



Dott. Giuseppe Morghen

Sindaco

Dott. Ing. Gianni Tilocca

Assessore Urbanistica

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

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



## Tavola

## Osservazioni al Piano Urbanistico Comunale

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

Ing. Maurizio Loriga.

Ing. Mario Salvatore Cappai.

Concorso e Collaborazione  
Attività di Pianificazione:

Arch.Pian. 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.Pian. Iun. Marco Carta, Geom. Fabio Zicchina.

## Sommario

PREMESSA .....	6
CRITERI POSTI A BASE DELLA DISAMINA DELLE OSSERVAZIONI.....	6
VARIAZIONI E INTEGRAZIONI PROPOSTE DALL'UFFICIO DI PIANO .....	8
PARTE PRIMA: OSSERVAZIONI ENTI COMPETENTI .....	12
1.REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA .....	12
Assetto Idrogeologico.....	13
Osservazione n. 1.....	13
Osservazione n. 2.....	16
Assetto Ambientale: Riordino Conoscenze .....	17
Osservazione n. 3.....	17
Osservazione n. 4.....	18
Osservazione n. 5.....	19
Osservazione n. 6.....	20
Osservazione n. 7.....	21
Osservazione n. 8.....	22
Assetto Ambientale: P.P.R. - Componenti di Paesaggio .....	24
Osservazione n. 9.....	24
Assetto Ambientale: Beni Paesaggistici .....	25
Osservazione n. 10.....	25
Assetto Storico Culturale: Patrimonio diffuso.....	28
Osservazione n. 11.....	28
Assetto Insediativo - Rappresentazione dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente .....	31
Osservazione n. 12.....	31
Osservazione n. 13.....	32
Dimensionamento: Capacità insediativa del litorale ai sensi del DA 2266/U/1983 .....	33
Osservazione n. 14.....	33
Osservazione n. 15.....	34
Dimensionamento: Stima del fabbisogno residenziale.....	35
Osservazione n. 16.....	35
Osservazione n. 17.....	37
Zona A- Centro di Antica e Prima Formazione.....	38
Osservazione n. 18.....	38
Osservazione n. 19.....	40
Osservazione n. 20.....	41
Zona B .....	43
Osservazione n. 21.....	43
Osservazione n. 22.....	45

Osservazione n. 23.....	47
Zone D.....	48
Osservazione n. 24.....	48
Zone E.....	49
Osservazione n. 25.....	49
Osservazione n. 26.....	53
Zone F.....	54
Osservazione n. 27.....	54
Osservazione n. 28.....	57
Osservazione n. 29.....	59
Osservazione n. 30.....	61
Zone G.....	63
Osservazione n. 31.....	63
Osservazione n. 32.....	64
Zone H e Fasce di Rispetto.....	65
Osservazione n. 33.....	65
Osservazione n. 34.....	67
Osservazione n. 35.....	68
Osservazione n. 36.....	69
Aree S.....	70
Osservazione n. 37.....	70
Osservazione n. 38.....	72
Osservazione n. 39.....	75
NTA Generalità.....	76
Osservazione n. 40.....	76
Osservazione n. 41.....	79
Osservazione n. 42.....	81
Osservazione n. 43.....	82
Regolamento Edilizio.....	85
Osservazione n. 44.....	85
Osservazione n. 45.....	87
2. ARPAS.....	88
ARPAS.....	88
3. R.A.S. DIREZIONE GENERALE DEI TRASPORTI.....	89
4. R.A.S. DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO E VIGILANZA PROVINCE SASSARI – OLBIA TEMPIO.....	91

R.A.S. DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO E VIGILANZA PROVINCE SASSARI – OLBIA TEMPIO.....	91
5 COMUNE DI SORSO 2° SETTORE – GESTIONE DEL TERRITORIO - 2.3 – SERVIZIO MANUTENZIONI E IMPIANTI TECNOLOGICI .....	95
2° SETTORE – GESTIONE DEL TERRITORIO - 2.3 – SERVIZIO MANUTENZIONI E IMPIANTI TECNOLOGICI .....	95
PARTE SECONDA: OSSERVAZIONI D’UFFICIO.....	96
MODIFICHE TAVOLE E ELABORATI PER OSSERVAZIONI.....	96
MODIFICHE ESEGUITE AL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	97
Osservazione d’Ufficio n. 1.....	97
Osservazione d’Ufficio n. 2.....	99
Osservazione d’Ufficio n. 3.....	100
Osservazione d’Ufficio n. 4.....	104
Osservazione d’Ufficio n. 5.....	106
MODIFICHE ESEGUITE ALLE NORME TECNICHE D’ATTUAZIONE .....	107
Osservazione d’Ufficio n. 6.....	107
Osservazione d’Ufficio n. 7.....	109
Osservazione d’Ufficio n. 8.....	111
Osservazione d’Ufficio n. 9.....	113
Osservazione d’Ufficio n. 10.....	119
Osservazione d’Ufficio n. 11.....	121
Osservazione d’Ufficio n. 12.....	122
Osservazione d’Ufficio n. 13.....	123
Osservazione d’Ufficio n. 14.....	124
Osservazione d’Ufficio n. 15.....	127
PARTE TERZA : OSSERVAZIONI PRIVATI CITTADINI.....	130
Osservazione n. 1 P. ....	132
Osservazione n. 2 P. ....	133
Osservazione n. 3 P. ....	134
Osservazione n. 4 P. ....	135
Osservazione n. 5 P. ....	136
Osservazione n. 6 P. ....	137
Osservazione n. 7 P. ....	138
Osservazione n. 8 P. ....	139
Osservazione n. 9 P. ....	140
Osservazione n. 10 P. ....	141

Osservazione n. 11 P. ....	142
Osservazione n. 12 P. ....	143
Osservazione n. 13 P. ....	144
Osservazione n. 14 P. ....	145
Osservazione n. 15 P. ....	146
Osservazione n. 16 P. ....	147
Osservazione n. 17 P. ....	148
Osservazione n. 18 P. ....	149
Osservazione n. 19 P. ....	150
PARTE QUARTA: OSSERVAZIONI E MODIFICHE NORMATIVE D'UFFICIO - 2017 .....	151
PREMESSA .....	151
INTERPRETAZIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – REGOLAMENTO EDILIZIO E ELABORATI GRAFICI .....	151
MODIFICHE ESEGUITE AL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	153
Osservazione d'Ufficio n. 16.....	153
Osservazione d'Ufficio n. 17.....	156
Osservazione d'Ufficio n. 18.....	160
Osservazione d'Ufficio n. 19.....	163
MODIFICHE ESEGUITE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .....	164
Osservazione d'Ufficio n. 20.....	164
Osservazione d'Ufficio n. 21.....	165
Osservazione d'Ufficio n. 22.....	166
PRESCRIZIONI DEL SERVIZIO VIGILANZA AMBIENTALE DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA .....	167
Prescrizione n° 1 SVA:.....	167
Prescrizione n° 2 SVA:.....	167
Prescrizione n° 3 SVA:.....	167
Prescrizione n° 4 SVA:.....	167
Prescrizione n° 5 SVA:.....	167

## **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.

In conformità dell'art. 14 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e ss.mm.ii. ed in combinato con l'art 20 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii., il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I., il Rapporto Ambientale, la Sintesi non Tecnica, sono stati messi a disposizione del pubblico, sino a 60 (sessanta) giorni consecutivi a partire dalla data di Pubblicazione dell'Avviso sul BURAS del 20/08/2015 e cioè sino al 19/10/2015:

-Presso la Segreteria del Comune;

- Albo Pretorio Online;

- Sito Web Istituzionale;

- Autorità Procedente V.A.S. – Comune di Sorso – Settore 2 Gestione del Territorio Servizio 2.1 Urbanistica e Territorio, Via Giuseppe Carta snc 07037 Sorso;

- Autorità Competente V.A.S. - Provincia di Sassari, Settore VIII - Ambiente Agricoltura Servizio V - Valutazioni Ambientali, A.I.A. Protezione Civile, Loc. Baldinca Via Monte Tignosu snc 07100 Sassari.

Durante tale periodo chiunque poteva prendere visione degli elaborati e presentare, in forma scritta, le proprie Osservazioni anche fornendo nuovi e ulteriori elementi conoscitivi e valutativi all'Amministrazione Comunale ed all'Amministrazione Provinciale.

Nel periodo di pubblicazione degli atti adottati, sono pervenute n. 19 Osservazioni di privati.

Mentre nel periodo di 90 giorni previsto per gli Enti Competenti sono pervenute n. 45 Osservazioni dalla R.A.S. Enti Locali di Cagliari – Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Urbanistica di Cagliari, inoltre sono pervenute n. 4 Osservazioni da Enti Competenti in materia di V.A.S. Tutte le Osservazioni pervenute sono state trasmesse all'Ufficio di Piano per gli adempimenti consequenziali di competenza.

## **CRITERI POSTI A BASE DELLA DISAMINA DELLE OSSERVAZIONI**

Per quanto riguarda la R.A.S. Enti Locali di Cagliari – Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Urbanistica di Cagliari ha formulato 45 Osservazioni di cui alla relazione pervenuta all'Amministrazione Comunale, la relazione ha tenuto conto anche delle Osservazioni del CTRU, espresse nella seduta del 29.10.2015 in cui è stato illustrato il P.U.C. di Sorso, seduta in cui hanno partecipato anche l'Autorità competente in materia di Valutazione

Ambientale Strategica e l'Agencia del Distretto Idrografico della Sardegna. Ai sensi dell'art. 20 bis comma 4 della LR 45/89 il Comune recepisce le Osservazioni.

Per quanto riguarda le Osservazioni l'indirizzo di carattere generale è stato quello di valutare, con particolare attenzione, tutte quelle proposte che, nello spirito di apporto collaborativo alle scelte di pianificazione della Pubblica Amministrazione, siano migliorative per il progetto di P.U.C. e che forniscano indicazioni che possano portare ad un risultato quanto più condivisibile, sempre e comunque nel rispetto delle norme sovraordinate e nei limiti della sostenibilità complessiva ed in linea con gli indirizzi programmatici forniti dall'Amministrazione Comunale.

Per cui al fine di garantire la necessaria efficienza ed efficacia amministrativa, si è ritenuto opportuno predisporre gli atti per il prosieguo dell'iter secondo il modello di pianificazione che, sia riferito al modello in vigore all'atto dell'Adozione del P.U.C., in modo da consentire, in sede di controdeduzioni alle Osservazioni, una chiara ed intelligibile visione d'insieme del Piano Adottato.

Da parte dell'Ufficio del Piano ci si è reso conto che l'accoglimento di alcune Osservazioni dei privati poteva determinare modifiche, anche se modeste, dell'equilibrio quantitativo del P.U.C., per questo l'Ufficio di Piano, ha operato una apposita verifica che accertasse il rispetto del dimensionamento del Piano stesso.

Per l'istruttoria delle Osservazioni è stata redatta una scheda sintetica per ciascuna osservazione, disaggregate in tre punti (sintesi della richiesta, controdeduzione - motivazione, tipo di provvedimento proposto); lo sviluppo delle Controdeduzioni alle Osservazioni sono state raccolte nel presente elaborato, in ordine cronologico di presentazione.

Sulla base dell'istruttoria effettuata e le verifiche amministrative di competenza dell'Ufficio di Piano, a ciascuna Osservazione è stata proposta una controdeduzione in forma sintetica sulla base delle seguenti risposte tipo:

- Accoglibile;
- Parzialmente Accoglibile;
- Da Respingere.

Per coerenza e trasparenza dell'azione amministrativa, e considerato il valore di apporto collaborativo al perfezionamento del Piano che si è inteso assegnare alle Osservazioni, si è proceduto a motivare la controdeduzione sintetica per ciascun punto di Osservazione. Le schede sintetiche di controdeduzione, raccolte nel presente elaborato, riportano le informazioni di seguito elencate:

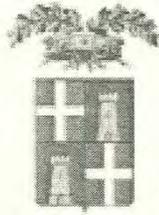
- L'individuazione cartografica dell'osservazione con la zonizzazione del P.U.C.;
- Il nome del richiedente;
- Il numero di protocollo del Comune e la data di ricezione dell'osservazione;
- La sintesi dell'Osservazione, eventualmente suddivisa in più richieste;

- La puntuale Controdeduzione a ciascuna specifica richiesta formulata nell'Osservazione;
- Il tipo di provvedimento proposto in relazione alla Controdeduzione

## **VARIAZIONI E INTEGRAZIONI PROPOSTE DALL'UFFICIO DI PIANO**

A seguito delle sollecitazioni derivanti dalle Osservazioni pervenute anche in forma verbale dai tecnici del territorio e degli uffici comunali in particolar modo dell'Edilizia Privata, nonché di ulteriori variazioni normative, controlli e verifiche degli elaborati del P.U.C., effettuate dopo l'Adozione dello stesso, l'Ufficio di Piano ha eseguito delle variazioni e integrazioni d'ufficio, sintetizzate in n. 22 Osservazioni d'Ufficio.

Le osservazioni sono state valutate congiuntamente dalla Provincia di Sassari ed è stato redatto un verbale in data 14/12/2016 ed allegato alla presente



*Provincia di Sassari*



*Comune di Sorso*

**Oggetto: Valutazione Ambientale Strategica del P.U.C del Comune di Sorso – Fase di consultazione delle osservazioni (art. 15 D.Lgs 152/06 e ss-mm-ii.)**

**VERBALE DI VALUTAZIONE CONGIUNTA DELLE OSSERVAZIONI**

<b>Sede Autorità Competente</b>	<b>Data</b>	<b>Ora inizio</b>
Provincia di SASSARI <i>Settore 5° Servizi Tecnologici, Ambiente ed Agricoltura del Nord Ovest - Ufficio V. Via Lorenzo Auzzas sn Località "Balduca - Li Punti – SASSARI <u>SALA RIUNIONI</u></i>	15/12/2016	15.30

<b>Amministrazione precedente</b>	<b>Data e numero nota richiesta incontro</b>
Comune di SORSO <i>Servizio 2.1 Urbanistica e Territorio</i>	06/12/2016 prot. n. 23168

**PREMESSO** che con Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 24/07/2015 è stato adottato il P.U.C. in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I. con i relativi allegati tecnici (P.U.C., Rapporto Ambientale, Sintesi non Tecnica, VINCA).

**CONSIDERATO** che in data 30/07/2015 è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune "l'Avviso di deposito dell'Adozione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I. ai sensi e per gli effetti della L.R. 45/89 e ss.mm.ii. Approvazione del Rapporto Ambientale, della Sintesi non Tecnica ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 152/2006";

**VISTI** gli incontri post adozione tenutisi presso la sala riunioni del Palazzo Baronale sito a Sorso in via Convento sn. il giorno 10 Settembre 2015 alle ore 9:30 con gli Enti Competenti in materia e il giorno 11 Settembre 2015 alle ore 9:30 con il Pubblico e con il Pubblico interessato;

**VISTE** le osservazioni formulate dagli Enti Competenti quali Assessorato agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, ARPAS, Direzione Generale dei Trasporti della Regione Autonoma della Sardegna,

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e Della Vigilanza Edilizia Servizio Tutela Del Paesaggio E Vigilanza Provincie Sassari – Olbia Tempio, osservazioni d'Ufficio e dei privati cittadini;

**VISTA** l'elaborazione da parte di questo Comune delle osservazioni sopra descritte che hanno comportato la modifica degli Elaborati del P.U.C. e della VInCA ;

**VISTO** l'incontro informale del 05/12/2016 a seguito del quale è stato definito l'incontro odierno, ai sensi dell'art. 15 comma 1 del D.Lgs 152/2006 e formalmente richiesto dal Comune con nota protocollo n° 23168 del 06/12/2016, al fine di eseguire una valutazione congiunta delle Osservazioni pervenute;

### CONSTATATA

- la presenza dei rappresentanti della Provincia di Sassari e del Comune di Sorso, meglio identificati in:

### PROVINCIA DI SASSARI

**Ing. Vittorio Cabras** Responsabile del Servizio V

**Dott.ssa Antonella Deriu**

**Dott.ssa Pina Dettori**

### COMUNE DI SORSO

**Ing. Mario Salvatore Cappai** Responsabile del Servizio 2.1 Urbanistica e Territorio/Coordinatore Ufficio del Piano

**Ing. Gianni Tilocca** Assessore all'Urbanistica e all'Ambiente

**Ing. Alberto Vaquer** incaricato della redazione della V.A.S.;

### ATTIVITA' SVOLTE

L'incontro si apre con la presentazione da parte del Comune delle modalità di recepimento delle osservazioni suddivise proposte sotto forma di allegato al Piano "Tavola 5 Osservazioni al Piano Urbanistico Comunale", e allegato al Rapporto Ambientale "Integrazione al R.A. a seguito di recepimento delle osservazioni.

Le modalità proposte vengono pienamente condivise sia per forma che per contenuto evidenziando la chiarezza delle informazioni fornite.

Le osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione degli atti adottati, sono:

- n° 19 Osservazioni di privati.
- n° 45 Osservazioni dalla R.A.S. Enti Locali – Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Urbanistica di Cagliari
- n° 4 Osservazioni da Enti Competenti in materia ambientale nell'ambito del procedimento di V.A.S.

- n° 15 Osservazioni d'Ufficio.

Nel merito si discute delle osservazioni che hanno valenza ambientale:

**Osservazioni n° 13 e 29 formulate dalla R.A.S. Enti Locali – Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Urbanistica di Cagliari.**

Nello specifico, nel recepimento dell'osservazione n° 13 sono stati approfonditi gli studi sulle relazioni esistenti tra le diverse componenti e valenze presenti nel territorio e sono stati individuati due ambiti di paesaggio di rilievo locale e scenari progettuali: "LITORALE DI SORSO" e "AREE AGRICOLE" individuando gli obiettivi specifici del PPR interessati e i corrispondenti Obiettivi del piano, le azioni specifiche previste e gli strumenti attuativi interessati.

Nel recepimento dell'osservazione n° 29 è stata abbandonata l'ipotesi di conversione del campeggio in struttura alberghiera e/o turistica ricettiva. Sono state eliminate le volumetrie precedentemente previste dal Piano in coerenza con i valori naturali e paesaggistici dell'area, con particolare riferimento al campo dunale (art. 21, 22, 23 delle NTA del PPR).

Queste modifiche di cui sopra non compromettono la matrice di valutazione degli impatti ma anzi sono migliorative nel risultato.

Per tutte le altre osservazioni si è proceduto alla singola discussione e valutazione, evidenziando che seppure rilevanti, hanno tuttavia una minore incidenza sulle componenti ambientali.

L'incontro si conclude con l'impegno da parte del Comune di trasmettere ufficialmente la " Tavola 5 Osservazioni al Piano Urbanistico Comunale", e l'allegato al Rapporto Ambientale "Integrazione al R.A. a seguito di recepimento delle osservazioni".

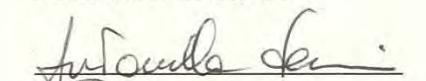
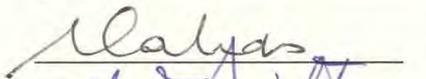
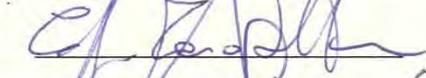
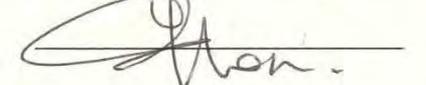
La Provincia di Sassari proseguirà con le attività tecnico-istruttore finalizzate all'emissione del Parere Motivato che potrà essere rilasciato solo a seguito del provvedimento di Valutazione di Incidenza da parte del S.V.A. della R.A.S.

Alle ore 17:00 viene dichiarata chiusa la riunione.

**Letto, Confermato e Sottoscritto.**

**Sassari, 15/12/2016**

**I PARTECIPANTI**

## **PARTE PRIMA: OSSERVAZIONI ENTI COMPETENTI**

### **1. REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA**

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

Comprensiva delle Osservazioni espresse dal CTRU nella seduta del 29.10.2015

**Con la presente ai sensi dell'art.20 bis "*Accelerazione e semplificazione delle procedure di adeguamento del piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale*" comma 4 della L.R. 45/89 il Comune di Sorso recepisce le Osservazioni proposte.**

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

**Osservazione n. \_\_**

**Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

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

# Assetto Idrogeologico

## Osservazione n. 1

Tavola N° 3.05 3.06, 3.07 e 3.08 2.14	N.T.A. Art. 29.2.2.2.2 pag. 172	Regolamento Edilizio Art. ___ pag. ___	Relazione pag ___
---	------------------------------------	--	-------------------

### Osservazione n.1

Fino all'approvazione definitiva della variante ex art. 37 delle NdA del PAI è necessario che nelle carte di sovrapposizione con la zonizzazione urbanistica, vengano rappresentate sia le perimetrazioni delle aree di pericolosità idrogeologica relative allo studio ex art. 8, c. 2 delle NdA del PAI, approvato ufficialmente con Delibera di Comitato Istituzionale, che quelle del PAI vigente.

Al riguardo nella seduta del CTRU è stato segnalato che la sovrapposizione con la zonizzazione urbanistica dovrà tener conto delle mappe aggiornate contenute nel PGRA (Piano Gestione Rischio Alluvioni), fatte salve le ulteriori indicazioni formulate dall'Agenzia regionale del distretto idrografico della Sardegna. Inoltre il Comune, in relazione all'art. 8, commi 8, 9 e 10 delle NdA del PAI, dovrà delimitare in cartografia le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali, da istituire e regolare a cura dell'amministrazione comunale.

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

Assetto Idrogeologico- Tema: P.A.I.

1.1 - Fino all'approvazione definitiva della variante ex art. 37 delle NdA del PAI è necessario che nelle carte di sovrapposizione con la zonizzazione urbanistica, vengano rappresentate sia le perimetrazioni delle aree di pericolosità idrogeologica relative allo studio ex art. 8, c. 2 delle NdA del PAI, approvato ufficialmente con Delibera di Comitato Istituzionale, che quelle del PAI vigente.

1.2 - Al riguardo nella seduta del CTRU è stato segnalato quanto segue:

la sovrapposizione con la zonizzazione urbanistica dovrà tener conto delle mappe aggiornate contenute nel PGRA (Piano Gestione Rischio Alluvioni), fatte salve le ulteriori indicazioni formulate dall'Agenzia regionale del distretto idrografico della Sardegna;

-il Comune, in relazione all'art. 8, commi 8, 9 e 10 delle NdA del P.A.I., dovrà delimitare in cartografia le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali, da istituire e regolare a cura dell'amministrazione comunale.

### Recepimento n.1

1.1 - Le carte relative alla compatibilità idraulica e geologica (tav 3.05, 3.06) riportano le perimetrazioni individuate con l'Art. 8 c. 2 delle NdA del P.A.I. e del Piano di Gestione Del Rischio

Alluvioni che ha ripreso gli studi proposti dal Comune di Sorso, pertanto i due elaborati coincidono e sono quelli utilizzati nelle tavole suddette.

1.2 - All'art. 29.2.2.2.2 - Prescrizioni Speciali delle NTA - Vengono regolate le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali così come già individuati nella tavola "2.14 Aree vincolate da leggi comunitarie, nazionali e regionali" indicate in legenda come: "Fascia di rispetto fiumi" e nella tavola "2.13 Beni paesaggistici ambientali e componenti del paesaggio – scala comunale" indicate in legenda come: "Fascia dai fiumi o torrenti di 150 metri". Al fine di armonizzare le norme di attuazione con la cartografia sono state individuate nella tavola "2.14 Aree vincolate da leggi comunitarie, nazionali e regionali" le fasce di rispetto dei fiumi applicando 50 mt dalle rive dei corsi idrici superficiali individuati in sede di adeguamento al P.A.I. e 150 mt dalle rive del Fiume Silis e dell'area umida dello Stagno di Platamona.

Per cui all'art. 29.2.2.2.2 - Prescrizioni Speciali delle NTA dopo la frase "..... paesaggistica nei casi previsti dal Dlgs 42/2004." verrà aggiunto il seguente capoverso:

Per quanto riguarda le "fasce di tutela dei corpi idrici" di cui all'art. 8 comma 8 delle N.T.A. del P.A.I. si applica quanto previsto dall'art. 8 comma 8 e seguenti delle N.T.A. del P.A.I. di seguito riportati:

"8. Nelle aree perimetrate dal PAI come aree di pericolosità idraulica di qualunque classe gli strumenti di pianificazione di cui ai commi 2 e 6 regolano e istituiscono, ciascuno secondo la propria competenza, fasce di tutela dei corpi idrici superficiali:

- a. lungo il corso dei fiumi, dei torrenti non arginati, degli stagni e delle aree lagunari per una profondità di cinquanta metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
- b. lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di venticinque metri dagli argini;
- c. lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati, per una profondità di dieci metri dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di venticinque metri in mancanza di argini.

"9. Nelle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi del precedente comma sono vietati:

- a. nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;
- b. tutte le nuove edificazioni;
- c. ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
- d. tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica;
- e. ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici indicati dal PAI o dal programma triennale di intervento e ad eccezione degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

10. Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi dei precedenti commi 8 e 9 integrano e non sostituiscono le fasce fluviali di inedificabilità di cui all'articolo 10 bis della legge della Regione Sardegna 22.12.1989, n. 45, come aggiunto dall'articolo 2 della legge regionale 7.5.1993, n. 23.”

## Osservazione n. 2

Tavola N° 1.01	N.T.A. Art.	pag.	Regolamento Edilizio Art.	pag.	Relazione pag
----------------	-------------	------	---------------------------	------	---------------

### Osservazione n.2

Carta geolitologica: è opportuno riportare i codici relativi alle litologie indicati nelle "Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI".

### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

Assetto Ambientale-Tema: Carte geologiche

- La legenda della "Carta Litologica" (Tav. 1.01) non riporta i codici relativi alle litologie indicati nelle "Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al P.P.R. e al P.A.I.".

### **Recepimento n.2**

La tavola 1.01 Carta Geolitologica è stata oggetto di adeguamento / aggiornamento dei codici sulla base delle ultime linee guida

## Assetto Ambientale: Riordino Conoscenze

### Osservazione n. 3

Tavola N° 1.03	N.T.A. Art. pag.	Regolamento Edilizio Art. pag.	Relazione pag.
----------------	------------------	--------------------------------	----------------

### Osservazione n.3

Carta idrogeologica: devono essere rappresentate le classi di permeabilità e gli elementi dell'idrografia superficiale e sotterranea. "

### Recepimento n.3

La carta idrogeologica tav 1.03 è stata corretta con la rappresentazione delle classi di permeabilità ed elementi di idrologia superficiale.

## Osservazione n. 4

Tavola N° 1.09	N.T.A. Art.	pag.	Regolamento Edilizio Art.	pag.	Relazione pag
----------------	-------------	------	---------------------------	------	---------------

### Osservazione n.4

Carta geotecnica: il Comune deve trasmettere l'elaborato attualmente non allegato al PUC.

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

Assetto Ambientale-Tema: Carte geologiche

-non è stata trasmessa la Carta geotecnica.

### Recepimento n.4

Carta aggiunta all'elenco elaborati come tavola 1.09.

## Osservazione n. 5

<b>Tavola N° 1.04</b>	<b>N.T.A. Art.</b>	<b>pag.</b>	<b>Regolamento Edilizio Art.</b>	<b>pag.</b>	<b>Relazione R4</b>
-----------------------	--------------------	-------------	----------------------------------	-------------	---------------------

### Osservazione n.5

Carta delle unità delle terre: è opportuna l'implementazione nella relazione di una sezione descrittiva dell'elaborato in cui siano esplicate le procedure di classificazione utilizzate con una critica sintetica dei risultati ottenuti. Nella legenda delle carte non è riportata l'unità L1 presente invece nella rappresentazione cartografica.

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento.

Assetto Ambientale-Tema: Carte pedologiche

- Carta delle unità delle terre: è opportuna l'implementazione nella relazione di una sezione descrittiva dell'elaborato in cui siano esplicate le procedure di classificazione utilizzate con una critica sintetica dei risultati ottenuti. Nella legenda delle carte non è riportata l'unità L1 presente invece nella rappresentazione cartografica.

### Recepimento n.5

L'elaborato R4 "Relazione Agronomica" è stata implementata con una sezione relativa alla carta delle unità delle terre, ed è stata inserita in legenda l'unità L1.

## Osservazione n. 6

Tavola N° 2.09	N.T.A. Art. ___ pag. ___	Regolamento Edilizio Art. ___ pag. ___	Relazione R4
----------------	--------------------------	--	--------------

### Osservazione n.6

Carta della capacità d'uso dei suoli: è opportuna l'implementazione nella relazione di una sezione descrittiva dell'elaborato in cui siano esplicate le procedure di classificazione utilizzate e una valutazione sintetica dei risultati ottenuti.

#### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento.**

Assetto Ambientale-Tema: Carte pedologiche

6.1 - Non è presente una dettagliata relazione di accompagnamento del tematismo in cui siano esplicate le procedure di classificazione utilizzate con una analisi sintetica dei risultati ottenuti. Nella legenda delle carte non è presente l'unità L1;

6.2 - Carta della capacità d'uso dei suoli: è opportuna l'implementazione nella relazione di una sezione descrittiva dell'elaborato in cui siano esplicate le procedure di classificazione utilizzate e una valutazione sintetica dei risultati ottenuti.

### Recepimento n.6

L'elaborato R4 "Relazione Agronomica" è stata implementata con una sezione relativa alla carta della capacità d'uso dei suoli, dove sono state specificate le procedure utilizzate per restituire cartograficamente le analisi eseguite.

## Osservazione n. 7

Tavola N° 2.10	N.T.A. Art.	pag.	Regolamento Edilizio Art.	pag.	Relazione R4
----------------	-------------	------	---------------------------	------	--------------

### Osservazione n.7

Carte della suscettività d'uso dei suoli: è opportuna l'implementazione nella relazione di una sezione descrittiva dell'elaborato. Si suggerisce di utilizzare la codifica proposta dalle linee guida per l'adeguamento del PUC al PPR e al PAI.

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento.

Assetto Ambientale-Tema: Carte pedologiche

7.1 - Non è presente una dettagliata relazione esplicativa di accompagnamento del tematismo in cui siano esplicate procedure di classificazione utilizzate e una critica sintetica dei risultati ottenuti;

7.2 - Carte della suscettività d'uso dei suoli: è opportuna l'implementazione nella relazione di una sezione descrittiva dell'elaborato. Si suggerisce di utilizzare la codifica proposta dalle linee guida per l'adeguamento del PUC al PPR e al PAI.

### Recepimento n.7

L'elaborato R4 "Relazione Agronomica" è stata implementata con una sezione relativa alla carta della suscettività dei suoli, dove sono state specificate le procedure utilizzate per restituire cartograficamente le analisi eseguite.

## Osservazione n. 8

Tavola N° 1.05 e 1.07	N.T.A. Art. ___ pag. ___	Regolamento Edilizio Art. ___ pag. ___	Relazione pag ___
--------------------------	--------------------------	--	-------------------

### Osservazione n.8

Carta dell'uso e copertura del suolo: si suggerisce di reimpostare la legenda riportando il massimo livello di approfondimento per tipologia d'uso individuato sulla carta. E' opportuna l'implementazione nella relazione di una sezione descrittiva dell'elaborato.

#### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento.**

Assetto Ambientale-Tema: Carte pedologiche

8.1 - Lo studio sulla land suitability classification non risulta chiaro in particolare per quanto riguarda la metodologia di classificazione utilizzata. Inoltre l'elaborato non fa riferimento a utilizzi agronomici specifici consolidati nel territorio comunale ma all'utilizzo generico dei suoli. La legenda non utilizza la codifica proposta delle linee guida per l'adeguamento del PUC al PPR e Al PAI. Non è presente una relazione descrittiva di accompagnamento agli elaborati cartografici.

8.2 - Carta dell'uso e copertura del suolo: si suggerisce di reimpostare la legenda riportando il massimo livello di approfondimento per tipologia d'uso individuato sulla carta. E' opportuna l'implementazione nella relazione di una sezione descrittiva dell'elaborato.

## Recepimento n.8

8.1 – L’elaborato R4 “Relazione Agronomica” è stata implementata con una sezione relativa alla carta della suscettività dei suoli, dove vengono specificati i criteri di classificazione adottati, dettagliando il tipo di colture.

<b>UDS – attività agricole</b>	<b>Superficie (ha)</b>	<b>Superficie (%)</b>
1. Oliveti	1288,37	31,24%
2. Seminativi in aree non irrigue	1070,66	25,96%
3. Vigneti	625,94	15,18%
4. Sistemi colturali e particellari complessi	602,81	14,62%
5. Seminativi semplici e colture orticole a pieno campo	288,69	7,00%
6. Aree agroforestali	66,38	1,61%
7. Superfici agricole agricole in dismissione	62,56	1,52%
8. Seminativi in aree irrigue	61,19	1,48%
9. Frutteti e frutti minori	36,44	0,88%
10. Siepi, muri divisorii e recinzioni	10,91	0,26%
11. Vivai	4,21	0,10%
12. Colture in serra	3,65	0,09%
13. Filari isolati	1,88	0,05%
14. Spazi di servizio all'interno di aziende agricole	0,89	0,02%
<b>TOTALI</b>	<b>4.124,58</b>	<b>100,00%</b>

8.2 – Per quanto concerne l’uso del suolo, nella relazione agronomica integrativa, vengono specificati gli ambienti e le unità cartografiche, secondo le codifiche prescritte nel PPR.

