinvio dinamico a tutte le norme ivi contenute. In particolare dovranno essere esplicitamente richiamati gli articoli relativi alle classi di pericolosità Hi e Hg (artt. dal 27 al 34 NdA/PAI), l'articolo relativo alle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (art. 8, commi 8 e 9 NdA/PAI), direttamente correlati alle aree riportate nella cartografia di sovrapposizione (tavv. 3.05/3.06) e quelli relativi ai principi dettati dal PGRA (Titolo V delle NdA del PAI).

-stabilire le norme d'uso relativamente alle aree di pericolosità da inondazione costiera ai sensi dell'art. 41 delle NdA del PAI.

#### Recepimento n.1

L'Ufficio del Piano ha provveduto a riportare negli elaborati (tavv. 3.05/3.06) le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali di cui all'art. 8, commi 8 e 9 delle NdA del PAI.

Si sono integrate le stesse tavole di sovrapposizione con le aree di pericolosità da inondazione costiera, individuate ai sensi dell'art. 41 delle NdA del PAI e aggiornate con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 3 del 17/05/2017 di aggiornamento e integrazione del PGRA.

Relativamente all'art. 6 delle NTA del PUC sono stati richiamati gli elaborati di sovrapposizione PAI/PUC e si è provveduto a:

- modificare la norma, nella parte in cui vengono riportati integralmente gli articoli delle NdA del PAI, inserendo per contro un rinvio dinamico a tutte le norme ivi contenute. In particolare sono stati esplicitamente richiamati gli articoli relativi alle classi di pericolosità Hi e Hg (artt. dal 27 al 34 NdA/PAI), l'articolo relativo alle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (art. 8, commi 8 e 9 NdA/PAI), direttamente correlati alle aree riportate nella

cartografia di sovrapposizione (tavv. 3.05/3.06) e quelli relativi ai principi dettati dal PGRA (Titolo V delle NdA del PAI);

- richiamare e stabilire le norme d'uso relativamente alle aree di pericolosità da inondazione costiera ai sensi dell'art. 41 delle NdA del PAI.

## **ASSETTO AMBIENTALE - PPR COMPONENTI DI PAESAGGIO**

### **Prescrizione n. 2**

<b>Tavola N. 2.13 2.13a</b>	<b>N.T.A. Art. 46</b>	<b>Regolamento Edilizio Art. ___ pag. ___</b>	<b>Relazione pag ___</b>
---------------------------------	-----------------------	---	--------------------------

### **Prescrizione n.2**

Il Comune deve allineare quanto rappresentato nella tavola 2.13a (e nella relativa legenda) con quanto disciplinato nelle NTA del PUC, che all'art. 50 fanno corretto riferimento alle tre classi previste nel PPR (Aree naturali subnaturali, aree seminaturali, aree ad utilizzazione agroforestale). Si ritiene comunque che, relativamente ad una determinata componente ambientale, possano essere individuate delle sottocomponenti (quali ad esempio: depositi eolici, sabbie, dune costiere, ecc) specificandone la relativa normativa.

Dovrà inoltre essere verificata la perimetrazione dall'area già individuata come "depositi eolici, sabbie e dune costiere" escludendo, ad esempio, le aree urbanizzate (prevalentemente in zone F) o altre aree non riconducibili a tale componente.

### **Recepimento n.2**

L'ufficio del piano ha provveduto ad allineare quanto rappresentato nella tavola 2.13a (e nella relativa legenda) con quanto disciplinato nelle NTA del PUC, con richiamo al corretto riferimento alle tre classi previste nel PPR (Aree naturali subnaturali, aree seminaturali, aree ad utilizzazione agroforestale). Si è provveduto relativamente ad una determinata componente ambientale all'individuazione delle sottocomponenti presenti nel territorio comunale di Sorso.

E' stata verificata e corretta la perimetrazione dall'area già individuata come "depositi eolici, sabbie e dune costiere" escludendo, le aree urbanizzate (prevalentemente in zone F) o altre aree non riconducibili a tale componente.

## ASSETTO AMBIENTALE - PPR BENI PAESAGGISTICI

### Prescrizione n. 3

Tavola N. 2.13	N.T.A. Art. 46	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag 18
----------------	----------------	--	------------------

### Prescrizione n.3

Il Comune deve chiaramente identificare, nella rappresentazione cartografica e nella legenda (Tav. 2.13), i beni paesaggistici di natura ambientale, presenti nel territorio, così come elencati:

- il bene paesaggistico individuato ai sensi dell'alt **136 del D.Lgs. 42/04**, con DM del 14.11.1966 "Sorso Fascia Costiera" anche precisando che tale perimetro risulta ancora in fase di definizione;
- i beni paesaggistici definiti "ope *legis*" dall'alt **142 dello stesso D.Lgs. 42/04**: fascia dei 300 metri dalla linea di battigia; territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (per i quali si deve specificare che il limite rappresentato ha valore indicativo e dovrà essere verificato con il corpo forestale alla presentazione di richieste di intervento su tale aree); fiumi inseriti negli elenchi delle acque pubbliche e fascia 150 metri;
- i beni paesaggistici da PPR (ex art **143 del D.Lgs 42/04**): fascia costiera; fiumi e torrenti e relative fasce di rispetto di 150 m; zone umide costiere; grotte e caverne; campi dunari e sistemi di spiaggia.

