



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 3854 /DG Prot. n. 56134 DEL 21 NOV. 2013

Oggetto: Comune di Sassari.

Deliberazione del C.C. n. 43 del 26.07.2012 – Verifica di coerenza – Piano Urbanistico Comunale.

IL DIRETTORE GENERALE

- VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTA la L.R. del 7 gennaio 1977 n. 1, recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori Regionali;
- VISTA la L.R. del 13 novembre 1988 n. 31 e successive modifiche e integrazioni, che detta norme per la disciplina del personale regionale e per l'organizzazione degli uffici della Regione;
- VISTO il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. P. 10872/45 del 19.04.2013 con il quale sono state confermate al sottoscritto le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTA la L.R. del 20 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni;
- VISTO l'art. 31 della L.R. 11 aprile 2002 n. 7 che prevede la verifica di coerenza degli atti di pianificazione urbanistica generale degli Enti Locali con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio e con le direttive regionali in materia urbanistica;
- VISTO il D.P.G.R. N. 3885/DecP/84 del 20 luglio 2009 con il quale è stato ricostituito il C.T.R.U.;
- VISTO il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sassari, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 26.07.2012;
- VISTE le proprie determinazioni n.4959/DG del 31.10.2012 e 105/DG del 11.01.2013;
- VISTA la nota prot. 54809/PIAN/ del 15.11.2013, con cui il Direttore del Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica, comunicava l'avvenuta sottoscrizione del verbale della copianificazione da parte di Regione, Comune e Soprintendenze;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Determinazione n. 3854 /DG
Del 21 NOV. 2013

VISTO il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 21.11. 2013;

DETERMINA

Per le motivazioni indicate in premessa:

ART.1 Il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sassari, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 26.07.2012 risulta coerente col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato.

ART. 2 La coerenza è subordinata al recepimento delle seguenti prescrizioni:

DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA DA ALLEGARE AL PUC

- Valutazione ambientale strategica determinazione n. 115 del 23.7.2012. della Provincia di Sassari - è necessario che il Comune dia riscontro alla nota del Servizio SAVI della Ras n. 17916 del 6.8.2013, in cui viene evidenziata la necessità di rivedere le previsioni relative alle 2 aree delle "nuove F4" relative al lago di Baratz-Villa Assunta e Platamona-Ottava al fine di non inficiare la validità del procedimento di Valutazione di Incidenza conclusosi con la Det. n. 1805/25.

RIORDINO DELLE CONOSCENZE - ASSETTO AMBIENTALE

- i "pedositi" sono stati individuati in cartografia ma occorre definire una specifica disciplina di tutela quali terreni con particolari caratteristiche di pregio dal punto di vista paesaggistico-ambientale;

RIORDINO DELLE CONOSCENZE - ASSETTO STORICO CULTURALE

- Con riguardo alle aree della bonifica, in quanto beni identitari ai sensi del comma 3 dell'art. 49 delle NTA del PPR, occorre che vengano puntualmente identificate cartograficamente (art. 107 comma 4 delle NTA del PPR); al riguardo si fa presente che la RAS ha provveduto alla ripermetrazione delle aree di Bonifica del PPR che può essere reperita al seguente indirizzo: <http://www.regione.sardegna.it/j/v/66?s=1&v=9&c=27&c1=1360&id=20658>. Al fine della tutela di detti beni identitari, occorre individuare specifica normativa di attuazione nel rispetto di quanto previsto dai commi 6 dell'art. 49 e dagli art. 50, 58 e 59 delle NTA del PPR e prevedere per dette aree un programma di conservazione e valorizzazione paesaggistica che, eventualmente, tenga conto anche delle confinanti aree dello stesso sistema delle bonifiche di Alghero-Fertilia.

PATRIMONIO STORICO CULTURALE DIFFUSO

- occorre che il Comune proceda a un riordino e sistematizzazione degli elaborati testuali e cartografici del PUC, relativi al tema del "Patrimonio Storico Culturale diffuso", in base alle risultanze del verbale del Tavolo di copianificazione del 7 novembre 2013 sottoscritto da Comune, Soprintendenze e Regione, riportando e differenziando nella cartografia le singole situazioni come distinte nelle tabelle allegate al citato verbale e integrando la relazione dell'Assetto-Storico-culturale cui andranno allegate le stesse tabelle. Inoltre, laddove per tali situazioni, il PUC abbia dettato discipline di natura urbanistica, occorre che le stesse discipline siano integrate nelle NTA del PUC o che sia chiaro il rinvio operato dalle NTA alle discipline e tavole che rappresentano tali situazioni;
- in relazione agli 81 beni indicati nell'Allegato A del verbale del 7 novembre 2013 e alle relative schede, occorre procedere a un ulteriore confronto in sede di Tavolo della copianificazione sulle discipline di tutela condizionata al fine di rivedere o emendare quelle parti che non contengono norme esclusivamente di carattere paesaggistico quali ad esempio, rimandi alle Norme tecniche di attuazione del PUC, prescrizioni di tipo urbanistico/edilizio, riferimenti a forme di autorizzazione non



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Determinazione n. 3851 /DG

Del 21 NOV. 2013

codificate, previsioni generalizzate di inedificabilità o di non trasformabilità, rinvio a strumenti urbanistici di dettaglio. Le eventuali modifiche che il Tavolo condividerà di apportare alle discipline di tutela condizionata contenute nelle suddette schede dovranno essere recepite nei corrispondenti elaborati del PUC;

- in relazione ai Beni del repertorio, relativi agli artt. 51 e 54 (case cantoniere, cuiles, etc.) delle NTA del PPR 2006, e riportati nell' Allegato F del suddetto verbale, si richiede che siano verificate la perimetrazione e le discipline di tali beni e, eventualmente, ricondotte alle discipline che le NTA del PPR approvato nel 2006 stabiliscono per gli stessi beni;
- in relazione ai Beni riportati nell'allegato G del suddetto verbale, si richiede che tali situazioni che non costituiscono beni paesaggistici, vadano differenziate negli elaborati testuali e cartografici del PUC rispetto ai beni paesaggistici e che, laddove per tali situazioni, il PUC abbia dettato discipline di natura urbanistica, le stesse discipline siano integrate nelle NTA del PUC o che sia chiaro il rinvio operato dalle NTA alle discipline e alle tavole che rappresentano tali situazioni.