## Assetto Ambientale: P.P.R. - Componenti di Paesaggio

### Osservazione n. 9

Tavola N° 2.13	N.T.A. Art.	pag.	Regolamento Edilizio Art.	pag.	Relazione pag 138
----------------	-------------	------	---------------------------	------	-------------------

### Osservazione n.9

È opportuno eliminare l'ambiguità della doppia rappresentazione (scala regionale e comunale) mantenendo solo la tavola che rappresenta le componenti riperimstrate dal Comune sulla base dell'adeguamento alla scala comunale (art. 107 comma 4 delle NTA del PPR).

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento.

Piano Paesaggistico Regionale-Tema: Componenti del Paesaggio

-Carta delle componenti ambientali-

9.1 - È necessario eliminare l'ambiguità della doppia rappresentazione (scala regionale e comunale) conservando solo la tavola che rappresenta le componenti riperimstrate dal Comune sulla base dell'adeguamento alla scala comunale, ai sensi dell'art. 107 comma 4 delle NTA del PPR.

Assetto Ambientale- Tema: Carte agronomiche/forestali

9.2 - Carta dell'uso e della copertura del suolo: la legenda arriva all'approfondimento del terzo livello di classificazione, tuttavia dall'esame degli Shp file è stato possibile verificare che l'approfondimento non interessa tutti i livelli di classificazione pertanto si suggerisce di costruire la legenda riportando il massimo livello di approfondimento per tipologia d'uso;

9.3 - È presente una relazione agronomica che illustra la situazione del comparto agricolo comunale ma non è presente adeguata sezione descrittiva degli elaborati cartografici. Si richiede l'implementazione nella relazione di una sezione descrittiva per entrambi gli elaborati cartografici.

### Recepimento n.9

9.1 La tavola 2.13 è stata modificata con la rappresentazione delle componenti ambientali studiate dai professionisti a scala comunale con un dettaglio maggiore e rimangono invariati i beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 136 e 143 del D.lgs 42/2004 indicati nel P.P.R.. Al fine di eliminare l'ambiguità della doppia rappresentazione nella Tavola 2.13a sono state rappresentate solo le componenti ambientali ottenute dal lavoro di dettaglio dell'ufficio del piano.

9.2 Vedasi osservazione n. 8.

9.3 Vedasi osservazione n. 6-7-8.

## Assetto Ambientale: Beni Paesaggistici

### Osservazione n. 10

<u>Tavola N° 2.13</u> <u>e Tavola</u> <u>2.14bis</u>	N.T.A. Art. ___ pag. ___	Regolamento Edilizio Art. ___ pag. ___	Relazione pag 20_21
--	--------------------------	--	------------------------

### Osservazione n.10

- È opportuno che i Beni paesaggistici ambientali vengano riportati in un unico apposito elaborato che distingua i Beni ex art. 143 del D.Lgs. 42/04, così come individuati ed esattamente cartografati dal PPR e gli ulteriori beni definiti "ope legis" dall'art. 142 dello stesso D Lgs. 42/04. Si fa presente inoltre che sul territorio di Sorso è presente un ulteriore bene paesaggistico individuato ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04, con DM del 14.11.1966 "Sorso Fascia Costiera"; anche tale elemento potrà rappresentarsi nella tavola dei beni paesaggistici ambientali.

E' opportuno inoltre individuare sulla carta anche il bene paesaggistico (ex articolo 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 42/2004) "territori coperti da foreste e da boschi'. Per tale individuazione si dovrà specificare che il limite rappresentato ha valore indicativo e dovrà essere congiuntamente verificato con il corpo forestale.

Le norme del piano per i Beni Paesaggistici, riferendosi esplicitamente alle cartografie del piano, dovranno definire, in armonia con il PPR, una disciplina di natura paesaggistica con riferimento anche all'art. 146 del D.Lgs 42/04 (autorizzazione paesaggistica).

Eventuali ulteriori "valenze ambientali", di nuova individuazione da parte del Comune, potranno essere rappresentate nella cartografia di piano, distinguendole chiaramente dai beni paesaggistici. Per tali ulteriori valenze ambientali, non soggette ad autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs 42/02, si dovrà prevedere apposita disciplina di tutela e salvaguardia.

### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento.**

Piano Paesaggistico Regionale-Tema: Beni Paesaggistici

-Carta dei Beni Paesaggistici ambientali-

10.1 - Si fa presente che il Comune può ridefinire, sulla base del maggior grado di dettaglio degli studi del PUC, le componenti di paesaggio adeguandole alla scala Comunale; mentre i Beni paesaggistici dovranno essere riportati così come cartografati dal PPR (beni ex art. 143 del D.Lgs. 42/04) o definiti ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04. Per quanto riguarda gli altri elementi (aree istituzionalmente tutelate, siti inquinati...) si dovrà riportare la perimetrazione così come definita negli atti che hanno istituito il vincolo. A titolo di esempio si nota come nella Tavola Beni paesaggistici e componenti di paesaggio a scala comunale la perimetrazione del Bene Paesaggistico "Campi dunali e sistemi di spiaggia" si discosti da quella del PPR, correttamente riportata nella tavola detta a scala Regionale.

10.2 - Si suggerisce di produrre un unico apposito elaborato che rappresenti tutti i beni paesaggistici ambientali presenti sul territorio riportando l'esatta perimetrazione per i beni individuati dal PPR ex art. 143 e gli ulteriori beni definiti "ope legis" dall'art. 142 dello stesso D Lgs. 42/04. Si fa presente inoltre che sul territorio di Sorso è presente un ulteriore bene paesaggistico individuato ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04, con DM del 14.11.1966 "Sorso Fascia Costiera"; anche tale elemento potrà rappresentarsi nella tavola dei beni paesaggistici ambientali. Allo stesso modo non è stato individuato il bene paesaggistico (ex articolo 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 42/2004) "territori coperti da foreste e da boschi". Per tale individuazione si dovrà specificare che il limite rappresentato ha valore indicativo e dovrà essere verificato con il corpo forestale. Le NTA del PUC, riferendosi esplicitamente alle cartografie del piano, dovranno definire, in armonia con il PPR, una disciplina di natura paesaggistica che preveda anche il rispetto dell'art. 146 del D.Lgs 42/04 (autorizzazione paesaggistica);

10.3 - Eventuali ulteriori "valenze ambientali" di nuova individuazione da parte del Comune potranno essere rappresentate nella cartografia di piano, distinguendole chiaramente dai beni paesaggistici. Per le eventuali ulteriori valenze ambientali, non avendo queste ultime valore di vincolo paesaggistico, si dovrà prevedere apposita norma di tutela e salvaguardia.

### **Recepimento n.10**

10.1 – l'elaborato denominato "2.13 Beni Paesaggistici ambientali e componenti del paesaggio" è stato modificato con l'inserimento delle componenti ambientali ad una scala comunale di maggior dettaglio; si mantengono invariati i perimetri dei beni paesaggistici individuati dal PPR.

10.2 - L'Amministrazione comunale ha cercato di individuare con certezza il bene paesaggistico individuato ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04, con DM del 14.11.1966 "Sorso Fascia Costiera" avviando una fase di interlocuzione con i seguenti Enti:

- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Sardegna;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le Province di Sassari e Nuoro;
- R.A.S. Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- Servizio Pianificazione Paesaggistica e Urbanistica - Settore Pianificazione Provincia Di Sassari e Servizio Governo del Territorio e Tutela Paesaggistica per la Provincia di SASSARI;

al fine di definire in maniera certa il Perimetro dell'area vincolata anche per la tutela dei cittadini ed imprese insistenti nella zona;

considerato il fatto che la planimetria reperita presso gli Uffici della Soprintendenza risulta pubblicata all'Albo Pretorio Comunale quale obbligo stabilito dal Decreto Ministeriale 29/08/1966 e che essa sovrapposta alle tavole IGM 1:25.000 riporta una differente perimetrazione rispetto alla descrizione ed ai verbali pubblicati nel decreto ed a quanto fino ad oggi rilevato dagli strumenti urbanistici approvati e vigenti (PUC 2002-2004); rilevando inoltre che risultano diverse perimetrazioni dell'area vincolata nei siti ufficiali degli Enti quali MIBAC, R.A.S. e Comune di

Sorso e tutte discordanti tra loro ed in contrasto con gli allegati ai verbali e alla pubblicazione suddetta;

in via cautelativa e fino alla definizione con il MIBAC del perimetro definitivo del vincolo è stato riportato nella tavola 2.13 quello individuato in Soprintendenza e pubblicato all'Albo Pretorio Comunale.

Inoltre è stato individuato ed inserito un perimetro per il bene paesaggistico (ex articolo 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 42/2004) "territori coperti da foreste e da boschi" ed inserito nella tavola 2.13 con specifica che il limite rappresentato ha valore indicativo e dovrà essere verificato con il corpo forestale alla presentazione di richieste di intervento su tale aree.

10.3 Nella Tavola 2.13a sono state rappresentate solo le componenti ambientali ottenute dal lavoro di dettaglio dell'ufficio del piano a scala comunale che riassume lo studio eseguito sull'intero territorio comunale in termini di valenze ambientali.

## Assetto Storico Culturale: Patrimonio diffuso

### Osservazione n. 11

Tavola N° 2.22 e 3.03	N.T.A. Art. 22.1 pag. 46; Art. 22.2 pag. 47; Art 29 pag. 161	Regolamento Edilizio Art. ___ pag. ___	Relazione pag ___
-----------------------	--	--	-------------------

### Osservazione n.11

Il PUC deve fedelmente rappresentare a livello conoscitivo e normativo quanto indicato nel verbale di copianificazione, pertanto è necessario dedicare nelle norme una apposita sezione che richiami tutti gli elementi così come individuati nelle tabelle del verbale. In particolare per i 7 beni paesaggistici copianificati, individuati nella tabella 4 del verbale di copianificazione, il piano deve rimandare la disciplina degli areali di tutela integrale e condizionata alle schede del verbale e specificare che in tali areali vige la disciplina dell'art. 146 del D.lgs 42/04. Per gli altri elementi, che devono individuarsi nelle tavole dell'assetto storico culturale attraverso un codice univoco, il piano dovrà prevedere una apposita disciplina di tutela e salvaguardia (art. 19 LR 45/89).

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento.

Assetto Storico Culturale-Tema: Centro di antica e prima formazione

11.1 - È necessario esplicitare maggiormente il rapporto tra la zona A e il CM. Tale informazione deve essere resa più chiara sia nella cartografia di zonizzazione (dove il CM non è rappresentato) che nelle NTA;

11.2 - È inoltre necessario specificare, nelle NTA del PUC, la disciplina del PPR per il CM esplicitando che trattasi di Bene Paesaggistico ex. art. 143 del D.lgs. 42/04 e che pertanto al suo interno vige la disciplina, oltre che dell'art. 52 e 53 delle NTA del PPR, dell'art. 146 del D.lgs 42/04.

11.3 - Il PUC deve fedelmente rappresentare a livello conoscitivo e normativo quanto indicato nel verbale di copianificazione, pertanto è necessario dedicare nelle NTA del PUC una apposita sezione che richiami:

- le saline dello stagno di Platamona, così come individuate nella tabella 2 del verbale. Tale elemento dovrà essere chiaramente individuato nelle Carte dell'Assetto storico Culturale (Tav. 2.22) e della zonizzazione (Tav. 3.03), attraverso il codice univoco e per esso dovranno essere individuate misure di tutela e salvaguardia;

- i due elementi vincolati ai sensi della seconda parte del codice, così come individuati nella tabella 3 del verbale. Tali elementi dovranno essere chiaramente individuati nella Carta dell'Assetto storico Culturale (Tav. 2.22) e della zonizzazione (Tav. 3.03), attraverso il codice univoco e per essi dovranno essere individuate misure di tutela e salvaguardia;

- i 7 beni paesaggistici individuati nella tabella 4 del verbale. Per tali elementi, già correttamente rappresentati nella tavola 2.22 "Beni paesaggistici storico-culturali" e nelle tavv. 3.03 "Pianificazione urbanistica di progetto - Ambito extraurbano", dovrà chiaramente richiamarsi la norma contenuta nelle schede allegate all'elaborato 2.23 "Copianificazione dei beni storico culturali" specificando che all'interno dei due perimetri di tutela, individuati nella copianificazione, vige la disciplina dell'art. 146 del D.lgs 42/04;

- gli "ulteriori elementi di natura archeologica", presenti nella tabella 5 del verbale, che pur non essendo presenti nel repertorio sono stati individuati dal Comune per le loro valenze archeologiche; tali elementi non sono al momento beni paesaggistici. Tali elementi dovranno essere chiaramente individuati nella Carta dell'Assetto storico Culturale (Tav. 2.22) e della zonizzazione (Tavv. 3.03), attraverso il codice univoco e per essi dovranno essere individuate misure di tutela e salvaguardia;

- gli "ulteriori elementi di natura architettonica", presenti nella tabella 6 del verbale, che pur non essendo presenti nel repertorio sono stati individuati dal Comune per le loro valenze architettoniche; tali elementi non sono al momento beni paesaggistici. Tali elementi dovranno essere chiaramente individuati nella Carta dell'Assetto storico Culturale (Tav. 2.22) e della zonizzazione (Tavv. 3.03), attraverso il codice univoco e per essi dovranno essere individuate misure di tutela e salvaguardia;

## **Recepimento n.11**

11.1 - pag.46 NTA

All'art. 22.2 la frase "All'interno della zona "A" si classifica la seguente sottozona:" è sostituita dalla seguente frase:

"Il perimetro del Centro di Prima ed Antica Formazione (CM) coincide con il perimetro della zona omogenea territoriale "A", perimetrazione definita secondo i criteri dell'art. 52 comma 2 delle NTA del PPR, la quale si classifica nella seguente sottozona:"

11.2 - pag.46 NTA

alla fine dell'art. 22.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI è inserito il seguente paragrafo:

Così come esplicitato dall'art. 136 del D.lgs. 42/04, il Centro di Antica e Prima formazione (Centro Matrice), per il suo notevole interesse pubblico è considerato un Bene Paesaggistico, il quale è soggetto alle disposizioni dell'art. 52 e 53 delle NTA del PPR, conforme e subordinato quindi alla disciplina dell'ex art. 143 e 146 del D.lgs. 42/04.

11.3 - pag.160 NTA

Art.29 e seguenti: al fine di rappresentare a livello conoscitivo e normativo quanto indicato nel verbale di copianificazione, sono state inserite le tabelle secondo la seguente suddivisione:

- H1.1 Beni del Repertorio di cui all'art. 48 delle N.T.A. - P.P.R. 2006, oggetto di copianificazione secondo la procedura di cui all'art. 49 delle NTA del P.P.R.

- H1.2 Beni di cui alla nota Ministero dei Beni Culturali e Ambientali – Soprintendenza Archeologica per le Province di Sassari e Nuoro n. 1680 Posiz. V1 – Sorso del 16.3.1984

Nelle tav. 2.22 e della zonizzazione tav. 3.03 sono state individuate con codice univoco tutte le aree presenti nel verbale di copianificazione.

Per un errore materiale la tavola 2.23 è stata denominata “Coperazione beni paesaggistici storico culturali – norme” viene rinominata con la seguente denominazione: “tavola 2.23 Copianificazione dei Beni storico culturali – Norme”

L’art. 29.2.1.1.3 Modalità di Intervento è sostituito dal seguente:

“29.2.1.1.3 Modalità di Intervento

Fanno parte integrante e sostanziale delle presenti Norme Tecniche di Attuazione le norme di cui alla tavola 2.23 Copianificazione dei Beni storico culturali - Norme all’interno dei due perimetri di tutela individuati in fase di copianificazione vige la disciplina dell’art. 146 del D.Lgs 42/2004.

Per H1.1:

Le modalità di intervento sono contenute nella tavola 2.23 Copianificazione dei Beni storico culturali - Norme.

29.2.1.1.4 Attività Regolamentate

Per H1.1:

Le attività regolamentate sono contenute nella tavola 2.23 Copianificazione dei Beni storico culturali - Norme.

29.2.1.1.5 Categorie di Intervento

Per H1.1:

Le categorie di intervento sono contenute nella tavola 2.23 Copianificazione dei Beni storico culturali – Norme.

## **Assetto Insediativo - Rappresentazione dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente**

### **Osservazione n. 12**

<u>Tavola N°</u> <b>2.17_1 e</b> <b>Tavola 2.17_2</b>	N.T.A. Art. ___ pag. ___	Regolamento Edilizio Art. ___ pag. ___	Relazione pag ___
---	--------------------------	--	-------------------

### **Osservazione n.12**

La tavola 2.17 "Pianificazione Attuativa", che dovrebbe illustrare i Piani attuativi vigenti nel territorio comunale, è stata realizzata esclusivamente per l'urbano e non risulta peraltro di immediata comprensione. E' necessario realizzare la tavola di attuazione dello strumento urbanistico vigente, localizzando, in chiara relazione con la tabella dello stato di attuazione, i piani attuativi di tutte le zone urbanistiche e per tutto il territorio comunale. È inoltre necessario completare la compilazione della tabella dello stato di attuazione del PUC vigente, riportando una chiara indicazione dell'iter di approvazione dei piani attuativi.

### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento.**

Assetto Insediativo-Tema: Strumento urbanistico vigente

12.1 - Carta dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente:

-la tavola, che dovrebbe illustrare i Piani attuativi vigenti nel territorio comunale, è stata realizzata esclusivamente per l'urbano e non risulta peraltro di immediata comprensione. E' necessario realizzare la tavola di attuazione dello strumento urbanistico vigente, localizzando, in chiara relazione con la tabella dello stato di attuazione, i piani attuativi di tutte le zone urbanistiche e per tutto il territorio Comunale;

12.2 - È necessario completare la compilazione della tabella stato di attuazione del PUC vigente, con particolare riferimento all'iter di approvazione dei piani attuativi.

### **Recepimento n.12**

12.1 la Tavola 2.17 Pianificazione attuativa è stata sostituita e divisa in 2 elaborati:

- Tav. 2.17\_1 Stato di attuazione e Pianificazione Attuativa del PUC Vigente contenente lo stato di attuazione delle zone omogenee A,B,C,D,F,G e le relative schede planimetriche dei vari comparti;

- Tav. 2.17\_2 Stato di attuazione e Pianificazione Attuativa del PUC in progetto, contenente lo stato di attuazione delle zone omogenee A,B,C,D,F,G, e le relative schede planimetriche con i parametri urbanistici di progetto dei vari comparti.

12.2 – E' stata completata la tabella dello stato di attuazione con particolare riferimento all'iter di approvazione dei piani attuativi con i dati disponibili nell'archivio comunale.

## Ambiti di Paesaggio

### Osservazione n. 13

<u>Tavola N°</u> <u>3.12_1 e</u> <u>Tavola 3.12_2</u>	N.T.A. Art. ___ pag. ___	Regolamento Edilizio Art. ___ pag. ___	Relazione pag 137
---	--------------------------	--	-------------------

### Osservazione n.13

Il piano non individua gli ambiti di paesaggio di rilievo locale pertanto il Comune dovrà essere integrato con una tavola che individui gli ambiti di paesaggio locali (sulla base di specificità ambientali, insediative paesaggistiche e progettuali), con uno specifico focus che, per ogni ambito locale, indichi le linee progettuali in accordo con gli indirizzi del PPR e gli obiettivi generali di Piano e le relative norme di attuazione.

Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento.

Piano Paesaggistico Regionale-Tema: Formulazione obiettivi e strategie di piano

Piano Paesaggistico Regionale-Tema: Interpretazione delle conoscenze

13.1 - È necessario approfondire lo studio al fine di interpretare le relazioni esistenti tra le diverse componenti e valenze presenti sul territorio evidenziando eventuali elementi di vulnerabilità o di opportunità.

Piano Paesaggistico Regionale-Tema: Individuazione degli ambiti di paesaggio di rilievo locale e scenari progettuali

13.2 - Il Comune dovrà produrre una tavola che individui gli ambiti di paesaggio locale (sulla base di specificità ambientali, insediative, paesaggistiche e progettuali); per ciascun ambito si dovrà realizzare una scheda descrittiva delle principali valenze e/o criticità paesaggistiche, che indichi le linee progettuali (in accordo con gli indirizzi del PPR e con gli obiettivi generali di Piano) e le corrispondenti azioni attuative del Piano.

### Recepimento n.13

13.1 – E' stato approfondito lo studio sulle relazioni esistenti tra le diverse componenti e valenze presenti nel territorio e sono stati individuati due ambiti di paesaggio di rilievo locale e scenari progettuali: "litorale di Sorso" e "aree agricole"

13.2 – Sono stati prodotti gli elaborati tavola n. 3.12\_1 e 3.12\_2 che individuano gli ambiti di paesaggio di rilievo locale e gli scenari progettuali secondo gli indirizzi del P.P.R. e gli obiettivi generali di Piano.

## **Dimensionamento: Capacità insediativa del litorale ai sensi del DA 2266/U/1983**

### **Osservazione n. 14**

Tavola N° 2.17 3.09	N.T.A. Art. ___ pag. ___	Regolamento Edilizio Art. ___ pag. ___	Relazione pag ___
------------------------	--------------------------	--	-------------------

### **Osservazione n.14**

14.1 - Per gli insediamenti turistici spontanei F2 si richiede di chiarire la metodologia ricognitiva della perimetrazione proposta (Tav. 3.09 "Verifica conformità urbanistica di cui all'art. 6 L. R. 8/2004"). Si rileva infatti l'esclusione di alcuni areali densamente edificati (ad esempio a ridosso delle zone F1.1 ad ovest o della F2.8 a est), mentre vengono inclusi areali non edificati (es. F2.8).

14.2 - Si richiede inoltre che nelle tabelle di "Verifica dell'art. 6 della LR 8/2004" siano riportati, per i singoli comparti F2, la specifica di tutti i parametri richiesti, in particolare i volumi esistenti e le condizioni di ammissibilità. Si rileva che in tale tabella viene riportato soltanto un dato complessivo di 112.524 mc (totale edificato sparso in zona F) per il quale il Comune dovrà specificare se tale dato sia riconducibile alla volumetria delle sottozone F2.

14.3 - Dovrà essere operata una ricognizione esaustiva delle casistiche di cui all'art. 61 comma 1 lett. e) delle NTA del PPR identificando, qualora presenti, gli abusi edilizi dichiarati o riscontrati ancorché sanati.

### **Recepimento n.14**

14.1 – Gli insediamenti spontanei F2 sono stati individuati sulla base delle Concessioni edilizie rilasciate a seguito dei tre condoni susseguiti negli anni (dal 1985 ad oggi) ed alle relative volumetrie sanate. La tavola 3.09 "Verifica conformità urbanistica di cui all'art. 6 L. R. 8/2004" è stata integrata con le parti che per mero errore materiale in prossimità della F1.1. e F2.8 erano state escluse.

14.2 – i volumi riguardanti i comparti delle zone omogenee F2 inseriti nella tabella di "Verifica dell'art. 6 della LR 8/2004" sono stati integrati con la suddivisione delle volumetrie suddivise per comparto e inserite nella tavola TAV 3.09.

14.3 – Sono stati puntualmente censiti presso gli archivi comunale gli abusi edilizi presenti nelle richieste e relative concessioni edilizie rilasciate in sanatoria a seguito dei vari condoni edilizi.

## Osservazione n. 15

Tavola N° 2.17	N.T.A. Art.	pag.	Regolamento Edilizio Art.	pag.	Relazione pag
----------------	-------------	------	---------------------------	------	---------------

### Osservazione n.15

In riferimento agli insediamenti pianificati (F1) e ai campeggi (F3) l'allegata tabella riassuntiva di "Verifica dell'art. 6 della LR 8/2004- Computo dei volumi", dovrà essere integrata, per ciascuno dei comparti rappresentati, con i seguenti elementi: gli estremi dell'approvazione e convenzione, le informazioni relative all'avvio e al completamento delle Opere di urbanizzazione e, in generale, le condizioni di ammissibilità, ai sensi dell'art.6 della LR 8/2004 e della relativa circolare n.40/Gab/2005 punto 5 lett. b).

### Recepimento n.15

Le tabelle riguardanti i comparti delle zone omogenee F1 e F3 inseriti nella tabella di "Verifica dell'art. 6 della LR 8/2004" sono stati integrate con gli estremi dell'approvazione e convenzione, le informazioni relative all'avvio e al completamento delle Opere di urbanizzazione la suddivisione delle volumetrie suddivise per comparto e inserite nella tavola TAV 2.17\_2 reperite sulla base dei dati presenti agli atti d'Ufficio.

## Dimensionamento: Stima del fabbisogno residenziale

### Osservazione n. 16

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

### Osservazione n.16

La stima del fabbisogno residenziale è stata condotta sia nell'orizzonte temporale decennale (2025) che quindicennale (2030). Si richiede pertanto di stabilire una programmazione per la tempificazione dell'attuazione dei nuovi insediamenti residenziali in coerenza con quanto previsto dal dimensionamento.

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento.

Insedimenti residenziali-Tema: Descrizione della stima del fabbisogno e commento

La popolazione del Comune di Sorso presenta un costante trend di crescita; dai dati allegati alla relazione generale si stima (censimenti ISTAT) che da 9.001 abitanti nel 1951, la popolazione è cresciuta a 9.625 nel 1961, 12.671 nel 1981, 12.842 nel 2001 sino a 14.885 nel 2011. Si valuta un tasso di crescita annuale pari a circa 1,5%, che diventa 2,59% se si considera il periodo 2001-2005 (successivo all'entrata in vigore del PUC). Utilizzando tale tasso di crescita annua si stima la crescita della popolazione nei 10 - 15 anni di orizzonte temporale del PUC pari a 21.292 abitanti nel 2025 e 22.990 nel 2028. Tale crescita è confermata anche dall'analisi nati/morti, riportata nella relazione generale, che presenta sempre valori positivi (anche se in continuo calo) e dal saldo migratorio che presenta valori di popolazione in ingresso maggiori di quelli della popolazione in uscita. Per stimare il fabbisogno abitativo il piano (relazione generale pag 111 e seguenti) valuta per le zone A, B e C i volumi edificati, la dotazione volumetrica ad abitante e quindi, sulla base del volume realizzabile gli abitanti insediabili:

zona A - Abitanti insediabili in aggiunta: 196

Il piano particolareggiato vigente (DA 1925/u/1987 - verifica di coerenza art. 52 delle NTA del PPR Determinazione 1903/DG/2008) stimava una volumetria realizzata (calcolata con aerofotogrammetrico) di 1.042.904 mc cui si aggiungono 19.939 mc (stimati sulla base delle concessioni rilasciate successivamente all'entrata in vigore del PP) per complessivi attuali 1.061.843 mc realizzati in zona A. L'ufficio anagrafe quantifica in 3.286 gli abitanti residenti in zona A e di conseguenza in 323 mc/ab la 1 ) dotazione volumetrica (1.061.843/3286).

La volumetria ancora ammissibile dal PP è pari a 63.452 mc che pertanto consente di insediare in Zona A ulteriori 196 ab (63452 mc /323 mc/ab).

Zona B - Abitanti insediabili in aggiunta: 2.448

Per la zona B la stima degli abitanti insediabili segue la stessa metodologia utilizzata per la zona A, stimando in 1.131,996 mc i volumi realizzati all'entrata in vigore del PP vigente per la zona B

incrementati di ulteriori 147,709 mc per successive concessioni per un totale di 1.279,705 mc attualmente edificati. Tale volume definisce per i 6547 abitanti, residenti in zona B secondo l'Anagrafe Comunale, una dotazione di 195 mc/ab, Prevedendo il PP ulteriori 477.480 mc si stima possano essere insediati (sulla base della definita dotazione volumetrica) ulteriori 2.448 abitanti.

Zona C - Abitanti insediabili in aggiunta: 5,127

La zone C pianificate nel nuovo PUC ed esistenti prevedono complessivi 933,830 mc di cui 421,076 mc già realizzati; pertanto, considerando una dotazione ad abitante pari a 100 mc/ab, nei residui 512,753 mc edificabili sono insediabili 5,127 abitanti (di cui 2,100 nelle zone C già attuate e 3,027 nelle nuove C previste nel PUC). Sulla base delle analisi, e trascurando gli abitanti di numero esiguo insediabili nelle altre zone urbanistiche, si stabilisce che il PUC sia dimensionato per complessivi: 16.488 + 196 (insediabili in zona A) + 2.448 (insediabili in zona B) + 5,127 (insediabili in zona C) = 23.259 abitanti. La relazione generale stima in circa il 50% del patrimonio edilizio esistente (tabella 21 relazione generale) le abitazioni non occupate stabilmente da residenti. Tale valore è motivato dalla imponente presenza di abitazioni nell'agro che sono utilizzate fondamentalmente come seconde case per vacanze.

Commento

La stima di crescita proposta appare coerente e ragionevole con la realtà del centro di Sorso che risulta essere un attrattore di residenzialità, data la sua posizione prossima al Comune di Sassari. Tuttavia è necessario chiarire alcuni elementi inerenti: la stima del fabbisogno residenziale, è stata condotta sia nell'orizzonte temporale decennale (2025) che quindicennale (2030). Si richiede pertanto di stabilire una programmazione temporale per l'attuazione dei nuovi insediamenti residenziali in coerenza con quanto previsto del dimensionamento; la mancata stima dei volumi in agro che, seppure marginalmente utilizzati a titolo residenziale, incidono comunque in larga misura sulla capacità insediativa del litorale.

### **Recepimento n.16**

Nel calcolo degli abitanti insediabili è stato debitamente tenuto conto degli abitanti insediati nell'agro che sono stati stimati in circa 1000 unità. Da una verifica di dettaglio si è accertato che il volume complessivo in agro è pari a 683.875,42 di cui destinato a residenze 84.100,00 per un numero di abitanti insediati pari a 841 così come rilevato dai dati dell'Ufficio Anagrafe.

Per quanto riguarda la programmazione temporale per l'attuazione dei nuovi insediamenti residenziali è prevedibile 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 di tutti gli attori delle nuove norme, per poi negli anni successivi da 5 a 10 anni entrare a regime e portare a termine i risultati previsti negli ultimi 5anni.

## Osservazione n. 17

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

### Osservazione n.17

È opportuno eseguire una stima dei volumi in agro che, seppure marginalmente utilizzati a titolo residenziale, incidono comunque in larga misura sulla capacità insediativa del litorale.

#### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento.**

Vedasi osservazione n. 16

### Recepimento n.17

Dal censimento eseguito i volumi presenti nell'agro di Sorso sono pari a 683.875,42 mc di cui 84.100 destinati a residenze, 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 dell'interland 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, e interventi praticamente nulli di nuove volumetrie nelle zone F3.

## Zona A- Centro di Antica e Prima Formazione

### Osservazione n. 18

Tavola N° 3.02	N.T.A. Art. 22.2.1.1/2.5 pag. 50	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
----------------	-------------------------------------	--	--------------------

### Osservazione n.18

Posto che il PUC stabilisce di far coincidere il Centro di antica e prima formazione (Centro Matrice CM) con la zona omogenea A, si suggerisce di rappresentare il perimetro del CM nelle tavole di zonizzazione. È inoltre necessario che le NTA del PUC specifichino che, in assenza di PP approvato ai sensi dell'art. 9 della LR 28/98 dal competente Servizio di Tutela del Paesaggio e reso conforme all'art. 52 delle NTA del PPR, gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli previsti dall'art. 52 comma 1 lett. a) delle NTA del PPR.

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento.

#### ZONA A CENTRO STORICO

#### Criticità

• Relativamente alle NTA si segnala che:

-art. 22 - Le NTA rimandano gli interventi alla Pianificazione Particolareggiata, attualmente costituita dal PP della zona A del vigente PUC. Dovrà essere meglio esplicitato che in assenza di pianificazione attuativa, approvata ai sensi dell'art. 9 della LR 28/98 dal competente Servizio tutela paesaggio, gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli previsti dall'art. 52 comma 1 lett. a delle NTA del PPR;

-dovrà essere specificato che nella zona A, essendo coincidente con il Centro di Antica e prima formazione, vige il regime dell'art. 146 del D.Lgs 42/04 (autorizzazione paesaggistica);

-è necessario che le NTA riportino i parametri urbanistici ammissibili per la zona A definiti dal DA2266/U/83.

### Recepimento n.18

Gli ultimi due paragrafi dell'art. 22.2.1.1/2.5 Prescrizioni Speciali:

“Il piano particolareggiato nella aree ricadenti all'interno del perimetro di antica e prima formazione sarà sottoposto a verifica di coerenza così come previsto dall'art. 14 della LR 4/2009 e successive modifiche ed integrazioni.

Fino alla verifica di coerenza nelle aree caratterizzate da centri storici così come perimetrati e riportati nella cartografia per la definizione del centro di antica e prima formazione gli interventi ammessi sono quelli stabiliti dall'art. 52 delle norme tecniche di attuazione del PPR.”

sono sostituiti con il seguente paragrafo:

“In assenza di PP approvato ai sensi dell’art. 9 della LR 28/98 dal competente Servizio di Tutela del Paesaggio e reso conforme all’art. 52 delle N.T.A. del P.P.R., gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli previsti dall’art. 52 comma 1 lett. a) delle N.T.A. del P.P.R.”.