Si suggerisce inoltre di non appesantire la rappresentazione con l'inserimento delle componenti di paesaggio del PPR ridefinite alla scala comunale, già rappresentate nella tavola 2.13a.

Gli altri elementi, aventi valore di vincolo ambientale, già inseriti nella tavola 2.13 (aree gestione ente foreste, SIC, la riserva naturale di Platamona ex LR 31/89, la Zona di Protezione Faunistica di Platamona, i siti inquinati, le discariche e gli scavi) potranno essere ancora rappresentati nella stessa tavola 2.13 ma ben distinti nella legenda dai Beni Paesaggistici. Relativamente alle NTA del PUC il Comune dovrà prevedere:

- per i beni paesaggistici una apposita sezione che, richiamando la tavola 2.13, specifichi, in armonia con il PPR, una disciplina di tutela e salvaguardia con riferimento anche all'art. 146 del D.Lgs 42/02 (autorizzazione paesaggistica);
- per gli altri elementi, aventi valore di vincolo ambientale, una apposita sezione che, richiamando la tavola dove saranno rappresentati, specifichi una disciplina di tutela e salvaguardia, in armonia con gli indirizzi del PPR e le eventuali norme di settore correlate, facendo chiaro riferimento alle norme istitutive del vincolo.

### Recepimento n.3

Nella rappresentazione cartografica e nella legenda (Tav. 2.13), i beni paesaggistici di natura ambientale, presenti nel territorio, sono stati riportati così come sotto elencati:

- bene paesaggistico individuato ai sensi dell'alt **136 del D.Lgs. 42/04**, con DM del 14.11.1966 "Sorso Fascia Costiera", precisando che tale perimetro risulta ancora in fase di definizione;
- beni paesaggistici definiti "ope legis" dall'alt **142 dello stesso D.Lgs. 42/04**;
- beni paesaggistici da PPR (ex art **143 del D.Lgs 42/04**).

Si è limitata per non appesantire la rappresentazione grafica l'inserimento delle componenti di paesaggio del PPR ridefinite alla scala comunale, già rappresentate nella tavola 2.13a.

Gli altri elementi, aventi valore di vincolo ambientale, già inseriti nella tavola 2.13 (aree gestione ente foreste, SIC, la riserva naturale di Platamona ex LR 31/89, la Zona di Protezione Faunistica di Platamona, Aree con forte acclività e aree con presenza di chiroterofauna) sono state rappresentate nella apposita Tavola 2.14.

Relativamente alle NTA del PUC si è provveduto:

- per i beni paesaggistici è stata individuata una apposita sezione che, richiamando la tavola 2.13, specifichi, in armonia con il PPR, una disciplina di tutela e salvaguardia con riferimento anche all'art. 146 del D.Lgs 42/02 (autorizzazione paesaggistica);
- per gli altri elementi, aventi valore di vincolo ambientale, una apposita sezione che, richiamando la tavola 2.14 dove sono rappresentati, ha specificato una disciplina di tutela e salvaguardia, in armonia con gli indirizzi del PPR e le eventuali norme di settore correlate, facendo chiaro riferimento alle norme istitutive del vincolo.

## ASSETTO STORICO CULTURALE - PATRIMONIO DIFFUSO

### Prescrizione n. 4

Tavola N. 2.22 3.02 3.03	N.T.A. Art. 45	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag 139
-----------------------------	----------------	--	-------------------

### Prescrizione n.4

Il Comune dovrà adeguare sia la cartografia che le NTA del PUC al fine di rappresentare fedelmente quanto indicato nel verbale di copianificazione. In particolare è necessario che le NTA del PUC prevedano una apposita sezione che, richiamando la tavola 2.22 e la cartografia di zonizzazione urbanistica, disciplini tutti gli elementi elencati nel verbale di copianificazione, dove gli stessi elementi, provenienti dalla medesima tabella, siano rappresentati e disciplinati in maniera omogenea. Si chiede pertanto di:

**Tabella 4** *“Beni paesaggistici del Repertorio di cui all’art. 48, comma 1, lett a) delle NTA PPR”* - Rappresentare la tabella così come già definita nell’art. 29.2.1.1.2 delle NTA del PUC, richiamando la disciplina di cui alle schede di copianificazione riportate nell’elaborato 2.23 - sezione C3. In particolare, per la sottozona H1.1 dovrà essere richiamata la disciplina della “zona di tutela integrale” e per la fascia di rispetto AR2 la disciplina della “zona di tutela condizionata”. Tali areali sono paesaggisticamente vincolati;