RIORDINO DELLE CONOSCENZE - ASSETTO INSEDIATIVO

- esplicitare le volumetrie totali previste nelle zone F2, comprese quelle esistenti, che non appaiono essere state inserite nel calcolo dei volumi realizzabili nelle zone F (all. B pagg. 182 e 183). Il monte volumetrico totale di tutte le zone F non dovrà essere superiore al 50% della capacità insediativa massima calcolata sulla fruibilità ottimale del litorale secondo i parametri di cui all'art. 4 del D. A. 2266/U/83.

PROGETTO DEL PIANO

Programmi integrati (art. 8 punto B)

- esplicitare la procedura con cui viene rilasciato il parere preventivo sui Programmi Integrati, prevista dal 2° comma del punto B dell'art.8, per "agevolare le procedure";
- specificare a cosa ci si riferisce laddove, nel penultimo comma, del punto B, dell'art. 8, si fa riferimento a delle zone B2*, che poi non risultano presenti nello "zoning";

Perequazione (artt. 14, 23, 23 bis e 82 delle NTA)

- occorre risolvere le incoerenze tra la tavola 5.8.4 "Progetti norma con perequazione del tipo C3.B.3" (C.3.B.3_PN_1 e C.3.B.3_PN_2), la tavola 5.12, dove le zone "C3.B.3" sono riportate all'interno dell'ambito dove è possibile applicare la procedura di perequazione, e quanto previsto dall'art. 14 delle NTA, che regola le procedure di perequazione limitando la sua applicazione alle B2a_PN;
- modello perequativo - tav. 5.12 - occorre eliminare le zone presenti all'interno del perimetro del "Modello perequativo" ma che non rientrano nella perequazione, come ad esempio la H2.8 (ex S3);
- nelle tavole dei progetti norma, occorre rappresentare anche planimetricamente le aree da cedere in via prioritaria, attualmente indicate solo con il nome della via; infatti, in alcuni casi, come per esempio P.N. 5.8.2.7, non è chiaro quali sono le "aree da cedere in via prioritaria".

Trasferimento di volumetrie

E' necessario riordinare la normativa relativa alla procedura del "trasferimento di volumetrie" tenendo conto di quanto segue:

- chiarire se il trasferimento di volumetria avviene attraverso progetto integrato o programma integrato; infatti l'art. 23, con riguardo alle "sottozone B2_PN con meccanismo del trasferimento della volumetria" prevede "l'attuazione con le modalità dei progetti integrati, attraverso il comparto edificatorio ...", mentre l'art. 32, sottozone C3b, l'art. 33, sottozone C3b* e l'art. 15, che regola il meccanismo del trasferimento delle volumetrie, prevedono l'attuazione con programmi integrati;
- l'art. 23 (p. 34 ultimo capoverso) richiama i "Progetti Norma del tipo C3b* nei quali sono riportate le superfici fondiari sulle quali concentrare le volumetrie, gli indici fondiari .."; occorre correggere l'incongruenza poichè non esistono i progetti norma del tipo C3b*.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Determinazione n. 3857/DG

Del 21 NOV. 2013

Progetti Norma (art. 83)

- occorre risolvere la discordanza tra quanto prevede l'art. 83 sul fatto che il Progetto norma è costituito anche da una tavola di natura prescrittiva che individua i perimetri delle unità di intervento costituenti l'unità dell'area interessata dal "progetto norma", dalle aree edificabili,... dalle aree destinate a servizi etc..., con il fatto che in alcuni progetti (come ad es. 5.8.2.2.,4.,7.,8) è specificatamente riportato che la suddivisione grafica tra le aree edificabili e aree destinate a standard è indicativa e non prescrittiva.

Schede norma del tipo A1, Tav. 5.8.1:

- correggere sia le schede norma del tipo A1 che i relativi riferimenti contenuti nell'art. 17 delle NTA laddove si prevede il ricorso al "programma integrato" di cui all'art. 16 della L 179/92 e alla L.R. 16/94 (art. 8 NTA) per la realizzazione di interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Detta previsione non è in linea con l'art. 4 del D.A. 2266/U/83 ai sensi del quale nelle zone A "le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, possono essere realizzate se ammesse dal Piano Attuativo (P.P.) e con l'art. 21 della L.R. 45/89 che non contempla tra le tipologie dei piani attuativi i Programmi integrati";
- integrare i progetti norma inserendo le indicazioni per la pianificazione attuativa, quali per esempio le destinazioni d'uso e le categorie di intervento, che sono invece rimandate alla fase di redazione del programma integrato;
- specificare la destinazione urbanistica degli spazi definiti nel progetto norma come "spazi pubblici esistenti" (vedi ad esempio progetto norma 5.8.1.3), in quanto se si tratta di standard di piano deve essere specificato di che S si tratta e devono essere individuati anche nelle tavole di zoning.