## Osservazione n. 19

Tavola N°	N.T.A. Art. 22.1 pag. 46	Regolamento Edilizio Art. pag.	Relazione pag
-----------	--------------------------	--------------------------------	---------------

### Osservazione n.19

E' necessario specificare, nelle NTA del PUC, che il CM è un Bene Paesaggistico ex. art. 143 del D.lgs. 42/04, soggetto quindi alla disciplina dell'art. 146 del D.lgs 42/04.

#### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento.**

Vedasi osservazione n. 18

### Recepimento n.19

Alla fine dell'art. 22.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI è inserito il seguente paragrafo:

Il Centro di Antica e Prima formazione (Centro Matrice) è un Bene Paesaggistico ex. art. 143 del D.lgs. 42/04, soggetto quindi alla disciplina dell'art. 146 del D.lgs 42/04.

## Osservazione n. 20

Tavola N° ____	N.T.A. Art. 22.2.1.1/2.4 pag. 49	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
----------------	-------------------------------------	--	--------------------

### Osservazione n.20

È necessario che le NTA del PUC riportino i parametri urbanistici ammissibili per la zona A definiti dal DA 2266/U/83.

#### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento.**

Vedasi osservazione n. 18

### Recepimento n.20

Alla fine dell'art. 22.2.1.1/2.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi e inserito il seguente paragrafo:

Quando non espressamente definito valgono i seguenti parametri urbanistici ammissibili per la zona "A" definiti dal DA 2266/U/83:

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili dedotto assumendo, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico comunale, il parametro di 100 mc. ad abitante, dei quali:

- 70 mc. per la residenza;
- 20 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;
- 10 mc. per servizi pubblici;

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano particolareggiato o del Piano di recupero.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazione aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici

preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per le operazioni di risanamento non consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazione aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Salvo quanto stabilito quanto anzidetto, dovrà essere assicurata per ogni abitante insediato o da insediare la seguente dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie:

- mq 18,00 per abitante;

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

a) aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo: mq 4,50;

b) aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre: mq 2,00;

c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3): mq 9,00;

d) aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della l.765 (S4): tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli: mq 2,50;

La quantità minima di spazi è soggetta, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilito in rapporto alla diversità di situazioni obiettive:

L'Amministrazione comunale qualora dimostri l'impossibilità, per mancata disponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di cui ai precedenti commi, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

Quando sia dimostrata l'impossibilità, detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti, di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, agli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili, tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.

## Zona B

### Osservazione n. 21

Tavola N° 2.15 e 2.16	N.T.A. Art. ___ pag. ___	Regolamento Edilizio Art. ___ pag. ___	Relazione pag ___
--------------------------	--------------------------	--	-------------------

### Osservazione n.21

Nella cartografia di trasposizione del piano urbanistico vigente (Tavv. 2.15 e 2.16) la zona D11, riclassificata dal nuovo PUC come sottozona B2, è indicata come zona C. Il Comune dovrà chiarire la reale classificazione del comparto nello strumento vigente e dovrà meglio argomentare la sussistenza dei requisiti della nuova sottozona B2 ai sensi dell'art. 2 del DA2266/U/83.

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento.

#### ZONA B COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

##### Criticità

- Relativamente alla zonizzazione si segnala che:

-nella Cartografia di trasposizione del Piano Urbanistico Vigente (Tav. 2.15) la zona D11, riclassificata del nuovo PUC come zona B, è indicata come zona C. Il Comune dovrà meglio argomentare la sussistenza dei requisiti della nuova sottozona B2 ai sensi dell'art. 2 del DA2266/U/83

- Relativamente alle NTA si segnala che:

-art. 23 - Il piano rinvia la disciplina degli interventi alla pianificazione particolareggiata; tuttavia è necessario che le NTA specifichino per entrambe le sottozone B1 e B2 i parametri urbanistici previsti, per la zona B, dal DA2266/U/83 agli art. 4 e 5;

-art. 23.2.2.5 - Tra le prescrizioni speciali per la sottozona B2 è prevista "la monetizzazione dei posti auto nel rispetto delle norme introdotte dalla LR 8/2015". Si fa presente che la LR 8/2015 introduce tale possibilità (Art 36) per i dispositivi del Capo 1 della norma avente valenza limitata nel tempo. Pertanto la previsione deve essere rimossa dalle NTA del PUC in quanto non ha carattere generale ma temporaneo. In tal senso si ricorda che l'unica possibile monetizzazione dei posti auto è prevista dalla LR 8/2015 all'art. 12 comma 7 che recita: "nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi ... "

## **Recepimento n.21**

La verifica dello shape file contenente la pianificazione vigente attribuisce per un errore materiale il valore “C” alla geometria della Zona D11. Il software quindi vedendo attribuito un valore di legenda della zona omogena “C” ha mappato la geometria della zona D11 con i colori utilizzati per evidenziare le zone C. L’errore è stato corretto e le tavola 2.15 e 2.16 sono state rigenerate con la giusta codifica di legenda ed in mappa è correttamente indicata la zona D.

## Osservazione n. 22

Tavola N°	N.T.A. Art. 23.1 pag. 51	Regolamento Edilizio Art. pag.	Relazione pag
-----------	--------------------------	--------------------------------	---------------

### Osservazione n.22

Art. 23 NTA del PUC - Il piano rinvia la disciplina degli interventi alla pianificazione particolareggiata; tuttavia è necessario che le NTA specifichino per entrambe le sottozone B1 e B2 i parametri urbanistici previsti per la zona B, nei Comuni di seconda classe, ai sensi degli art. 4 e 5 del DA2266/U/83.

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento.

Vedasi osservazione n.21

### Recepimento n.22

All'art. 23.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI alla fine del capoverso dopo la frase "Per le nuove aree individuate si applicano i piani particolareggiati approvati e ove non definito l'indice di edificabilità non potrà superare i 3 mc/mq." è aggiunto il seguente periodo riguardante i parametri urbanistici previsti per la zona B, ai sensi degli art. 4 e 5 del DA2266/U/83:

Quando non espressamente definito nelle sottozone B1 e B2 valgono i seguenti parametri urbanistici ammissibili per la zona "B" definiti dal DA 2266/U/83:

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili dedotto assumendo, il parametro di 100 mc. ad abitante, dei quali:

- 70 mc. per la residenza;
- 20 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;
- 10 mc. per servizi pubblici;
- Indice fondiario massimo: 7,00 mc/mq;

Nei casi in cui le previsioni del presente strumento urbanistico generale consentano le trasformazioni per singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti di densità fondiaria quando non eccedano il 70% del volume preesistente.

Le altezze massime degli edifici e le distanze minime tra pareti prospicienti, sono stabilite come segue:

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi.

Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare, da qualsiasi corpo di fabbrica, la distanza minima di mt. 10;

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del DA 2266/U/83 o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del codice civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile.

## Osservazione n. 23

Tavola N° ____	N.T.A. Art. 23.2.2.5 pag. 56	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
----------------	---------------------------------	--	--------------------

### Osservazione n.23

Art. 23.2.2.5 NTA del PUC - Tra le prescrizioni speciali per la sottozona B2 è prevista "la monetizzazione dei posti auto nel rispetto delle norme introdotte dalla LR 8/2015. Si fa presente che la LR 8/2015 introduce tale possibilità (Art. 36) per i dispositivi del Capo 1; tale norma, avendo una valenza limitata nel tempo, dovrà essere rimossa dalle NTA del PUC.

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento.

Vedasi osservazione n.21

### Recepimento n.23

Dall'art. 23.2.2.5 delle NTA del P.U.C. – Prescrizioni Speciali – come richiesto dalla RAS è rimossa la frase “E’ sempre possibile la monetizzazione dei posti auto nel rispetto delle norme introdotte dalla LR. 8/2015 e ss.mm.ii.”

## Zone D

### Osservazione n. 24

Tavola N° ____	N.T.A. Art. 25.2.1.2- D2.2 pag. 89	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
----------------	---------------------------------------	--	--------------------

### Osservazione n.24

Dovrà essere chiarito il motivo per cui la zona D2.2.15 viene classificata come nuovo insediamento, pur essendo già in gran parte realizzata.

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento.

ZONA D INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E ARTIGIANALI

Criticità

• Relativamente alla zonizzazione si segnala che:

- deve essere chiarito il motivo per cui la zona D2.2.15 viene classificata come nuovo insediamento, pur essendo già in gran parte realizzata.

### Recepimento n.24

Pag. 87 NTA

25.2.1.2 - D2.2

La zona D.2.2.15, per mero errore materiale è stata indicata come nuova Zona omogenea D, mentre sono presenti volumi già realizzati con una Concessione Edilizia Diretta. Il suddetto comparto viene pertanto classificato come insediamento esistente, con la nuova definizione D.2.1.15 ed il completamento sarà da assoggettare a piano di lottizzazione.

Nella tabella a pag 87 delle NTA inserita nell'art. 25.2.1.2 viene eliminato il comparto D.2.2.15 ed inserito nella tabella a pag. 84 il comparto D.2.1.15.

## Zone E

### Osservazione n. 25

Tavola N° _____	N.T.A. Art. 26.3.3 ; Art. 26.3.3.1 ; Art. 26.3.3.2 Art. 26.3.3.3 ; Art. 26.3.3.4	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag 126
-----------------	--	--	-------------------

### Osservazione n.25

In riferimento alla classificazione e rappresentazione delle sottozone E3 si riscontra l'inclusione di considerevoli aree caratterizzate da territori di I-II classe di capacità d'uso dei suoli e da scarso frazionamento fondiario, che non rispecchiano le caratteristiche insediative di detta sottozona. Si richiede pertanto di far coincidere le aree E3 con le aree dell'"edificato urbano diffuso" da assoggettare a piani di riqualificazione/recupero, facendo chiaro rimando alle relative norme di cui all'art. 31 delle NTA del PUC.

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

#### ZONA E AGRICOLA

##### Criticità

- Relativamente alla zonizzazione si segnala:

-in riferimento alla classificazione e rappresentazione delle sottozone E3 si riscontra l'inclusione di considerevoli aree caratterizzate da territori di I-II classe di capacità d'uso dei suoli e da scarso frazionamento fondiario, che non rispecchiano le caratteristiche insediative di detta sottozona. Si richiede pertanto di classificare come E3 le aree di "edificato urbano diffuso" (art. 31 delle NTA del PUC) da assoggettare a piani di riqualificazione/recupero.

- Relativamente alle NTA si segnala:

-è necessario fare chiaro rimando, per le sottozone E3 (art. 26.3.3), alla normativa delle aree di "edificato urbano diffuso" di cui all'art. 31 delle NTA del PUC (soggette a piani di riqualificazione e recupero).

-art. 26 - La disciplina delle sottozone agricole E1 ed E2 dovrà opportunamente essere differenziata in relazione al mantenimento delle caratteristiche agro pedologiche che hanno determinato tale suddivisione, riferendosi ad esempio a indici di copertura, di impermeabilizzazione dei suoli etc.

### Recepimento n.25

All'ultimo capoverso dell'art. 26.3.3 – Sottozona E3 dopo la frase "Sono quelle zone già compromesse dall'urbanizzazione o limitrofe ai centri urbani, che oltre alla funzione agricola hanno anche funzione prettamente residenziale." È aggiunto il seguente periodo:

“Nella fattispecie locale del territorio di Sorso le aree dell’edificato urbano diffuso coincidono con la sottozona E3, sono assoggettate a piani di riqualificazione/recupero, si applicano le norme di cui al successivo art. 31 “EDIFICATO URBANO DIFFUSO” delle presenti NTA”.

All’art. 26.3.3.2 “Categorie di intervento” l’intera normazione viene sostituita dalla frase:

In assenza di programma di riqualificazione:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.9 Demolizione totale o parziale, I.12 Interventi di edilizia libera.

In presenza di programma di riqualificazione:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.12 Interventi di edilizia libera.

E inoltre inserito il seguente art.:

#### 26.3.3.4 Prescrizioni Speciali

“Come da art. 31.5 Prescrizioni Speciali dell’“EDIFICATO URBANO DIFFUSO”.

Dall’Art. 31 “EDIFICATO URBANO DIFFUSO” sono cancellati i seguenti sub-articoli:

#### 31.2 Destinazione d’uso

- \* residenziale abitativa legata all’attività agricola o pastorale
- \* destinazione produttiva agricola
- \* punti di ristoro
- \* agriturismo
- \* strutture per il recupero dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale
- \* impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori

#### 31.3 Categorie di intervento

In assenza di programma di riqualificazione:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.9 Demolizione totale o parziale, I.12 Interventi di edilizia libera.

In presenza di programma di riqualificazione:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### 31.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi

Per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali

\*  $I_f = 0,20$

\*  $h_{max} = 4,50$

\* lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00

\* per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo( art. 20)

\*  $I_f = 0,03$

\*  $h_{max} = 6,50$

\* lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,00

\* per impianti serricoli, impianti orticoli e impianti vivaistici

\* le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.

\* lotto minimo = ha 0,50

\* per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale

\*  $I_f = 0,10 \text{ mc/mq}$

\*  $h_{max} = 6,50 \text{ m}$

\* lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00

\* per punti di ristoro

\* sono ammessi punti di ristori indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq, per un'altezza massima di m 6,50

\* Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00

- \* quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3,00 relativa al fondo agricolo
- \* per vani destinati ad agriturismo
- \*  $I_f = 0,015 \text{ mc/mq}$
- \* corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50,00 mc per posto letto
- \* Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi consentiti per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica
- \*  $h_{\max} = 6,50 \text{ m}$
- \* lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,00
- \* impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori
- \*  $I_f = 0,10 \text{ mc/mq}$  (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità)
- \*  $h_{\max} = 6,50 \text{ m}$  (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità)

Il sub-articolo 31.5 Prescrizioni Speciali diventa 31.2 Prescrizioni Speciali

## Osservazione n. 26

Tavola N°	N.T.A. Art.17	Regolamento Edilizio Art.	pag.	Relazione pag
-----------	---------------	---------------------------	------	---------------

### Osservazione n.26

La disciplina delle sottozone agricole E1 ed E2 dovrà opportunamente essere differenziata in relazione al mantenimento delle caratteristiche agro-pedologiche che hanno determinato tale suddivisione, riferendosi ad esempio a indici di copertura, di impermeabilizzazione dei suoli etc.

### Recepimento n.26

All'art. 17 – “PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI URBANISTICI” la frase “Per le ZONE E la superficie permeabile dovrà riguardare almeno il 95% del suolo”.

e sostituita dalla seguente:

“Per le zone E la Superficie permeabile dovrà riguardare almeno il 90% del suolo nelle Zone Omogenee E1, e 95% del suolo nelle Zone Omogenee E2. I limiti di cui sopra non si applicano alle Zone Omogenee A e B che dovranno garantire comunque sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea.”

## Zone F

### Osservazione n. 27

Tavola N° _____	N.T.A. Art. 27 pag. 107; Art. 27.2.2.1/2/3/4/5/6/7/8.5 pag. 119	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag 122- 127
-----------------	--	--	---------------------------

### Osservazione n.27

Parte dei comparti F1, F2 e F3 previsti nel PUC ricadono all'interno dei 300 metri dalla linea di battigia. Si fa presente che ai sensi dell'art. 10 bis della LR 45/89 tali territori "sono dichiarati inedificabili in quanto sottoposti a vincolo integrale di conservazione" con le esclusioni previste al comma 2 dello stesso art. 10 bis. Pertanto il PUC potrà prevedere nuove volumetrie, entro tale fascia, solo nei casi previsti dalla suddetta norma; il Comune dovrà ad esempio verificare per i nuovi volumi nelle F2 la conformità di simili previsioni con l'art. 10 bis. Ad ogni modo, data la sensibilità dell'area, si dovranno pianificare le eventuali volumetrie ammissibili nelle aree di minor valenza ambientale e paesaggistica, su aree già compromesse o in aderenza a queste, fuori dalla fascia dei 300 m, proponendo anche progetti norma che identifichino la localizzazione dei nuovi volumi. Al riguardo, nella seduta del CTRU è stato evidenziato che parte dei comparti F1 e F2 previsti nel PUC ricadono all'interno del bene paesaggistico "campi dunali". Pertanto la possibilità di prevedere eventuali nuove volumetrie dovrà essere attentamente verificata rispetto alla disciplina degli art. 21, 22, 23 delle NTA del PPR ("Aree naturali e sub-naturali - complessi dunali"). Il PUC potrà prevedere nuove volumetrie solo al di fuori delle aree che abbiano mantenuto le caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie delle citate componenti, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

#### ZONA F TURISTICA

#### Criticità

- Relativamente alla zonizzazione si segnala:

- parte dei comparti F1, F2 e F3 previsti nel PUC ricadono all'interno dei 300 metri dalla linea di battigia. Si fa presente che ai sensi dell'art. 10 bis della LR 45/89 tali territori "sono dichiarati inedificabili in quanto sottoposti a vincolo integrale di conservazione" con le esclusioni previste al comma 2 dello stesso art. 10 bis. Pertanto il PUC potrà prevedere nuove volumetrie, entro tale fascia, solo nei casi previsti dalla suddetta norma; il Comune dovrà ad esempio verificare per i nuovi volumi nelle F2 la conformità di simili previsioni con l'art. 10 bis. Ad ogni modo, data la sensibilità dell'area, si dovranno pianificare le eventuali volumetrie ammissibili nelle aree di minor valenza ambientale e paesaggistica, su aree già compromesse o in aderenza a queste, fuori dalla fascia dei 300 m, proponendo anche progetti norma che identifichino la localizzazione dei nuovi volumi. Al riguardo, nella seduta del CTRU è stato evidenziato che parte dei comparti F1 e F2 previsti nel PUC ricadono all'interno del bene paesaggistico "campi dunali". Pertanto la possibilità di prevedere eventuali nuove volumetrie dovrà essere attentamente verificata rispetto alla disciplina

degli art. 21, 22, 23 delle NTA del PPR ("Aree naturali e sub-naturali – complessi dunali"). Il PUC potrà prevedere nuove volumetrie solo al di fuori delle aree che abbiano mantenuto le caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie delle citate componenti, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

Dovranno essere chiariti i dati dimensionali riportati nella tabella "Indici e parametri delle zone F2" (Tav. 4 - Raccolta tabelle) che indicano i volumi residui (da realizzare) e non quelli già realizzati. Tale elemento appare in contraddizione con la natura stessa delle F2 che dovrebbero individuare insediamenti spontanei, quindi già edificati, i quali dovranno essere oggetto essenzialmente di operazioni di sistemazione degli spazi fruibili dalla collettività, prevedendo l'adeguamento delle infrastrutture a rete esistenti e la realizzazione degli accessi alle aree di fruizione turistica, nonché la realizzazione di servizi ai sensi dell'art. 90 delle NTA del PPR; con riferimento alla sottozona F3.2 "campeggio li Nibari", nella seduta del CTRU è stato segnalato che dovrà essere opportunamente verificata la conversione del campeggio in struttura alberghiera e/o turistica ricettiva destinando sull'area, immediatamente a ridosso della spiaggia, circa 44.000 mc (oltre gli esistenti 6.000 mc). Si fa presente, infatti, che le NTA del PPR, all'art 90 comma 1, lett b, punto 4, indicano la possibilità di favorire il trasferimento dei campeggi ubicati nella fascia costiera, ed in particolar modo quelli in prossimità degli arenili, verso localizzazioni più interne e maggiormente compatibili dal punto di vista paesaggistico. La previsione dovrà quindi essere rivista in coerenza con i valori naturali e paesaggistici dell'area, con particolare riferimento al campo dunale (art. 21, 22, 23 delle NTA del PPR), così come evidenziato precedentemente per le sottozone F1, F2 ed F3.

Relativamente alle NTA si segnala che:

1 - L'art 27.2 "Sottozona F" prevede ampliamenti del 25% entro i 300 metri riportando la disciplina dell'art 13 comma 1 lett. e della LR 4/2009. Tale art. è stato abrogato dall'art. 44 della LR 8/2015, pertanto non essendo più applicabile deve essere eliminato sia dalle norme che dalla relazione generale (pag 129).

2 - Le norme devono indicare tutti i limiti di densità edilizia e i parametri urbanistici previsti agli art. 4 e 1 L- 5 del DA 2266/U/83 (solo a titolo di esempio non per tutte le zone F è indicato IFmax).

### **Recepimento n.27 (parte 1)**

All'Art. 27 INSEDIAMENTI TURISTICI – ZONA F

I volumi previsti di alcuni comparti della sottozona F1, all'interno della fascia dei 300 metri di inedificabilità saranno individuati tra quelli esistenti e regolarmente autorizzati o nel rispetto delle esclusioni previste dal comma 2 dell'art. 10bis della LR 45/89, verranno realizzati ad ogni modo, data la sensibilità dell'area, pianificando le eventuali volumetrie ammissibili nelle aree di minor valenza ambientale e paesaggistica, su aree già compromesse, e al di fuori delle aree che ricadono all'interno del bene paesaggistico "campi dunali". Valutando attentamente la possibilità di prevedere volumi nel rispetto della disciplina degli art. 21, 22, 23 delle NTA del PPR ("Aree naturali e sub-naturali - complessi dunali"), potranno essere realizzate nuove volumetrie solo al di fuori delle aree che abbiano mantenuto le caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie delle citate componenti, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

I volumi previsti relativi ai servizi di alcuni comparti della sottozona F2 all'interno della fascia dei 300 metri di inedificabilità saranno individuati tra quelli esistenti.

Le sottozone identificate con queste caratteristiche sono:

F1.2 - F1.6 - F1.8 - F1.9 - F1.11

F2.3 - F2.4 - F2.5 - F2.6 - F2.7 - F2.8

F3.1 F3.2

### **Recepimento n.27 (parte 2)**

Nei piani di Riqualificazione vista l'impossibilità del reperimento del 10% dei mc per servizi pubblici in aree limitrofe questi dovranno essere reperiti tra i mc già costruiti. Per cui all'art. 27.2.2.1/2/3/4/5/6/7/8.5 Prescrizioni Speciali – al primo capoverso dopo la frase ..... i servizi pubblici e privati da realizzare per il recupero ambientale e il recupero paesaggistico ed architettonico degli edifici esistenti. È aggiunto il seguente periodo:

La percentuale del 10% per servizi deve essere reperita tra i mc già costruiti.

## Osservazione n. 28

Tavola N°3.09	N.T.A. Art. 27.2.2 pag. 115-116	Regolamento Edilizio Art. ___ pag. ___	Relazione pag ___
---------------	---------------------------------	--	-------------------

### Osservazione n.28

Dovranno essere chiariti i dati dimensionali riportati nella tabella "Indici e parametri delle zone F2" (Tav. 4- Raccolta tabelle) che indicano i volumi residui (da realizzare) e non quelli già realizzati. Tale elemento appare in contraddizione con la natura stessa delle F2 che dovrebbero individuare insediamenti spontanei, quindi già edificati, i quali dovranno essere oggetto essenzialmente di operazioni di sistemazione degli spazi fruibili dalla collettività, prevedendo l'adeguamento delle infrastrutture a rete esistenti e la realizzazione degli accessi alle aree di fruizione turistica, nonché la realizzazione di servizi ai sensi dell'art. 90 delle NTA del PPR;

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

Vedasi Osservazione n.27

### Recepimento n.28

Pag.115 NTA

All'Art. 27.2.2 Sottozona F2 - Insediamenti turistici spontanei (interventi ante "legge ponte" – insediamenti abusivi)

La seguente tabella "INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO - PIANI DI LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE"

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO - PIANI DI LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE													
ID	DENOMINAZIONE	S.T. (mq)	I.T. (mc/mq)	Vol. (mc/mq)			Lc. (%)	Hmax (mt)	Ds (mt)	Dc (mt)	Piani F.T.	Destinazione D'uso	Prescrizioni PAI
				Vol. Prev. (mc/mq)	Vol. Real. (mc/mq)	Vol. Res. (mc/mq)							
F2.1	Località Porchile	226.969,97	0,17	6.582		6.582,00		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
F2.2	Località Montizzeddu I	142.225,45	0,17	4.124		4.124,00		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	H11 - Art. 30 NTA PAI H12 - Art. 29 NTA PAI H13 - Art. 28 NTA PAI H14 - Art. 27 NTA PAI Hg1 - Art. 34 NTA PAI Hg2 - Art. 33 NTA PAI Hg3 - Art. 32 NTA PAI
F2.3	Località Montizzeddu II	98.186,42	0,17	2.847		2.847,00		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	H11 - Art. 30 NTA PAI H12 - Art. 29 NTA PAI H13 - Art. 28 NTA PAI Hg1 - Art. 34 NTA PAI Hg2 - Art. 33 NTA PAI Hg3 - Art. 32 NTA PAI
F2.4	Località Marrizza I	94.367,34	0,17	2.737		2.737,00		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg2 - Art. 33 NTA PAI Hg3 - Art. 32 NTA PAI
F2.5	Località Marrizza II	141.925,08	0,17	4.116		4.116,00		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg2 - Art. 33 NTA PAI Hg3 - Art. 32 NTA PAI

F2.6	Località Marritza III	87.826,48	0,17	2.547		2.547,00		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg2 - Art. 33 NTA PAI Hg3 - Art. 32 NTA PAI
F2.7	Località La Tonnara	99.747,73	0,17	2.893		2.893,00		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	
F2.8	Località La Pagliastra	125.995,49	0,17	3.654		3.654,00		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	H11 - Art. 30 NTA PAI H12 - Art. 29 NTA PAI Hg2 - Art. 33 NTA PAI Hg3 - Art. 32 NTA PAI

Verrà sostituita con la seguente tabella aggiornata:

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO - PIANI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA														
ID	DENOMINAZIONE	S.T. (mq)	L.T. (mc/mq)	Vol. (mc/mq)			Lc. (%)	Hmax (mt)	Ds (mt)	Dc (mt)	Piani F.T.	Destinazione D'uso		Prescrizioni PAI
				Vol. Prev. (mc/mq)	Vol. Real. (mc/mq)	Vol. Res. (mc/mq)						Piano di Recupero e Riqualificazione Urbanistica	Volumetrie previste	
F2.1	Località Porchile	226.969,97	0,17	6.582	6.582	0		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	PER SERVIZI PUBBLICI	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
F2.2	Località Montizeddu I	142.225,45	0,17	4.124	4.124	0		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	PER SERVIZI PUBBLICI	H11 - Art. 30 NTA PAI H12 - Art. 29 NTA PAI H13 - Art. 28 NTA PAI H14 - Art. 27 NTA PAI Hg1 - Art. 34 NTA PAI Hg2 - Art. 33 NTA PAI Hg3 - Art. 32 NTA PAI
F2.3	Località Montizeddu II	98.186,42	0,17	2.847	2.847	0		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	PER SERVIZI PUBBLICI	H11 - Art. 30 NTA PAI H12 - Art. 29 NTA PAI H13 - Art. 28 NTA PAI Hg1 - Art. 34 NTA PAI Hg2 - Art. 33 NTA PAI Hg3 - Art. 32 NTA PAI
F2.4	Località Marritza I	94.367,34	0,17	2.737	2.737	0		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	PER SERVIZI PUBBLICI	Hg2 - Art. 33 NTA PAI Hg3 - Art. 32 NTA PAI
F2.5	Località Marritza II	141.925,08	0,17	4.116	4.116	0		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	PER SERVIZI PUBBLICI	Hg2 - Art. 33 NTA PAI Hg3 - Art. 32 NTA PAI
F2.6	Località Marritza III	87.826,48	0,17	2.547	2.547	0		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	PER SERVIZI PUBBLICI	Hg2 - Art. 33 NTA PAI Hg3 - Art. 32 NTA PAI
F2.7	Località La Tonnara	99.747,73	0,17	2.893	2.893	0		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	PER SERVIZI PUBBLICI	
F2.8	Località La Pagliastra	125.995,49	0,17	3.654	<u>3.654</u>	<u>0</u>		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	PER SERVIZI PUBBLICI	H11 - Art. 30 NTA PAI H12 - Art. 29 NTA PAI Hg2 - Art. 33 NTA PAI Hg3 - Art. 32 NTA PAI

## Osservazione n. 29

Tavola N° ____	N.T.A. Art. 27.2.3 pag. 119	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag 129
----------------	--------------------------------	--	-------------------

### Osservazione n.29

Con riferimento alla sottozona F3.2 "campeggio li Nibari", nella seduta del CTRU è stato segnalato che dovrà essere opportunamente verificata la conversione del campeggio in struttura alberghiera e/o turistica ricettiva destinando sull'area, immediatamente a ridosso della spiaggia, circa 44.000 mc (oltre gli esistenti 6.000 mc). Si fa presente, infatti, che le NTA del PPR, all'art 90 comma 1, lett. b, punto 4, indicano la possibilità di favorire il trasferimento dei campeggi ubicati nella fascia costiera, ed in particolar modo quelli in prossimità degli arenili, verso localizzazioni più interne e maggiormente compatibili dal punto di vista paesaggistico. La previsione dovrà quindi essere rivista in coerenza con i valori naturali e paesaggistici dell'area, con particolare riferimento al campo dunale (art. 21, 22, 23 delle NTA del PPR), così come evidenziato precedentemente per le sottozone F1, F2 ed F3.

### Recepimento n.29

Pag. 119 NTA

All' Art. 27.2.3 Sottozona F3 - Campeggi (e aree di sosta camper)

Viene sostituito il seguente:

Le Sottozone F3 comprendono i campeggi esistenti ed il P.U.C. prevede operazioni di riqualificazione e di miglioramento della qualità paesaggistica degli interventi. Può essere concertato con i privati il trasferimento degli stessi verso localizzazioni più interne e la eventuale riconversione ad attività alberghiere.

F3.1	Camping "Golfo dell'Asinara" ex Cristina	ex. FR1	Mq.	101.039,56
F3.2	Camping "Li Nibari" (Proprietà Pubblica)	ex. FR2	Mq.	171.305,87

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO - CAMPING - PIANI DI LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE													
ID	DENOMINAZIONE	S.T. (mq)	L.T. (mc/mq)	Vol. (mc/mq)			Lc. (%)	Hmax (mt)	Ds (mt)	De (mt)	Piani F.T.	Destinazione D'uso	Prescrizioni PAI
				Vol. Prev. (mc/mq)	Vol. Real. (mc/mq)	Vol. Res. (mc/mq)							
F3.1	Camping "Golfo dell'Asinara" ex Cristina	101.039,56		11.154,00	10.654,00	500,00		7,00	5,00	5,00	2	CAMPING	
F3.2	Camping "Li Nibari"	171.305,87		5.767,00	5.267,00	500,00		7,00	5,00	5,00	2	CAMPING	HI1 - Art. 30 NTA PAI HI2 - Art. 29 NTA PAI HI3 - Art. 28 NTA PAI HI4 - Art. 27 NTA PAI Hg1 - Art. 34 NTA PAI

## Comparti F3.1 – F3.2

Nei 2 campeggi presenti nel territorio viene consentita la seguente volumetria:

- F3.1 - Camping “Golfo dell’Asinara”: Volumetria complessiva come esistente da titoli abilitativi (mc 10.654) oltre 500 mc per adeguamenti igienico sanitari e normativi.
- F3.2 - Camping “Li Nibari”: Volumetria complessiva mc 5.767,00, di cui 5.267 mc esistenti per attività turistica ricettiva e 500,00 mc per adeguamenti igienico sanitari e normativi.

Verranno realizzati ad ogni modo, data la sensibilità dell'area, al di fuori della linea dei 300 mt dalla battigia e pianificando le eventuali volumetrie ammissibili nelle aree di minor valenza ambientale e paesaggistica, su aree già compromesse, e al di fuori delle aree che ricadono all'interno del bene paesaggistico "campi dunali". Valutando attentamente la possibilità di prevedere volumi nel rispetto della disciplina degli art. 21, 22, 23 delle NTA del PPR ("Aree naturali e sub-naturali - complessi dunali"), potranno essere realizzate nuove volumetrie solo al di fuori delle aree che abbiano mantenuto le caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie delle citate componenti, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

## Osservazione n. 30

Tavola N° ____	N.T.A. Art. 27.2 pag. 107	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag. 129
----------------	---------------------------	--	--------------------

### Osservazione n.30

Le norme devono indicare tutti i limiti di densità edilizia e i parametri urbanistici previsti agli art. 4 e 5 del DA 2266/U/83 (solo a titolo di esempio non per tutte le zone F è indicato IF massimo).

### Recepimento n.30

Pag. 106 NTA

All'Art. 27.1 INSEDIAMENTI TURISTICI – ZONA F sono indicati gli indici da applicare ai sensi del DA 2266/U/83.

Inoltre si recepisce anche se non richiesto dalle osservazioni quanto scritto in istruttoria con le considerazioni/suggerimenti riguardante l'ampliamento del 25% entro i 300 metri di cui all'art.27.2.