**Tabella 5** *“Ulteriori beni culturali di natura archeologica”* - Rappresentare la tabella così come definita nel verbale di copianificazione, aggiungendo le informazioni relative alla classificazione urbanistica delle aree interessate. Per ciascun elemento, vincolato *ope legis* ai sensi dell’art. 142 comma 1, lett. m) del D.lgs. 42/2004, dovrà essere individuato il perimetro di tutela da classificare come specifica sottozona H1.2 o fascia di rispetto AR. Dovrà inoltre essere definita la normativa di salvaguardia e tutela per la sottozona H1.2 o per l’area di rispetto AR, specificando che per le trasformazioni su tali areali si dovrà richiedere alla competente soprintendenza la sussistenza di vincolo paesaggistico.

**Tabella 3** *“Beni culturali di natura architettonica vincolati con specifico provvedimento amministrativo ai sensi della Parte II del D.lgs 42/2004 e smi e Tabella 6* *“Ulteriori elementi di natura architettonica”* - Rappresentare le due tabelle così come definite nel verbale di copianificazione, aggiungendo le informazioni relative alla classificazione urbanistica delle aree interessate. Per ciascun elemento, che attualmente non è definito né Bene paesaggistico né Bene identitario, dovrà essere individuato il perimetro di tutela da classificare come specifica sottozona H o fascia di rispetto AR. Dovrà conseguentemente essere definita, ai sensi dell’art. 19 della LR 45/1989, la normativa di salvaguardia e tutela per tale sottozona H o area di rispetto AR individuata.

**Tabella 2** *“Beni del Repertorio di cui all’art. 47, comma 3, lett. c) delle NTA PPR”* - Rappresentare la tabella così come definita nel verbale di copianificazione, aggiungendo le informazioni relative alla classificazione urbanistica dell’area interessata. Per tale elemento, le saline dello stagno di Platamona, dovrà essere individuato il perimetro di tutela da classificare come specifica sottozona H o fascia di rispetto AR. Dovrà

conseguentemente essere definita, ai sensi dell'art. 19 della LR 45/1989, la normativa di salvaguardia e tutela per tale sottozona H o area di rispetto AR individuata.

Inoltre:

si suggerisce che in cartografia (tavola 2.22 e zonizzazione urbanistica) gli elementi storico-culturali siano etichettati con riferimento all'identificativo riportato nella prima colonna delle tabelle del verbale di pianificazione. Ad esempio il Sito Tres Montes, riportato come secondo elemento nella Tabella n. 5 sia etichettato in cartografia come 5.2; si ricorda che gli elaborati cartografici e le norme relative all'Assetto Storico culturale, come precisato nel verbale di copianificazione, dovranno essere trasmessi, in formato cartaceo, alla soprintendenza archeologica;

si precisa infine che non sono presenti Beni Identitari sul territorio, pertanto appare inesatta la norma sulle AR4 - beni identitari (con le quali si identificano alcuni degli ulteriori elementi di natura architettonica", presenti nella **tabella 6** del verbale).

#### **Recepimento n.4**

L'ufficio del piano ha provveduto ad adeguare sia la cartografia che le NTA del PUC al fine di rappresentare fedelmente quanto indicato nel verbale di copianificazione.

In particolare le NTA del PUC hanno previsto una apposita sezione (art. 45) che, richiamando la tavola 2.22 e la cartografia di zonizzazione urbanistica, disciplinano tutti gli elementi elencati nel verbale di copianificazione, dove gli stessi elementi, provenienti dalla medesima tabella, sono rappresentati e disciplinati in maniera omogenea.

Si è pertanto provveduto a:

- **Tabella 4** "*Beni paesaggistici del Repertorio di cui all'art. 48, comma 1, lett a) delle NTA PPR*" - Rappresentare la tabella così come già definita nell'art. 29.2.1.1.2 delle NTA del PUC, richiamando la disciplina di cui alle schede di copianificazione riportate nell'elaborato 2.23 - sezione C3. In particolare, per la sottozona H1.1 sono state richiamate la disciplina della "zona di tutela integrale" e per la fascia di rispetto AR2 la disciplina della "zona di tutela condizionata". Tali areali sono paesaggisticamente vincolati;
- **Tabella 5** "*Ulteriori beni culturali di natura archeologica*" – Si è rappresentata la tabella così come definita nel verbale di copianificazione, aggiungendo le informazioni relative alla classificazione urbanistica delle aree interessate. Per ciascun elemento, vincolato *ope legis* ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. m) del D.lgs. 42/2004, si è individuato il perimetro di tutela da classificare come specifica sottozona H1.2 o fascia di rispetto AR. È stata definita la normativa di salvaguardia e tutela per la sottozona H1.2 o per l'area di rispetto AR, specificando che per le trasformazioni su tali areali si dovrà richiedere alla competente soprintendenza la sussistenza di vincolo paesaggistico.
- **Tabella 3** "*Beni culturali di natura architettonica vincolati con specifico provvedimento amministrativo ai sensi della Parte II del D.lgs 42/2004 e smi*" e **Tabella 6** "*Ulteriori elementi di natura architettonica*" - Rappresentare le due tabelle così come definite nel verbale di copianificazione, aggiungendo le informazioni relative alla classificazione urbanistica delle aree interessate. Per ciascun elemento, che attualmente non è definito né Bene paesaggistico né Bene identitario, è stato individuato il perimetro di tutela da classificare come specifica sottozona H o fascia di rispetto AR. Conseguentemente è stata definita ai sensi dell'art. 19 della LR 45/1989, la normativa di salvaguardia e tutela per tale sottozona H o area di rispetto AR individuata.