Schede norma del tipo B2 PN, Tav. 5.8.2

- Con riferimento alle zone B2_PN dei progetti norma 5.8.2.4/14/15, laddove fossero zone B di nuova individuazione, il Comune dovrà provvedere a dimostrare la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 3 del D.A. 2266/U/83;
- precisare come avviene l'attuazione del progetto norma 5.8.2.4; infatti, mentre tra le prescrizioni è prevista la possibilità di attuazione tramite la procedura perequativa di cui all'art. 14, di fatto poi viene utilizzata la procedura di trasferimento di volumetrie (art.15 delle NTA) dalle aree S3/p in altre zone, presumibilmente nelle C3b. In proposito si rileva che occorre verificare tale procedura in relazione all'art. 15 delle NTA del PUC ai sensi del quale i trasferimenti di volumetrie avvengono dalle zone B2_PN verso le zone C3b e C3b*, mentre non è previsto il trasferimento di volumi dalle aree S3/p. Con riferimento allo stesso progetto norma di cui sopra, occorre che il Comune specifichi a quali zone o aree del PUC si riferisce la dicitura riportata nella prima colonna della tab. 1 "trasferimento di volumetria da ex D8 e da S di PRG" e verifichi tale previsione con quanto previsto dall'art. 15 delle NTA che regola il meccanismo del trasferimento delle volumetrie;
- con riguardo al progetto norma 5.8.2.7, occorre chiarire se con la classificazione G1 si intende identificare un comparto di zona B o una zona omogenea. Nel caso si sia inteso individuare una zona omogenea occorre verificare perchè nella tavola di zoning la stessa è classificata come zona B2a_PN_7 e non come zona G. Nel caso si tratti di una zona G occorre risolvere l'incoerenza con l'art. 83 delle NTA del Puc che, nel regolare i progetti norma, prende in considerazione le sole zone A1, B2 e B2a, C3a, C3b;
- all'interno dell'area interessata dal progetto norma 5.8.2.13 è ricompresa un'area su cui sono presenti le rotaie della ferrovia; occorre chiarire qual' è la destinazione di tale area nel PRG vigente e nel caso si tratti di una nuova zona B occorre dimostrare la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 3 del D.A. 2266/U/83;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Determinazione n. 3857/DG
Del 21 NOV. 2013

- occorre fissare l'indice fondiario max nelle zone B2a, da rispettare con o senza perequazione, che non deve essere superiore a 7 mc/mq ai sensi dell'art. 3 del D. A. 2266/U/83.

Schede norma del tipo C3a PN, Tavv. 5.8.3

- chiarire il motivo per cui nel progetto norma 5.8.3.14 le aree standard S1,2,3 sono state individuate esternamente alle zone C3a; in proposito si ribadisce quanto previsto dall'art. 7 del D.A. 2266/U/83 ai sensi del quale le aree standard devono essere individuate dal P. Attuativo all'interno delle C.

Schede norma del tipo C3b3 PN, Tavv. 5.8.4

- con riguardo ai progetti/schede norma del tipo C3.b3 occorre specificare che la quantità degli standard individuati all'interno della C3.b3 è comprensiva anche delle quote relative agli abitanti eventualmente insediabili con il ricorso alla perequazione in conformità a quanto previsto dall'art. 7 del D.A. 2266/83, nel senso che le quantità di spazi standard devono essere integralmente assicurate all'interno della zona C interessata.
Poiché la zona C3.b.3_PN_1 è stata individuata proprio al limite di un'area a pericolosità moderata da frana (Hg2) e nel progetto norma la suddivisione grafica individua in dette aree la destinazione come verde privato e standard, ma non in modo prescrittivo, è opportuno che tale disegno diventi prescrittivo con specifiche norme di tutela, anche in ragione dell'art. 8, comma 12 delle N.d.A del PAI, ai sensi del quale nelle aree perimetrate come aree di pericolosità da frana si possono istituire fasce di tutela;
- occorre risolvere l'incoerenza tra quanto previsto in merito all'attuazione attraverso la perequazione delle zone C3.b.3_PN, e l'art. 14 delle NTA, che prevede la possibilità di utilizzare la procedura di perequazione solo nel caso delle zone B2a_PN.

CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE (CENTRO MATRICE)

- in relazione alla proposta di perimetrazione del C.M. contenuta nel PUC essa dovrà essere presentata dal Comune come osservazione all'aggiornamento e revisione del PPR per effetto dell'art. 11 della L.R. 4/2009, che disciplina il processo di aggiornamento e revisione e non potrà essere considerata vigente sino al momento in cui non verrà recepita dal PPR; pertanto, nel PUC si considererà, allo stato attuale, il C.M. copianificato (determinazione n. 1001/DG del 25.9.07);
- in relazione al Centro matrice copianificato occorre che l'amministrazione comunale motivi nella relazione ovvero provveda alla riclassificazione:
 - con riguardo alle zone B ricadenti dentro il Centro Matrice, perché ha ritenuto di mantenere la classificazione B di tali zone dal momento che alle stesse sono state riconosciute caratteristiche tali da inserirle all'interno delle aree caratterizzate dagli insediamenti storici come definite dall'articolo 51 delle NTA del PPR;
 - perché è stato classificato come B4 (ambito 2 sottozona D7) un singolo lotto all'interno del Centro Matrice che è avulso da un contesto di zona A1 e perché sono stati classificati singoli edifici ricadenti dentro uno stesso lotto in parte zona A1 e in parte B3;
 - perché con riguardo alle zone G dentro il centro matrice, che riguardano singoli lotti ricompresi in un contesto di zona A o B, si è ritenuto di classificarli G, piuttosto che assegnargli la classificazione della zona nella quale ricadono;
- Con riguardo alle seguenti zone G zone GC, "Centro direzionale"; zone G*, Policlinico; zone G5.2 "nodi ferroviari - centri intermodali", ricadenti entro il C.M. proposto, si suggerisce di integrare la normativa delle suddette zone in modo tale che le norme delle zone suddette siano formulate coerentemente con quanto previsto nelle zone circostanti, al fine di non compromettere la valenza storica e paesaggistica di tutto il tessuto nel quale le stesse sono inserite, e che le relative NTA, artt. 63, 63 bis, e la norma delle G5.2, attualmente non presente, siano integrate con specifici indirizzi e prescrizioni rivolte alla pianificazione attuativa, coerentemente con quanto previsto dagli articoli 52 e 53 delle NTA del PPR.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Determinazione n. 3858/DG
Del 21 NOV. 2013