A pag. 107 delle NTA dall'art 27.2 "Sottozone F" viene eliminato il successivo periodo ripreso dall'art 13 comma 1 lett. e della LR 4/2009 il quale è stato abrogato dall'art. 44 della LR 8/2015, pertanto non è più applicabile:

“Ai fini della riqualificazione delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico - ricettive, anche qualora localizzate nei 300 metri dalla linea di battigia, possono essere autorizzati, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, interventi di ristrutturazione e rinnovamento. Eventuali incrementi volumetrici, per i quali non opera l'articolo 6 della legge regionale 25 novembre 2004, n. 8 (Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale), non possono comunque superare il 25 per cento dei volumi legittimamente esistenti, a condizione che realizzino concreti obiettivi di qualità paesaggistico-architettonica e di efficienza tecnico-funzionale e si sviluppino non verso il mare. Gli incrementi volumetrici previsti nella presente lettera non si applicano alle strutture turistico ricettive che abbiano già usufruito degli incrementi previsti dalla legge regionale n. 45 del 1989, articolo 10 bis, come introdotto dalla legge regionale 7 maggio 1993, n. 23 (Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, recante «Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale»).”

A Pag. 129 della Relazione P.U.C. in Adeguamento al PPR e al PAI viene eliminato il successivo periodo ripreso dall'art 13 comma 1 lett. e della LR 4/2009 il quale è stato abrogato dall'art. 44 della LR 8/2015, pertanto non è più applicabile:

“Oltre a ciò, ai fini della riqualificazione delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico - ricettive, anche qualora localizzate nei 300 metri dalla linea di battigia, possono essere autorizzati, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, interventi di ristrutturazione e rinnovamento. Eventuali incrementi volumetrici, per i quali non opera l'articolo 6 della legge regionale 25 novembre 2004, n.8 (Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale), non possono comunque superare il 25 per cento dei volumi legittimamente

esistenti, a condizione che realizzino concreti obiettivi di qualità paesaggistico-architettonica e di efficienza tecnico-funzionale e si sviluppino non verso il mare. Gli incrementi volumetrici previsti nella presente lettera non si applicano alle strutture turistico ricettive che abbiano già usufruito degli incrementi previsti dalla legge regionale n. 45 del 1989, articolo 10 bis, come introdotto dalla legge regionale 7 maggio 1993, n. 23 (Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, recante «Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale»);”

## Zone G

### Osservazione n. 31

Tavola N° 2.17_1 e 2.17_2		Regolamento Edilizio Art. pag. ____	Relazione pag ____
---------------------------	--	--	--------------------

### Osservazione n.31

Dovrà essere maggiormente esplicitato lo stato di attuazione di ciascun comparto già previsto.

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

#### ZONA G SERVIZI GENERALI

#### Criticità

- Relativamente alla zonizzazione si segnala che:

dovrà essere maggiormente esplicitato lo stato di attuazione di ciascun comparto già previsto.

- Relativamente alle NTA si segnala che:

art. 28 - Ai sensi dell'art. 3 comma 1 della LR 20/1991, per l'edificazione nelle zone omogenee G è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo. Il Comune deve specificare se il Piano di utilizzo, richiamato per l'attuazione di alcune sottozone, è riconducibile ad un piano attuativo.

### Recepimento n.31

Le tabelle riguardanti i comparti delle zone omogenee G sono state integrate con gli estremi dell'approvazione e convenzione, le informazioni relative all'avvio e al completamento delle Opere di urbanizzazione la suddivisione delle volumetrie suddivise per comparto e inserite nella tavola TAV 2.17\_2 reperite sulla base dei dati presenti agli atti d'Ufficio

## Osservazione n. 32

Tavola N° _____	N.T.A. Art. 28.2.1.2.1 pag. 130; Art. 28.2.1.2.3 pag. 130; Art. 28.2.1.2.5 pag. 131; Art. 28.2.1.4.1 pag. 131; Art. 28.2.1.4.3 pag. 131; Art. 28.2.1.4.4 pag. 131; Art. 28.2.1.4.5 pag. 132; Art. 28.2.1.5.1 pag. 132; Art. 28.2.1.5.3 pag. 132; Art. 28.2.1.5.5 pag. 132; Art. 28.2.1.9.1 pag. 132; Art. 28.2.2.4 pag. 135; Art. 28.2.2.4.3 pag. 136; Art. 28.2.2.4.5 pag. 136; Art. 28.2.2.11.5 pag. 138; Art. 28.2.2.29.1 pag. 140; Art. 28.2.2.29.3 pag. 141; Art. 28.2.2.29.5 pag. 141; Art. 28.2.2.30.1 pag. 141; Art. 28.2.2.30.5 pag. 142; Art. 28.2.2.31.1 pag. 142; Art. 28.2.2.31.3 pag. 143; Art. 28.2.2.31.5 pag. 143; Art. 28.2.2.32.1 pag. 143; Art. 28.2.2.32.4 pag. 144; Art. 28.2.2.33/34.2 pag. 144; Art. 28.2.2.33/34.4 pag. 145; Art. 28.2.2.33/34.5 pag. 145; Art. 28.2.4.8.1 pag. 149; Art. 28.2.4.26/29.1 pag. 150; Art. 28.2.4.26/29.4 pag. 150; Art. 28.2.4.26/29.5 pag. 151; Art. 28.2.5.1.1 pag. 153; Art. 28.2.5.1.3 pag. 153; Art. 28.2.5.5 pag. 153; Art. 28.2.5.1.2/3 pag. 153; Art.28.2.5.3.2/3 pag. 154; Art. 28.2.5.5.2/3 pag. 154; Art. 28.2.5.4.1 pag. 154; Art. 28.2.5.4.5 pag. 155; Art. 28.2.5.5.1 pag. 155; Art. 28.2.5.5.3 pag. 156; Art. 28.2.5.5.5 pag. 156; Art. 28.2.5.6.1 pag. 157; Art. 28.2.5.6.3 pag. 157; Art. 28.2.5.6.5 pag. 157; Art. 28.2.5.7.1 pag. 158; Art. 28.2.5.7.3 pag. 158; Art. 28.2.5.8.1 pag. 159; Art. 28.2.5.8.3 pag. 159; Art. 28.2.5.8.5 pag. 160.	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
--------------------	--	--	-----------------------

## Osservazione n.32

Art. 28 NTA del PUC - Ai sensi dell'art. 3 comma 1 della LR 20/1991, per l'edificazione nelle zone omogenee G è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo. Il Comune deve specificare se il Piano di utilizzo, richiamato per l'attuazione di alcune sottozone, è riconducibile ad un piano attuativo.

## Recepimento n.32

Alla voce “Modalità di Attuazione” e in tutto il paragrafo che riguarda le sottozone G, è stato sostituito la dicitura :“Piano di Utilizzo” con quella di “Piano Attuativo”.

## Zone H e Fasce di Rispetto

### Osservazione n. 33

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

### Osservazione n.33

H1.2 "Valenze archeologiche non comprese nel repertorio" - Con riferimento a quanto già evidenziato all'osservazione n. 11, e alla suddivisione tabellare degli elementi dell'assetto storico culturale, riportata nel verbale di copianificazione, si chiede di chiarire l'origine della tabella dei "beni di cui alla nota Ministero dei beni cultura" riportata a pag. 162 delle NTA, i cui elementi sono classificati in H1.2.

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

#### ZONA H SALVAGUARDIA

##### Criticità

La disciplina di tutela presenta alcuni elementi di criticità, generando incertezza nella definizione della disciplina paesaggistica e urbanistica. E' necessario che la perimetrazione e disciplina delle zone H e AR non crei elementi di contrasto con la disciplina dei Beni Paesaggistici Ambientali (sezione 4.4 della presente relazione) e dei Beni ed elementi del patrimonio storico culturale diffuso (sezione 4.2 della presente relazione). Si suggerisce pertanto di osservare le indicazioni presenti nelle sezioni dedicate.

Nel particolare si rappresenta quanto segue: H1.2 "Valenze archeologiche non comprese nel repertorio" - Posto quanto già osservato nella sezione 4.2 della presente relazione, non appare chiara la motivazione di associare tale zona ai soli elementi della tabella "beni di cui alla nota Ministero dei beni culturali" riportata a pag 162 delle NTA e non a tutti quelli della tabella 5 del verbale di copianificazione.

H2 "Zona di Pregio Paesaggistico Ambientale (art. 143 D.Lgs. 42/04)" - Contrariamente a quanto indicato nelle NTA all'art. 29.2.1.2, le zone H2 non individuano i Beni paesaggistici ambientali ma generiche aree di tutela ambientale solo in parte coincidenti con i perimetri dei beni paesaggistici; tale definizione dovrà essere chiaramente esplicitata in relazione ai beni paesaggistici propriamente detti e alle aree di solo pregio paesaggistico ambientale.

AR2 "Paesaggistica - Corpi Idrici e Costa" - È opportuno indicare nelle NTA del PUC che le AR2 si riferiscono esclusivamente ai perimetri di tutela condizionata così come copianificati per i 7 Beni Paesaggistici del repertorio e come riportato nelle cartografia di piano, escludendo gli altri elementi di natura ambientale elencati nelle stesse NTA. Le norme devono meglio specificare che per tali areali, così come per le zone H1.1, si deve fare riferimento alla disciplina contenuta per ciascun bene nelle relativa scheda di cui all'allegato 2.23 "copianificazione beni paesaggistici"

AR4 "Beni Identitari" - Si fa presente che, come indicato chiaramente nella tabella 6 del verbale, non sono presenti sul territorio Beni identitari, ma esclusivamente elementi di natura Architettonica, non rientranti nel repertorio. Si fa presente che le NTA per le AR4 rimandano parte della disciplina a un elaborato "registro dei beni paesaggistici e identitari" non presente nel piano.

### **Recepimento n.33**

Art.29 e seguenti: al fine di rappresentare a livello conoscitivo e normativo quanto indicato nel verbale di copianificazione, sono state inserite le tabelle secondo la seguente suddivisione:

- H1.1 Beni del Repertorio di cui all'art. 48 delle N.T.A. - P.P.R. 2006, oggetto di copianificazione secondo la procedura di cui all'art. 49 delle NTA del P.P.R.
- H1.2 Beni di cui alla nota Ministero dei Beni Culturali e Ambientali – Soprintendenza Archeologica per le Province di Sassari e Nuoro n. 1680 Posiz. V1 – Sorso del 16.3.1984

## Osservazione n. 34

Tavola N° ____	N.T.A. Art. 29.2.1.2 pag. 164	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
----------------	----------------------------------	--	--------------------

### Osservazione n.34

H2 "Zona di Pregio Paesaggistico Ambientale (art. 143 D.Lgs. 42/04)"- contrariamente a quanto indicato nelle NTA all'art. 29.2.1.2, le zone H2 non individuano solo i Beni paesaggistici o ambientali ma anche generiche aree di tutela ambientale solo in parte coincidenti con i perimetri dei beni paesaggistici; tale definizione dovrà essere chiaramente esplicitata in relazione ai beni paesaggistici propriamente detti e alle aree di solo pregio paesaggistico ambientale.

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

Vedasi osservazione n.33

### Recepimento n.34

All' art. 29.2.1.2 delle N.T.A. del P.U.C. la frase: "Sono le aree individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene." è stata sostituita con la seguente: "Sono le aree individuate come beni paesaggistici e generiche aree di tutela ambientale solo in parte coincidenti con i perimetri dei beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene."

Pertanto il periodo dell'art. 29.2.1.2 risulterà:

Sono le aree individuate come beni paesaggistici e generiche aree di tutela ambientale solo in parte coincidenti con i perimetri dei beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. In queste zone è prevista la conservazione integrale dei significativi aspetti naturalistici, storico-culturali e morfologici. Sono ammesse limitate trasformazioni dello stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione paesaggistica, interventi volti alla conservazione, difesa, valorizzazione, recupero e fruizione del bene.

Si suddivide in:

**29.2.1.2.1 Sottozona H2.1 – Falesie**

**29.2.1.2.2 Sottozona H2.2 – Sistemi di Spiaggia**

**29.2.1.2.3 Sottozone H2.3 – Zone Umide Costiere – Pineta Ginepreto e Macchia Mediterranee**

## Osservazione n. 35

Tavola N° ____	N.T.A. Art. 29.2.2.2.1 pag. 172	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
----------------	------------------------------------	--	--------------------

### Osservazione n.35

AR2 "Paesaggistica - Corpi Idrici e Costa" - è opportuno indicare nelle NTA del PUC che le AR2 si riferiscono esclusivamente ai perimetri di tutela condizionata così come copianificati per i 7 Beni Paesaggistici del repertorio e come riportato nella cartografia di piano, escludendo gli altri elementi di natura ambientale elencati nelle stesse NTA. Le norme devono meglio specificare che per tali areali, così come per le zone H1.1, si deve fare riferimento alla disciplina contenuta per ciascun bene nella relativa scheda di cui all'allegato 2.23 "copianificazione beni paesaggistici."

### Recepimento n.35

All' art. 29.2.2.2.1 delle N.T.A. del P.U.C. la frase

“Sono le aree individuate come beni paesaggistici o limitrofe alla zona H2.

- a. - laghi e invasi artificiali e relativa fascia di 300 m dalla battigia;
- b. - acque pubbliche vincolate, considerando le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna;
- c. -aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del RDL n. 3267/1923 e relativo regolamento RD n.1126/1926;
- d. - beni storico culturali coincidenti con il perimetro a tutela condizionata individuati nel territorio”  
è sostituita con la seguente:

“Sono le aree relative ai perimetri di tutela condizionata così come copianificati per i sette Beni Paesaggistici del repertorio.

E si applicano integralmente le norme di cui alla tavola 2.23 Copianificazione dei Beni storico culturali - Norme all'interno dei due perimetri di tutela individuati in fase di copianificazione vige la disciplina dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004.”

## Osservazione n. 36

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

### Osservazione n.36

AR4 "Beni identitari"- si fa presente che, come indicato chiaramente nella tabella 6 del verbale, non sono presenti sul territorio Beni identitari, ma esclusivamente elementi di natura Architettonica, non rientranti nel repertorio. Si fa presente che le NTA per le AR4 rimandano parte della disciplina a un elaborato "registro dei beni paesaggistici e identitari non presente nel piano.

### Recepimento n.36

Viene eliminato il periodo dell'art.29.2.2.3.1 :

“Sono le aree limitrofe ai beni identitari, sono per cui le aree individuate come beni storico culturali coincidenti con il perimetro a tutela condizionata” e sostituito con il seguente:

“Sono elementi di carattere monumentale e identitario non rientranti nel repertorio 2014 censiti dal Comune in sede di redazione del PUC che vengono identificati e rappresentati su apposita cartografia a scala adeguata negli elaborati.”

Viene eliminato il periodo:

“Gli interventi sui beni architettonici devono rispettare quanto indicato nell'elaborato “Registro dei Beni Paesaggistici e Identitari” a cui si rimanda.”

## Aree S

### Osservazione n. 37

Tavola N° ____	N.T.A. Art. 32.1 pag. 181	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
----------------	---------------------------	--	--------------------

#### Osservazione n.37

L'articolo 32.1 delle NTA del PUC prevede la possibilità, attraverso apposita Delibera di CC, di utilizzare le zone S per qualunque servizio previsto dall'art. 6 del DA2266/U/83 a prescindere dalla sottoclassificazione data dal piano. Si fa presente che tali operazioni costituiscono variante urbanistica (anche la sola modifica ad esempio da S1 a S2), pertanto le NTA dovranno specificare la necessità di procedere a variante urbanistica che dovrà garantire il rispetto dei minimi di legge per ciascuno standard.

#### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

Calcolo Standards

Criticità

L'articolo 32.1 delle NTA del PUC prevede la possibilità di utilizzare le zone S per qualunque servizio previsto dall'art. 6 del DA2266/U/83 a prescindere dalla sotto classificazione data dal piano, attraverso apposita Delibera di CC. Si fa presente che tali operazioni costituiscono variante urbanistica (anche la sola modifica ad esempio da S1 a S2), pertanto le NTA dovranno specificare la necessità di procedere a variante urbanistica e che dovrà essere garantito il rispetto dei minimi di legge per ciascuno standard;

Per quanto riguarda le S4 si fa presente che si devono eliminare le aree parcheggio localizzate lungo la circonvallazione in previsione. Tali aree di sosta non possono infatti considerarsi a servizio delle zone A e B ma sono pertinenza della sede stradale;

Deve essere chiarita o meglio esplicitata la norma prevista all'art. 32.2.5.2.3 "Modalità di attuazione" inerente il programma annuale dei parcheggi.

#### **Recepimento n.37**

La frase dell'articolo 32.1 delle NTA del PUC "Tale procedura non costituisce variante al P.U.C." è così modificata:

"Tale procedura costituisce variante urbanistica (anche la sola modifica ad esempio da S1 a S2), pertanto necessita procedere a variante urbanistica, e dovrà essere garantito, per ciascuno standard, il rispetto dei minimi di legge."

Pertanto il periodo dell'art. 32.1 risulterà:

Sono le parti del territorio riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, che dovranno essere assicurati per ogni abitante insediato o da insediare.

Fatte salve le diverse previsioni delle tavole del P.U.C. i rapporti di dimensionamento minimi che dovranno essere in ogni caso assicurati nei P.U.A. e nei comparti sono i seguenti: per ogni abitante insediato o da insediare dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie pari a 18,00 mq. per abitante.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- aree "S1" per l'istruzione;
- aree "S2" per attrezzature di interesse comune;
- aree "S3" per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- aree "S4" per parcheggi pubblici.

Le zone "S" costituiscono all'interno del P.U.C. l'elemento qualificante della rigenerazione urbana e gli interventi di configurazione degli spazi aperti (arredo urbano, tipologie del verde pubblico, illuminazione pubblica, tipologie dei parcheggi e delle attrezzature collettive) sono disciplinati da norme e regolamenti che definiscono lo standard dimensionale e prestazionale.

I servizi urbani e di quartiere per gli insediamenti residenziali ex. art. 6 del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983, realizzati nelle aree individuate dal P.U.C., hanno, agli effetti della verifica degli indici urbanistici, cubatura convenzionale nulla e saranno realizzati secondo le necessità del servizio e gestiti direttamente dall'Amministrazione comunale o da Enti istituzionalmente competenti o anche mediante apposita convenzione da soggetti privati.

L'Amministrazione Comunale potrà utilizzare le zone S per tutti i servizi previsti dall'art. 6 del D.A. n. 2266/U, indipendentemente dalla loro classificazione nel piano.

Si prevede che i privati proprietari che cedano all'Amministrazione Comunale il 75% delle superfici delle zone S, così come delimitate nella zonizzazione del P.U.C., possano utilizzare il restante 25% di superficie che rimane in proprietà per tutte le destinazioni proprie delle attrezzature in zona S; su tale quota del 25% il soggetto privato potrà utilizzare un indice volumetrico territoriale esteso a tutto il comparto di 0.50 mc/mq.

Con deliberazione del Consiglio Comunale le singole zone S possono essere traslate e riposizionate sempre all'interno delle aree già classificate standards.

Tale procedura costituisce variante urbanistica (anche la sola modifica ad esempio da S1 a S2), pertanto necessita procedere a variante urbanistica, e dovrà essere garantito, per ciascuno standard, il rispetto dei minimi di legge."

## Osservazione n. 38

Tavola N° ____	N.T.A. Art. 32.1 pag. 181 e Art. 32.2.4.1 pag. 188	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
----------------	--	--	--------------------

### Osservazione n.38

Per quanto riguarda le aree parcheggio localizzate lungo la circonvallazione, si fa presente che non potranno essere classificate come aree S4, non potendosi considerare a servizio delle zone A e B, ma di esclusiva pertinenza delle strada.

### Recepimento n.38

Le aree destinate a parcheggio pubblico individuate lungo la circonvallazione in previsione, ovvero le aree relative alle sottozone S4\_B\_19, S4\_B\_20, S4\_B\_21 e S4\_B\_22 sono state eliminate. Si nota che l'eliminazione di tali superfici lascia immutata la verifica positiva rispetto alle superficie minime di standard richiesta dal D.A. 2266/U/1989 per le sottozone S4. Inoltre le sottozone individuate in precedenza come S4\_B\_23, S4\_B\_24 e S4\_B\_25 ora sono individuate rispettivamente come S4\_B\_19, S4\_B\_20 e S4\_B\_21.

La tabella relativa alle "Aree destinate a standard nella Zona B", relativa all'articolo 32.1, è stata sostituita con la seguente tabella aggiornata:

Aree destinate a Standard nella Zona B			
<i>Denominazione</i>	<i>Tipo Standard</i>	<i>Codice Standard</i>	<i>Area</i>
Scuola dell'infanzia "Capuccini"	S1	S1_B_01	3.439,67
Scuola elementare Via Azuni	S1	S1_B_02	11.064,15
Scuola Elementare "Santa Maria"	S1	S1_B_03	6.925,63
Polo dell'Istruzione	S1	S1_B_04	55.029,77
Scuola Media "Cress"	S1	S1_B_05	3.595,42
Polo dell'Istruzione II	S1	S1_B_06	40.760,63
Via Tiziano	S1	S2_B_01	1.567,64
Chiesa e Piazzale "Beata Vergine Noli Me Tollere"	S2	S2_B_02	1.137,78
Via Salvo D'acquisto	S2	S2_B_03	8.293,04
Ufficio Manutenzioni	S2	S2_B_04	4.748,38
Ufficio Postale	S2	S2_B_05	2.311,95
Cappella Funebre Nuovo Cimitero	S2	S2_B_06	9.027,19
Localita Silvosu	S2	S2_B_07	30.340,92
Capella Cimitero	S2	S2_B_08	2.352,88
Giardini Giorra	S2	S3_B_01	910,90
Giardini Via Mameli	S3	S3_B_02	3.649,01
Stadio La Piramide	S3	S3_B_03	31.006,27
Giardini Viale Porto Torres	S3	S3_B_04	1.279,90

Parcheeggi Pubblici	S3	<b>S3_B_05</b>	2.532,32
Giardini sul "Golfo dell'Asinara"	S3	<b>S3_B_06</b>	11.203,70
Giardini sul "Golfo dell'Asinara"	S3	<b>S3_B_07</b>	8.808,84
Polo dell'atletica	S3	<b>S3_B_08</b>	25.856,68
Parco La "Salamagna"	S3	<b>S3_B_09</b>	1.414,94
Giardini Pubblici	S3	<b>S3_B_10</b>	9.156,09
Giardini Pubblici	S3	<b>S3_B_11</b>	15.584,56
Stadio "Salvatore Madau"	S3	<b>S3_B_12</b>	16.925,91
Giardini Pubblici via Flumendosa	S3	<b>S3_B_13</b>	145,26
Giardini Pubblici "Loc Maccia di Lari"	S3	<b>S3_B_14</b>	18.540,72
Palestra Polivalente Via Dessi	S3	<b>S3_B_15</b>	10.075,10
Parco Urbano	S3	<b>S3_B_16</b>	33.292,94
Parco Urbano	S3	<b>S3_B_17</b>	27.288,78
Pista ciclabile Sorso Sennori	S3	<b>S3_B_18</b>	4.613,03
Area Verde Polo Istruzione	S3	<b>S3_B_19</b>	1.899,61
Verde Pubblico cimitero	S3	<b>S3_B_20</b>	5.143,55
Parcheeggi Pubblici	S3	<b>S3_B_21</b>	5.191,32
Parcheeggi Pubblici	S3	<b>S3_B_22</b>	3.952,97
Parcheeggi Pubblici	S3	<b>S3_B_23</b>	8.489,87
Giardini "Silvosu"	S3	<b>S3_B_24</b>	7.885,14
Piazzale della Stazione	S4	<b>S4_B_01</b>	359,23
Parcheeggi "Capuccini"	S4	<b>S4_B_02</b>	147,61
Parcheeggi "Santa Maria"	S4	<b>S4_B_03</b>	1.649,25
Parcheeggi Pubblici	S4	<b>S4_B_04</b>	1.052,17
Parcheeggi Pubblici	S4	<b>S4_B_05</b>	2.433,34
Parcheeggi Pubblici	S4	<b>S4_B_06</b>	6.225,34
Parcheeggi Pubblici	S4	<b>S4_B_07</b>	452,88
Parcheeggi Pubblici	S4	<b>S4_B_08</b>	1.163,49
Parcheeggi Pubblici	S4	<b>S4_B_09</b>	173,53
Parcheeggi Pubblici	S4	<b>S4_B_10</b>	149,96
Parcheeggi Pubblici	S4	<b>S4_B_11</b>	80,22
Parcheeggi Pubblici	S4	<b>S4_B_12</b>	2.625,99
Parcheeggi Pubblici	S4	<b>S4_B_13</b>	3.272,28
Parcheeggi Pubblici	S4	<b>S4_B_14</b>	15.259,39
Parcheeggi Pubblici	S4	<b>S4_B_15</b>	1.096,37
Parcheeggi Pubblici	S4	<b>S4_B_16</b>	1.649,58
Parcheeggi Pubblici	S4	<b>S4_B_17</b>	1.373,31
Parcheeggi Pubblici	S4	<b>S4_B_18</b>	41.234,69
Parcheeggi	S4	<b>S4_B_19</b>	1.670,14
Parcheeggi	S4	<b>S4_B_20</b>	1.531,84
Parcheeggi Centro Intermodale	S4	<b>S4_B_21</b>	5.631,80

La tabella relativa agli “Standard S4 aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio”, relativa all’articolo 32.2.4.1, è stata sostituita con la seguente tabella aggiornata:

<b>Standard S4 aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio</b>			
<b>Aree destinate a Standard "S4" nella Zona A</b>			
<i>Denominazione</i>	<i>Tipo Standard</i>	<i>Codice Standard</i>	<i>Area</i>
Piazza San Pantaleo	S4	S4_A_1	1.178,07
<b>Aree destinate a Standard "S4" nella Zona B</b>			
<i>Denominazione</i>	<i>Tipo Standard</i>	<i>Codice Standard</i>	<i>Area</i>
Piazzale della Stazione	S4	S4_B_01	359,23
Parcheggi “Capuccini”	S4	S4_B_02	147,61
Parcheggi Santa Maria	S4	S4_B_03	1.649,25
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_04	1.052,17
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_05	2.433,34
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_06	6.225,34
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_07	452,88
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_08	1.163,49
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_09	173,53
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_10	149,96
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_11	80,22
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_12	2.625,99
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_13	3.272,28
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_14	15.259,39
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_15	1.096,37
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_16	1.649,58
Parcheggi Pubblici Biblioteca	S4	S4_B_17	967,66
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_18	41.234,69
Parcheggi	S4	S4_B_19	1.670,14
Parcheggi	S4	S4_B_20	1.531,84
Parcheggi Centro Intermodale	S4	S4_B_21	5.631,80

## Osservazione n. 39

Tavola N° ____	N.T.A. Art. 32.2.5.2.3 pag. 189	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
----------------	------------------------------------	--	--------------------

### Osservazione n.39

Deve essere chiarita o meglio esplicitata la norma prevista all'art. 32.2.5.2.3 delle NTA del PUC "Modalità di attuazione" inerente il programma annuale dei parcheggi.

### Recepimento n.39

All'art. 32.2.5.2.3 "Modalità di attuazione" inerente il programma annuale dei parcheggi è aggiunto il seguente capoverso:

Il Programma Parcheggi rappresenta lo strumento di programmazione e pianificazione finalizzato ad affrontare, in termini organici, il problema delle infrastrutture funzionali alla sosta, indicando, sulla base dell'analisi del fabbisogno, le localizzazioni, i dimensionamenti, le priorità d'intervento ed i tempi di attuazione al fine di sopperire alla domanda di sosta in struttura. Questo dovrà essere mutato sostanzialmente nel tempo quando cambierà sia il contesto urbanistico di riferimento comunale, sia le scelte strategiche in materia di mobilità sostenibile comunali, regionali, nazionale o della U.E.

## NTA Generalità

Relativamente alle norme tecniche di attuazione, oltre a quanto già esaminato nelle altre sezioni delle presente istruttoria, si riportano le seguenti considerazioni/suggerimenti per l'adeguamento:

### Osservazione n. 40

Tavola N° _____	N.T.A. Art. 9.1 pag. 30	Regolamento Edilizio Art. _____ pag. _____	Relazione pag _____
-----------------	-------------------------	--	---------------------

### Osservazione n.40

Art. 9.1 "Autorizzazione a lottizzare" - La norma stabilisce erroneamente la necessità di trasmettere la DCC di adozione definitiva del piano di lottizzazione alla RAS per la verifica di coerenza ex art. 31 LR7/2002.

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

NTA e Regolamento edilizio- Generalità

Norme Tecniche di attuazione

Relativamente alle norme tecniche di attuazione, oltre a quanto già esaminato nelle altre sezioni delle presente istruttoria, si riportano, a titolo indicativo e non esaustivo, le seguenti considerazioni/suggerimenti per l'adeguamento:

- art. 9.1 "autorizzazione a lottizzare" - La norma stabilisce erroneamente la necessità di trasmettere la DCC di adozione definitiva del piano di lottizzazione alla RAS per la verifica di coerenza ex art. 31 LR 7/2002;

-art 31 "edificato urbano diffuso" - In relazione alla disciplina dell'edificato urbano diffuso, nella seduta del CTRU è stato evidenziato che la norma fa riferimento a "Programmi di riqualificazione" attuabili con le modalità previste dai piani di recupero. Si ritiene opportuno richiamare le disposizioni sulle azioni di riqualificazione e recupero previste all'art 77 delle NTA del PPR, specificando eventualmente tra le possibili modalità attuative, quelle previste negli arti. 27 e 28 della Legge 457 del 1978. Inoltre, riferendosi a zone rurali, classificate E3 dal PUC, le NTA dovranno meglio specificare gli indirizzi di cui all'art 76, 77, 79 (Edificato urbano diffuso) e quelli di cui all'art. 80 delle NTA del PPR (edificato in zona agricola) inerenti i materiali, le tecniche costruttive, l'uso di terra stabilizzata per la realizzazione di nuove strade, etc. Si chiede inoltre che il Comune verifichi e precisi gli areali che individuano la componente insediativa caratterizzata dalla presenza di edificato sparso in agro, limitando l'estensione degli areali alle porzioni di territorio trasformate e interessate dalla presenza di edificato. In relazione all'entità e all'estensione del fenomeno, i perimetri sopra detti avranno carattere ricognitivo con possibilità di applicare la previsione normativa finalizzata alla riqualificazione paesaggistica e al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, anche al di fuori dei perimetri predetti, e conseguente possibilità di attivare consorzi di proprietari, che, previa delibera del Consiglio Comunale, attueranno le azioni di riqualificazione di cui sopra. Dovranno infine essere identificati gli edifici abusivi non suscettibili di sanatoria.

-art. 31.5- Si fa presente che il riferimento all'art. 15 delle NTA del PPR deve essere eliminato in quanto lo strumento dell'intesa riguarda una disciplina transitoria applicabile nelle more dell'adeguamento del PUC al PPR;

-art 41 "Beni tutelati"- L'articolo sembra volere richiamare l'art. 10 bis della LR 45/89 individuando le aree di inedificabilità. Tuttavia la sua formulazione non appare perfettamente aderente alla norma regionale. Pertanto è necessario, qualora si intenda correttamente riportare l'art. 10 bis della LR 45/89 nelle NTA del PUC, che la stessa disciplina sia riportata pedissequamente.

#### **Recepimento n.40**

Dall'art. 9.1 "autorizzazione a lottizzare" – per erronea trascrizione viene cancellata la seguente frase:

“Trasmesso per la verifica di coerenza di cui all'articolo 31 della Legge Regionale n. 7 del 2002”

Pertanto il periodo dell'art. 9.1 risulterà:

L'Autorizzazione a Lottizzare un'area, oltre che alla Deliberazione Consiliare di Adozione Definitiva, e Pubblicazione dell'Avviso sul BURAS ai sensi di legge, è subordinata alla stipulazione di una Convenzione, il cui schema è allegato all'atto della domanda a lottizzare, qualora non faccia già riferimento a quello vigente, con la quale il lottizzante assume per se e per conto di eventuali successori o aventi causa i seguenti impegni:

- a. la cessione gratuita immediata delle aree necessarie per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria in relazione alle esigenze degli insediamenti previsti nella lottizzazione e le aree occorrenti per la realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- b. l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e alle opere di urbanizzazione secondaria che verranno determinati in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti previsti nella lottizzazione. Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovranno essere quantificati in misura non inferiore al contributo di cui alla tabella comunale vigente;
- c. i tempi di esecuzione e ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, progettate a cura e spese dei lottizzanti secondo le indicazioni e con la supervisione tecnica del Comune, entro un termine stabilito, ma comunque non superiore a tre anni per i sottoservizi principali (rete idrica, elettrificazione primaria, rete fognaria nera e bianca, telefonia) e non superiore a sei anni per il completamento delle opere (viabilità, illuminazione pubblica, verde e altro) a partire dalla data della stipula della convenzione;
- d. la manutenzione, da parte del lottizzante, delle opere di urbanizzazione primaria, fino a quando le opere medesime non siano acquisite dal Comune entro i termini previsti in convenzione;
- e. la costituzione di adeguate garanzie finanziarie anche a mezzo di fideiussione da parte dei lottizzanti nella misura minima del 100% del costo totale delle opere di urbanizzazione primaria

aggiornato al momento di stipula della convenzione e comprendente anche l'incidenza delle spese tecniche dell'I.V.A. e una quota per gli imprevisti (non inferiore al 10% dell'importo dei lavori);

## Osservazione n. 41

Tavola N°	N.T.A. Art. 31 pag. 177	Regolamento Edilizio Art.	pag.	Relazione pag
-----------	-------------------------	---------------------------	------	---------------

### Osservazione n.41

Art 31 "edificato urbano diffuso"- In relazione alla disciplina dell'edificato urbano diffuso, nella seduta del CTRU è stato evidenziato che la norma fa riferimento a "Programmi di riqualificazione" attuabili con le modalità previste dai piani di recupero. Si ritiene opportuno richiamare le disposizioni sulle azioni di riqualificazione e recupero previste all'art 77 delle NTA del PPR, specificando eventualmente tra le possibili modalità attuative, quelle previste negli art. 27 e 28 della Legge 457 del 1978. Inoltre, riferendosi a zone rurali, classificate E3 dal PUC, le NTA dovranno meglio specificare gli indirizzi di cui all'art 76, 77, 79 (Edificato urbano diffuso) e quelli di cui all'art. 80 delle NTA del PPR (edificato in zona agricola) inerenti i materiali, le tecniche costruttive, l'uso di terra stabilizzata per la realizzazione di nuove strade, etc.