- **Tabella 2** “*Beni del Repertorio di cui all’art. 47, comma 3, lett. c) delle NTA PPR*” – E’ stata Rappresentata la tabella così come definita nel verbale di copianificazione, aggiungendo le informazioni relative alla classificazione urbanistica dell’area interessata. Per tale elemento, le saline dello stagno di Platamona, è stato definito il perimetro di tutela. E’ stata definita, ai sensi dell’alt 19 della LR 45/1989, la normativa di salvaguardia e tutela per tale sottozona H o area di rispetto AR individuata.

In cartografia (tavola 2.22 e zonizzazione urbanistica) gli elementi storico-culturali sono stati etichettati con riferimento all’identificativo riportato nella prima colonna delle tabelle del verbale di pianificazione. Ad esempio il Sito Tres Montes, riportato come secondo elemento nella Tabella n. 5 è stato etichettato in cartografia come 5.2.

Gli elaborati cartografici e le norme relative all’Assetto Storico culturale, come precisato nel verbale di copianificazione, saranno trasmessi, in formato cartaceo, alla soprintendenza archeologica.

Considerato che non sono presenti Beni Identitari sul territorio, pertanto è stata eliminata la norma sulle AR4 - beni identitari (con le quali si identificavano alcuni degli ulteriori elementi di natura architettonica”, presenti nella **tabella 6** del verbale).

# **PROGETTO DI PIANO - RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DI PROGETTO** **DEL PUC**

## **Prescrizione n. 5**

<b>Tavola</b> 2.17_2 3.09	<b>N.T.A. Art.27</b>	<b>Regolamento Edilizio Art. ___ pag. ___</b>	<b>Relazione pag ___</b>
------------------------------	----------------------	---	--------------------------

## **Prescrizione n.5**

Il Comune deve verificare ed eventualmente correggere i dati dimensionali riportati nelle tabelle di progetto della Tav. 2.17\_2 "*Pianificazione Attuativa del PUC in progetto*". Si rilevano infatti incongruenze tra quanto indicato in tale elaborato di progetto e quanto riportato nelle tabelle inserite delle NTA; a titolo di esempio:

-dovrà essere modificato il nome del comparto D2.2.15 in D.1.1.15, specificando che trattasi di zona D esistente, in parte attuata e non di nuova individuazione; con riferimento alla sottozona F3.2 "camping Li Nibari", già oggetto di osservazione RAS, dovrà essere riportata la volumetria di 500 mc prevista art. 27.2.3 delle NTA PUC, in luogo dei 44.733 mc;

-relativamente alla sottozona F2.8, oggetto di ampliamento nella parte ad est, con l'inclusione di ulteriori fabbricati, si dovranno uniformare i dati relativi alla cartografia e alla volumetria esistente con l'inclusione della porzione in ampliamento e l'aggiornamento della volumetria realizzata; lo stesso aggiornamento volumetrico dovrà essere riportato negli elaborati Tav. 3.09 "Verifica art. 6 LR 8/2004" e NTA/PUC art. 27.2.2.

## **Recepimento n.5**

L'ufficio del piano ha provveduto a verificare ed a correggere i dati dimensionali riportati nelle tabelle di progetto della Tav. 2.17\_2 "*Pianificazione Attuativa del PUC in progetto*". Si sono rilevate infatti incongruenze tra quanto indicato in tale elaborato di progetto e quanto riportato nelle tabelle inserite delle NTA;

in particolare si sono apportate le seguenti variazioni/correzioni:

- E' stato modificato il nome del comparto D2.2.15 in D2.1.15, specificando che trattasi di zona D esistente, in parte attuata e non di nuova individuazione; con riferimento alla sottozona F3.2 "camping Li Nibari", già oggetto di osservazione RAS, è stata riportata la volumetria di 500 mc prevista dalle NTA del PUC, in luogo dei 44.733 mc;

-relativamente alla sottozona F2.8, oggetto di ampliamento nella parte ad est, con l'inclusione di ulteriori fabbricati, si sono uniformati i dati relativi alla cartografia e alla volumetria esistente con l'inclusione della porzione in ampliamento e l'aggiornamento della superficie;

Sono stati allineati anche i dati relativi alle zone F1.13 e F.1.15.