ZONA A CENTRO STORICO

- integrare le schede norma A1_PN_1,2,3,4 (Tav. 5.8.1), l'art. 17 e modificare l'art. 8 delle NTA del PUC, laddove è prevista l'attuazione dei "progetti di cui al fascicolo 5.8.1", prevedendo quale strumento di attuazione il Piano Particolareggiato, indicando i limiti di densità fondiaria secondo quanto previsto dall'art. 4 del D.A. 2266/U/83 e gli interventi e le destinazioni ammesse in presenza di P.P.;
- in riferimento alle zone A1, singoli lotti esterni al centro matrice, occorre chiarire se si tratta di conferma di zone A già individuate nel PRG, oppure di nuove individuazioni; in tal caso sarà necessario fornire adeguate motivazioni ed elaborati documentali, quali ad esempio documenti storici, fotografie, a sostegno della classificazione A delle stesse, con particolare riferimento alle zone A1 ubicate in prossimità della valle del Rosello, che appaiono inedificate e, tra l'altro, ricadenti all'interno di aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4);
- con riguardo alle zone A1 e A2 che ricadono dentro il centro matrice occorre integrare gli art. 16, 17 e 18 delle NTA con quanto previsto dagli articoli 52 e 53 delle NTA del PPR, al fine di indirizzare la pianificazione attuativa verso gli obiettivi di tutela e salvaguardia;
- gli articoli relativi alle zone A (artt. 16, 17 e 18) devono essere integrati con quanto previsto dagli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83 per gli interventi di risanamento conservativo e per la nuova edificazione in zona A e a proposito dei limiti di altezza dei fabbricati e distanze tra gli stessi;
- con riguardo all'Argentiera devono essere adeguate le NTA a quanto prescritto dall'art. 58 delle NTA del PPR a proposito degli insediamenti produttivi di interesse storico culturale, con particolare riferimento alle zone A2, ubicate esterne al Centro Matrice già copianificato;

Zone B – Completamento residenziale

- in relazione alla classificazione B di porzioni di edificato diffuso nella corona olivetata, ambito extraurbano (vedi ad es. tav. 5.6.9, scala 1:10.000), occorre chiarire se si tratta di zone B individuate nel piano vigente o se si tratta di zone di nuova individuazione. In tal ultimo caso occorre motivare tale scelta; in caso contrario tali zone dovranno essere opportunamente riclassificate secondo i criteri del D.A. 2266/U/83;
- Per le nuove zone B (vedi ad es. B2_PN ex D5 e ex D7, in particolare P.N. 5.8.2.4) è necessario fornire la dimostrazione della sussistenza dei requisiti volumetrici di cui all'art. 3 del D.A. 2266/U/83;
- relativamente all'art. 21 delle NTA del PUC - sottozona B1 e art. 25 - sottozona B3 esterne al Centro Matrice - occorre prevedere, ai sensi dell'art. 41 quinquies della L. 1150/42, la predisposizione di un P.A. ogni qualvolta si supera l'indice fondiario di 3mc/mq;
- art. 23 delle NTA del PUC: occorre rivedere la nomenclatura, individuare univocamente le categorie di sottozona B2 indicate nell'articolo 23 e uniformare tutti i riferimenti alle stesse presenti nel corpo normativo e in tutti gli elaborati del PUC;
- art. 23 bis: occorre chiarire o specificare univocamente la classificazione di zona B in quanto, in relazione agli interventi in aree complesse normate con progetti norma B2_PN, si riporta che dette aree per le loro dimensioni e complessità "non possono avere una sola classificazione di zona";
 - articoli 26, 27 e le tavole della serie Tav. 4.12.1 - occorre integrare i parametri urbanistici previsti dagli art. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83 e inserire i parametri mancanti, quali per esempio l'indice fondiario, le distanze tra fabbricati, le altezze e devono essere specificate le destinazioni e gli interventi ammessi;
 - sottozona B4 - art. 27 - con riferimento alla tavola della zonizzazione e alla tavola 4.12.1, "fascicolo dei piani di lottizzazione del PRG zone B4", occorre chiarire per quale motivo è stata classificata B4 un'area in Ambito 23 sottozona D5 (del vecchio PRG) che comprende un'area inserita tra la zona agricola e le zone C con un indice territoriale di 1,11 mc/mq;



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Determinazione n. 3854 /DG

Del **21 NOV. 2013**

- per tutte le zone B occorre indicare le distanze tra fabbricati di cui all'art. 5 del D.A. 2266/U/83 e, con riguardo alle altezze riportate nella tabella dei "parametri edilizi ed urbanistici", occorre chiarire se le stesse corrispondono all'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, secondo quanto previsto dall'art. 5 citato.

Zone C

- Sottozone C3b* – art. 33 – occorre correggere il penultimo comma laddove, con riguardo alle altezze degli edifici, si fa riferimento al Progetto Norma; si tratta probabilmente di errore materiale in quanto per l'attuazione delle zone C3b* non vi sono progetti norma nel PUC.
- procedere a una riclassificazione, laddove non sia possibile motivare la scelta urbanistica di individuare delle zone C3b* nell'agro che, in alcuni casi vanno a saturare singole aree rimaste inedificate, in altri sono limitrofe a piccole zone B isolate all'interno delle aree occupate dalla "diffusione urbana", nella corona olivetata, (a titolo di esempio si vedano le tavole 5.9.2.6 e 5.9.2.3 – Villa Gorizia e Bancali). Infatti, tali scelte urbanistiche risultano non coerenti con le norme del PPR, assetto insediativo, (in particolare gli art. 61, comma 1, lett. a) e art. 74 comma 1, lett. a) che prevede che le nuove urbanizzazioni siano individuate nelle aree adiacenti alle urbanizzazioni esistenti. Tali scelte devono essere, inoltre, riconsiderate alla luce di quanto prescritto dagli art. 26 e 27 delle NTA del PPR che dettano prescrizioni e indirizzi per le aree seminaturali nelle quali ricadono le suddette zone C3b*.
- precisare nell'art. 32 del PUC che anche l'attuazione della zona C3b1 di Serra Secca deve avvenire attraverso Piano attuativo conformemente a quanto previsto dall'art. 3 della L.R. 20/91 e come previsto dalle NTA del PUC per le altre zone C3;
- sottozone C3b1 e C3b2 – art. 32 – uniformare la norma in esame, laddove prevede il ricorso al meccanismo del "trasferimento delle volumetrie dalle zone "B2*", con l'art. 15 delle NTA che al terzo comma prevede l'applicazione di tale procedura attraverso il comparto edificatorio costituito da superfici ricadenti in zona B2_PN e non B2*;
- sottozone C3.b.3- art. 32 – eliminare la discordanza tra quanto previsto dall'art. 32, 2° comma, e articolo 15, 3° comma, laddove, a proposito della procedura di trasferimento delle volumetrie, prevede la possibilità di applicazione in tutte le zone C3b, e quanto invece previsto nei progetti norma del tipo C3b.3, (tavole 5.8.4.1 e 5.8.4.2), a cui l'art. 32 fa specifico riferimento, dove è contemplata l'applicazione della sola procedura perequativa.
- sottozone C3b ERP – art. 35 – vale quanto detto in precedenza a proposito dell'attuazione attraverso il trasferimento delle volumetrie previsto genericamente dall'art. 32 in tutte le zone C3b; infatti, l'art. 35 a proposito dell'attuazione delle C3b ERP non fa riferimento a detta procedura.