Si chiede inoltre che il Comune verifichi e precisi gli areali che individuano la componente insediativa caratterizzata dalla presenza di edificato sparso in agro, limitando l'estensione degli areali alle porzioni di territorio trasformate e interessate dalla presenza di edificato. In relazione all'entità e all'estensione del fenomeno, i perimetri sopra detti avranno carattere ricognitivo con possibilità di applicare la previsione normativa finalizzata alla riqualificazione paesaggistica e al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, anche al di fuori dei perimetri predetti, e conseguente possibilità di attivare consorzi di proprietari, che, previa delibera del Consiglio Comunale, attueranno le azioni di riqualificazione di cui sopra. Dovranno infine essere identificati gli edifici abusivi non suscettibili di sanatoria.

### Recepimento n.41

All'art. 31 "edificato urbano diffuso"- dopo le parole .....“piani di recupero” e sino alle parole “di iniziativa pubblico o privata” è aggiunta la seguente frase:

“dall’art. 77 delle N.T.A. del P.P.R., (eventuali modalità attuative possibili, quelle previste dagli art. 27 e 28 della Legge 457 del 1978),”

All’art. 31 "edificato urbano diffuso"- dopo le parole “..... stesse ed in ogni caso non inferiore ad HA 5,00.”

è aggiunta la seguente frase:

“In relazione all’entità e all’estensione del fenomeno, i perimetri sopra detti avranno carattere ricognitivo con possibilità di applicare la previsione normativa finalizzata alla riqualificazione paesaggistica e al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, anche al di fuori dei perimetri predetti, con conseguente possibilità di attivare consorzi di proprietari, che, previa delibera del Consiglio Comunale, attueranno i programmi di riqualificazione di cui sopra. Il piano dovrà essere elaborato nel rispetto degli art 76, 77, 79 (Edificato urbano diffuso) e quelli di cui all'art. 80 delle NTA del PPR (edificato in zona agricola) inerenti i materiali, le tecniche costruttive, l'uso di terra

stabilizzata per la realizzazione di nuove strade, etc. Il piano inoltre non potrà prevedere la presenza di edifici abusivi non suscettibili di sanatoria.”

## Osservazione n. 42

Tavola N° ____	N.T.A. Art. 31.5 pag. 179	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
----------------	------------------------------	--	--------------------

### Osservazione n.42

Art. 31.5 - il riferimento all'art. 15 delle NTA del PPR deve essere eliminato in quanto riguarda la disciplina transitoria applicabile nelle more dell'adeguamento del PUC al PPR.

### Recepimento n.42

All'art. 31.5 delle N.T.A. del PUC è stata eliminata la seguente frase “in tal caso anche in relazione alla valutazione della configurazione architettonica e dimensionale degli edifici, si applicano le procedure di cui all'art. 15, comma 4 delle N.T.A. del P.P.R., attraverso lo strumento dell'Intesa previsto dall'articolo 11, punto c) delle N.T.A. del P.P.R.” in quanto riguarda la disciplina transitoria applicabile nelle more dell'adeguamento del PUC al PPR.

Pertanto il periodo del punto a delle prescrizioni dell'art. 31.5 risulterà:

a) per gli imprenditori agricoli e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali secondo le prescrizioni contenute nelle Direttive di cui al D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228, previa attenta verifica della stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo.

Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera, salvo venga dimostrata l'indispensabile esigenza della residenza per la conduzione dell'attività agricola esercitata;

## Osservazione n. 43

Tavola N°	N.T.A. Art. 41 pag. 197	Regolamento Edilizio Art. pag.	Relazione pag
-----------	-------------------------	--------------------------------	---------------

Osservazione n.43

Art 41 “Beni tutelati” - l'articolo sembra volere richiamare l'art. 10 bis della LR 45/89 individuando le aree di inedificabilità. Tuttavia la sua formulazione non appare perfettamente aderente alla norma regionale. Pertanto è necessario, qualora si intenda riportare l'art. 10 bis della LR 45/89 nelle NTA del PUC, che la stessa disciplina sia riportata pedissequamente.

### Recepimento n.43

Come richiesto dalla R.A.S. l'art. 41 viene sostituito con il seguente art. 41 che riporta pedissequamente l'art. 10 bis della L.R. 45/89 e ss.mm.ii:

“Per quanto riguarda i beni Tutelati si applica quanto previsto dall'art. 10 bis della L.R. 45/89 così come modificato dalla L.R. 11/2017 che si riporta integralmente:

1. Sono dichiarati inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico-morfologici e dei rispettivi insiemi:

a) i terreni costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee A, B, e D, nonché nelle zone C e G contermini agli abitati, tutte come individuate negli strumenti urbanistici vigenti in base al Decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U;

b) le zone umide incluse nell'elenco di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;

c) i fiumi compresi in un apposito elenco approvato dalla Giunta regionale tra quelli iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, approvato con Regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 e le relative sponde o piede degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna:

d) i territori con termini ai laghi naturali compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche se elevati sui laghi;

e) le zone di interesse archeologico;

f) le isole minori della Sardegna, con esclusione di quelle indicate alla lettera g) del successivo comma:

g) le spiagge, i compendi sabbiosi, i lidi in genere e le immediate adiacenze funzionalmente connesse alla tutela del bene principale.

2. Sono esclusi dal vincolo di cui comma al 1:

a) i Comuni i cui centri abitati, così come storicamente sviluppatasi e come individuati dai rispettivi strumenti urbanistici vigenti, siano contermini al mare e ai fiumi; tali Comuni possono pertanto individuare, nei rispettivi PUC e solo nelle aree contermini ai centri abitati, anche entro la fascia dei 300 metri dal mare e dai fiumi, zone C, D, G e H, e dettare norme per le zone A e B, nel rispetto delle prescrizioni del Decreto assessoriale n. 2266/U del 1983;

b) le aree interessate da piani attuativi già convenzionati, che abbiano avviato la realizzazione delle opere di urbanizzazione alla data del 17 novembre 1989;

c) gli interventi in attuazione dei piani e progetti di opere pubbliche o di iniziativa pubblica, con particolare riferimento alle varianti di opere pubbliche e di pubblica necessità di cui alla Legge 3 gennaio 1978, n. 1;

d) gli interventi di prevenzione e tutela della salute pubblica e della qualità dell'ambiente;

e) gli interventi in attuazione dei piani di risanamento urbanistico di cui alla Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e successive modifiche;

f) gli interventi di razionalizzazione e sistemazione edilizio-urbanistica dei preesistenti agglomerati;

g) le isole di S. Antioco, S. Pietro, La Maddalena e S. Stefano nelle quali il vincolo di inedificabilità si riferisce alle aree comprese nella fascia di 150 metri dalla linea di battigia fermi restando gli interventi di cui alla precedente lettera a) del presente comma;

h) i preesistenti insediamenti ricettivo-alberghieri classificati secondo la Legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, per i quali sono consentite, non verso il mare, anche entro la fascia dei 300 metri dal mare attività di ristrutturazione, di razionalizzazione e di incremento delle volumetrie strettamente funzionali a tali attività, purché attigue alle preesistenze, compatibili con gli strumenti urbanistici comunali, nella misura non superiore al 25 per cento delle volumetrie dagli stessi già realizzate;

i) gli interventi relativi alla realizzazione delle pertinenze di cui all'articolo 817 del Codice civile, quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti nonché le strutture strettamente necessarie agli impianti di acquicoltura e, comunque, di utilizzazione produttiva del mare, degli stagni e dei fiumi.

i bis) gli interventi relativi alla realizzazione di parcheggi che non determinino alterazione permanente e irreversibile dello stato dei luoghi e di strutture di facile rimozione a servizio della balneazione e della ristorazione, preparazione e somministrazione di bevande e alimenti, e finalizzate all'esercizio di attività sportive, ludico-ricreative direttamente connesse all'uso del mare e delle acque interne;

i ter) le infrastrutture puntuali di facile rimozione a servizio delle strutture di interesse turistico-ricreativo dedicate alla nautica.”

2 bis. Nell'ambito territoriale disciplinato dal Piano di utilizzo dei litorali (PUL) e, comunque, non oltre la fascia dei 2.000 metri dalla linea di battigia marina, è consentita la realizzazione di parcheggi che, se collocati nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, non determinino

alterazione permanente e irreversibile dello stato dei luoghi, e di strutture di facile rimozione a servizio della balneazione, indipendenti dalla destinazione di zona urbanistica, non vincolata al rispetto dei relativi parametri di zona, regolamentata per dimensione, tipologia e posizione dal PUL e non soggetta al vincolo di integrale conservazione di cui al comma 1. Il posizionamento delle strutture a servizio della balneazione è ammesso nei litorali urbani senza limiti temporali, e nel periodo compreso tra i mesi di aprile e ottobre negli altri casi. In assenza del PUL è ammesso, per una durata non superiore a novanta giorni, il posizionamento di strutture amovibili a servizio della balneazione nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina e negli ambiti contigui ai litorali, ricompresi nella fascia dei 2.000 metri dalla linea di battigia marina. Si definiscono “urbani” i litorali ricompresi nei territori dei comuni indicati al comma 2, lettera a), e inseriti o contigui a grandi centri abitati, caratterizzati da un’alta frequentazione dell’utenza durante tutto l’anno e da interventi edilizi ed infrastrutturali tali da aver profondamente alterato gli originari caratteri di naturalità. Tali litorali sono individuati, anche cartograficamente, con deliberazione della Giunta regionale, previo parere espresso dalla Commissione consiliare competente in materia di governo del territorio entro il termine di trenta giorni dalla richiesta, e resa esecutiva con decreto del Presidente della Regione.

## Regolamento Edilizio

Relativamente al Regolamento Edilizio si riportano le seguenti considerazioni/suggerimenti per l'adeguamento. Si segnala che le regole e discipline contenute nel regolamento edilizio, poste in capo alla responsabilità comunale, seppur non espressamente qui rilevate, devono comunque risultare conformi al quadro normativa sovraordinato.

### Osservazione n. 44

Tavola N°	N.T.A. Art. pag.	Regolamento Edilizio Art. 34 pag. 27	Relazione pag
-----------	------------------	--------------------------------------	---------------

### Osservazione n.44

Art. 34 "Criteri di misurazione delle distanze" - tra i criteri stabiliti non si tiene conto, per la misurazione delle distanze, dei corpi aggettanti (quali balconi, scale esterne) inferiori a 1,5 m. Da ormai consolidata giurisprudenza si deduce che sia i balconi che le logge, pur non concorrendo a determinare la superficie utile lorda, siano da considerare elementi costitutivi dell'edificio, e non semplicemente ornamentali, pertanto il limite del fabbricato, nella misurazione delle distanze, coincide con il limite del corpo aggettante. Possono essere non considerati esclusivamente i corpi aggettanti aventi carattere esclusivamente ornamentale. La norma sulle distanze (di natura generica e relativa alle singole Zone Omogenee) deve essere conforme alla normativa di riferimento (Art. 9 DM 1444/68 e art. 5 DA 2266/U/83).

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

Regolamento edilizio

Relativamente al regolamento edilizio si riportano, a titolo indicativo e non esaustivo, le seguenti considerazioni/suggerimenti per l'adeguamento:

- art. 34 "Criteri di misurazione delle distanze" - Tra i criteri stabiliti non si tiene conto, per la misurazione delle distanze, dei corpi aggettanti (quali balconi, scale esterne) inferiori a 1,5 m. Da ormai consolidata giurisprudenza si deduce che sia i balconi che le logge, pur non concorrendo a determinare la superficie utile lorda, siano da considerare elementi costitutivi dell'edificio, e non semplicemente ornamentali, pertanto il limite del fabbricato, nella misurazione delle distanze, coincide con il limite del corpo aggettante. Possono essere non considerati esclusivamente i corpi aggettanti aventi carattere esclusivamente ornamentale. Si ricorda che la norma sulle distanze (di natura generica e relativa alle singole Zone omogenee) deve essere conforme alla normativa di riferimento (Art. 9 DM 1444/68 e art. 5 DA 2266/U/83);

- art. 65 "Sottotetti" - I parametri di abitabilità proposti (cubatura minima di mc 25,00 per locale, rapporto aeroilluminante maggiore 1/12) non sono conformi alle normative di settore (DM Sanità 5 luglio 1975); pertanto è necessario riferirsi specificatamente allo stesso DM. In ogni caso si applicano le norme per il recupero previste dalla LR 8/2015.

Si segnala che le regole e discipline contenute nel regolamento edilizio, poste in capo alla responsabilità comunale, seppur non espressamente qui rilevate, devono comunque risultare conformi al quadro normativo sovraordinato.

#### **Recepimento n.44**

All'art. 34 "Criteri di misurazione delle distanze" alla lettera a) primo capoverso viene cancella la frase che segue dopo "... piano di campagna" che riporta le seguenti parole: "senza tenere conto del limite esterno dei balconi, delle scale a giorno e degli altri elementi aggettanti purché non abbiano un aggetto superiore a m. 1,50."

Viene inoltre cancellato il secondo capoverso "Gli elementi aggettanti relativi alle nuove costruzioni quali balconi, pensiline, scale a giorno, o simili, sono consentiti purché l'aggetto non superi m. 1,50. In caso di sporgenza superiore l'edificio dovrà essere arretrato in modo che la distanza minima tra il profilo dell'elemento aggettante ed il confine sia pari alla misura minima consentita dal presente regolamento."

È stato aggiunto inoltre il seguente periodo: "Sia i balconi che le logge, pur non concorrendo a determinare la superficie utile lorda, sono da considerare elementi costitutivi dell'edificio, e non semplicemente ornamentali, pertanto il limite del fabbricato, nella misurazione delle distanze, coincide con il limite del corpo aggettante. Nella misurazione delle distanze possono essere non considerati esclusivamente i corpi aggettanti aventi carattere esclusivamente ornamentale".

Al termine dell' art. 34 dopo "spazi pubblici." è aggiunto il seguente periodo:

"La norma sulle distanze (di natura generica e relativa alle singole Zone Omogenee) deve essere conforme alla normativa di riferimento (Art. 9 DM 1444/68 e art. 5 DA 2266/U/83)."

## Osservazione n. 45

Tavola N°	N.T.A. Art.	pag.	Regolamento Edilizio Art. 65 pag. 40	Relazione pag
-----------	-------------	------	--------------------------------------	---------------

### Osservazione n.45

Art. 65 "Sottotetti - I parametri di abitabilità proposti (cubatura minima di mc 25,00 per locale, rapporto aeroilluminante maggiore 1/12) non sono conformi alle normative di settore (DM Sanità 5 luglio 1975); pertanto è necessario riferirsi specificatamente allo stesso DM. In ogni caso si applicano le norme per il recupero previste dalla LR 8/2015.

### Recepimento n.45

All'art. 65 "Sottotetti" così come richiesto dalla R.A.S. viene cancellato il capoverso non conforme alla normativa di settore che dice: "Potranno essere resi abitabili, purché siano forniti di adeguati servizi, abbiano una cubatura minima di mc 25,00 per locale ed abbiano tra il piano del pavimento ed il soffitto l'altezza media non inferiore a ml. 2,70. Il rapporto aeroilluminante non dovrà essere inferiore a 1/12.", e viene sostituito dal seguente periodo: "Per i parametri di abitabilità - cubatura minima, rapporto aeroilluminante etc. si deve fare specificatamente riferimento al D.M. Sanità 5 luglio 1975 ed in ogni caso si applicano le norme per il recupero previste dalla LR 8/2015."

## 2. ARPAS.

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

### **ARPAS**

Il Rapporto Di Piano recepisce le indicazioni di questo Dipartimento, relativamente alla stesura del Piano Di Monitoraggio, all'individuazione degli indicatori di contesto da utilizzare per la definizione del quadro ambientale e degli indicatori di processo correlati agli obiettivi e alle azioni di Piano.

### **Recepimento 2 E.C.**

Non si rileva alcuna modifica da eseguire.

### 3. R.A.S. DIREZIONE GENERALE DEI TRASPORTI

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

In riferimento alla nota del Comune Di Sorso Prot. n° 13480 del 06/08/2015 (Prot. Ass.n° 7536 del 07/08/2015) con la quale è trasmesso il P.U.C. e la relativa valutazione ambientale strategica di cui all'oggetto, e in riferimento alla nota Prot n° 14195 del 20/08/2015 (Prot. Ass. n° 7792 del 20/08/2015), con la quale questo assessorato è stato invitato all'incontro del 10 settembre u.s. concernente la procedura di V.A.S. di cui sopra, non essendo stato possibile partecipare al suddetto incontro, si rappresenta quanto segue.

Al fine di consentire una maggiore descrizione della componente ambientale "mobilità e trasporti" e per poter meglio valutare gli impatti che il P.U.C. produrrà, con particolare riferimento all'ambito dei trasporti, per quanto di competenza dell'assessorato scrivente, si ritiene utile avanzare alcuni suggerimenti in merito agli indicatori.

In particolare, in riferimento al "capitolo 3.3.1. il sistema obiettivi – indicatori" del rapporto ambientale del P.U.C. l'obiettivo generale "migliorare la rete di trasporto, le interconnessioni e il servizio al cittadino" e l'obiettivo specifico "promuovere lo sviluppo di trasporto sostenibile" potrebbero essere meglio rappresentati con i seguenti indicatori, in aggiunta a quelli già presenti:

- interventi finalizzati al miglioramento del sistema delle infrastrutture di trasporto (unità di misura: n.; fonte: comune)
- numero fermate trasporto pubblico nel territorio comunale (unità di misura: n.; fonte: azienda di trasporto)
- numero di corse offerte da trasporto pubblico al giorno (unità di misura: n.; fonte: azienda di trasporto)
- utilizzo autobus ecocompatibili nel territorio comunale (unità di misura: %.; fonte: azienda di trasporto)
- capacità di parcheggi di interscambio (unità di misura: n.; fonte: comune)

#### **Recepimento 3 E.C.**

Con riferimento al Prot. n. 17554 pervenuto via PEC in data 06/10/2015 si procederà all'inserimento degli indicatori suggeriti e non presenti prevedendo anche gli obiettivi specifici da raggiungere nell'orizzonte temporale di validità del Piano.

In particolare:

1. Per gli interventi finalizzati al miglioramento del sistema delle infrastrutture di trasporto allo stato attuale si sono individuati i seguenti interventi finalizzati al miglioramento del sistema delle infrastrutture di trasporto, che di seguito si riassumono:

- a. Pista ciclabile S.S. 200 470,00 m ,

- b. pista ciclabile S.P. 81 12 km,
  - c. pista ciclabile S.P. 130 2,85 km,
  - d. pista ciclabile strada Pedrugnanu 1,36 km,
  - e. centro intermodale n. 4 parcheggi di interscambio
  - f. la circonvallazione della nuova strada Salamagna
2. n. 2.900 nuovi stalli nei parcheggi di interscambio, relativi alle seguenti aree:
- a. Parcheggio di interscambio La Marina 1 con capacita n. 500 stalli,
  - b. parcheggio di interscambio La Marina 2 con capacita di n. 300 stalli,
  - c. parcheggio di interscambio in località Serralonga con capacita di n. 650 stalli,
  - d. parcheggio di interscambio in località Lu Padru con capacita di n. 800 stalli,
  - e. centro intermodale con capacita di n. 650 stalli

Si è verificato il rapporto ambientale inserendo le nuove informazioni e aggiornati gli indicatori.

3. per quanto riguarda gli ulteriori indicatori suggeriti nella nota su indicata (cfr. 2,3,4) si precisa che i dati riguardanti gli stessi indicatori non sono nelle disponibilità attuali del Comune e che quindi si è richiesta la relativa documentazione alle Aziende competenti A.R.S.T. e A.T.P. con nota del 05/10/2015 prot. n. 17171

Si precisa inoltre che tali indicatori potranno essere utilizzati solo per la valutazione dello stato attuale ma non per la verifica dello stato di attuazione del Piano in quanto su di essi l'Amministrazione Comunale non ha alcun potere programmatico diretto.

Non si è modificato il RA in quanto al momento le informazioni richieste non sono pervenute.

#### **4. R.A.S. DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO E VIGILANZA PROVINCE SASSARI – OLBIA TEMPIO.**

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

#### **R.A.S. DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO E VIGILANZA PROVINCE SASSARI – OLBIA TEMPIO**

Facendo seguito alla nota del Responsabile del Servizio Urbanistica e Territorio di codesto Comune n. 13480 del 06/08/2015 (ns prot. n. 34985 del 07/08/2015) relativa alla procedura di VAS del PUC adottato con delibera di C.C. n° 29 del 24/07/2015, questo Ufficio esaminati gli elaborati progettuali visionabili nel sito del comune di sorso con riferimento alle deliberazioni della giunta regionale n° 44-51 del 14/12/2010 e n° 34-33 del 07/08/2012, in relazione alla valutazione ambientale strategica intesa quale procedura finalizzata a garantire l'integrazione della variabile ambientale nei processi di pianificazione attraverso l'interazione tra la pianificazione e la valutazione, durante tutto il processo di impostazione e redazione del P.U.C. evidenzia quanto segue:

in relazione a quanto riportato al punto 2 dell'allegato C1 alla deliberazione di G.R. n° 34-33 del 07/08/2012, riguardante “ il valore e la vulnerabilità delle aree che potrebbero essere interessate a causa delle speciali caratteristiche naturali, del patrimonio culturale, del superamento dei livelli di qualità ambientale” nonché degli “impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale”, si sottolinea la non completa analisi del “paesaggio e dell'assetto storico culturale” (p.to 3.1.8 pagg 109-112 del rapporto ambientale del P.U.C.). oltre che l'assenza degli indicatori sulle caratteristiche dei paesaggi riportati nella tabella finale a pag 111, come , peraltro, accade nell'analisi del sistema economico produttivo (p.to 8 3.1.10 pag 113 del R.A. del P.U.C).

Dette analisi risultano fondamentali anche in relazione a quanto sinteticamente richiamato al p.to 5 degli elaborati di indirizzo progettuale del P.P.R. per l'Ambito 14 del Piano Paesaggistico Regionale (si veda anche la “scheda d'ambito n° 14 del Golfo dell'Asinara” e le tavole 14A e B – “Atlante Degli Ambiti Di Paesaggio”).

A tal proposito, peraltro, non risultano chiare le conclusioni che hanno portato ad individuare gli incrementi volumetrici previsti dalle N.T.A. per le zone omogenee F (pag 106-127 N.T.A. P.U.C.; TAV 3.03 – Pianificazione urbanistica di progetto ambito extra urbano; tav 4 Raccolta tabelle Puc) in aree paesaggistiche vulnerabili ( tav. 2.13 – Beni paesaggistici ambientali ; tav. 2.13a - Beni paesaggistici ambientali regionali), quali “fascia costiera” e “complessi dunali” sottoposti a vincolo ai sensi dell'Art. 143, comma 1 lett D del D.Lgs 42/2004, nonché dell'articolo 17 delle N.T.A. del P.P.R. (tav 2.14 – aree vincolate da leggi comunitarie, nazionali e regionali); allo stesso modo

pertanto, si dovrà dimostrare la coerenza con quanto previsto degli art. 20, 22 , 23, 24, 25, 26, 27, 89 e 90 delle N.T.A. del P.P.R.

Inoltre, per quanto riguarda le indicazioni relative agli incrementi volumetrici previsti dal P.U.C. per aree interessate da piano attuativi convenzionati, in ossequio a quanto previsto dall'art. 10 bis della L.R. 45/1989 e ss.mm.ii, deve necessariamente essere verificato l'avvio delle opere di urbanizzazione in data antecedente al 17/11/1989 ed il completamento delle stesse nel rispetto di quanto previsto in ciascuna convenzione (vedi tav 4 – Raccolta Tabelle P.U.C.)

in relazione a quanto riportato alle lettere C, D, E, F, E G dell'allegato C2 alla deliberazione di G.R. n° 34-33 del 07/08/2012 ed in particolare la lettera F riguardante “possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori”, si evidenzia la non conformità della perimetrazione delle aree all'interno della dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona litoranea del comune di sorso, di cui al decreto ministeriale 29/08/1966 emesso ai sensi della legge 1497/1939, riportata nella “tavola 2.14 – aree vincolate da leggi comunitarie, nazionali e regionali”, che , nella porzione a nord dell'abitato, risulta essere difforme da quella resa nella cartografia allegata al citato decreto, pubblicato nella gazzetta ufficiale n° 285 del 14/11/1966

#### **Recepimento 4 E.C.**

Per quanto riguarda il Punto 1 si precisa che l'approfondimento e gli indicatori richiesti non sono presenti direttamente nell'analisi di contesto del rapporto ambientale, che costituisce una sintesi, ma sono contenuti nelle schede:

1. SCHEDA N.6 - PAESAGGIO E ASSETTO STORICO CULTURALE
2. SCHEDA N.8 - SISTEMA ECONOMICO PRODUTTIVO

dell'Allegato 3 allo stesso R.A. a cui si rimanda per un più esaustivo approfondimento. In alcuni casi tali indicatori, seppur individuati, non si sono potuti quantificare in quanto gli Enti preposti non hanno fornito tempestivamente i dati necessari.

Pertanto non si rileva alcuna modifica da effettuare al Rapporto Ambientale.

Sono stati modificati gli interventi previsti in zona omogenea F con particolare riguardo a quelle situate in aree paesaggistiche vulnerabili ( tav. 2.13 – Beni paesaggistici ambientali ; tav. 2.13a – Componenti Ambientali a scala comunale), quali “fascia costiera” e “complessi dunali” sottoposti a vincolo ai sensi dell'Art. 143, comma 1 lett D del D.Lgs 42/2004, nonché dell'articolo 17 delle N.T.A. del P.P.R. (tav 2.14 – aree vincolate da leggi comunitarie, nazionali e regionali).

Gli interventi proposti e le relative modifiche alle Tavole ed elaborati con particolare riguardo ai beni paesaggistici ed agli interventi sulle zona F sono già state oggetto di osservazione da parte della REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA, Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia comprensiva delle Osservazioni espresse dal CTRU nella seduta del

29.10.2015 ed hanno portato agli interventi di modifica ed adeguamento del piano meglio specificate nelle osservazioni n. 9,10,12,13,14,15,27,28,29,30.

per quanto riguarda il vincolo di fascia costiera di cui al D.M. del 14.11.1966 a seguito del reperimento della seguente documentazione presso vari Enti (Soprintendenza , Regione e Comune):

- Copia conforme all'originale del Verbale della seduta del giorno 16 Maggio 1961 della Commissione Provinciale per la Tutela delle Bellezze Naturali della Provincia di Sassari;
- Planimetria scala 1:25.000 Piano da sovrapporre a Carta IGM;
- Nota prot. 83 inviata al Sindaco di Sorso dalla Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie di Sassari del 12/01/1963
- Originale del Verbale della seduta del giorno 16 Gennaio 1963 della Commissione Provinciale per la Tutela delle Bellezze Naturali della Provincia di Sassari;
- Nota prot. 447 del 19/02/1963 della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie di Sassari inviata al Sindaco del Comune di Sorso per la Pubblicazione del Verbale del 16/001//1963;
- Nota prot. 464 del 19/02/1963 della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie di Sassari inviata all'Associazione Industriali, Unione Agricoltori e Ordine degli Avvocati e Procuratori di invio del Verbale del 16/01/1963;
- Nota prot. 2202 del Comune di Sorso alla Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie di Sassari con estremi della Pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune del Verbale del 16/01/1963;
- Nota prot. 4583 del 30/11/1966 della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie per le Province di Sassari e Nuoro al Ministero della Pubblica Istruzione Direzione Generale Antichità Belle Arti Divisione II di Roma di Comunicazione dell'avvenuta Pubblicazione presso l'Albo Pretorio del Comune di Sorso della Gazzetta Ufficiale n. 285 del 14/11/1966 e della Planimetria riguardante l'area vincolata;
- Nota prot. 4819 del 19/12/1966 della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie per le Province di Sassari e Nuoro al Sindaco del Comune di Sorso di comunicazione invio di un'ulteriore copia della Gazzetta Ufficiale n. 285 del 14/11/1966 e della Planimetria riguardante l'area vincolata per rimanere depositata in permanenza presso la Segreteria del Comune;
- Nota prot. 2285 del 01/06/1967 della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie per le Province di Sassari e Nuoro al Ministero della Pubblica Istruzione Direzione Generale Antichità Belle Arti Divisione II di Roma di comunicazione della pubblicazione della Gazzetta Ufficiale n. 285 del 14/11/1966 e della Planimetria riguardante l'area vincolata presso l'Albo Pretorio del Comune di Sorso dal 24/11/1966 al 24/02/1967 senza opposizioni ne reclami;
- Nota prot. 809-816 del Comune di Sorso di Trasmissione Carte tra cui copia della Gazzetta Ufficiale n. 285 del 14/11/1966 con referto pubblicazione alla Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie;

L'Amministrazione comunale ha cercato di individuare con certezza il bene paesaggistico individuato ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04, con DM del 14.11.1966 "Sorso Fascia Costiera" avviando una fase di interlocuzione con i seguenti Enti:

- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Sardegna;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le Province di Sassari e Nuoro;
- R.A.S. Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- Servizio Pianificazione Paesaggistica e Urbanistica - Settore Pianificazione Provincia Di Sassari e Servizio Governo del Territorio e Tutela Paesaggistica per la Provincia di SASSARI;

al fine di definire in maniera certa il Perimetro dell'area vincolata anche per la tutela dei cittadini ed imprese insistenti nella zona;

considerato il fatto che la planimetria reperita presso gli Uffici della Soprintendenza risulta pubblicata all'Albo Pretorio Comunale quale obbligo stabilito dal Decreto Ministeriale 29/08/1966 e che essa sovrapposta alle tavole IGM 1:25.000 riporta una differente perimetrazione rispetto alla descrizione ed ai verbali pubblicati nel decreto ed a quanto fino ad oggi rilevato dagli strumenti urbanistici approvati e vigenti (PUC 2002-2004);

Rilevando inoltre che risultano diverse perimetrazioni dell'area vincolata nei siti ufficiali degli Enti quali MIBAC, R.A.S. e Comune di Sorso e tutte discordanti tra loro ed in contrasto con gli allegati ai verbali e alla pubblicazione suddetta;

in via cautelativa e fino alla definizione con il MIBAC del perimetro definitivo del vincolo è stato riportato nella tavola 2.13 quello individuato in Soprintendenza e pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, così come pure ha fatto la R.A.S. apportando la correzione sul suo Sito Istituzionale

## **5 COMUNE DI SORSO 2° SETTORE – GESTIONE DEL TERRITORIO - 2.3 – SERVIZIO MANUTENZIONI E IMPIANTI TECNOLOGICI**

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

### **2° SETTORE – GESTIONE DEL TERRITORIO - 2.3 – SERVIZIO MANUTENZIONI E IMPIANTI TECNOLOGICI**

Si richiede che la delimitazione dei confini comunali avvenga come da proposta RAS nota prot. 45823/GMT in data 27/10/2014, acquisita agli atti dell'Ufficio manutenzioni in data 05/08/2015, a correzione di quella stabilita dalla Carta Tecnica Regionale con il volo dell'anno 1998 che proponeva una delimitazione errata del territorio.

#### **Recepimento 5 E.C.**

Nelle tavole del P.U.C. si è inserito il limite Comunale come da Shape file inviato da R.A.S. Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia - Servizio Gestione e Monitoraggio delle Trasformazioni Territoriali con nota prot. 45823/GMT del 27/10/2014.

## **PARTE SECONDA: OSSERVAZIONI D'UFFICIO**

### **MODIFICHE TAVOLE E ELABORATI PER OSSERVAZIONI**

#### **PREMESSA**

Le presenti Osservazioni d'Ufficio sono state eseguite a seguito delle sollecitazioni derivanti dalle Osservazioni pervenute forma verbale dai tecnici del territorio e degli uffici comunali in particolar modo dell'Edilizia Privata, nonché di ulteriori controlli e verifiche degli elaborati del P.U.C., effettuate dopo l'Adozione dello stesso, per cui l'Ufficio di Piano propone di apportare le correzioni, variazioni e integrazioni degli elementi più avanti riportati. Tali integrazioni si intendono riguardanti tutti quegli elaborati in cui la variazione degli elementi si rende necessaria, in linea di massima, rivedere e armonizzare le espressioni, i valori numerici e l'editing di legende e quant'altro, riportati nei vari elaborati costituenti il P.U.C. adottato, e verificare e eventualmente integrare la disciplina riguardante le varie zone urbanistiche.