L'aggiornamento è stato riportato anche nell'elaborato Tav. 3.09 "Verifica art. 6 LR 8/2004" e nelle NTA/PUC art. 27.2.2.

## DIMENSIONAMENTO - STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE

### **Prescrizione n. 6**

Tavola N°	N.T.A. Art. pag.	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag 112
-----------	------------------	--	-------------------

### **Prescrizione n.6**

Il Comune deve fornire ulteriori elementi in relazione all'Osservazione già formulata al PUC adottato (Oss. n. 16): "La stima del fabbisogno residenziale è stata condotta sia nell'orizzonte temporale decennale (2025) che quindicinale (2030). Si richiede pertanto di stabilire una programmazione per la tempificazione dell'attuazione dei nuovi insediamenti residenziali in coerenza con quanto previsto dal dimensionamento". La specificazione fornita per il recepimento appare infatti inadeguata.

### **Recepimento n.6**

Come descritto nella relazione del PUC si è rilevato un andamento della crescita demografica molto irregolare con estrema difficoltà ad identificarne un valore percentuale medio da applicare e mettere alla base del dimensionamento.

Infatti già negli anni ottanta si fanno registrare un andamento fortemente incostante, comunque con valori ancora significativi (anni 1984-85-86) rispetto al passato. Il decennio del 1990, è caratterizzato da un forte incremento fra il 1991 e il 1992, per poi stabilizzarsi negli ultimi anni.

Infine il decennio che va dal 2001 al 2011 è caratterizzato da una prima fase relativa al 2001 (12.842 ab.) in cui si è registrato un forte decremento per poi riprendere la crescita nel 2002 (13.628 ab.), riassetandosi nel 2003 (14.321) per poi negli anni successivi presentare una sostanziale stabilità con incrementi che portano il numero degli abitanti a 14.885 al 31/12/2011. Il recupero ed incremento degli abitanti si possono giustificare anche con l'approvazione nel 2002 del P.U.C. che ha dato nuovo impulso all'economia locale con i forti incrementi degli anni successivi, per poi riassetarsi e stabilizzarsi con l'entrata in vigore del P.P.R., rendendo necessario ed urgente la stesura del nuovo P.U.C. adeguato al P.P.R. e compatibile con il P.A.I. per poter riprendere il cammino della crescita.

L'incremento annuale medio calcolato sull'arco decennale si attesta vicino al 1,5%, se invece questo dato viene riferito ad un arco quinquennale comprendente l'avvio e l'entrata a regime del P.U.C. (2001-2005) prima che si verificasse il blocco dei suoi benefici, per il mancato adeguamento al P.P.R. dopo il 2006, il tasso di aumento è ben superiore ed è pari al 2,59%.

Si è pertanto deciso l'utilizzo di tale tasso e di estendere le verifiche ad un arco di tempo 10-15 perché sicuramente più rappresentativo della situazione specifica del Comune di Sorso anche in riferimento alle forti oscillazioni sopra descritte e si sono effettuate stime di crescita per un periodo di 10-15 anni a partire dal 2012.

Le previsioni sono in linea con quanto su esposto ed indicato nella relazione e alle sue stime di

crescita per un periodo compreso tra i 10-15 anni a partire dal 2012, infatti come dimostrato in relazione si raggiunge il valore degli abitanti insediabili messo a base del dimensionamento del piano e lo si supera **dal tredicesimo anno in poi**.

In definitiva il dato non può essere confermato da un mero calcolo di applicazioni della percentuale di crescita demografica ma è necessario aggiungere che la necessita di nuovi volumi per abitanti insediabili si evince dalla completa saturazione dell'ultimo PEEP (Comparto C18) approvato dall'Amministrazione con l'assegnazione di 90 lotti edificabili e con l'approvazione dell'ultima graduatoria per l'assegnazione delle aree che rileva oltre 40 famiglie a tutt'oggi in attesa di assegnazione delle aree. A quanto sopra si deve aggiungere la scelta netta dell'Amministrazione di risolvere definitivamente il problema dell'urbano diffuso in agro con il blocco di qualsiasi intervento sugli edifici residenziali in agro e il recupero e riqualificazione dell'aree con però la necessità di avere la disponibilità nel nuovo assetto di sviluppo urbano in grado di recepire la domanda abitativa che ora è assorbita dall'agro e che consta in oltre 1.000 abitanti.

