



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

NUOVA	X
RINVIO	

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. IDENTIFICAZIONE

Comune	CALASETTA (Provincia del Sud Sardegna)	
Oggetto della delibera	PUC di nuova elaborazione – PRIMA ADOZIONE	
Estremi della delibera di adozione	CC n. 7 del 04.05.2017: Adozione	
Estremi della delibera di approvazione	CC n. 7 del 28.03.2019: Adozione definitiva	
Richiesta Verifica di Coerenza	Protocollo Comune	n. 5174 del 17.04.2019
	Data Arrivo RAS	17.04.2019
	Protocollo RAS	n. 14886 del 19.04.2019
	Data Scadenza	16.07.2019
Sospensione dei termini del procedimento per 60 gg, ai sensi del comma 5 quater dell'art. 31 della LR n. 7/2002	A decorrere dal Fino al	
Tipologia Strumento Urbanistico vigente	<input checked="" type="checkbox"/> PdF <input type="checkbox"/> PRG <input type="checkbox"/> PUC	
	Del. C.C. N. 22 del 22/03/1975 Pubblicato nel BURAS N. 5 del 06/02/1976	
Piano Paesaggistico Regionale – 1° Ambito	Totamente incluso nell'ambito n. 6 – “Carbonia e isole sulcitane”	



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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

2. INQUADRAMENTO

Superficie territorio comunale	31,10 Km ^q
Popolazione all'ultimo censimento ISTAT (2017)	2.908 Abitanti
Comune costiero	SI
Ambito PPR	■ Totalmente incluso
	n. 6 – “Carbonia e isole sulcitanee”
Breve descrizione del territorio comunale	
<p>Il territorio di Calasetta occupa la porzione nord-occidentale dell'Isola di Sant'Antioco, confinando inoltre con il solo Comune di Sant'Antioco e con il mare.</p> <p>Il territorio è caratterizzato dalla presenza di basse colline (l'altezza massima è pari a 142 m sul livello del mare). Le coste si presentano scoscese in buona parte del versante occidentale, mentre sono basse nel versante nord e orientale. Per questo motivo nella costa nord orientale si trovano poche e scenografiche spiagge, mentre nella parte occidentale la costa si presenta notevolmente più ricca di scogli e falesie pur presentando anche qui alcune spiagge.</p> <p>Ricca è la presenza di zone umide (Stagno Cirdu, Stagno delle Saline).</p> <p>Il clima è mediterraneo caldo e ciò determina l'aridità del territorio, evidente soprattutto nel periodo estivo. Nel territorio, ricco di fioriture erbacee durante quasi tutto l'anno, d'estate sopravvive la sola macchia mediterranea, su quasi tutto il territorio caratterizzata dalla presenza di ginepro, mirto, lentisco, rosmarino, e palma nana. Essa si presenta bassa nella parte occidentale del territorio comunale molto battuta dal vento dominante, e più alta in quella orientale.</p> <p>Il nucleo cittadino originario ha preso forma intorno al 1770 su iniziativa del Re di Sardegna che vi destinò gli abitanti di Tabarca, per le stesse note vicende che diedero origine all'abitato di Carloforte. Per questo motivo è Comune onorario della Città metropolitana di Genova.</p> <p>Intorno al 1774 Il Re di Sardegna promosse l'immigrazione verso Calasetta anche di popolazione di origine piemontese. Questa, provenendo perlopiù da Carignano, permise la diffusione delle più avanzate tecniche di coltivazione della vite che resero di gran pregio il vino prodotto e ancor oggi rinomata tale produzione.</p> <p>Ma il popolamento del territorio ha naturalmente origini assai più remote, da ricondursi alla storia dell'Isola di Sant'Antioco e alla cultura prenuragica e nuragica, fenicia, punica e romana, legata all'antichissimo</p>	



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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

centro di Solki, fino al periodo medievale dei giudicati. Divenne poi parte del Regno di Sardegna, per un breve periodo ceduta dal Re di Sardegna al Re di Francia (dal 1796 al 1815), quindi riassorbita nello stesso Regno di Sardegna.

Il disegno dell'abitato è opera dell'ingegnere militare piemontese Pietro Belly che, localizzato il punto più propizio all'avvistamento del passaggio dei tonni, proprio di fronte all'abitato di Carloforte sulla vicina Isola di San Pietro, redò un vero e proprio piano regolatore per la fondazione di Calasetta. Ispirato nella sua geometria ortogonale ai *castra* romani si sviluppa su due direzioni ortogonali che fungono da cardo e decumano: la via Roma in direzione nord-sud e la via Marconi in direzione ovest-est.