Zone D

- con riguardo a tutte le grandi aree industriali che ricadono all'interno del CIP il Comune dovrà provvedere ad adeguare le NTA del PUC alle previsioni del Piano Regolatore Territoriale vigente;
- integrare l'art. 37 con quanto previsto dall'art. 8 del D.A. 2266/U/83 riguardo alla previsione degli spazi pubblici destinati ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi;
- con riguardo alle fasce di rispetto minime di 200 mt delle aree industriali (AR1) "*all'interno delle quali vige la totale inedificabilità, ma non viene modificata la destinazione di zona*", normate dall'art.87 delle NTA, occorre che il Comune motivi, o proceda alla relativa modifica, perché ha individuato in cartografia la fascia di rispetto per la sola zona industriale di Fiume Santo, mentre le altre aree industriali, come "Truncu Reale" che ricade all'interno del PTR del CIP, ne sono prive;
- sottozone D2.2 – art. 39 – prevedere la predisposizione di piano attuativo e integrare con quanto previsto dall'art. 8 del D.A. 2266/U/83 riguardo alla previsione degli spazi pubblici destinati ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi; occorre chiarire, inoltre, come si concilia la previsione delle attività di tipo direzionale (d1 uffici e studi professionali) con la previsione di attività



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Determinazione n. 3854 /DG

Del 21 NOV. 2013

produttive di carattere artigianale e industriale anche non compatibili con la residenza prevista nella stessa norma;

- Sottozone D2.3 – art. 40 - adeguare la norma all'articolo 8 del D.A. 2266/U/83 laddove prevede le quantità minime degli spazi pubblici destinati ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi. Occorre rendere coerente la classificazione come zone D2.3 con destinazione produttivo agricola di "conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli", con la previsione di destinazioni non correlate con dette attività quali ad esempio: d5 (industrie di tutti i tipi quali la metalmeccanica, metallurgica, manifatturiera ecc...) e d6 che comprende tutti i tipi di depositi industriali commerciali;
- Artt. 39 e 40: occorre ridimensionare la previsione di realizzare la residenza del custode o del proprietario (120 mq SAL o 600 mc) nella quantità di una per ogni attività produttiva, in quanto è incompatibile con la destinazione prevalentemente industriale e artigianale della zona;
- art. 42 - sottozone D4 ricadenti all'interno della fascia costiera - alla luce di quanto previsto dall'art. 20 delle NTA del PPR, comma 1 lett. a) e punto 2, nel caso in cui dette zone siano di nuova individuazione, occorre specificare quali sono i criteri utilizzati per il loro dimensionamento, posto che si tratta di zone dove è prevista, oltre all'attività di cava anche l'edificazione di uffici capannoni etc. Occorre integrare l'art. 42 con la previsione del P.A., come previsto dalla L.R. 20/91 e con quanto previsto dall'art. 8 del D.A. 2266/U/83 riguardo agli spazi pubblici destinati ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi. Inoltre occorre integrare con la previsione dello strumento attuativo;
- In tutte le zone D deve essere individuato l'indice massimo da rispettare in fase di pianificazione attuativa qualora tale strumento sia previsto.

Zone E

- Art. 43 – Ambiti agricoli – zone E, occorre adeguare l'indice fondiario di 0,03 mc/mq, previsto per la realizzazione di fabbricati residenziali, agli indici fissati dall'art. 13 bis della L.R. 4/2009;
- In generale con riguardo a tutte le zone E, occorre esplicitare nelle NTA se è sempre applicabile la normativa generale per tutte le zone E di cui all'art. 43, o se dette prescrizioni si applicano solo quando queste sono esplicitamente richiamate.

Campi Ambientali del Territorio Periurbano – (ART. 46 bis):

- riformulare l'art. 46 bis anche alla luce degli artt. 4 e 19 della L.R. 45/89, che stabiliscono che il piano urbanistico comunale deve pianificare l'intero territorio comunale e deve contenere: la normativa di uso del territorio per le diverse destinazioni di zona; l'individuazione delle unità minime da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa; l'individuazione degli ambiti territoriali da assoggettare al piano di recupero, o in alternativa definirne univocamente i criteri di individuazione e individuare specifica disciplina di attuazione.
- motivare come sono stati determinati i 400.000 mc (pag. 67) previsti nel "dimensionamento del piano" "al fine di promuovere il processo di riqualificazione ambientale delle aree comprese nei suddetti Campi Ambientali e ambiti ... come volumetria integrativa dell'esistente".
- esplicitare quale normativa deve essere applicata all'interno dei Campi Ambientali dopo l'individuazione degli ambiti di recupero, atteso che il 3° capoverso della pag. 68 delle NTA in proposito prevede che "fino all'individuazione degli ambiti di Recupero nelle aree ricomprese all'interno dei campi ambientali si applicano le norme delle singole sottozone...", senza specificare in modo univoco quali sono le norme di attuazione che, in conformità alla normativa sovraordinate vigente in materia e in conformità a tutto quanto già previsto dallo stesso PUC, devono essere applicate dopo l'individuazione degli "ambiti di recupero" nelle aree ricomprese all'interno dei Campi Ambientali.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Determinazione n. 3857 /DG
Del 21 NOV. 2013