Dal censimento eseguito i volumi presenti nell'agro di Sorso sono pari a 683.875,42 mc di cui 84.100 destinati a residenze ( $84.100/100=841$  abitanti, già inclusi nel calcolo sotto la voce abitanti residenti), la restante parte come desumibile dalle tabelle Istat allegate alla relazione risultano in percentuali pari al 25,25% destinati a lavoro (mc 151.323,34), il 65,30% destinati a turismo (mc 391.653,35) ed il 9,47% vuoti pari a mc 56.798,73. Approfondendo lo studio tutta la volumetria rilevata sotto la voce turismo non è da attribuire ad eventuali strutture turistiche ricettive, praticamente inesistenti, in realtà vi sono solo strutture adibite a Bed & Breakfast e seconde case di proprietà dei residenti sia di Sorso che del circondario con particolare riguardo a Sassari. Tale situazione è stata ampiamente considerata nella nuova capacità insediativa delle zone F dove sono stati previsti una quantità di nuova volumetria minima pari a mc 62.071,00 ed è stato inserito nelle norme di attuazione delle zone F1 e F2 l'utilizzo nei nuovi piani attuativi di sole volumetrie esistenti per tutta la fascia dei trecento metri dal mare e nelle aree con compendi sabbiosi e dunari, e interventi praticamente nulli di nuove volumetrie nelle zone F3.

In definitiva considerate le novità introdotte dal nuovo strumento urbanistico con le norme stabilite per le zone E ed F ed il necessario cambiamento radicale che esse provocheranno con il blocco pressoché definitivo di insediamenti residenziali nelle zone urbanistiche suddette che in passato hanno provocato danni considerevoli in aree di particolare pregio Ambientale e naturalistico, appare giustificata la necessità di garantire un arco temporale di attuazione delle previsioni del piano di 10-15 con una programmazione temporale per l'attuazione dei nuovi interventi preveda una fase iniziale da 0 a 5 anni in cui gli effetti del Piano non siano ancora in linea con le stime effettuate dovuto alla necessità di avere una completa conoscenza dello strumento urbanistico da parte di tutti gli attori recependone lo spirito innovativo ed il cambiamento di rotta rispetto al passato con la necessità di puntare sul centro abitato salvaguardando le aree esterne di particolare pregio Ambientale risanandole ed attuando a pieno i principi esposti da PPR, per poi negli anni successivi da 5 a 10 anni entrare a regime e portare a termine i risultati previsti negli ultimi 5anni.

## **ZONE B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**

### **Prescrizione n.7**

Tavola N°	N.T.A. Art. pag.	Regolamento Edilizio Art. ___ pag. ___	Relazione pag 118
-----------	------------------	--	-------------------

### **Prescrizione n.7**

Il Comune dovrà riferire in merito alla possibilità di riclassificare la zona D11 (prevista nel PUC vigente) in zona B, posto che l'area in questione risulta trasformata, come zona D, con Piano di lottizzazione. Si evidenzia infatti che non sono ammesse nuove zone B a meno che non si tratti di rimediare a precedenti errori così come precisato nella relativa Circolare Ass. EELL n. 11984 al punto 2 "Requisiti zone di completamento".

### **Recepimento n.7**

La legge regionale 17/81 all'art. 6 ha introdotto in Sardegna il divieto di individuazione di nuove zone di completamento, in particolare non è consentita l'individuazione di nuove zone «B» di completamento residenziale. Il divieto non si applica qualora occorra rimediare a precedenti omissioni, avvenute in sede di adeguamento e consistenti nella mancata individuazione di zone di completamento residenziale già in possesso dei requisiti prescritti. Il decreto "Floris" D.A. 20 dicembre 1983 n. 2266/U e relativa Circolare Ass. EELL n. 11984 hanno ribadito il blocco imposto dalla L.R. 17/81 e ne ha mantenuto inalterate il contenuto. La LR 17/81 è stata infine stata abrogata all'entrata in vigore della L.R. 45/85 rimanendo pertanto in efficacia solo quanto stabilito nel Decreto Assessoriale.

Per il caso in esame il divieto è da disapplicare in quanto è evidente che in fase di adeguamento degli strumenti Urbanistici vi è stata un'omissione o errore nel continuare a classificare come zona D un'area che aveva tutte le caratteristiche ed i parametri di una zona B. Infatti l'area in oggetto è stata individuata dal P.U.C. del 2004 come D11 riportando quanto già previsto nel PUC del 2002 e nel PRG del 1985 senza eseguire alcuna verifica sulle caratteristiche dell'area e dello strumento attuativo approvato. L'area in oggetto infatti trattasi in origine di una così detta lottizzazione "casa - bottega" approvata nel giugno del 1983 in Commissione Edilizia e delibere di C.C. n. 79 del 24.11.1983 con la previsione nello strumento attuativo di destinazione residenziale in tutti i piani ad esclusione del piano terra destinate ad attività artigianali, nello stato di fatto i requisiti di area industriali non sussistono essendo l'area fondamentalmente destinata a residenza. Infatti la RAS con nota 1767/U in data 6 aprile 1984 comunicava al Comune di Sorso che si trattava di un'area a forte connotazione residenziali e che la Commissione Urbanistica Regionale per la suddetta zona D riteneva opportuno modificare le norme di attuazione in modo che in dette zone siano previste cessioni di aree pubbliche, escluse le strade, pari almeno a 18 mq per ogni 100 mc di volume edificabile. Il Comune ed i lottizzati si adeguavano e definivano la lottizzazione con parametri relativi ad un'area residenziale individuandone le aree a standard e cedendole all'Amministrazione