# MODIFICHE ESEGUITE AL REGOLAMENTO EDILIZIO

## Osservazione d'Ufficio n. 1

Tavola N° _____	N.T.A. Art. pag. _____	Regolamento Edilizio Art. 7.1 pag. 6	Relazione pag _____
-----------------	------------------------	--------------------------------------	---------------------

### 7.1. - Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire

Per un errore materiale al penultimo capoverso dell'art. 7.1 nella parte riguardante il costo di costruzione nel caso di interventi su edifici esistenti si citano tabelle degli oneri di urbanizzazione "Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in ragione dei coefficienti indicati nella Tabella A del D.A. n.70/U del 31/01/78, tenuto conto delle percentuali di cui alla Tabella allegata al D.A. n.71/U del 31/01/78, in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire."

Tale capoverso viene così modificato:

La quota di contributo relativa al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti è determinata dall'Amministrazione Comunale in relazione al costo degli interventi risultante dai progetti presentati.

Per cui l'art. 7.1. - Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire diventerà:

### 7.1. - Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire

Salvo quanto disposto per i casi di gratuità, il rilascio del Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente Articolo. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, (su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata ed a garanzia del pagamento, prima del rilascio del permesso, il titolare deposita una fidejussione bancaria o di primaria assicurazione pari all'importo dovuto). Tale fidejussione può essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'Art. 32 del decreto legislativo 12 aprile 2006 n.163 e dell'art. 16 comma 2, del DPR 6 giugno 2001 n.380 e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, comunque non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita periodicamente con deliberazione del consiglio comunale. Ogni cinque anni il comune provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale. Gli oneri di

urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato (tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'Art. 86, comma 3, del decreto legislativo n. 259 del 2003) - Tra gli interventi di urbanizzazione primaria rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata. Il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo come individuata nella Tabella regionale allegata al D.A. n.71/U del 31/01/78. La quota di contributo relativa al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti è determinata dall'Amministrazione Comunale in relazione al costo degli interventi risultante dai progetti presentati. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 3, comma 1, lettera d), il costo di costruzione ad essi relativi non deve superare quello determinato per le nuove costruzioni.

## Osservazione d'Ufficio n. 2

Tavola N° _____	N.T.A. Art. _____ pag. _____	Regolamento Edilizio Art. 32 pag. 22	Relazione pag _____
-----------------	------------------------------	--------------------------------------	---------------------

### ART. 32 - Calcolo dei Volumi

All'art. 52 per un mero errore materiale dalla lettura del primo capoverso sembrerebbe che il calcolo del volume si esegua al netto delle murature perimetrali, andando per cui in contrasto con tutto il restante articolo.

Per cui il primo capoverso così descritto:

I volumi utili, agli effetti del calcolo della densità edilizia, sono quelli risultanti dal prodotto della superficie coperta di ciascun piano al netto di murature perimetrali, per l'altezza relativa.

diventerà:

I volumi del fabbricato, salvo i casi di cui ai capi successivi e ad ulteriori casi individuati da leggi nazionali e/o regionali vigenti o future, sono quelli risultanti dal prodotto della superficie coperta di ciascun piano al lordo delle murature perimetrali, per l'altezza relativa.

### Osservazione d'Ufficio n. 3

Tavola N°	N.T.A. Art.	pag.	Regolamento Edilizio Art. 52 pag. 34	Relazione pag
-----------	-------------	------	--------------------------------------	---------------

#### ART. 52 - Posizionamento Pali ed Insegne

All'art. 52 per un mero errore materiale non è stata inserita tutta la normazione sulle vetrine, insegne e tabelle in genere.

All'art. 52 denominato - Posizionamento Pali ed Insegne così descritto:

“I pali dell'illuminazione pubblica, della segnaletica, delle insegne commerciali ed ogni altro supporto (es. dei cartelli pubblicitari, degli elettrodotti etc.) devono essere collocati all'estremità interna dei marciapiedi o comunque in modo da non ostacolare il transito dei disabili e delle visibilità della segnaletica stradale. In ogni caso il marciapiede deve avere uno spazio libero non inferiore a 90 cm per il transito ed il palo non deve distare dal filo stradale meno di 50 cm.”

verrà aggiunto al titolo “Vetrine, insegne e tabelle in genere.” e nel dispositivo all'inizio dell'articolo la seguente parte:

L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari e simili, può essere autorizzata sempre che sia possibile l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

Le opere e i manufatti non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installati.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

L'autorizzazione non può essere rilasciata quando interessi edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, si riscontri che le medesime turbano il diritto di veduta dei vicini o contrastano con le esigenze del pubblico decoro.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede, diminuita di cm. 50, e comunque non superiore a m. 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal piano marciapiede.

Tale tipo di insegne in assenza del marciapiede dovranno essere posizionate ad una altezza non inferiore a m. 4,50 dal piano stradale.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire a loro cura e spese la rimozione e la rimessa in pristino, con le modifiche resesi necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede.

Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei risanamenti e nelle opere di manutenzione straordinaria, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne targhe e simili, in maniera organica ed unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producano abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e sulle pareti scoscese.

Per cui l'attuale articolo "ART. 52 – Posizionamento Pali ed Insegne." risulterà il seguente:

ART. 52 – Vetrine, insegne e tabelle in genere. Posizionamento Pali ed Insegne.

L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari e simili, può essere autorizzata sempre che sia possibile l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

Le opere e i manufatti non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installati.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

L'autorizzazione non può essere rilasciata quando interessi edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, si riscontri che le medesime turbano il diritto di veduta dei vicini o contrastano con le esigenze del pubblico decoro.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede, diminuita di cm. 50, e comunque non superiore a m. 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal piano marciapiede.

Tale tipo di insegne in essenza del marciapiede dovranno essere posizionate ad una altezza non inferiore a m. 4,50 dal piano stradale.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire a loro cura e spese la rimozione e la rimessa in pristino, con le modifiche resesi necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede.

Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei risanamenti e nelle opere di manutenzione straordinaria, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne targhe e simili, in maniera organica ed unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producano abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e sulle pareti scoscese.

I pali dell'illuminazione pubblica, della segnaletica, delle insegne commerciali ed ogni altro supporto (es. dei cartelli pubblicitari, degli elettrodotti etc.) devono essere collocati all'estremità interna dei marciapiedi o comunque in modo da non ostacolare il transito dei disabili e delle visibilità della segnaletica stradale. In ogni caso il marciapiede deve avere uno spazio libero non inferiore a 90 cm per il transito ed il palo non deve distare dal filo stradale meno di 50 cm.

## Osservazione d'Ufficio n. 4

Tavola N° _____	N.T.A. Art. _____ pag. _____	Regolamento Edilizio Art. 78 pag. 46	Relazione pag _____
-----------------	------------------------------	--------------------------------------	---------------------

All' "ART. 78 - Isolamento Termico" per una migliore specifica del risparmio energetico e dell'utilizzo delle fonti rinnovabili, verrà aggiunto al titolo dell'art. la seguente dicitura:

– Contenimento dei Consumi Energetici - Utilizzo delle fonti di Energia Rinnovabile.

Al termine dell'articolo verranno aggiunti i seguenti periodi:

Per quanto riguarda l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, gli interventi sono soggetti agli obblighi di cui all'art. 11 del D.Lgs. n. 28/2011, in materia di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti.

In ottemperanza al D.M. 26/06/2015 - punto 4 - paragrafo 2.3 dell'Allegato 1, negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti, o a riqualificazioni energetiche come definite all'articolo 2, comma 1, lettere l-vicies ter), e l-vicies quater), del D.Lgs. 19 agosto 205 n. 192, con le precisazioni di cui ai paragrafi 1.3 e 1.4 dell'anzidetto Allegato 1, nel caso di installazione di impianti termici dotati di pannelli radianti a pavimento o a soffitto e nel caso di intervento di isolamento dall'interno, le altezze minime dei locali di abitazione previste al primo e al secondo comma, del decreto ministeriale 5 luglio 1975, possono essere derogate, fino a un massimo di 10 centimetri.

Per cui l'attuale articolo "ART. 78 - Isolamento Termico." risulterà il seguente:

ART. 78 - Isolamento Termico – Contenimento dei Consumi Energetici - Utilizzo delle fonti di Energia Rinnovabile

Tutte le costruzioni devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico. (D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii).

Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in comune, prima del rilascio del Permesso di Costruire, il progetto delle opere corredata da una relazione tecnica, sottoscritta dal Tecnico Abilitato (nell'ambito delle proprie competenze), che attesti la rispondenza alle prescrizioni del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.

La documentazione di cui sopra deve essere compilata secondo le modalità stabilite dalle norme vigenti in materia di contenimento di consumo energetico.

Una copia della documentazione è conservata dal comune ai fini dei controlli e delle verifiche previsti dalla Legge; la seconda copia della documentazione, restituita dal comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio o di chi ne ha diritto, al direttore dei lavori.

L'esecutore ed il direttore dei lavori sono responsabili della conservazione di tale documentazione in cantiere.

Per quanto riguarda l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, gli interventi sono soggetti agli obblighi di cui all'art. 11 del D.Lgs. n. 28/2011, in materia di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti.

In ottemperanza al D.M. 26/06/2015 - punto 4 - paragrafo 2.3 dell'Allegato 1, negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti, o a riqualificazioni energetiche come definite all'articolo 2, comma 1, lettere l-vicies ter), e l-vicies quater), del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, con le precisazioni di cui ai paragrafi 1.3 e 1.4 dell'anzidetto Allegato 1, nel caso di installazione di impianti termici dotati di pannelli radianti a pavimento o a soffitto e nel caso di intervento di isolamento dall'interno, le altezze minime dei locali di abitazione previste al primo e al secondo comma, del decreto ministeriale 5 luglio 1975, possono essere derogate, fino a un massimo di 10 centimetri.

## Osservazione d'Ufficio n. 5

Tavola N°	N.T.A. Art.	pag.	Regolamento Edilizio Art. 82 pag. 47	Relazione pag
-----------	-------------	------	--------------------------------------	---------------

In ottemperanza all'art. 17 quinquies Decreto Legge 22 giugno 2012 n. 83 così come segnalato dal Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio e del mare – Direzione Generale per il clima e l'energia prot. 1699 del 16/03/2016 all' "ART. 82 - Impianti Elettrici, Telefonici, TV" al termine dell'articolo dopo ..... "collegati ad un'unica antenna centralizzata." Verrà aggiunta la seguente parte:

Nel rispetto dell'art. 17 quinquies Decreto Legge 22 giugno 2012 n. 83 ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente previsto, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

Per cui l'attuale articolo "ART. 82 - Impianti Elettrici, Telefonici, TV" risulterà il seguente:

ART. 82 - Impianti Elettrici, Telefonici, TV

Gli impianti elettrici dei fabbricati devono essere costruiti in conformità alle vigenti norme C.E.I. e nel rispetto del Decreto Ministeriale n. 37 del 22.01.2008.

Le prese di corrente devono essere realizzate con apparecchi di sicurezza provvisti di messa a terra.

Ogni unità di abitazione deve essere provvista di interruttore automatico con protezione di tipo differenziale collegata alla rete di terra.

Ogni fabbricato deve essere dotato di apposita canalizzazione sotto traccia per il passaggio dei cavi relativi agli impianti telefonici.

Dovrà essere previsto anche un impianto di canalizzazione dei cavi relativi agli impianti radiotelevisivi che devono essere, in ogni caso, collegati ad un'unica antenna centralizzata.

Nel rispetto dell'art. 17 quinquies Decreto Legge 22 giugno 2012 n. 83 ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente previsto, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

# MODIFICHE ESEGUITE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

## Osservazione d'Ufficio n. 6

Tavola N° _____	N.T.A. Art. 8 pag. 26	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag _____
-----------------	-----------------------	--	---------------------

### Art. 8 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Su iniziativa della Commissione Urbanistica del 09.05.2016 si è richiesto l'inserimento, all'interno delle N.T.A. del P.U.C. riguardante la nuova pianificazione sia pubblica che privata, degli elaborati riguardanti l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Dopo l'ultimo capoverso dell'art. 8 si aggiunge il seguente periodo:

Per quanto riguarda la nuova pianificazione sia pubblica che privata in aggiunta agli elaborati meglio specificati nel successivo articolo di piano devono essere inseriti:

-Relazione, schede e Elaborato grafico in scala adeguata, di indicazione del superamento delle barriere architettoniche (qualunque elemento costruttivo che impedisca, limiti o renda difficoltosi gli spostamenti o la fruizione di servizi) all'interno della lottizzazione con particolare riguardo ai tre diversi livelli di qualità dello spazio costruito, accessibilità, visitabilità e adattabilità;

Per quanto riguarda i piani attuativi sia di iniziativa pubblica che privata e le loro varianti, riguardante il recupero il risanamento la riqualificazione ed in ogni altro modo chiamati, e delle varianti dei piani di lottizzazione e piani particolareggiati esistenti in aggiunta agli elaborati meglio specificati nel successivo articolo di piano devono essere inseriti:

- P.E.B.A. di piano (Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche all'interno del piano) costituito da Relazione, schede e elaborato grafico in scala adeguata riguardante le barriere architettoniche (qualunque elemento costruttivo che impedisca, limiti o renda difficoltosi gli spostamenti o la fruizione di servizi) all'interno del piano con particolare riguardo ai tre diversi livelli di qualità dello spazio costruito, accessibilità, visitabilità e adattabilità.

Per cui il nuovo art. 8 integrato sarà:

### Art. 8 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Oltre che nel rispetto della N.T.A. del P.P.R., le previsioni del presente P.U.C. si attuano:

1. Nelle zone A e B: con Permesso di Costruire, o mediante Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata;
2. Nelle zone C, D, e G è obbligatoria la predisposizione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata;

3. Nelle zone E: mediante Permesso di Costruire, Programmi di Riqualficazione o le procedure di cui al Decreto del 20.12.83 n. 2266/U e le Direttive per le zone agricole di cui al D.P.G.R. n. 228 del 3 agosto 1994 e ss.mm.ii.;

4. Nelle zone F: mediante Piani Particolareggiati e/o Piani di Recupero e/o Completamento di iniziativa pubblica e/o privata, Lottizzazioni Convenzionate, Interventi di Riqualficazione.

Ai sensi degli articoli 27 e 28 della Legge 5 Agosto 1978 n. 457, il Comune può individuare delle zone ove, per le condizioni di degrado, si renda opportuno per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Le zone sono individuate con delibera del Consiglio Comunale con la procedura prevista per i piani attuativi dall'art. 21 della L.R. n. 45/89.

Nell'ambito delle suddette zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della L. n. 457/78.

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero. In deroga agli artt. 1120, 1121 e 1136, comma 5 C.C.

Gli interventi di recupero relativi ad un unico immobile possono essere disposti dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

Per quanto riguarda la nuova pianificazione sia pubblica che privata in aggiunta agli elaborati meglio specificati nel successivo articolo di piano devono essere inseriti:

-Relazione, schede e Elaborato grafico in scala adeguata, di indicazione del superamento delle barriere architettoniche (qualunque elemento costruttivo che impedisca, limiti o renda difficoltosi gli spostamenti o la fruizione di servizi) all'interno della lottizzazione con particolare riguardo ai tre diversi livelli di qualità dello spazio costruito, accessibilità, visitabilità e adattabilità;

Per quanto riguarda i piani attuativi sia di iniziativa pubblica che privata e le loro varianti, riguardante il recupero il risanamento la riqualficazione ed in ogni altro modo chiamati, e delle varianti dei piani di lottizzazione e piani particolareggiati esistenti in aggiunta agli elaborati meglio specificati nel successivo articolo di piano devono essere inseriti:

- P.E.B.A. di piano (Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche all'interno del piano) costituito da Relazione, schede e elaborato grafico in scala adeguata riguardante le barriere architettoniche (qualunque elemento costruttivo che impedisca, limiti o renda difficoltosi gli spostamenti o la fruizione di servizi) all'interno del piano con particolare riguardo ai tre diversi livelli di qualità dello spazio costruito, accessibilità, visitabilità e adattabilità.

## Osservazione d'Ufficio n. 7

Tavola N°	N.T.A. Art. 17 pag. 36	Regolamento Edilizio Art. pag.	Relazione pag
-----------	------------------------	--------------------------------	---------------

### Art. 17 – PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI URBANISTICI

#### Superficie permeabile di pertinenza (Spp)

All'art. 17 – PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI URBANISTICI, nelle specifiche della Superficie permeabile di pertinenza (Spp) sono eliminate le parole “e dalle tipologie sotto identificate.” all'interno della frase:

La realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile in linea generale pari ad un  $R_p$  = al 25% del lotto edificabile, fatte salve misure più restrittive riferite a specifiche aree appositamente disposte dal P.U.C., da un Piano Attuativo e dalle tipologie sotto identificate.

Vengono inoltre eliminati i seguenti capoversi:

- Pavimentazioni con materiali “semipermeabili” (come blocchetti di calcestruzzo e lastre di pietra, posati su letto di sabbia senza alcun legante) concorrono al computo della superficie permeabile solo se utilizzate per piazzali, parcheggi, viabilità pedonale o meccanizzata.
- Valori per varie tipologie:
- Villa: Il 60% della superficie totale del lotto deve costituire suolo permeabile, prevalentemente destinata a verde, e non presentare alcuna copertura o pavimentazione impermeabile;
- Villino isolato: Il 50% della superficie totale del lotto deve costituire suolo permeabile e non presentare pertanto alcuna copertura o pavimentazione impermeabile;
- Villini in serie – Case a Schiera: Il 25% della superficie totale del lotto deve essere permeabile, e non presentare pertanto alcuna copertura o pavimentazione impermeabile. Nel caso di villini binati la superficie di suolo permeabile deve essere maggiore del 40%;
- Palazzine: Il 50% della superficie totale del lotto deve essere permeabile, non presentare pertanto alcuna copertura o pavimentazione impermeabile.

Per le zone E la Superficie permeabile dovrà riguardare almeno il 95% del suolo”.

I capoversi risultano incoerenti con quanto esposto in precedenza, per cui questi verranno cancellati; al riguardo bisogna evidenziare inoltre che l'ultimo capoverso relativo alla zona E ha riguardato la seguente Osservazione n. 26 da parte della R.A.S.:

#### Osservazione n.26

La disciplina delle sottozone agricole E1 ed E2 dovrà opportunamente essere differenziata in relazione al mantenimento delle caratteristiche agro-pedologiche che hanno determinato tale suddivisione, riferendosi ad esempio a indici di copertura, di impermeabilizzazione dei suoli etc.

Per cui il nuovo paragrafo “Superficie permeabile di pertinenza (Spp)” sarà il seguente:

Superficie permeabile di pertinenza (Spp)

Si definisce “Superficie permeabile di pertinenza” di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, e che consente l’assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all’alimentazione delle falde acquifere. La superficie permeabile di pertinenza comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:

- a. ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
- b. non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

La realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile in linea generale pari ad un  $R_p$  = al 25% del lotto edificabile, fatte salve misure più restrittive riferite a specifiche aree appositamente disposte dal P.U.C., o da un Piano Attuativo.

Per le zone E la Superficie permeabile dovrà riguardare almeno il 90% del suolo nelle Zone Omogenee E1, e 95% del suolo nelle Zone Omogenee E2. I limiti di cui sopra non si applicano alle Zone Omogenee A e B che dovranno garantire comunque sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea.

## Osservazione d'Ufficio n. 8

Tavola N°	N.T.A. Art. 19 pag. 40	Regolamento Edilizio Art. pag.	Relazione pag
-----------	------------------------	--------------------------------	---------------

Art. 19 – MODALITA' D'INTERVENTO – I.8 “Interventi di nuova costruzione”

All'Art. 19 – MODALITA' D'INTERVENTO – I.8 “Interventi di nuova costruzione” per un errore materiale manca parte dell'esplicitazione dell'intervento. Con tale Osservazione si coglie l'occasione per l'introduzione della modifica apportata dall'art. 52, comma 2, della legge n. 221 del 2015 sugli interventi di nuova costruzione:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; (punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003)
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore; (punto così modificato da ultimo dall'art. 52, comma 2, legge n. 221 del 2015)
- f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Per cui il punto I.8 “Interventi di nuova costruzione”:

I.8 “Interventi di nuova costruzione”

Sono gli interventi quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

risulterà il seguente:

#### I.8 “Interventi di nuova costruzione”

Sono gli interventi quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; (punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003)
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Inoltre alla fine dell'art. 19 delle N.T.A., per dare maggiore chiarezza sugli interventi relativi alla realizzazione delle pertinenze verrà aggiunto il seguente periodo:

Gli interventi relativi alla realizzazione delle PERTINENZE di cui all'art. 817 del Codice Civile, anche se non espressamente citati nelle presenti N.T.A., possono essere eseguiti in tutte le zone urbanistiche del territorio, nei modi e nei tempi previsti dalla legge.

## Osservazione d'Ufficio n. 9

Tavola N° ____	N.T.A. Art. 26.8 pag. 102	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
----------------	---------------------------	--	--------------------

### 26.8 TIPI DI INTERVENTO

All'art. 26.8 Tipi di intervento. In tale articolo l'uso dell'espressione impianti di interesse pubblico quali ..... seguito da un elenco non esaustivo di opere pubbliche potrebbe far incorrere nell'errore che le uniche opere pubbliche, di interesse pubblico o di alta qualificazione realizzabili siano solo quelle elencate nell'articolo. Per cui visto che nella fattispecie non era intenzione degli estensori delle N.T.A. del P.U.C. nella redazione dell'articolo di cui trattasi redigere un elenco esaustivo ed infatti è stato usato il termine quali, e visto che 60 giorni intercorrenti le osservazioni si sono avuti dai tecnici diverse richieste di specificazione. Per meglio specificare gli interventi pubblici e/o con finalità pubbliche o di alta qualificazione eseguibili tra il capoverso:

\* impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

e il capoverso:

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi inoltre .....

si aggiungerà:

Quando non diversamente prescritto dalle norme particolari delle sottozone della zona E sono inoltre ammessi, compatibilmente al rilascio del nulla-osta di cui all'ex. art. 151 del D.Lgs. 490/1999, i seguenti interventi:

\* Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali

\* Fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di strutture leggere (sentieri natura, segnaletica etc.) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, etc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;

\* Fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

\* Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

\* Pesca, itticoltura e/o acquicoltura estensiva: utilizzazione dei corpi superficiali per attività volte alla produzione ittica generale, ed ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

- \* Il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- \* L'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- \* L'installazione di tralicci, antenne e strutture simili;
- \* Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- \* Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:
  - \* opere stradali;
  - \* opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale
  - \* tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico
- \* Interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica ed antincendio, forestazione e ricostruzione boschiva, ambiente naturale;
- \* Opere di rimboscimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici o da loro autorizzati, sempreché effettuata col fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- \* Il disboscamento ed il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a culture agricole;
- \* Interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;
- \* Opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, etc.;
- \* Opere antincendio e protezione civile;
- \* Impianti di depurazione (individuate con delibera di C.C.), discariche controllate (individuate con delibera di C.C.) , fognature;
- \* Sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- \* Reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;
- \* Interventi volti all'adeguamento tecnologico ed a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- \* Interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, etc.);
- \* Nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento

controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo ed all'agriturismo;

- \* Pascolamento controllato;
- \* Mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- \* Miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;
- \* Ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle ed ovili;
- \* Nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;
- \* Infrastrutture di accesso, stazionamento, distribuzione;
- \* Recupero del patrimonio edilizio esistente;
- \* Punti di ristoro di cui al D.P.G.R. 2266/U/83 e strutture a carattere turistico ricettivo;
- \* Acquacoltura intensiva;
- \* Opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto con il contesto paesistico - ambientale;
- \* Interventi di integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio).

Per cui l'articolo 26.8 Tipi di intervento risulterà il seguente:

#### 26.8 TIPI DI INTERVENTO

Quando non diversamente prescritto dalle norme particolari delle sottozone della zona E, sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

- \* fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- \* fabbricati per agriturismo così come normati all'art. 3 D.P.G.R. n.228 del 03/08/94 e successive modifiche ed integrazioni;
- \* fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- \* strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale (case di riposo per anziani, impianti e centri sportivi etc.);
- \* è inoltre ammessa l'eventuale residenza del conduttore del fondo;

- \* impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

Quando non diversamente prescritto dalle norme particolari delle sottozone della zona E sono inoltre ammessi, compatibilmente al rilascio del nulla-osta di cui all'ex. art. 151 del D.Lgs. 490/1999, i seguenti interventi:

- \* Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali
- \* Fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di strutture leggere (sentieri natura, segnaletica etc.) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, etc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- \* Fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
- \* Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- \* Pesca, itticoltura e/o acquicoltura estensiva: utilizzazione dei corpi superficiali per attività volte alla produzione ittica generale, ed ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;
- \* Il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- \* L'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- \* L'installazione di tralicci, antenne e strutture simili;
- \* Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- \* Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:
  - \* opere stradali;
  - \* opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale
  - \* tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico
- \* Interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica ed antincendio, forestazione e ricostruzione boschiva, ambiente naturale;
- \* Opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici o da loro autorizzati, sempreché effettuata col fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

- \* Il disboscamento ed il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a culture agricole;
- \* Interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;
- \* Opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, etc.;
- \* Opere antincendio e protezione civile;
- \* Impianti di depurazione (individuate con delibera di C.C.), discariche controllate (individuate con delibera di C.C.), fognature;
- \* Sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- \* Reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;
- \* Interventi volti all'adeguamento tecnologico ed a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- \* Interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, etc.);
- \* Nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo ed all'agriturismo;
- \* Pascolamento controllato;
- \* Mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- \* Miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;
- \* Ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle ed ovili;
- \* Nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;
- \* Infrastrutture di accesso, stazionamento, distribuzione;
- \* Recupero del patrimonio edilizio esistente;
- \* Punti di ristoro di cui al D.P.G.R. 2266/U/83 e strutture a carattere turistico ricettivo;
- \* Acquacoltura intensiva;
- \* Opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto con il contesto paesistico - ambientale;

- \* Interventi di integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio).

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi inoltre interventi di I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, e la I.5 Ricostruzione edilizia in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in una di quelle consentite in zona agricola con esclusione di quella residenziale. Sono sempre consentiti anche in deroga al lotto minimo gli interventi I.1, I.2, I.3 e I.12 mentre l'intervento di ristrutturazione I4 è consentito al solo fine del miglioramento energetico dell'edificio e della riqualificazione architettonica ed ambientale dello stesso ed è ammessa la modifica di destinazione d'uso da residenza alle altre consentite per le zone agricole mentre non è consentito la modifica di queste in residenza. Sono consentiti gli accorpamenti delle varie unità abitative regolarmente autorizzate ma non sono consentite le divisioni ed il relativo aumento di unità abitative.

## Osservazione d'Ufficio n. 10

<p>Tavola N° _____</p>	<p>N.T.A. Art. 28.2.1.2.1 pag. 130; Art. 28.2.1.2.3 pag. 130; Art. 28.2.1.2.5 pag. 131; Art. 28.2.1.4.1 pag. 131; Art. 28.2.1.4.3 pag. 131; Art. 28.2.1.4.4 pag. 131; Art. 28.2.1.4.5 pag. 132; Art. 28.2.1.5.1 pag. 132; Art. 28.2.1.5.3 pag. 132; Art. 28.2.1.5.5 pag. 132; Art. 28.2.1.9.1 pag. 132; Art. 28.2.2.4 pag. 135; Art. 28.2.2.4.3 pag. 136; Art. 28.2.2.4.5 pag. 136; Art. 28.2.2.11.5 pag. 138; Art. 28.2.2.29.1 pag. 140; Art. 28.2.2.29.3 pag. 141; Art. 28.2.2.29.5 pag. 141; Art. 28.2.2.30.1 pag. 141; Art. 28.2.2.30.5 pag. 142; Art. 28.2.2.31.1 pag. 142; Art. 28.2.2.31.3 pag. 143; Art. 28.2.2.31.5 pag. 143; Art. 28.2.2.32.1 pag. 143; Art. 28.2.2.32.4 pag. 144; Art. 28.2.2.33/34.2 pag. 144; Art. 28.2.2.33/34.4 pag. 145; Art. 28.2.2.33/34.5 pag. 145; Art. 28.2.4.8.1 pag. 149; Art. 28.2.4.26/29.1 pag. 150; Art. 28.2.4.26/29.4 pag. 150; Art. 28.2.4.26/29.5 pag. 151; Art. 28.2.5.1.1 pag. 153; Art. 28.2.5.1.3 pag. 153; Art. 28.2.5.5 pag. 153; Art. 28.2.5.1.2/3 pag. 153; Art.28.2.5.3.2/3 pag. 154; Art. 28.2.5.5.2/3 pag. 154; Art. 28.2.5.4.1 pag. 154; Art. 28.2.5.4.5 pag. 155; Art. 28.2.5.5.1 pag. 155; Art. 28.2.5.5.3 pag. 156; Art. 28.2.5.5.5 pag. 156; Art. 28.2.5.6.1 pag. 157; Art. 28.2.5.6.3 pag. 157; Art. 28.2.5.6.5 pag. 157; Art. 28.2.5.7.1 pag. 158; Art. 28.2.5.7.3 pag. 158; Art. 28.2.5.8.1 pag. 159; Art. 28.2.5.8.3 pag. 159; Art. 28.2.5.8.5 pag. 160.</p>	<p>Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____</p>	<p>Relazione pag ____</p>
------------------------	---	---	---------------------------

Sostituzione in tutto il documento Norme Tecniche di Attuazione delle parole “Piano di Utilizzo” in “Piano Attuativo”

In particolar modo nelle zone G nell’indicazione dell’esecuzione degli interventi sono indicati i “Piani di Utilizzo”, non trovando riscontro nelle norme tecniche di attuazione delle specifiche del tipo di piano e dell’iter amministrativo da usare per l’approvazione, e visto che lo stesso risulta un piano attuativo e che l’iter da usare è quello di un normale piano di lottizzazione e che da diverse segnalazioni di tecnici esterni all’Amministrazione e dai tecnici interni, che tale locuzione “Piani di Utilizzo” può creare confusione.

Visto che la finalità delle Norme tecniche di Attuazione e quella di normare al meglio senza creare confusione alcuna, in tutto il documento delle Norme tecniche di Attuazione le parole “Piano di Utilizzo” sono sostituite dalle parole “Piano Attuativo” salvo i Piani di Utilizzo dei Litorali così chiamati dalla Legge Regionale.

## Osservazione d'Ufficio n. 11

Tavola N° ____	N.T.A. Art. 28.2.5 pag. 152	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
----------------	-----------------------------	--	--------------------

Tabella della sottozona “28.2.5 - Sottozona G5 - Infrastrutture per la mobilità”

Per un errore materiale sulla tabella della sottocategoria “28.2.5 - Sottozona G5 - Infrastrutture per la mobilità” risulta:

G5.5	Distributore carburante Località “Serralonga”	ex. E
------	---	-------

invece che:

G5.5	Distributore carburante Località “Serralonga”	ex. G13
------	---	---------

Per cui la nuova tabella sarà la seguente:

Le sottozone G5 del P.U.C. riguardano il centro intermodale e i parcheggi di interscambio e i distributori;

G5.1	Centro Intermodale	ex. E
G5.2	Parcheggi di Interscambio 1-Località “La Marina”	ex. E
G5.3	Parcheggi di Interscambio 2-Località “La Marina”	ex. E
G5.4	Parcheggi di Interscambio Località “Serralonga”	ex. E
G5.5	Distributore carburante Località “Serralonga”	ex. G13
G5.6	Distributore carburante Località “Marritza”	ex. G13
G5.7	Parcheggi di Interscambio Località “Lu Padru”	ex. E
G5.8	Servizi alla mobilità – “Circonvallazione”	ex. D12

## Osservazione d'Ufficio n. 12

Tavola N° ____	N.T.A. Art. 29.2.1.3.3 pag. 169	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
----------------	------------------------------------	--	--------------------

Nell'art. 29.2.1.3 - Sottozona H3.3 – Aree ad elevata e molto elevata Pericolosità Idraulica per un errore materiale non è stata inserita la descrizione sintetica ed è stata inserita la seguente tabella:

TABELLA	ID GEN	ID BURAS	DENOMINAZIONE	SIMBOLO P.P.R.	TIPOLOGIA	ZONA URBANISTICA	AREA DI RISPETTO	X	Y
TABELLA 2: Beni Archeologici non compresi nel Repertorio soggetti a verifica di riconoscimento ex art. 142, c.1, lett. m del T.U 42/2004	29	-	La Billelera		Fontana	H3.3	AR.4	1464768	4516650
	30	-	Majori		Lavatoio	H3.3	AR.4	1464730	4516820
	32	-	Biblioteca Comunale		Edificio	H3.3	AR.4	1464723	4516687

Per cui verrà cancellata la tabella sopra descritta e inserite le seguenti frasi e articoli:

### 29.2.1.3.3.1 Descrizione

Sono le aree ad elevata e molto elevata Pericolosità Idraulica

In testata della frase “Per le Norme di Attuazione si rimanda all’art. 6 del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) delle presenti N.T.A.” si inserisce il seguente titolo “29.2.1.3.3.2 Norme di Attuazione”.