- adeguare al comma 2 dell'art. 13 bis L.R. 4/2009, che prevede l'applicazione delle disposizioni del DPGR 228/94 in tutte le aree agricole, la previsione del PUC che vieta di realizzare nuovi fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole, in modo esteso in tutte le zone E3a all'interno dei campi ambientali, ancorché sino all'individuazione degli ambiti di recupero ma senza individuare un limite temporale;
- chiarire a quale zona urbanistica si riferiscono le quantità minime di parcheggi pubblici (S4) e occorre eliminare la previsione di 3 posti auto (S4) per ogni unità abitativa che non è coerente con l'art. 6. del D.A. 2266/U/83;
- Sottozona E4 – art. 47 - nel centro rurale del Pian di Sorres: verificare la perimetrazione della zona E4, tenendo conto del progetto che si vuole attuare nella zona e riformulare l'articolo definendo quali sono i parametri urbanistici e gli eventuali strumenti attuativi, a cui si deve far riferimento nell'attuazione di tale zona. Occorre verificare come è stato determinato l'ulteriore fabbisogno abitativo pari a 8.000 mc, e come gli stessi saranno distribuiti, tenendo conto che i parametri della zona E4, sono quelli applicabili alle zone E, tenendo, eventualmente conto, di quanto previsto al terzo comma dell'art.8 del DPGR 228/94.

Zone F

- Zone F2 e F4: integrare l'art. 50, che prevede la possibilità di nuove volumetrie alberghiere (d3), con l'indicazione dei volumi massimi realizzabili nelle zone F2, così come è stato fatto per le F4;
- Negli artt. 50 e 52 deve essere individuato l'indice fondiario max previsto dall'art. 4 del D.A. 2266/U/83 per le zone F e devono essere previste le quantità minime da destinare ad attrezzature di interesse comune, con la percentuale di aree pubbliche conformemente all'art.7 del D.A. 2266/U/83;
- verificare gli Ambiti di localizzazione delle nuove zone F4 (tav. 5.15) alla luce degli articoli 20, 89 e 90 delle NTA del PPR; in particolare con l'art. 20, ai sensi del quale nelle aree in edificate, in fascia costiera, è precluso qualsiasi intervento di trasformazione, e con l'art. 89, relativo agli insediamenti turistici, ai sensi del quale le nuove trasformazioni finalizzate alla ricettività possono essere realizzate solo se contigue ai centri abitati. Quanto detto, vale in particolare con l'ambito 4 "Baratz - Villa Assunta" dove non vi sono "insediamenti urbani esistenti";
- Riformulare l'art. 52 specificando le fasi attraverso le quali le zone F4 saranno individuate all'interno degli ambiti di localizzazione delle nuove zone, con particolare riferimento alla riclassificazione da E a F4 e da F4 a E. Trasformazioni queste che, a seguito della prevista procedura di "Bando Pubblico", dovranno avvenire con apposita variante secondo quanto previsto dall'art. 20 della L.R.45/89.

Zone G

- art. 54: è necessario esplicitare in modo univoco che l'attuazione delle zone G, avviene con Piano Attuativo, come previsto dal comma 1 dell'art. 3 della L.R. 20 del 1991 e non attraverso programma integrato;
- specificare la normativa di attuazione delle sottozone G.5.1.1, G5.1.2 e G5.1.3, G5.2.1 e G5.2.2;
- sottozona G*Policlinico - art. 63 – occorre riformulare l'art.63 delle NTA nel senso di:
 - individuare una destinazione di zona, compatibile con il progetto che si intende realizzare e in coerenza con il D.A. 2266/U/83, eliminando l'automatismo del cambio di destinazione di zona previsto nel primo capoverso dell'art. 63;
 - esplicitare se le percentuali del 35%, da destinare alla residenza e servizi connessi e del 65%, da destinare ad attività commerciali, direzionali e alberghiere, si riferiscono ai volumi o alle superfici;
 - individuare l'IT massimo per la realizzazione della residenza e dei servizi connessi nella misura massima stabilita dal D.A. 2266/U/83 per le zone C e le superfici minime di spazio



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Determinazione n. 3854 /DG

Del 21 NOV. 2013

pubblico o ad uso pubblico previste dal comma 2 dell'art. 8 del D.A. 2266/U/83 per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale;

- zone GC – art. 63 bis - occorre riformulare l'art. 63 bis delle NTA nel senso di definire le quote di destinazione d'uso fissate in percentuale e le superfici minime di spazio pubblico o ad uso pubblico previste dal comma 2 dell'art. 8 del D.A. 2266/U/83 per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale. Occorre specificare che, all'interno dell'area con destinazione residenziale (zona C), sono compresi sia i volumi residenziali che quelli per servizi strettamente connessi con la residenza e per servizi pubblici, come previsto dal succitato decreto assessoriale; per quanto non ricompreso nella volumetria calcolata ai fini residenziali di cui sopra potranno essere considerati servizi di carattere generale (zona G).
- zone G4.2.1 nelle quali ricadono gli impianti di potabilizzazione della società Abbanoa S.p.A, in località Truncu Reale, il Comune dovrà provvedere ad allineare le previsioni urbanistiche del PUC alle previsioni introdotte nel vigente PRG dalla variante CC 49/2001, non riportate, per errore materiale, nelle previsioni del PUC, al fine della realizzazione del progetto di ampliamento degli impianti suddetti, come segnalato nella nota del Comune n. 75838 del 5.6.2013 con la quale si comunicava la presa atto del CC, deliberazione n. 9/2013 del mero errore materiale.