#### Comunale.

Aree che il Comune a tutt'oggi dettine ed in parte di esse ha intrapreso opere pubbliche con la realizzazione di un area attrezzata a giardino e verde pubblico. Nonostante la lottizzazione sia stata approvata dal Comune e dalla RAS con tutti i parametri previsti per una zona B individuati dal Decreto Floris l'area ha sempre tenuto la denominazione di zona D, in particolare l'area in oggetto ha una volumetria esistente di tipo residenziale superiore all'ottanta per cento del volume realizzabile (> 20% richiesto per i Comuni di I e II classe), superficie interessata inferiore al 10.000 mq in quanto sussistono tutte le opere di urbanizzazione e spazi pubblici all'interno dei 10.000 mq nella misura prescritta per gli standard urbanistici senza tener conto di quelle a servizio delle altre zone residenziali. In definitiva si è provveduto pertanto in sede di progettazione del nuovo strumento urbanistico a riconoscere i requisiti dell'area ed a provvedere alla sua trasformazione in zona B introducendo nelle norme di attuazione la possibilità di tenere nei piani terra solo ed esclusivamente le attività artigianali compatibili con la residenza ed evitando e ponendo fine così ai forti contrasti esistenti tra la residenza e le attività.

## ZONE F – TURISTICHE

### Prescrizione n. 8

Tav 3.13.1 Tav 3.13.2	N.T.A. Art.27	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
--------------------------	---------------	--	--------------------

### Prescrizione n.8

A seguito della modifica al comparto F3.2 (con la previsione di 500 mc in ampliamento rispetto ai 44.000 mc previsti nel PUC adottato) il Piano approvato assegna ulteriori volumetrie realizzabili ai seguenti comparti (Osservazione dei privati n. 6 e Osservazione d'ufficio n. 14):

-F1.13: vengono destinati 19.649 mc (art. 27.2.1 NTA del PUC approvato 2017), in luogo degli originali 4.500 mc (art. 27.2.1 NTA del PUC adottato). I nuovi volumi, destinati a strutture complementari al Parco acquatico;

-F1.15: vengono destinati 6.609 mc per servizi e 8.195 mc per residenze (art. 27.2.1 NTA del PUC approvato 2017), in luogo degli originali 6.609 mc per soli servizi (art. 27.2.1 NTA del PUC adottato). I nuovi volumi, destinati alla residenza, derivano dall'originario PdL.

Al fine di poter procedere al completamento di tali insediamenti è necessario predisporre dei progetti norma, vincolanti per la successiva pianificazione attuativa, che descrivano le condizioni di ammissibilità ai sensi del PPR e la coerenza della localizzazione dei volumi di completamento in aree compatibili con i valori paesaggistici e ambientali.

### Recepimento n.8

A seguito della modifica al comparto F3.2 (con la previsione di 500 mc in ampliamento rispetto ai 44.000 mc previsti nel PUC adottato) il Piano approvato assegna ulteriori volumetrie realizzabili ai seguenti comparti (Osservazione dei privati n. 6 e Osservazione d'ufficio n. 14):

-F1.13: vengono destinati 19.649 mc (art. 27.2.1 NTA del PUC approvato 2017), in luogo degli originali 4.500 mc (art. 27.2.1 NTA del PUC adottato). I nuovi volumi, destinati a strutture complementari al Parco acquatico;

-F1.15: vengono destinati 6.609 mc per servizi e 8.195 mc per residenze (art. 27.2.1 NTA del PUC approvato 2017), in luogo degli originali 6.609 mc per soli servizi (art. 27.2.1 NTA del PUC adottato). I nuovi volumi, destinati alla residenza, derivano dall'originario PdL.

Al fine di poter procedere al completamento di tali insediamenti sono stati predisposti dei progetti norma, vincolanti per la successiva pianificazione attuativa, che descrivono le condizioni di ammissibilità ai sensi del PPR e la coerenza della localizzazione dei volumi di completamento in aree compatibili con i valori paesaggistici e ambientali.