Per cui l’art. 29.2.1.3 - Sottozona H3.3 – Aree ad elevata e molto elevata Pericolosità Idraulica risulterà il seguente:

### 29.2.1.3.3 Sottozona H3.3 – Aree ad elevata e molto elevata Pericolosità Idraulica

#### 29.2.1.3.3.1 Descrizione

Sono le aree ad elevata e molto elevata Pericolosità Idraulica

#### 29.2.1.3.3.2 Norme di Attuazione”

Per le Norme di Attuazione si rimanda all’art. 6 “Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)” delle presenti N.T.A.

## Osservazione d'Ufficio n. 13

Tavola N° ____	N.T.A. Art. 32.2.1.5 pag. 185	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
----------------	----------------------------------	--	--------------------

Nell'art. 32.2.1.5 Parametri Urbanistici ed Edilizi delle - Sottozone S 1 - Aree per l'istruzione per un mero errore materiale il Regolamento Edilizio è stato indicato con l'acronimo R.P.E. (Regolamento per l'Edilizia) il quale per chi legge potrebbe creare confusione, per cui verrà usato l'acronimo R.E.. Inoltre all'inizio della frase una i è stata posta minuscola e il testo non giustificato.

L'art. 32.2.1.5 Parametri Urbanistici ed Edilizi così strutturato:

Dato che l'intervento dovrà corrispondere alle esigenze funzionali dell'opera pubblica, i parametri da osservare sono quelli contenuti nel R.P.E, nonché quelli stabiliti dalle norme nazionali relative alle diverse funzioni, ivi comprese le dotazioni a standard necessari.

Risulterà modificato il seguente:

32.2.1.5 Parametri Urbanistici ed Edilizi

Dato che l'intervento dovrà corrispondere alle esigenze funzionali dell'opera pubblica i parametri da osservare sono quelli contenuti nel R.E., nonché quelli stabiliti dalle norme nazionali relative alle diverse funzioni, ivi comprese le dotazioni a standard necessari.

## Osservazione d'Ufficio n. 14

Tavola N° _____	N.T.A. Art. 27.2.1 - 27.1.1.15.1 pag.108-111-113	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
-----------------	--	--	--------------------

Tale osservazione viene eseguita a seguito delle modifiche apportate alle Zone F in risposta alle osservazione della R.A.S. (zona F3) e dell'osservazione n°6 dei privati e per le correzioni di alcuni errori materiali riscontrati sulle N.T.A. in alcune tabelle.

L'F1.1 della tabella dell'art. 27.2.1 Sottozona F1 - Insediamenti turistici pianificati

F1.1	La Rotonda	ex. FR1	Mq.	89.202,32
------	------------	---------	-----	-----------

viene modificata in:

F1.1	La Rotonda	ex. FR1	Mq.	121.678,71
------	------------	---------	-----	------------

La Tabella “INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO – PIANI DI LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE” pag. 108 delle N.T.A. delle sottozone F1 viene sostituita dalla presente tabella:

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO - PIANI DI LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE													
ID	DENOMINAZIONE	S.T. (mq)	I.T. (mc/mq)	Vol. (mc/mq)			I.c. (%)	Hmax (mt)	Ds (mt)	Dc (mt)	Piani F.T.	Destinazione D'uso	Prescrizioni PAI
				Vol. Prev. (mc/mq)	Vol. Real. (mc/mq)	Vol. Res. (mc/mq)							
F1.1	La Rotonda (comprensivo ex. Hotel Toluca)	121.678,71	0,17	9.265,00	9.265,00	0,00		7,00	3,00	5,00	2	TURISTICO ALBERGHIERO	
F1.2	Hotel Villaggio dei Pini (ex. Hotel Pineta Beach)	151.399,80	0,17	33.139,00	28.750,00	4.389,00		9,00	3,00	5,00	3	TURISTICO ALBERGHIERO	
F1.3	Comparto Villaggio Villa Marina (Vill. Casa mare mc. 10.500 + Villa Marina mc. 26.400 + Residence Platamona mc. 48.600)	78.542,12	0,17	94.384,00	85.500,00	8.884,00		9,00	3,00	5,00	3	PER SERVIZI PUBBLICI	
F1.4	Il Risveglio (ex parte Lottizzazione Lido di Platamona - Centro Commerciale)	5.522,79	0,17	1.295,00	1.135,00	160,00		7,00	3,00	5,00	2	SERVIZI	
F1.5	Lottizzazione Lido di Platamona - Centro Commerciale	254.443,58	0,17	137.721,00	130.342,00	7.379,00		9,00	3,00	5,00	3	TURISTICO RESIDENZIALE	

F1.6	Hotel del Golfo	20.473,31	0,17	12.180,00	11.571,00	609,00		9,00	1,50	5,00	3	TURISTICO ALBERGHIERO	
F1.7	Villaggio La Selva	37.532,67	0,17	11.252,00	10.164,00	1.088,00		7,00	-	5,00	2	TURISTICO RESIDENZIALE	
F1.8	Villaggio la Plata	28.904,98	0,17	6.629,00	5.791,00	838,00		7,00	3,00	5,00	2	TURISTICO RESIDENZIALE	
F1.9	La Marina	13.516,72	0,17			0,00		7,00	3,00	5,00	2	SERVIZI	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
F1.10	Lottizzazione Arboriamar	537.535,33	0,17	70.000,00	65.000,00	5.000,00		7,00	3,00	5,00	2	TURISTICO RESIDENZIALE	
F1.11	La Pinetina	7.603,18	0,17	2.418,00	0,00	2.418,00		4,50	3,00	5,00	1	SERVIZI (Strutture Precarie)	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
F1.12	Eden Beach	317.283,60	0,17	86.067,00	76.784,00	9.283,00		9,00	3,00	5,00	3	TURISTICO RESIDENZIALE	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
F1.13	Water Paradise	45.316,51	0,17	20.305,00	656,00	19.649,00		7,00	3,00	5,00	2	TURISTICO RESIDENZIALE Mc 16.149 PER SERVIZI PUBBLICI Mc 3.500	
F1.14	Borgo del Sole (ex. Belo Horizonte)	79.666,44	0,17	39.328,00	35.328,00	4.000,00		9,00	3,00	5,00	3	TURISTICO ALBERGHIERO	Hg1 - Art. 34 NTA PAI Hg2 - Art. 33 NTA PAI Hg3 - Art. 32 NTA PAI
F1.15	Lottizzazione Sole Mare	130.798,30	0,17	39.579,00	24.775,00	14.804,00		9,00	3,00	5,00	3	TURISTICO RESIDENZIALE Mc 8.195 PER SERVIZI PUBBLICI Mc 6.609	Hg2 - Art. 33 NTA PAI Hg3 - Art. 32 NTA PAI

L'F1.1. della tabella dei **Comparti F1.1 – F1.2 – F1.3 – F1.4 - F1.5 - F1.6 - F1.7 - F1.8 - F1.10 - F1.11 - F1.12 - 27.2.1.1/2/3/4/5/6/7/8/10/11/12.1** Modalità di Attuazione:

sui mc per servizi pubblici

F1.1	La Rotonda	Mc.	2.565
------	------------	-----	-------

viene modificata in:

F1.1	La Rotonda	Mc.	0
------	------------	-----	---

Il seguente periodo a pag. 111 delle N.T.A.:

Comparto F1.13 (Water Paradise)

Vengono consentiti 1.000 mc per volumi relativi all'attività del Parco Acquatico è 3.500 mc per

servizi pubblici.

viene sostituito dal seguente:

Comparto F1.13 (Water Paradise)

Vengono consentiti 16.149 mc per volumi relativi all'attività del Parco Acquatico e 3.500 mc per servizi pubblici.

Il seguente periodo a pag. 113 delle N.T.A. riguardanti il Comparto F1.15 (Ex Sorso Sole Mare):

27.2.1.15.1 Modalità di Attuazione

Progetto di completamento. Sono fatti salvi tutti i volumi per servizi pubblici previsti dal precedente piano di lottizzazione al fine di completare le opere di urbanizzazione, con volume per servizi pubblici pari a 6.609 mc

viene sostituito dal seguente:

27.2.1.15.1 Modalità di Attuazione

Progetto di completamento. Sono previsti i volumi residui dal precedente Piano di lottizzazione così meglio specificati mc 8.195 per la parte turistico residenziale e 6.609 mc per il completamento delle opere di urbanizzazione.

## Osservazione d'Ufficio n. 15

Con Deliberazione 2 del 17.05.2016 la R.A.S. AUTORITÀ DI BACINO REGIONALE - COMITATO ISTITUZIONALE ha modificato l'art. 33 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Per cui necessita modificare l'Art. 6.2.3 delle N.T.A. del P.U.C. riguardante la - Disciplina delle aree di Pericolosità "Media" da frana (Hg2) secondo quanto sotto indicato:

Dopo il comma 3 dell'art. 6.2.3 è inserito il seguente comma 3bis:

"All'interno delle aree estrattive, è inoltre consentito, negli ampliamenti e nelle nuove realizzazioni di impianti di lavorazione degli sfridi delle attività estrattive, anche il trattamento, smaltimento e recupero dei rifiuti derivanti da prospezione, estrazione da miniera o cava, nonché del trattamento fisico o chimico di minerali (CER 01) e dei rifiuti da costruzione e demolizione (CER 17)";

Il comma 4 è così sostituito:

"Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di trattamento, smaltimento e recupero dei rifiuti. Tale divieto non opera per gli impianti di cui al precedente comma 3bis;

Dopo la lettera b del comma 5 è inserita la seguente lettera c: "è richiesto per gli interventi di cui al comma 3 bis";

Per cui l'Art. 6.2.3 - Disciplina delle aree di Pericolosità "Media" da frana (Hg2) sarà il seguente:

Art. 6.2.3 - Disciplina delle aree di Pericolosità "Media" da frana (Hg2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 3 e 4.

2. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. gli interventi di ristrutturazione edilizia;

b. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;

c. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;

d. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di

verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;

e. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;

f. in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del P.A.I. e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;

g. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;

h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;

i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità media da frana sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;

b. l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;

c. gli interventi di edilizia cimiteriale.

3bis. All'interno delle aree estrattive, è inoltre consentito, negli ampliamenti e nelle nuove realizzazioni di impianti di lavorazione degli sfridi delle attività estrattive, anche il trattamento, smaltimento e recupero dei rifiuti derivanti da prospezione, estrazione da miniera o cava, nonché del trattamento fisico o chimico di minerali (CER 01) e dei rifiuti da costruzione e demolizione (CER 17);

4. Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di trattamento, smaltimento e recupero dei rifiuti. Tale divieto non opera per gli impianti di cui al precedente comma 3bis;

5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 6.1.2.:

a. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2 lettere a., b., c., e., g., h., i. Per gli interventi di cui al comma 2 lettera d., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c.;

c: è richiesto per gli interventi di cui al comma 3 bis;

6. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, “Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose”, eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità media da frana, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell’Allegato al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 9.5.2001 “Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante”.

## **PARTE TERZA : OSSERVAZIONI PRIVATI CITTADINI**

Nel seguito si passa all'esame delle Osservazioni, individuate con il nominativo del proponente (nel caso di più istanti, si riporta solo il nominativo del primo firmatario) ed ordinate per data di ricezione e protocollo, permettendo ove possibile la individuazione catastale dell'immobile interessato, a cui si fa seguire la relativa richiesta ed infine la proposta di accoglimento o di rigetto.

Dette deduzioni e proposte sono, naturalmente, sottoposte al giudizio dell'Amministrazione perché possa assumere le proprie determinazioni nel merito e hanno passato il vaglio della Commissione Urbanistica.

Le Osservazioni presentate dai privati, si ritiene costituiscono una fase in cui, secondo il principio del contraddittorio, inteso in senso lato, gli stessi evidenziano all'Amministrazione come si possa raggiungere la finalità del Piano con il minor sacrificio possibile per i privati.

Pertanto si è ritenuto opportuno nonché utile esaminare tali Osservazioni nell'ottica di tenere conto di tutte le indicazioni che concorrono, con gli interessi e le considerazioni poste a base dei criteri e delle scelte del P.U.C., alla sua migliore redazione.

Complessivamente sono pervenute 19 Osservazioni, elencate nella seguente tabella:

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE A SEGUITO DELLA PUBBLICAZIONE DEL P.U.C. ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERA N. 29 DEL 24/07/2015

<b>N.</b>	<b>PROPONENTE</b>	<b>PROTOCOLLO</b>	<b>DATA</b>
1	PAONI Rosa Alba	16765	29/9/2015
2	DENTI Gavina Antonietta	17457	8/10/2015
3	SERRA Augusto	17728	13/10/2015
4	SERRA Augusto	17768	13/10/2015
5	SIPONE Riccardo - Hotel del Golfo	17902	15/10/2015
6	RUSSO Giovanni - Immobiliare Sole Mare	17903	15/10/2015
7	DIAZ Luca - Leg. Rapp. "Società Agricola Serralonga Sotto La Pineta"	17952	15/10/2015
8	ACCAUNO S.R.L.	17998	16/10/2015
9	SIRCANA Giovannino	18054	16/10/2015
10	MARONGIU Maria	18066	16/10/2015
11	SCANU Salvatore Geom. per 1) TODESCHINI Maurizio 2) TODESCHINI Francesca	18068	16/10/2015
12	POLO Antonio Andrea	18069	16/10/2015
13	MONTRASIO Roberto	18105	19/10/2015
14	SOC. LA MARINA S.R.L.	18116	19/10/2015
15	MONGILI Giovanni Costantino Mario	18151	19/10/2015
16	1) CANU Maria Antonietta 2) NALI Anna Franca 3) DEMONTIS Antonio Giovanni	18152	19/10/2015
17	1) ACCADEMIA S.G.R. S.p.a. "Fondo Gentile da Fabiano" 2) ROTA Elide 3) VACCA Angelino	18153	19/10/2015
18	SASSU Roberto	18160	19/10/2015

19	DONAGGIO Giulio Antonio (invio con Posta Certificata 19/10/2015 ore 19:51)	18190	20/10/2015
----	---	-------	------------

## Osservazione n. 1 P.

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

**Prot. 16765 del 29/9/2015**

**Richiedente:** PAONI Rosa Alba

### **Individuazione Catastale e Urbanistica**

(Foglio 35, mappali 198-199-200)

Sottozona E3 e comparto G2.33 del P.U.C. in adozione

(Comparto G10 nel P.U.C. vigente).

### **Sintesi della Richiesta**

Si richiede di classificare in maniera omogenea le proprietà, riconducendo le stesse alla sola classe G2.33 al fine di evitare un'eccessiva parcellizzazione ciascuna delle quali non potrebbe concorrere ad una concreta ipotesi pianificatoria di destinazione d'uso.

### **Controdeduzione – Motivazione**

Non si accoglie l'Osservazione in quanto le destinazioni urbanistiche E sottozona E3 e G comparto G2.33 sono conformi agli indirizzi pianificatori per la formazione del Piano Urbanistico Comunale in Adeguamento al P.P.R. approvati dal Consiglio Comunale con Delibera n. 13 del 09/05/2011, già Approvati dalla Giunta Comunale con Delibera n.25 del 08/03/2011, senza modifiche. In particolare l'area in oggetto ha subito una riduzione della zona G a vantaggio della zona E al fine di tutelare una zona olivetata interessata dal fenomeno dell'urbano diffuso e soggetta a specifiche norme di salvaguardia.

### **Tipo del Provvedimento Proposto**

Da Respingere

## Osservazione n. 2 P.

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

**Prot. 17457 del 8/10/2015**

**Richiedente:** DENTI Gavina Antonietta

Individuazione Catastale e Urbanistica

(Foglio 43, mappali 1486-64-65)

Sottozona E3 e S1B06 del P.U.C. in adozione

(Comparto E del P.U.C. vigente)

### **Sintesi della Richiesta**

Il valore economico della proprietà risulta nullo, precludendo un minimo di edificabilità civile. Si richiede:

- Cessione a titolo gratuito del 60% della parte vincolata in cambio di un indice di edificabilità civile di mc. 0,40/mq nella parte residua, a titolo compensativo o perequativo. Legge n°244/07 art.1 comma 258;
- Cessione a titolo gratuito del 100% della parte vincolata in cambio di un indice di edificabilità sfruttabile pari a mc. 1850 da traslare nella parte di proprietà residua ai sensi della legge n°244/07;
- L'espropriazione nel termine di 5 anni della parte vincolata oltre alla liquidazione dell'indennità del vincolo.

### **Controdeduzione – Motivazione**

L'Osservazione non può essere accolta in quanto le destinazioni urbanistiche E e S1 sono conformi agli indirizzi pianificatori per la formazione del Piano Urbanistico Comunale in Adeguamento al P.P.R. approvati dal Consiglio Comunale con Delibera n. 13 del 09/05/2011, già Approvati dalla Giunta Comunale con Delibera n.25 del 08/03/2011, senza modifiche. In particolare l'area in oggetto ha subito una parziale trasformazione con l'inserimento di una zona S1 per il polo dell'istruzione mentre è stata preservata l'area olivetata e confermata la zona E al fine di tutelare una zona di particolare pregio agricola e soggetta a specifiche norme di salvaguardia senza che alcuna deroga sia concessa per volumetrie di tipo "Civile" oltre quelle consentite nelle zone omogenee e quelle consentite nelle zone S ai privati

### **Tipo del Provvedimento Proposto**

Da Respingere

## Osservazione n. 3 P.

Tavola N°3.02 3.03	N.T.A. Art. ___ pag. ___	Regolamento Edilizio Art. ___ pag. ___	Relazione pag ___
-----------------------	--------------------------	--	-------------------

**Prot. 17728 del 13/10/2015**

**Richiedente:** SERRA Augusto

### **Individuazione Catastale e Urbanistica**

(Foglio 56, mappali 1147)

Sottozona D2.2.15 del P.U.C. in adozione

(Comparto D15 del P.U.C. vigente)

### **Sintesi della Richiesta**

Si richiede di incorporare la suddetta parte di proprietà dal comparto D2.2.15 e far rientrare lo stesso mappale in zona E.

### **Controdeduzione – Motivazione**

Visto che nulla-osta a livello legislativo e vincolistico, come richiesto affinché la pianificazione non arrechi notevoli problemi all'iniziativa imprenditoriale in essere si propone lo scorporo di parte della proprietà dal comparto D2.2.15 e far rientrare la porzione di area in zona E vista la presenza di un area olivetata di particolare pregio assoggettandola a specifiche norme di salvaguardia.

### **Tipo del Provvedimento Proposto**

Da Accogliere

## Osservazione n. 4 P.

Tavola N°3.02 3.0	N.T.A. Art. ___ pag. ___	Regolamento Edilizio Art. ___ pag. ___	Relazione pag ___
----------------------	--------------------------	--	-------------------

**Prot. 17768 del 13/10/2015**

**Richiedente:** SERRA Augusto

Stessa richiesta come da prot. **17728 del 13/10/2015** inviata via PEC. Vedi osservazione n. 3P

## Osservazione n. 5 P.

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

### **Prot. 17902 del 15/10/2015**

Richiedente: SIPONE Riccardo - Hotel del Golfo

### **Individuazione Catastale e Urbanistica**

(Foglio 26, mappali 322)

Sottozona F1.6 del P.U.C. in adozione

(Comparto FR1 del P.U.C. vigente)

### **Sintesi della Richiesta**

La disponibilità volumetrica prevista dal P.U.C pari a 609 mc non è sufficiente alla realizzazione di nuovi interventi di riqualificazione della struttura alberghiera.

Si richiede di avere 1500 mc a destinazione servizi.

### **Controdeduzione – Motivazione**

L'Osservazione non può essere accolta in quanto ciò che risulta per la Sottozona F.1.6 è conforme agli indirizzi pianificatori per la formazione del Piano Urbanistico Comunale in Adeguamento al P.P.R. approvati dal Consiglio Comunale con Delibera n. 13 del 09/05/2011, già Approvati dalla Giunta Comunale con Delibera n.25 del 08/03/2011, senza modifiche. In particolare non è possibile prevedere ulteriore incremento volumetrico essendo l'area sottoposta ad una serie di vincoli, infatti si trova all'interno dei 300 dalla linea di battigia, è posta in parte all'interno di un area SIC (Stagno e ginepreto di Platamona) ed situata sul sistema di spiaggia e campi dunali.

### **Tipo del Provvedimento Proposto**

Da Respingere

## Osservazione n. 6 P.

Tavola N° ____	N.T.A. Art. 27.2.1.15.1 pag. 115	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
----------------	-------------------------------------	--	--------------------

### Prot. 17903 del 15/10/2015

Richiedente: RUSSO Giovanni - Immobiliare Sole Mare

### Individuazione Catastale e Urbanistica

(Foglio 2, Lottizzazione Sole Mare)  
Sottozona F1.15 del P.U.C. in adozione  
(Comparto FR6 del P.U.C. vigente)

### Sintesi della Richiesta

La limitazione volumetrica prevista dal P.U.C. può portare notevoli squilibri al conto economico complessivo dell'iniziativa imprenditoriale.

Si richiede che sia salvaguardata la suscettibilità edificatoria non solo per i volumi realizzati ma anche per quelli legati alle concessioni edilizie a suo tempo rilasciate per i comparti:

1: C.E. n.27 del 17/05/2010 per 2.306,76 mc. 4: C.E. n.25 del 17/05/2010 per 3.870,87 mc. 7: C.E. n.27 del 17/05/2010 per 1.379,71 mc.

### Controdeduzione – Motivazione

Visto che nulla-osta a livello legislativo e vincolistico, come richiesto, affinché la pianificazione non arrechi notevoli squilibri al conto economico complessivo dell'iniziativa imprenditoriale e vengano salvaguardati la suscettibilità edificatoria i volumi realizzati, si possono ripristinare i seguenti mc. da lottizzazione originaria compatibili con la disponibilità complessiva per le zone F:

Volume Previsto mc 39.579 – di cui realizzati mc 24.775

Volume residuo da realizzare mc 14.804 così distribuito:

- mc 8.195 per turistico residenziale
- mc 6.609 per Servizi Pubblici

Il tutto nell'ottica e nella finalità di assoggettare il comparto ad un piano attuativo di completamento in modo da definire le opere di urbanizzazione non ancora terminate con particolare riguardo agli impianti di depurazione.

### Tipo del Provvedimento Proposto

Da Accogliere

## Osservazione n. 7 P.

Tavola N°3.02 3.0	N.T.A. Art. ___ pag. ___	Regolamento Edilizio Art. ___ pag. ___	Relazione pag ___
----------------------	--------------------------	--	-------------------

**Prot. 17952 del 15/10/2015**

Richiedente: DIAZ Luca - Leg. Rapp. "Società Agricola Serralonga Sotto La Pineta"

### **Individuazione Catastale e Urbanistica**

(Foglio 26, mappali 1-3-124-158  
Foglio 31, mappali 6-9-10-60-193-194-195-292-293-587)  
Sottozona H2.3, H3.3 e G5.4 del P.U.C. in adozione  
(Comparto E2, E3, F5, H2 del P.U.C. vigente)

### **Sintesi della Richiesta**

Si chiede la modifica della zonizzazione extraurbana per parte dei terreni costituenti un azienda agricola esistente di 30 ha. passando i terreni che ricadono nelle sottozone H2.3 e G5.4 a sottozone E2-E3.

### **Controdeduzione – Motivazione**

La presente può essere accolta per i terreni identificati al Foglio 26 Mappale 124, al Foglio 31 Mappale 6, 292, 293 e parte del Mappale 587. Non può essere accolta per i terreni identificati al foglio 26 al mappale 1, 3, 158 e 124 in quanto rientrano all'interno del sito di interesse comunitario stagno e ginepretto di Platamona, per i terreni identificati al Foglio 31 Mappali 9, 10, 60, 193 in quanto rientrano all'interno del progetto di mobilità vasta del Piano e per i terreni identificati al Foglio 31 Mappali 194, 293 e parte del Mappale 6 in quanto sono interessati dall' asta fluviale del "Rio Buddi Buddi" con pericolosità idraulica molto elevata (HI4)

### **Tipo del Provvedimento Proposto**

Da Accogliere Parzialmente

## Osservazione n. 8 P.

Tavola N°	N.T.A. Art.	pag.	Regolamento Edilizio Art.	pag.	Relazione pag
<b>Prot. 17998 del 16/10/2015</b>					

Richiedente: ACCAUNO S.R.L.

### **Individuazione Catastale e Urbanistica**

(Foglio 26, Centro commerciale riviera di Sorso)  
Sottozona H2.3 del P.U.C. in adozione  
(Comparto FR1 del P.U.C. vigente)

### **Sintesi della Richiesta**

Si richiede:

- La rimozione della classificazione del P.U.C. come zona H2.3 e sostituita con una classificazione che lasci la possibilità di approntare una proposta edificatoria, anche se limitata;
- Che venga tenuta in considerazione la convenzione di lottizzazione esistente, nella quale la cubatura ancora edificabile è parte essenziale;
- Che, nelle prescrizioni del P.U.C., non venga negata l'edificabilità in assoluto, ma che venga ammessa una possibilità di intervento secondo criteri innovativi;
- In subordine, che ai sensi o in analogia a quanto previsto nella L.R. 8/2015, Art.38 comma 13, si dia la possibilità di trasferire la cubatura in altra area individuata dall'Amministrazione Comunale, anche tra le aree di proprietà pubblica con caratteristiche e destinazioni simili a quelle dell'area in oggetto.

### **Controdeduzione – Motivazione**

L'Osservazione non può essere accolta in quanto ciò che risulta per la Sottozona H2.3 è conforme agli indirizzi pianificatori per la formazione del Piano Urbanistico Comunale in Adeguamento al P.P.R. approvati dal Consiglio Comunale con Delibera n. 13 del 09/05/2011, già Approvati dalla Giunta Comunale con Delibera n.25 del 08/03/2011, senza modifiche. In particolare per l'area oggetto dell'osservazione non è possibile prevedere modifiche alla Zonizzazione H in quanto di particolare pregio ambientale e da tutelare essendo l'area sottoposta ad una serie di vincoli, infatti si trova in parte all'interno dei 300 mt linea di battigia, all'interno di un area SIC (Stagno e ginepreto di Platamona) ed è situata sul sistema di spiaggia e campi dunali bene paesaggistico di notevole pregio individuato dal PPR e tutelato ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs 42/04.l'art. 38 comma 13 riguarda edifici in corso di realizzazione in virtù di titolo abilitativo legittimo ed efficace alla data di presentazione dell'istanza da parte del privato che non risultano in essere nell'area oggetto di intervento.

### **Tipo del Provvedimento Proposto**

Da Respingere

## Osservazione n. 9 P.

Tavola N° ____	N.T.A. Art. 24.2.3.24/25/26/27/28.1 pag. 78	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
----------------	---	--	--------------------

**Prot. 18054 del 16/10/2015**

Richiedente: SIRCANA Giovannino

### **Individuazione Catastale e Urbanistica**

(Foglio 43, mappali 86-87-1525)  
Sottozona C3.28 del P.U.C. in adozione  
(Comparto G del P.U.C. vigente)

### **Sintesi della Richiesta**

Si richiede:

- Escludere dal comparto la strada di confine;
- Elevare l'indice fondiario sino a 1,50, per edilizia residenziale, e sino a 2,00, per l'edilizia economico popolare;
- Consentire l'edificazione di 2 piani fuori terra;
- Stabilire in una misura non superiore a 15.000 mq. la superficie minima necessaria per la realizzazione del piano di lottizzazione in stralci funzionali.

### **Controdeduzione – Motivazione**

La presente può essere accolta in parte per l'edificazione di 2 piani fuori terra di cui il secondo mansardato con modifica dell'altezza massima a 6,50 ml. Non possono essere accolte: l'esclusione della strada di confine in quanto sono presenti e da completare i servizi primari per la realizzazione della lottizzazione; la modifica dell'indice fondiario in quanto non conforme agli indirizzi pianificatori del P.U.C. che sono stati individuati per garantire equilibrio tra salvaguardare l'area di particolare pregio ambientale e il minor consumo possibile di territorio; La misura minima richiesta per la realizzazione del piano di lottizzazione in stralci funzionali va contro l'art. 3 della L.R. 20/91 che deve essere applicato in conformità al dettato normativo.

### **Tipo del Provvedimento Proposto**

Da Accogliere Parzialmente

## Osservazione n. 10 P.

Tavola N°3.02 3.0	N.T.A. Art. ___ pag. ___	Regolamento Edilizio Art. ___ pag. ___	Relazione pag ___
----------------------	--------------------------	--	-------------------

**Prot. 18066 del 16/10/2015**

Richiedente: MARONGIU Maria

### **Individuazione Catastale e Urbanistica**

(Foglio 44, mappali 1055-1057-1060)  
Sottozona C3.26 e C3.24 del P.U.C. in adozione  
(Comparto G10 del P.U.C. vigente)

### **Sintesi della Richiesta**

Si richiede:

La modifica della perimetrazione dei suddetti comparti, in modo che l'intero terreno risulti all'interno di un solo comparto. La divisione del terreno in due comparti, in sede di lottizzazione, comporterebbe all'adesione a due consorzi diversi, con conseguente aggravio dei costi, e renderebbe quasi impossibile urbanizzare omogeneamente e con la stessa tempistica l'intero terreno.

### **Controdeduzione – Motivazione**

Al fine di avere tutti i terreni in uno stesso comparto senza modificare l'inquadramento urbanistico omogeneo, si accoglie la richiesta di modifica della perimetrazione dei comparti inquadrando i terreni identificati al Foglio 44 Mappali 1055, 1057 e 1060 nella stessa zona omogenea C3.26.

### **Tipo del Provvedimento Proposto**

Da Accogliere

## Osservazione n. 11 P.

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

### **Prot. 18068 del 16/10/2015**

Richiedenti: Geom. SCANU Salvatore per

- 1) TODESCHINI Maurizio
- 2) TODESCHINI Francesca

### **Individuazione Catastale e Urbanistica**

(Foglio 14, mappali 1-122)  
Sottozona E3 ed E5 del P.U.C. in adozione  
(Comparto E2, E5 ed F4 del P.U.C. vigente)

### **Sintesi della Richiesta**

Si richiede:

Che i due terreni della stessa proprietà siano inquadrati nella stessa sottozona omogenea E3.

### **Controdeduzione – Motivazione**

Al fine di avere tutti i terreni aziendali in uno stesso inquadramento urbanistico omogeneo, si accoglie parzialmente la richiesta inquadrando i terreni identificati al Foglio 14 Mappali 1 e 122 nella stessa zona omogenea E1. Non è possibile inquadrare l'area in oggetto nella sottozona E3 in quanto questa è riservata a quelle che presentano il fenomeno dell'Urbano Diffuso di cui l'area in oggetto non ha le caratteristiche

### **Tipo del Provvedimento Proposto**

Da Accogliere parzialmente

## Osservazione n. 12 P.

Tavola N°3.02 3.03	N.T.A. Art. ___ pag. ___	Regolamento Edilizio Art. ___ pag. ___	Relazione pag ___
-----------------------	--------------------------	--	-------------------

**Prot. 18069 del 16/10/2015**

Richiedente: POLO Antonio Andrea

### **Individuazione Catastale e Urbanistica**

(Foglio 54, mappali 2192)

Sottozona B2 del P.U.C. in adozione

(Comparto B del P.U.C. vigente)

### **Sintesi della Richiesta**

Si richiede la modifica del tracciato della strada di piano che collegherà viale Borio con via Figari in quanto all'interno del tracciato sono presenti servizi tecnologici funzionali all'abitazione annessa. La morfologia del terreno si presenta più idonea ad un tracciato rettilineo con un vantaggio economico sul costo di realizzazione dell'opera.

### **Controdeduzione – Motivazione**

Come da richiesta il tracciato che collegherà viale Borio con via Figari è stato modificato, escludendo la porzione del terreno interessato dalla vecchia previsione di piano e rettificando il tracciato.

### **Tipo del Provvedimento Proposto**

Da Accogliere

## Osservazione n. 13 P.

Tavola N° _____	N.T.A. Art. 28.2.5 pag. 152; Art. 28.2.5.5.4 pag. 156; Art. 28.2.5.5.5 pag. 156; Art. 28.2.5.6.4 pag. 157; Art. 28.2.5.6.5 pag. 157; Art. 28.2.5.8.4 pag. 160; Art. 28.2.5.8.5 pag. 160.	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
-----------------	--	--	--------------------

**Prot. 18105 del 19/10/2015**

Richiedente: MONTRASIO Roberto

### **Individuazione Catastale e Urbanistica**

(Foglio 49, mappale 182)

Sottozona G5.5 del P.U.C. in adozione

(Comparto E3 del P.U.C. vigente)

### **Sintesi della Richiesta**

Si richiede:

- Riperimetrazione sottozona G5.5 escludendo il/i mappali destinati a residenza;
- Modifica dell'altezza massima da m. 3,50 a m. 5,00;
- Modifica della percentuale da destinare ad area di sosta autoveicoli.

### **Controdeduzione – Motivazione**

I mappali destinati a residenza sono già esclusi. Per un migliore transito ed in sicurezza dei mezzi pesanti, la modifica dell'altezza massima da m. 3,50 a m. 5,00 può essere accolta. Visto che nulla osta a livello legislativo e vincolistico, la modifica della percentuale dell'area da destinare a parcheggi può essere accolta e ridotta dal 30% al 10%. Per similitudine tali parametri verranno modificati anche alla G5.6 - Distributore Carburante Località" Marritza", e G5.8 - Servizi alla mobilità "Circonvallazione". Verrà inserita la dicitura G13 in tabella, in quanto per un mero errore materiale in tabella indica come zona del PUC vigente del rifornitore in località Serralonga come zona E anzichè G13.