Una serie di parallele ad entrambi questi assi disegna una maglia in cui trovavano posto le abitazioni, provviste ciascuna di una dotazione di fondo agricolo, che vennero assegnate ai nuovi abitanti.

Le case sorgono a tutt'oggi su un pianoro sabbioso battuto dal vento del maestrale che consentiva a quei tempi di tenere sotto controllo le arie malsane provenienti dalle numerose aree paludose presenti sul territorio che provocavano spesso epidemie di malaria.

Successivamente, a distanza di pochi anni, venne progettata un'espansione dell'abitato originario dall'ingegnere sabauda Francesco Daristo in cui vennero inseriti elementi dell'organizzazione urbana costiera propria della cultura genovese settecentesca.

L'etimologia del nome Calasetta deriverebbe da *Cala della seta*, con riferimento al filo per tessere ricavato dalla *Pinna nobilis*, mollusco endemico del Mar Mediterraneo e localmente molto presente, utilizzato per realizzare il *bisso*; o forse dal diminutivo in lingua sarda *Calaxedda*, piccola cala.

I colori tradizionali degli edifici sono il bianco e, nei dettagli delle bucatore e infissi, l'azzurro.

L'economia di Calasetta si basa soprattutto sul turismo, l'agricoltura, soprattutto la coltivazione della vite e la produzione del vino Carignano, la pesca e le attività ad esse collegate.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

3. DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA DA ALLEGARE AL PUC

Valutazione ambientale strategica	
<p>Il PUC ha avviato il processo di valutazione ambientale strategica (VAS).</p> <p>Sul territorio comunale, oltre al vincolo paesaggistico derivante dall'applicazione del PPR insistono 3 Sic e il vincolo ex L1497/39, DM 06/04/1990, esteso a tutto il territorio comunale.</p> <p>Sul territorio comunale si trovano anche un'Oasi permanente di protezione faunistica – <i>Oasi Mercuri</i> e due aree IBA - 191M Isole di Sant'Antioco e di San Pietro – 190M Stagni del Golfo di Palmas.</p>	

Valutazione di Incidenza ambientale	
<p>Sono presenti 3 Siti di Importanza Comunitaria (SIC): “SIC ITB042209 - A Nord di Sa Salina” “SIC ITB042210 – Punta Giunchera” “SIC ITB042208 – Tra Poggio la Salina e Punta Maggiore”. Sui primi due di essi è stato ufficialmente proposto un perimetro che amplia la superficie di tutela.</p> <p>Poiché non si deducono informazioni in relazione all'avvio del procedimento di VINCA, era stato segnalato che occorreva acquisire il giudizio positivo del Servizio regionale <i>Sostenibilità ambientale, valutazione impatti e sistema informativo ambientale</i>, in relazione all'impatto del piano urbanistico proposto sulla matrice ambientale che caratterizza i tre siti.</p> <p>Recepimento:</p> <p>Positivo: parere positivo espresso Det. N. 6757/174 del 22 Marzo 2018 del Servizio valutazioni ambientali (SVA) dell'Assessorato della difesa dell'ambiente della Regione Sardegna.</p>	

PAI	Studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica ex art. 8, comma 2 delle NA del PAI Variante al PAI ex art. 37 delle NA del PAI
<p>Lo studio di compatibilità idraulica e geologico-geotecnica elaborato per l'intero territorio comunale, ai sensi dell'articolo 8, comma 2, delle NdA del PAI, è stato trasmesso alla competente Agenzia regionale del Distretto Idrografico della Sardegna per l'approvazione e risulta attualmente in fase di istruttoria presso</p>	



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

gli uffici della Direzione Generale dell'Agenzia.

Copianificazione beni storico/culturali

Il tavolo della Copianificazione è stato concluso con redazione del verbale finale e sottoscrizione da parte dei responsabili degli uffici competenti della Direzione generale della Pianificazione territoriale urbanistica e della vigilanza edilizia della Regione Sardegna e del Comune di Calasetta. Non risulta ancora sottoscritto dal Ministero dei Beni e Attività Culturali;