## **Prescrizione n. 9**

Tavola 3.03	N.T.A. Art. 27	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
-------------	----------------	--	--------------------

### **Prescrizione n.9**

Con riferimento alla sottozona F1.11 non appaiono evidenti gli elementi giuridico amministrativi legittimanti il completamento. L'area, inserita in un contesto dai forti valori ambientali e paesaggistici, risulta al momento interessata da sole strutture precarie di supporto alla balneazione e quindi non edificata. Si ritiene pertanto non ammissibile, salvo diversa dimostrazione da parte del Comune, la previsione del comparto e dei relativi 2.418 me di completamento. Il Comune potrà valutare la previsione di strutture amovibili di servizio alla balneazione nel Piano di Utilizzo del Litorale.

### **Recepimento n.9**

Con riferimento alla sottozona F1.11 essa è stata eliminata dalla zone F del PUC e pertanto dagli elaborati e dalle relative NTA. L'Amministrazione Comunale valuterà il completamento delle strutture amovibili di servizio alla balneazione nel Piano di Utilizzo del Litorale.

## **Prescrizione n. 10**

<b>Tavola 3.03</b>	<b>N.T.A. Art. 27.2</b>	<b>Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____</b>	<b>Relazione pag ____</b>
--------------------	-------------------------	---	---------------------------

### **Prescrizione n.10**

Si fa presente inoltre che non sono state recepite le seguenti osservazioni di interesse urbanistico di cui alla Determinazione RAS/Ass.to Ambiente n. 2743 del 13.02.2017 (VINCA):

- dovrà essere convertita in zona di tutela e accorpata alla sottostante zona H2 la fascia peristagnale della sottozona F1.3 “Comparto Villaggio Villa Marina”, posta a sud della strada;
- specificare, nelle NTA del PUC, l’esigenza di sottoporre a valutazione di incidenza la pianificazione delle zone F presenti all’interno del SIC (piani attuativi di completamento, piani di recupero, piani e/o programmi di riqualificazione, ecc.).

### **Recepimento n.10**

In riferimento alle osservazioni di interesse urbanistico di cui alla Determinazione RAS/Ass.to Ambiente n. 2743 del 13.02.2017 (VINCA):

- è stata convertita in zona di tutela e accorpata alla sottostante zona H2 la fascia peristagnale della sottozona F1.3 “Comparto Villaggio Villa Marina”, posta a sud della strada con l’eliminazione della parte destinata all’impianto di depurazione;
- nelle NTA del PUC, si è specificata l’esigenza di sottoporre a valutazione di incidenza la pianificazione delle zone F presenti all’interno del SIC (piani attuativi di completamento, piani di recupero, piani e/o programmi di riqualificazione, ecc.).

## ZONE H - SALVAGUARDIA E FASCE AR - FASCE DI RISPETTO

### **Prescrizione n. 11**

Tavola 3.03	N.T.A. Art. 29	Regolamento Edilizio Art. ___ pag. ___	Relazione pag ___
-------------	----------------	--	-------------------

#### **Prescrizione n.11**

*Il Comune dovrà definire e disciplinare le sottozone H e le fasce di rispetto AR univocamente distinte per l'assetto ambientale e per l'assetto storico-culturale. Si chiede, in armonia con quanto già indicato per tali assetti, di descrivere compiutamente le singole sottozone H e le fasce di rispetto AR, con riferimento agli elementi cartografati nelle rispettive tavole di piano.*

Posto che la disciplina prettamente paesaggistica dovrà essere indicata nelle apposite sezioni Ambientale e Storico-culturale della NTA, si ritiene che in questa sede debba essere esplicitata esclusivamente la normativa urbanistica. Infine per quanto riguarda le AR4, benché sia stato eliminato il riferimento “registro dei beni paesaggistici e identitari” continua a permanere la definizione di Beni identitari, non presenti nel territorio comunale.

#### **Recepimento n.11**

*Il Comune ha definito e disciplinato le sottozone H e le fasce di rispetto AR univocamente distinte per l'assetto ambientale e per l'assetto storico-culturale.*

In armonia con quanto già indicato per tali assetti, sono state descritte compiutamente le singole sottozone H e le fasce di rispetto AR, con riferimento agli elementi cartografati nelle rispettive tavole di piano.

La disciplina prettamente paesaggistica è stata indicata nelle apposite sezioni Ambientale e Storico-culturale della NTA, nella sezione generale sono state esplicitate esclusivamente la normativa urbanistica. Infine per quanto riguarda le AR4, non avendo il Comune di Sorso Beni identitari si è eliminato ogni riferimento a tali beni.

## NTA-GENERALITÀ

### **Prescrizione n. 12**

<b>Tavola N°</b>	<b>N.T.A. Art. 31.</b>	<b>Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____</b>	<b>Relazione pag ____</b>
------------------	------------------------	---	---------------------------

### **Prescrizione n.12**

Il Comune dovrà modificare l'art. 31 "edificato urbano diffuso" in cui per mero errore materiale si è fatto riferimento all'art. 79 in luogo dell'art. 78 delle NTA del PPR.

### **Recepimento n.12**

Al fine della correzione dell'errore all'art. 31 "edificato urbano diffuso" si è modificata la dicitura 79 in 78