### **Tipo del Provvedimento Proposto**

Da Accogliere

## Osservazione n. 14 P.

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

### **Prot. 18116 del 19/10/2015**

Richiedente: SOC. LA MARINA S.R.L.

### **Individuazione Catastale e Urbanistica**

(Foglio 28, La Marina)

Sottozona H2.3 e H3.3 del P.U.C. in adozione

(Comparto F1, H2 ed E3 del P.U.C. vigente)

### **Sintesi della Richiesta**

Si propone che l'area in oggetto venga classificata come zona F1.10, in quanto si suppone che sia stato frutto di un errore materiale in quanto i terreni non possiedono alcuna caratteristica della classificazione assegnata dal P.U.C. in H2.2 e H3.3. Se così non fosse, tale scelta, oltre che in contraddizione con lo stato dei luoghi determinerebbe una immotivata disparità di trattamento tra i proprietari contigui, con conseguente lesione dei diritti della Società, come tali tutelabili in sede giurisdizionali.

### **Controdeduzione – Motivazione**

L'Osservazione non può essere accolta in quanto le aree di cui trattasi insistono sul sistema dunale e in aree a rischio idrogeologico. In particolare per l'area oggetto dell'osservazione non è possibile prevedere modifiche alla Zonizzazione H in quanto l'area è di particolare pregio ambientale e da tutelare essendo sottoposta ad una serie di vincoli, infatti si trova in parte all'interno dei 300 mt dalla linea di battigia, all'interno di un area SIC (Stagno e ginepreto di Platamona) ed è situata sul sistema di spiaggia e campi dunali bene paesaggistico di notevole pregio individuato dal PPR e tutelato ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs 42/04 è inoltre attraversata dall'asta fluviale "Rio Pedrugnanu" e soggetta in parte a rischio idrogeologico elevato e molto elevato (Hi3-Hi4)

### **Tipo del Provvedimento Proposto**

Da Respingere

## Osservazione n. 15 P.

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

**Prot. 18151 del 19/10/2015**

Richiedente: MONGILI Giovanni Costantino Mario

### **Individuazione Catastale e Urbanistica**

(Foglio 56, mappali 912-699-698-363-700)

Sottozona H3.3 del P.U.C. in adozione

(Comparto D15 del P.U.C. vigente - ex. Stabilimento artigianale via Orti Maggiore)

### **Sintesi della Richiesta**

Si richiede ripristino del Comparto D15, (ora comparto D2.15) fino all'inclusione del ex. Stabilimento artigianale commerciale, rispetto a come previsto nel P.U.C. in Adozione.

### **Controdeduzione – Motivazione**

L'Osservazione non può essere accolta in quanto le aree di cui trattasi insistono in aree che occupano l'asta fluviale "Rio Pedrugnanu" e le relative aree di esondazione a rischio idrogeologico con classificazione massima P.A.I. HI4. L'area pertanto è stata sottoposta ad una zona omogenea H di massima tutela ambientale anche in rapporto al fatto che la precedente zona D non è mai stata convenzionata e gli interventi eseguiti sono stati concessi con concessioni edilizie dirette.

### **Tipo del Provvedimento Proposto**

Da Respingere

## Osservazione n. 16 P.

Tavola N°3.02 3.03	N.T.A. Art. ___ pag. ___	Regolamento Edilizio Art. ___ pag. ___	Relazione pag ___
-----------------------	--------------------------	--	-------------------

**Prot. 18152 del 19/10/2015**

### **Richiedenti:**

- 1) CANU Maria Antonietta
- 2) NALI Anna Franca
- 3) DEMONTIS Antonio Giovanni

### **Individuazione Catastale e Urbanistica**

(Foglio 45, mappali 291-290-319-288-292-293-294-295-809-810-811-355-1931-1927-1925)  
Sottozona C 3.20 del P.U.C. in adozione  
(Comparto C20 del P.U.C. vigente)

### **Sintesi della Richiesta**

Si richiede la modifica del Comparto C.3.20 rispetto a come previsto nel P.U.C. in Adozione.

### **Controdeduzione – Motivazione**

L'Osservazione non può essere accolta in quanto non sufficientemente motivata e l'individuazione del comparto è conforme agli indirizzi pianificatori per la formazione del Piano Urbanistico Comunale in Adeguamento al P.P.R. ed al PAI, in particolare il comparto ha subito modifiche al fine di adeguare gli standard necessari all'utilizzo degli impianti sportivi situati in adiacenza ed in considerazione del fatto che il precedente comparto non è stato mai convenzionato.

### **Tipo del Provvedimento Proposto**

Da Respingere

## Osservazione n. 17 P.

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

**Prot. 18153 del 19/10/2015**

### **Richiedenti:**

- 1) ACCADEMIA S.G.R. S.p.a. "Fondo Gentile da Fabriano"
- 2) ROTA Elide
- 3) VACCA Angelino

### **Individuazione Catastale e Urbanistica**

(Foglio 27, mappali 317-98-150-151)  
Sottozona F1.10 del P.U.C. in adozione  
(Comparto Ex. FR2 del P.U.C. vigente)

### **Sintesi della Richiesta**

Si richiede il ripristino della volumetria del P.U.C. vigente rispetto a come previsto nel P.U.C. in Adozione.

### **Controdeduzione – Motivazione**

La presente non può essere accolta in quanto vengono confermati i 5.000 mc previsti nel Piano da assoggettare a strumento attuativo che vista la sensibilità dell'area devono essere realizzati al di fuori dalla fascia dei 300 m. dalla linea di battigia e dal Sito di Interesse Comunitario "Stagno e Ginepreto di Platamona".

I volumi previsti dovranno infatti essere realizzati ad ogni modo, data la sensibilità dell'area, pianificando le eventuali volumetrie ammissibili nelle aree di minor valenza ambientale e paesaggistica, su aree già compromesse, e al di fuori delle aree che ricadono all'interno del bene paesaggistico "campi dunali". Valutando attentamente la possibilità di prevedere volumi nel rispetto della disciplina degli art. 21, 22, 23 delle NTA del PPR ("Aree naturali e sub-naturali - complessi dunali"), potranno essere realizzate nuove volumetrie solo al di fuori delle aree che abbiano mantenuto le caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie delle citate componenti, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

### **Tipo del Provvedimento Proposto**

Da Respingere

## Osservazione n. 18 P.

Tavola N° ____	N.T.A. Art. 26.3.4.1 pag. 97; Art. 26.3.4.3 pag. 98	Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
----------------	---	--	--------------------

**Prot. 18160 del 19/10/2015**

Richiedente: SASSU Roberto

### **Individuazione Catastale e Urbanistica**

(Foglio 1, mappali 440-444, Foglio 2, mappali 170-8-9, Foglio 3, mappali 6-5-252)

Sottozona E5 del P.U.C. in adozione

(Comparto E5 del P.U.C. vigente)

### **Sintesi della richiesta**

Al fine di una maggiore chiarezza si chiede di specificare nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C., nello specifico nella sottozona E5, la destinazione d'uso nella voce Agriturismo.

### **Controdeduzione – Motivazione**

Al fine di una maggiore chiarezza delle N.T.A. nella destinazione d'uso e nei parametri urbanistici si inserisce la parte riguardante l'agriturismo.

### **Tipo del Provvedimento Proposto**

Da Accogliere

## Osservazione n. 19 P.

Tavola N° ____		Regolamento Edilizio Art. ____ pag. ____	Relazione pag ____
----------------	--	--	--------------------

### Prot. 18190 del 20/10/2015

Richiedente: DONAGGIO Giulio Antonio (invio con Posta Certificata 19/10/2015 ore 19:51)

#### Sintesi della richiesta

L'inserimento, all'interno del Regolamento edilizio, la possibilità di edificare rampe di scale esterne nei cortili e/o giardini dei fabbricati ubicati nel centro storico di antica e prima formazione.

#### Controdeduzione – Motivazione

L'Osservazione non può essere accolta in quanto la possibilità di edificare rampe di scale esterne nei cortili e/o giardini dei fabbricati ubicati nel centro storico "Centro di Antica e Prima Formazione" e negata dalle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato di zona "A", che all'art. 7 prevede che "Le aree per le quali non è riportata alcuna indicazione sono aree che vanno mantenute libere dall'edificazione, e, qualora non lo siano, sistemate a verde. Tale sottozona omogenea dovrà comunque essere sottoposta ad nuovo Piano Particolareggiato da approvare ai sensi dell'art. 9 della L.R.n° 28/98 nel quale saranno rielaborate le Norme di Attuazione.

#### Tipo del Provvedimento Proposto

Da Respingere

## **PARTE QUARTA: OSSERVAZIONI E MODIFICHE NORMATIVE D'UFFICIO - 2017**

### **PREMESSA**

Le presenti nuove Osservazioni sono state eseguite per la necessità di adeguare il Regolamento Edilizio in adozione alle nuove normative approvate durante l'iter di adozione definitiva del P.U.C, dal D.lgs. n. 222 del 2016 (così detto SCIA 2) e Legge Regionale 20 ottobre 2016, n. 24 "Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi" e delle relative "Direttive in materia di Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia (SUAPE)".

Si è reso necessario adeguare le norme tecniche di attuazione del PUC all'art. 47 delle norme di attuazione del PAI "invarianza idraulica" successivamente all'approvazione del piano gestione rischio alluvioni e correzione di un errore materiale in Zona G10 riscontrato dall'ufficio Tecnico.

Si risponde alle prescrizioni n° 2 e 3 pervenute dalla Direzione generale dell'Ambiente, Servizio di Vigilanza Ambientale della Regione Autonoma della Sardegna a seguito di approvazione della Valutazione di Incidenza avvenuta tramite determinazione n° 2743/36 del 13/02/2017. Inoltre viene dettata una linea per una maggiore chiarezza e lettura delle Norme.

### **INTERPRETAZIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – REGOLAMENTO EDILIZIO E ELABORATI GRAFICI**

Viste le modifiche eseguite in fase di adozione definitiva dovute alle diverse Osservazioni presentate, potrebbe capitare di trovare all'interno delle tavole di progetto del P.U.C. delle norme in contrasto ad altri articoli o ad elaborati grafici.

Le norme del P.U.C. si interpretano le une per mezzo delle altre, attribuendo il senso che risulta dal complesso normativo. Il P.U.C. deve essere interpretato secondo buona fede. Nel dubbio, le norme del P.U.C. o i singoli articoli devono interpretarsi nel senso in cui possono avere qualche effetto, anziché in quello secondo cui non ne avrebbero alcuno.

Le espressioni che possono avere più sensi devono, nel dubbio, essere intese nel senso più conveniente alla natura e all'oggetto del P.U.C..

In linea generale in caso di discordanza tra i vari elaborati del P.U.C. vale la soluzione più aderente alle finalità per le quali il P.U.C. è stato progettato e comunque quella meglio rispondente ai criteri di ragionevolezza e di buona tecnica pianificatoria.

In caso di norme tra loro non compatibili o apparentemente non compatibili, trovano applicazione in primo luogo le norme eccezionali o quelle che fanno eccezione a regole generali, in secondo luogo quelle maggiormente conformi alle disposizioni legislative o regolamentari oppure all'ordinamento giuridico, in terzo luogo quelle di maggior dettaglio e infine quelle di carattere ordinario.

Qualora vi sia un contrasto insanabile tra le indicazioni grafiche di Piano Urbanistico e le prescrizioni normative, sono queste ultime a prevalere, giacché in sede di interpretazione degli atti urbanistici pianificatori le risultanze grafiche possono solo chiarire e completare ciò che è

normativamente stabilito nel testo, ma non possono sovrapporsi e negare ciò che invece risulta in contrasto con esso.

Per cui:

In caso di discordanza tra chiara statuizione normativa dello strumento urbanistico e sua rappresentazione cartografica deve essere data prevalenza alla prima.

In caso di contrasto tra la parte normativa del P.U.C. e la parte grafica prevale la prima, se sufficientemente chiara.

Le cartografie di piano hanno efficacia precettiva, qualora non in contrasto con la parte normativa, della quale integrano e precisano la portata applicativa.

In ipotesi di (preteso) contrasto tra le prescrizioni normative del P.U.C. ed elaborati grafici (es. perimetrazione di Zona), va data prevalenza alle prescrizioni normative.

Le tavole planimetriche allegate al P.U.C. hanno lo scopo di individuare le singole zone, e hanno piena efficacia "precettiva" e di integrazione delle disposizioni del Piano, poiché gli elaborati planimetrici costituiscono "parte integrante" dello strumento urbanistico generale.

## MODIFICHE ESEGUITE AL REGOLAMENTO EDILIZIO

### Osservazione d'Ufficio n. 16

Tavola N° ____	N.T.A. Art. ____ pag. ____	Regolamento Edilizio Art. 17 pag. 14,15	Relazione pag ____
----------------	----------------------------	---	--------------------

Le seguenti modifiche al Regolamento Edilizio, in materia di Interventi di Edilizia Libera, si sono rese necessarie in seguito alle modifiche apportate dall'art. 9 della L.R. 11/2017 che ha modificato l'Art. 15 della legge regionale n. 23 del 1985

Per cui l'art. ART. 17 - (Interventi di Edilizia Libera) del Regolamento Edilizio viene sostituito dal seguente articolo 17:

ART. 17 - Interventi di Edilizia Libera - Interventi subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata

#### **a. Interventi di Edilizia Libera**

1. Fatte salve tutte le altre prescrizioni del presente strumento urbanistico comunale, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni nazionali;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica, artigianale, industriale e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) installazione di serre mobili stagionali e piccoli loggiati amovibili di superficie non superiore a 30 mq entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;
- g) interventi volti alla realizzazione di recinzioni prive di opere murarie, di barbecue e di manufatti accessori entrambi con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc;

h) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;

i) installazione di elementi di arredo negli spazi esterni delle unità immobiliari e nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti;

j) realizzazione di aree ludiche o destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria.

2. Nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1 della L.R. 23/85, previa comunicazione dell'avvio dei lavori, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio:

a) interventi di restauro e risanamento conservativo che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;

b) interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;

c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportano la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;

d) interventi di risanamento dall'amianto;

e) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centoventi giorni;

f) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze eccezionali, contingenti e temporalmente determinate, anche di durata superiore a centoventi giorni, tali da poter essere rimosse immediatamente alla cessazione della necessità;

g) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;

h) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;

i) interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;

j) muri di cinta e cancellate;

k) l'installazione di allestimenti mobili di pernottamento e di pertinenze ed accessori funzionali a strutture esistenti e legittimamente autorizzate destinate all'esercizio dell'attività ricettiva all'aria aperta nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 6, comma 4 bis della legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive);

l) l'installazione all'interno di specchi acquei demaniali di natanti, imbarcazioni, chiatte galleggianti o altre strutture al servizio della nautica destinate a finalità turistiche o turistico-ricettive a condizione che gli allestimenti non determinino il permanente collegamento con il terreno o il fondale e gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano di facile rimozione;

m) la realizzazione delle strutture di interesse turistico-ricreativo dedicate alla nautica che non importino impianti di difficile rimozione, destinati all'ormeggio, alaggio, varo di piccole imbarcazioni e natanti da diporto, compresi i pontili galleggianti a carattere stagionale, pur se ricorrente, mediante impianti di ancoraggio con corpi morti e catenarie, collegamento con la terraferma e apprestamento di servizi complementari.

3. L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 della L.R. 23/85 è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite del SUAPE, ove costituito.

4. Gli interventi di cui al comma 2, lettere d), e), f), k) ed m), compatibili con ogni destinazione di zona, sono sottratti al rispetto dei parametri volumetrici.

5. Per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), b), c) e d), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto della normativa antisismica, che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio e indichi i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione.

6. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera f), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da specifica dichiarazione sostitutiva resa dal proponente l'intervento ai sensi del decreto del presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa - Testo A), e successive modifiche ed integrazioni, che asseveri con adeguata e documentata motivazione che le esigenze di installazione delle opere soddisfano le condizioni normativamente previste. Per gli stessi interventi e per quelli di cui al comma 2, lettera e) della L.R. 23/85, entro dieci giorni dallo scadere del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.

7. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 2 della L.R. 23/85 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

8. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 6 della L.R. 23/85 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500.

9. Salvo sia intervenuta la conclusione del procedimento di irrogazione delle sanzioni, per gli interventi di cui al presente articolo realizzati in data anteriore al 30 aprile 2015, non si applicano le sanzioni precedentemente previste per l'assenza di titolo edilizio o per la difformità delle opere realizzate, ma le sanzioni di cui ai commi 7 e 8 della L.R. 23/85."

## Osservazione d'Ufficio n. 17

Tavola N° ____	N.T.A. Art. ____ pag. ____	Regolamento Edilizio Artt. 18-23-26-27-28-29 pag. 15,18,19,20	Relazione pag ____
----------------	----------------------------	--	--------------------

Per quanto riguarda l'**Agibilità** nel Regolamento Edilizio vengono eseguite le seguenti modifiche e/o sostituiti i seguenti articoli:

**All'ART. 18 - (Sportello Unico per l'Edilizia) al comma 5.** Lo Sportello Unico per l'edilizia provvede, in particolare:

a) alla ricezione delle domande per il rilascio di Permessi di Costruire, della SCIA e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, **ivi compreso il Certificato di Agibilità**, nonché dei progetti approvati dalla soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 23, 33 e 39, del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni;

viene cancellata la frase *ivi compreso il Certificato di Agibilità*,

per cui il comma 5 lettera a) sarà il seguente:

5. Lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede, in particolare:

a) alla ricezione delle domande per il rilascio di Permessi di Costruire, della SCIA e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, nonché dei progetti approvati dalla soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 23, 33 e 39, del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni;

**All'ART. 23 - Denuncia di Ultimazione della Costruzione e dei Lavori**

Il Direttore dei lavori ed il permissionario, su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione, deve comunicare la fine dei lavori ad ultimazione avvenuta degli stessi ed il permissionario deve chiedere al Comune entro i termini previste per legge il relativo certificato di agibilità, nel caso non ottemperati saranno applicate le sanzioni previste dal Testo unico per l'edilizia.

Per ultimazione dei lavori, relativi alla opera oggetto di Permesso di Costruire o SCIA, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

viene cancellata la frase *ed il permissionario deve chiedere al Comune entro i termini previste per legge il relativo certificato di agibilità*

per cui l'ART. 23 - Denuncia di Ultimazione della Costruzione e dei Lavori sarà il seguente:

**ART. 23 - Denuncia di Ultimazione della Costruzione e dei Lavori**

Il Direttore dei lavori ed il permissionario, su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione, deve comunicare la fine dei lavori ad ultimazione avvenuta degli stessi, nel caso non ottemperati saranno applicate le sanzioni previste dal Testo unico per l'edilizia.

Per ultimazione dei lavori, relativi alla opera oggetto di Permesso di Costruire o SCIA, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

Per quanto riguarda i seguenti artt. 26,27,28,29:

ART. 26 - Certificato di Agibilità

ART. 27 - Procedura per l'Esame della Richiesta del Certificato di Agibilità - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

ART. 28 - Documentazione Generale da allegare per l'Esame della richiesta del Certificato Agibilità

ART. 29 - Certificato di Agibilità Parziale

Verranno modificati e sostituiti nel seguente modo:

ART. 26 - Agibilità

ART. 27 - Procedura per l'Esame della Richiesta del Certificato di Agibilità - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

ART. 28 - Documentazione Generale da allegare per l'Esame della richiesta del Certificato Agibilità

ART. 29 - Dichiarazione di Inagibilità

Per cui i nuovi articoli del Regolamento Edilizio 26, 27, 28 e 29 sono i seguenti:

ART. 26 - Agibilità

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

2. Ai fini dell'Agibilità, entro quindici giorni dall'Ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la Segnalazione Certificata di Inizio di Attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la Segnalazione Certificata, per i seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

4. Ai fini dell'Agibilità, la Segnalazione Certificata può riguardare anche:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di Agibilità Parziale.

5. La Segnalazione Certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:

a) Attestazione del Direttore dei Lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;

b) Certificato di Collaudo Statico di cui all'articolo 67 del D.P.R. 380/2001 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, Dichiarazione di Regolare Esecuzione resa dal Direttore dei Lavori;

c) Dichiarazione di Conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di Accessibilità e Superamento delle Barriere Architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del D.P.R. 380/2001;

d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;

e) Dichiarazione dell'impresa installatrice, che Attesta la Conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, Certificato di Collaudo degli stessi.

6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo Sportello Unico della Segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. La Regione e il Comune di Sorso, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

ART. 27 - Procedura per l'Esame della Richiesta del Certificato di Agibilità - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

#### **ABROGATO**

Articolo abrogato in seguito all'abrogazione dell'art.26 del D.P.R. 380/2001 da parte dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222 del 2016)

ART. 28 - Documentazione Generale da allegare per l'Esame della richiesta del Certificato Agibilità

#### **ABROGATO**

Articolo abrogato in seguito all'approvazione del D.lgs. n. 222 del 2016 (così detto SCIA 2) che ha apportato sostanziali modifiche al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

#### ART. 29 - Dichiarazione di Inagibilità

La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità non impedisce l'esercizio del potere di Dichiarazione di Inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

## Osservazione d'Ufficio n. 18

Tavola N° ____	N.T.A. Art. pag.	Regolamento Edilizio Artt. 11 - 18 pagg.12-16-17 ed ulteriori pag in cui sono presenti le parole SUE E SUAP	Relazione pag ____
----------------	------------------	---	--------------------

Con l'approvazione della Legge Regionale 20 ottobre 2016, n. 24 "Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi" e delle relative "Direttive in materia di Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia (SUAPE)" Allegato A alla Delibera di G.R. n. 11/14 del 28/02/2017 tutte le attività di cui al SUE e SUAP passano al SUAPE, per cui tutte le diciture SUE e SUAP all'interno del Regolamento edilizio verranno cambiate in SUAPE.

L'ART. 11 - Procedura per l'Esame della Richiesta di Titolo Abilitativo - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

Diventa:

ART. 11 - Procedura per l'Esame della Richiesta di Titolo Abilitativo - Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia (SUAPE)

La prima parte dell'art. ART. 18 - (Sportello Unico per l'Edilizia)

### **ART. 18 - (Sportello Unico per l'Edilizia)**

1. Presso l'Amministrazione comunale di Sorso è attivo lo Sportello Unico per l'Edilizia, strumento procedurale e di semplificazione amministrativa.

Il SUE è incardinato presso il 2° Settore – Gestione Del Territorio - Servizio 2.1 (Urbanistica e Territorio), già preposto istituzionalmente allo svolgimento delle funzioni autorizzative inerenti la materia edilizia, ed è operativo attraverso il portale regionale SUE.

Sono fatte salve le competenze dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) definita dalla legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (legge finanziaria 2008), e successive modifiche ed integrazioni.

2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia SUE .....

3. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia che provvede, inoltre, alla trasmissione delle comunicazioni agli altri uffici comunali e alle altre .....

4. È in ogni caso vietato allo sportello unico per l'edilizia .....

5. Lo sportello unico per l'edilizia provvede, in particolare:.....

7. Lo sportello unico per l'edilizia accetta .....

Diventa:

### **ART. 18 - Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia**

1. Presso l'Amministrazione comunale di Sorso è attivo lo Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia (SUAPE), strumento procedurale e di semplificazione amministrativa.

Il SUAPE è incardinato presso il 2° Settore – Gestione Del Territorio - Servizio 2.1 (Urbanistica e Territorio), già preposto istituzionalmente allo svolgimento delle funzioni autorizzative inerenti la materia edilizia, ed è operativo attraverso il portale regionale SUAPE.

2. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia SUAPE costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti l'intervento edilizio, e fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte, acquisendo presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

3. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia SUAPE che provvede, inoltre, alla trasmissione delle comunicazioni agli altri uffici comunali e alle altre amministrazioni pubbliche interessati al procedimento. Le comunicazioni avvengono mediante posta elettronica certificata nei confronti dei professionisti, delle altre pubbliche amministrazioni e del richiedente, qualora ne indichi gli estremi nella domanda. È vietato agli altri uffici comunali e alle altre amministrazioni pubbliche trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati; essi trasmettono immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

4. È in ogni caso vietato allo Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia SUAPE chiedere integrazioni relative a documenti già in possesso dell'amministrazione competente al rilascio del permesso di costruire o di amministrazioni comunque coinvolte nel procedimento. È inoltre vietato allo sportello unico per l'edilizia chiedere integrazioni o chiarimenti per più di una volta.

5. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia SUAPE provvede, in particolare:

a) alla ricezione delle domande per il rilascio di Permessi di Costruire, della SCIA e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, nonché dei progetti approvati dalla soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 23, 33 e 39, del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni;

b) alla ricezione, ove dovute, delle comunicazioni di avvio lavori nell'ipotesi di interventi di edilizia libera;

c) all'acquisizione, direttamente o tramite conferenza di servizi, ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di

diritto di accesso ai documenti amministrativi), e successive modifiche ed integrazioni, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio;

d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

e) alla tempestiva comunicazione all'interessato dell'intervenuta acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, necessari all'avvio dei lavori in caso di SCIA e per gli interventi di edilizia libera;

f) all'adozione del provvedimento finale a seguito della conclusione dei lavori della conferenza di servizi;

g) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza;

h) a fornire informazioni, anche mediante predisposizione di un archivio informatico, sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure inerenti l'esecuzione di interventi edilizi e sullo stato dei procedimenti;

i) al rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica;

j) all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi delle vigenti disposizioni.

6. I tempi dei singoli procedimenti sono, comunque, disciplinati dalle disposizioni vigenti.

7. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia SUAPE accetta le domande, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e trasmette, in via telematica, la documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34 quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4 (Misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione), convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento adottato ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

## Osservazione d'Ufficio n. 19

Tavola N° ____	N.T.A. Art. pag.	Regolamento Edilizio Artt. 45 pag.31	Relazione pag ____
----------------	------------------	--------------------------------------	--------------------

Per una migliore lettura dell'art. 45 così descritto:

ART. 45 - Costruzioni Accessorie

Le costruzioni accessorie diverse dalle autorimesse (locale caldaia, autoclave etc.) debbono:

- essere di dimensioni rapportate all'utilizzo richiesto;
- essere edificate inglobate nell'edificio o sul confine senza possibilità di aderenza ai fabbricati esistenti.

Tali costruzioni saranno escluse dal calcolo della superficie coperta e dei volumi.

Viene sostituito dal seguente:

ART. 45 - Costruzioni Accessorie

Le costruzioni accessorie diverse dalle autorimesse (locale caldaia, autoclave etc.) debbono:

- essere di dimensioni rapportate all'utilizzo richiesto;
- per le zone omogenee A B e C essere realizzate sul prospetto posteriore rispetto al prospetto principale.

Tali costruzioni saranno escluse dal calcolo della superficie coperta e dei volumi.

## **MODIFICHE ESEGUITE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Osservazione d'Ufficio n. 20**

Facendo presente che l'art. 8 comma 2 delle Norme di Attuazione del P.A.I., specifica che gli studi di compatibilità idraulica geologica e geotecnica debbano essere predisposti in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici anche di livello attuativo, si ritiene opportuno precisare la presente procedura all'interno dell'Art. 9 delle Norme di attuazione del PUC

Con Deliberazione 2 del 23.11.2016 la R.A.S. AUTORITÀ DI BACINO REGIONALE - COMITATO ISTITUZIONALE ha elaborato le linee guida ed indirizzi operativi per l'attuazione dell'invarianza idraulica di cui all'art. 47 delle NA del PAI.

Per cui necessita aggiornare il seguente Art. 9 lettere t e u delle N.T.A. del P.U.C. riguardante – LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA (P. di L.) secondo quanto sotto indicato:

t. studi di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, ai sensi dell'Art. 8 comma 2 predisposti in osservanza dei successivi articoli 24 e 25 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

u. la verifica di cui all'art. 47 delle Norme di Attuazione del P.A.I. relativa allo studio dell'invarianza idraulica come da "Linee Guida e indirizzi operativi per l'attuazione del principio della invarianza idraulica di cui all'art. 47 delle NA del PAI" approvate con deliberazione del comitato istituzionale dell'autorità di bacino della Sardegna n° 2 del 23/11/2016.

Inoltre in tutti i piani attuativi, dove presente, verrà inserito il seguente elenco:

Art. 10 delle NTA del PUC:

o. studi di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, ai sensi dell'Art. 8 comma 2 predisposti in osservanza dei successivi articoli 24 e 25 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

p. la verifica di cui all'art. 47 delle Norme di Attuazione del P.A.I. relativa allo studio dell'invarianza idraulica come da "Linee Guida e indirizzi operativi per l'attuazione del principio della invarianza idraulica di cui all'art. 47 delle NA del PAI" approvate con deliberazione del comitato istituzionale dell'autorità di bacino della Sardegna n° 2 del 23/11/2016.

Art. 11 delle NTA del PUC:

p. studi di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, ai sensi dell'Art. 8 comma 2 predisposti in osservanza dei successivi articoli 24 e 25 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

q. la verifica di cui all'art. 47 delle Norme di Attuazione del P.A.I. relativa allo studio dell'invarianza idraulica come da "Linee Guida e indirizzi operativi per l'attuazione del principio della invarianza idraulica di cui all'art. 47 delle NA del PAI" approvate con deliberazione del comitato istituzionale dell'autorità di bacino della Sardegna n° 2 del 23/11/2016.

Tali modifiche interessano inoltre gli artt. 12 - 13 -14 delle N.T.A. del P.U.C.

## Osservazione d'Ufficio n. 21

<b>Tavola</b> N°3.02-3.03 - 3.04-3.05-3.06- 3.07	<b>N.T.A. Art. 28.2.2 pag.</b> 169	<b>Regolamento Edilizio Art. ___ pag. ___</b>	<b>Relazione pag ___</b>
---	---------------------------------------	---	--------------------------

Nel comparto G2.10 sono stati stralciati per un mero errore materiale i lotti n° 1 e 2 dell'unità minima di intervento approvato con delibera di CC n° 49 del 10/09/2004. Si rende necessaria quindi la correzione della perimetrazione del Comparto G 2.10. Viene inoltre modificata la tabella delle superfici all'art. 28.2.2

## Osservazione d'Ufficio n. 22

Tavola N°3.04	N.T.A.	Regolamento Edilizio Art.	pag.	Relazione pag
---------------	--------	---------------------------	------	---------------

Si rende necessario inserire graficamente il percorso dello scarico del depuratore consortile sito in “Loc. Bellisara” nella tavola denominata “3.04 Progetto Infrastrutture” come da progetto di *“Adeguamento schema fognario depurativo n° 10. Spostamento punti di scarico depuratore consortile Sorso per prescrizioni di V.I.A.”*.

## **PRESCRIZIONI DEL SERVIZIO VIGILANZA AMBIENTALE DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

### **Prescrizione n° 1 SVA:**

*“La programmazione delle aree F1 e F3 dovrà basarsi su una accurata fase di studio preliminare, mirata alla minimizzazione delle interferenze con gli habitat del SIC ITB00003 “Stagno e ginepreto di Platamona”, evidenziate nella documentazione depositata, aggiornata a novembre 2016”*

La prescrizione n° 1 è stata recepita dal Piano.

### **Prescrizione n° 2 SVA:**

*“La fascia peristagnale della sottozona F1.3, Comparto Villaggio Villa Marina posta a sud della strada, dovrà essere convertita in zona di tutela e accorpata alla sottostante zona H2.”*

La prescrizione n° 2 non può essere attuata come richiesto dallo S.V.A., per l'area già occupata dal depuratore della lottizzazione e inquadrata come zona standard. Di fatto, è urbanisticamente parte integrante della lottizzazione F1.3, tutte le aree poste a sud del villaggio al di fuori del piano di lottizzazione sono già state inserite nelle Zone H2.

### **Prescrizione n° 3 SVA:**

*“Dovrà essere esclusa l'interferenza e la sottrazione, anche parziali, di aree interessate da habitat prioritari, così come indicati nella cartografia agli atti dell'istruttoria e disponibile presso gli uffici di questo assessorato;”*

La problematica delle interferenze e sottrazioni di habitat prioritari in fase di programmazione delle aree F1 e F3 è già stata affrontata e risolta in fase di Valutazione di Incidenza, ma per una maggiore chiarezza, viene allegata alla presente relazione la tavola “TG1 Monitoraggio Ambientale Habitat Mosaico 2008-2012” sovrapposta alla porzione di territorio comunale interessato dal Sito di Interesse Comunitario, in scala 1:10.000, nella quale si evincono, in base ai tematismi, le aree interessate da habitat prioritari.

### **Prescrizione n° 4 SVA:**

*“La pianificazione di ognuna delle aree F1 e F3 (piani attuativi di completamento, piani di recupero, piani e/o programmi di riqualificazione ecc.) dovrà essere sottoposta a valutazione di incidenza;”*

La prescrizione n° 4 è stata recepita dal Piano.

### **Prescrizione n° 5 SVA:**

*“Tutti i progetti derivanti dal Piano Urbanistico Comunale e ricadenti all'interno del Sito di Importanza Comunitaria sopra citato, dovranno essere sottoposti ai procedimenti ambientali previsti dalla normativa vigente.”*

La prescrizione n° 5 è stata recepita dal Piano.