Zone H

- Art. 66 – aree di rispetto cimiteriale (AR) - Si rileva che l'areale (AR), definito come fascia di m 50 intorno al cimitero esistente e al suo ampliamento, è rappresentato nello zoning con una retinatura che ricomprende di fatto anche tutta l'area cimiteriale, compreso l'ampliamento, imponendone in tal modo l'inedificabilità. Si tratta probabilmente di errore cartografico; occorre, pertanto, ricondurre la rappresentazione cartografica alla sola fascia cimiteriale, come definito dalla norma al fine di consentire l'eventuale ampliamento del cimitero;
- Artt. 64, 67 e segg. sino al 73 – i suddetti articoli definiscono e normano tutte le zone H2 di pregio paesaggistico ambientale ex art. 143 D. Lgs. 42/04 – Occorre riformulare detti articoli tenendo conto delle seguenti osservazioni:
 - riordinare le categorie di beni classificate come sottozona H2 "zone di pregio paesaggistico ambientale tutelate ex art. 143 D. Lgs. n° 42/04", tenendo presente che molti dei beni elencati non sono quelli tutelati dall'ex art. 143, del D. Lgs. suddetto, quali per esempio area SIC stagno di Pilo (H2.4), valli urbane (H2.8), Boschi e foreste H2.9 che sono riferibili all'art. 142 DLgs 42/2004, conformemente a quanto è riportato nella legenda (tav. 0);
 - in relazione al penultimo capoverso dell'art. 67, chiarire da quale articolo sono normati gli interventi non ricadenti nelle aree SIC.

Calcolo Standards

- Riconsiderare, alla luce dell'art. 7 del D.A. 2266/83, l'individuazione di aree S in un contesto di zona agricola quali ad esempio S1 e S2, ubicate lungo la strada di Buddi Buddi, tav. 5.6.9, nella zona di Bancali, tav. 5.9.2.3, aree S4 vicino alle zone G, extraurbane, Bancali, tav. 5.9.2.3, oppure S3 dentro l'area di Truncu reale;
- sottozona C1 - art. 29 - chiarire, con riguardo a quanto previsto a proposito delle aree S "che hanno partecipato all'attuazione dei PdL col sistema perequativo previsto dall'art. 523 del PRG, per le quali l'ultimo comma dell'art. 29 delle NTA prevede che partecipino al computo degli standard, se si tratta di S di piano (di zona A o B), oppure se trattasi delle cessioni di zona C o D come sembrerebbe dalla lettura degli artt. 29 delle NTA del PUC, che regola l'attuazione delle zone C, e l'articolo 523 del PRG, che fa riferimento all'attuazione delle zone C e D;
- con particolare riguardo alle aree S4 e S1, individuate nell'area urbana in quantità inferiore a quanto previsto dall'art. 6 del D.A. 2266/U/83, occorre che il Comune, nel caso verifichi



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Determinazione n. 3854/DG
Del **21 NOV. 2013**

l'impossibilità di raggiungere altrimenti la dotazione minima, dimostri come saranno soddisfatti i fabbisogni di aree S4, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 7 del D.A. citato;

- rivedere la riclassificazione come S di alcune zone G del PRG, quali ad esempio la S3 (Ippodromo) situata in prossimità della Via Rizzeddu, classificata G nel PRG. Considerato che le zone G, ai sensi del DA 2266/U/83, sono "*le parti di territorio destinate a edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale*", non può essere classificato G il solo anello utilizzato come pista per la corsa dei cavalli, bensì dovrà essere classificato G tutta l'area all'interno del perimetro dell'Ippodromo, come già previsto dal PRG vigente.

LE BORGATE

Campanedda

- Salvo dimostrato errore materiale nel PRGC, occorre riportare alla precedente destinazione di zona C le zone riclassificate B1.21 e le relative aree S in quanto l'indice fondiario massimo previsto in queste zone pari a 0,6 è inferiore all'indice di compromissione volumetrica, pari a 1,4 richiesto dal D.A. 2266/U/83 per classificare B una zona;
- Nell'agglomerato di Monte Casteddu, a sud dell'agglomerato di Campanedda è stata individuata una zona E3a costituita da un gruppo di case attorno ad un'area S3. L'area risulta completamente isolata in mezzo ad un contesto di zona E. Rispetto a tale classificazione occorre rivedere tale scelta, posto che l'art. 46 delle NTA, definisce le sottozone E3a come le zone dove insiste una "diffusione insediativa". Si rileva inoltre che tali aree non ricadendo all'interno dei "campi ambientali" non sono assoggettate alla disciplina dell'art. 46 bis, ma soltanto a quella dell'art 46, che prevede gli stessi parametri di tutte le altre zone E; quanto detto in precedenza vale anche per altre zone E3a che riguardano piccoli annucleamenti in zona E come quello a sud-est di Monte Casteddu;
- con riferimento all'area S3, individuata in un contesto di zona E agricola occorre procedere a una riclassificazione in relazione all'art. 7 del D.A. 2266/U/83, ai sensi del quale le quantità minime di aree standard, devono essere garantite per le zone A e B, non per le E.

La Corte, Monte Forte

- In relazione alle nuove zone B – vale quanto già detto per le zone B1 della borgata di Campanedda;
- Relativamente al modello insediativo proposto con uno sviluppo verso Monte Forte, il Comune dovrà motivare l'ubicazione delle nuove zone C e aree S dislocate lungo la strada che unisce i due agglomerati in ragione del fatto che tale proposta pianificatoria tende a creare una saldatura dei due centri privandoli della loro caratteristica conformazione di borgate rurali.

Biancareddu

- giustificare, in relazione al problema del consumo di suolo, la scelta di inglobare l'edificazione sparsa già presente nel territorio in un tessuto edilizio continuo, lungo la strada provinciale per Palmadula. Tale previsione modifica in modo sostanziale la morfologia del piccolo centro di Biancareddu e da origine ad una morfologia urbana avulsa dal contesto. In particolare, occorre motivare la notevole dimensione delle zone C3c rispetto all'edificato esistente.

La Pedraia

- giustificare la scelta, nelle aree lungo la viabilità principale di unire vari nuclei sparsi in un unico tessuto edilizio. Tale previsione modifica in modo sostanziale la morfologia urbana originale dando luogo ad un edificato lineare al posto del nucleo preesistente.

Palmadula

- giustificare l'utilizzo di un indice fondiario delle zone B eccessivamente basso, pari a 0,6, che potrebbe determinare un eccessivo consumo di suolo che si concretizza nel PUC con l'individuazione di una notevole estensione di zone C lungo la S.P. Palmadula - Pozzo S. Nicola.

Villa Assunta



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Determinazione n. 3854/DG

Del 21 NOV. 2013

- giustificare la dotazione di aree S individuate nelle aree della borgata in prossimità delle zone C e in totale assenza di zone A e B. Ai sensi del D.A. 2266/U/83 le quantità di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi devono essere individuate dall'amministrazione comunale per le zone A e B, mentre per le zone C la dotazione minima di aree standard deve essere assicurata integralmente attraverso la predisposizione di apposito piano attuativo;
- individuare specifiche norme di attuazione al fine di garantire che le trasformazioni ammesse avvengano nel rispetto dell'art. 58, delle NTA del PPR che considera tali aree come "insediamenti produttivi di interesse storico culturale".

SOVRAPPOSIZIONE DELLE SCELTE URBANISTICHE AL PAI

- Al fine di rappresentare in modo chiaro l'adeguamento del PUC al PAI, rendendo le trasformazioni derivanti dalla pianificazione territoriale compatibili con la situazione di dissesto esistente, è necessario un elaborato di confronto dell'insieme delle scelte pianificatorie alla luce delle aree a pericolosità idrogeologica derivanti dallo studio di compatibilità approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino con Deliberazione n.4 del 12.12.2012, assicurandosi che risultino compatibili con i vincoli presenti. Una particolare attenzione deve essere rivolta alle zone di nuova urbanizzazione.
- secondo quanto previsto dalle "Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI" (Linee Guida per l'Adeguamento del PUC al PAI - BURAS n. 29 del 10.9.2007), occorre trasmettere la "Carta della sovrapposizione delle previsioni urbanistiche con le perimetrazioni del PAI, sia del centro urbano, sia del territorio extraurbano" derivanti dallo studio redatto dal Comune ai sensi dell'articolo 8 comma 2, delle NA del PAI, approvato dall'Agenzia di Distretto Idrografico della Sardegna (ADIS).
- inserire nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, in ciascuna zona omogenea interessata, un richiamo alle prescrizioni relative alle aree a pericolosità idrogeologica (H) presenti nelle NA del PAI, riportate nel TITOLO VII delle stesse NTA;

COMMERCIO

- Abaco della compatibilità zona C1 (Pag. 5, All. E1) – poiché non sono state riportate le norme relative alla verifica di compatibilità, occorre integrare la norma relativa alle autorizzazioni commerciali (apertura, trasferimento, ampliamento o modifica del settore merceologico) con le prescrizioni di cui al punto 5.3.1.1 della DGR 55/108/2000;
- Art. 1 - sottozona A1 – A2 (pag. 9 all. E1), punto 2 ultimo capoverso, la previsione di non richiedere parcheggi pertinenziali per le strutture di vendita non alimentari o miste con superficie inferiore/uguale a 600 mq (medie strutture di vendita, per i comuni al di sopra dei 10.000 abitanti vanno da una superficie di 250 mq a 1.500 mq, vedi tab. 2 punto 5.3.2.1 pag. 27 della DGR 55/108/2000) è in contrasto con la tabella 2 "abaco per la verifica degli standard di dotazione dei parcheggi per la clientela" di cui al punto 5.3.2.1 della DGR 55/108/2000 che prevede per le medie strutture di vendita non alimentari una dotazione di P.A. e superficie di parcheggio come segue $P.A. \geq 0,02 \times SV$ and $S.P. \geq 0,5 \times SV$, i parcheggi possono essere non previsti nelle zone A solo in caso di zone pedonali o ZTL;
- Art. 2 sottozona B (pag. 11 e 12) – la previsione di eliminare i parcheggi pertinenziali, per le MSV alimentari e non alimentari di superficie inferiore o uguale a 600 mq, non è coerente con il punto 5.3.2 (pag. 26) della DGR 55/108/2000, che prevede la possibilità in zona B di ridurre la quota di parcheggi prevista, tab. 2 di cui al punto 5.3.2.1, previa motivazione, ma non la loro completa eliminazione.

OSSERVAZIONI GENERALI ALLE NORME DI ATTUAZIONE

- Art. 3 - stralciare dal comma 8, perché in contrasto con l'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004, la previsione secondo la quale, nelle aree tutelate ai sensi del 142, "la realizzazione di opere ed interventi può



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Determinazione n. 3857 /DG

Del 21 NOV. 2013

avvenire senza autorizzazione paesaggistica, previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della loro conformità alle previsioni del PPR e dello strumento urbanistico comunale”;

- Art. 7 – eliminare tra i piani attuativi elencati i “programmi di recupero urbano” di cui alla L. 493/93 che non sono strumenti attuativi e, pertanto, non seguono le procedure dell’art. 21 della L.R. 45/89;
- in relazione all’art. 87 delle NTA del PUC, “*all’interno delle quali vige la totale inedificabilità*”, occorre eliminare detta previsione dove non è prevista per legge, per esempio nelle fasce intorno alle aree industriali.

ART. 3 Il Comune dovrà trasmettere idonea comunicazione di recepimento delle citate prescrizioni, completa della relativa documentazione, al fine di acquisire il positivo esito di Verifica di Coerenza della RAS.

ART. 4 La presente determinazione è trasmessa all’Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione, alla Ragioneria Regionale e all’Ufficio Sibar.

Il Direttore Generale

Ing. Marco Melis

Il Direttore del Servizio Pianificazione Paesaggistica e Urbanistica: Ing. Antonio Sanna
Il funzionario istruttore: Arch. Rita Picasso