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

4. RIORDINO DELLE CONOSCENZE

4.1 Assetto Ambientale

Tema: Carte pedologiche	
1. Carta delle unità delle terre	Tavola AA 3.3 – Scala 1:10.000
2. Carta della capacità d'uso dei suoli	Tavola AA 3.4 – Scala 1:10.000
3. Carte della suscettività d'uso dei suoli	Tavola AA 3.5 - Scala 1:10.000
5. Relazione descrittiva AA 1.2.R "Relazione Agronomica"	PRESENTE
Descrizione	
//	
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento	
<ul style="list-style-type: none">- La carta è stata redatta in scala 1:10.000, l'elaborato è conforme alle "linee guida per l'adeguamento del PUC al PPR e AL PAI". L'elaborato mostra la distribuzione areale delle tipologie pedologiche studiate e classificate secondo il sistema della "soil Taxonomy", riconosciuto a livello internazionale. L'unità più diffusa nel territorio è rappresentata dai suoli sulle Rioliti, Riodaciti, Ignimbriti cenozoiche e relativi depositi di versante, che presentano ridotte attitudini all'utilizzo agricolo. La legenda è conforme alle "linee guida RAS". Nella relazione (AA. 3. R Relazione Agronomica) è presente una sezione dedicata alle Unità di terre in cui è descritto in modo sufficientemente approfondito, quanto è stato rilevato dallo studio. In linea generale non si rilevano criticità.- Lo studio sulla capacità d'uso del suolo in scala 1:10000 è stato condotto in modo conforme alle "linee guida RAS", si condivide la classificazione del territorio e la legenda che presenta un adeguato approfondimento della descrizione delle limitazioni d'uso. La rappresentazione cartografica evidenzia la presenza di suoli di I e II classe di capacità d'uso prevalentemente concentrati sui depositi sabbiosi Olocenici e sui suoli alluvionali. Non si rilevano criticità.- È stata prodotta una tavola della suscettività in scala 1:10.000, lo studio ha interessato il pascolo, l'orticoltura, viticoltura e l'olivicoltura, la legenda e la rappresentazione cartografica sono conformi alle disposizioni delle "linee guida RAS". La procedura utilizzata per la valutazione consente in modo appropriato di valutare la suscettività del territorio agli usi verificati. In generale le attitudini ai diversi usi analizzati sono concentrate nella parte di territorio interessata dai depositi eolici Olocenici e dai suoli alluvionali, tali tipologie di suolo risultano particolarmente adatte alla viticoltura e lo dimostra	



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

anche la presenza diffusa in quella parte di territorio comunale, con riferimento all'uso a pascolo si evidenzia una spiccata adattabilità in quasi tutto il territorio comunale. Non si rilevano criticità.

- La relazione fornisce in maniera esaustiva, gli elementi necessari alla comprensione dei temi pedologici e alla lettura del territorio.

Tema: Carte agronomiche/forestali

1. Carta della copertura vegetale	Tavola AA.3.2 – Scala 1:10.000
2. Carta dell'uso del suolo	Tavola AA.3.1 – Scala 1:10.000
3. Relazione descrittiva AA 1.2.R "Relazione Agronomica"	PRESENTE

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

- 1) È stata prodotta una tavola in scala 1:10000 in cui sono rappresentati i caratteri vegetazionali del territorio descritti attraverso criteri fisionomico-strutturali e floristici. Lo studio sulla vegetazione si presenta completo e coerente alle "linee guida RAS" l'elaborato risulta valido per la conoscenza e gestione degli ambienti naturali e seminaturali, fondamentale all'orientamento del progetto di piano. Il tema è sviluppato nella relazione in modo adeguato ed esaustivo. Non si rilevano criticità.
- 2) È stata prodotta una tavola in scala 1:10000. Lo studio utilizza la legenda CORINE land cover come richiesto dalle "linee guida RAS", il livello di dettaglio e approfondimento contempla tutti i livelli disponibili. La lettura della cartografia e della relazione consentono una comprensione adeguata degli usi del territorio. Il tema è sviluppato nella relazione in modo adeguato ed esaustivo. Non si rilevano criticità.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

AREE PERCORSE DA INCENDI

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

Il comune in ottemperanza Legge 21/11/2000 n. 353, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi", che contiene divieti e prescrizioni derivanti dal verificarsi di incendi boschivi, deve censire e mappare le aree percorse da incendi, avvalendosi anche dei rilievi effettuati dal Corpo Forestale dello Stato, al fine di applicare i vincoli che limitano l'uso del suolo solo per quelle aree che sono individuate come boscate o destinate a pascolo.

Recepimento:

Positivo:

Le aree percorse da incendio sono state inserite nella tavola delle "Aree di recupero ambientale", nella quale, come richiesto, sono esplicitati, per ogni areale interessato, l'anno in cui l'evento si è verificato e il relativo tipo di soprassuolo.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

4.2 Piano Paesaggistico Regionale

Tema: Piano Paesaggistico Regionale –	
1. Carta dei Beni Paesaggistici ambientali	Tavola APL 1.1 – Scala 1:10.000 Presente
2. Carta delle componenti di paesaggio con valenza ambientale	Tavola APL 1.2 – Scala 1:10.000 Presente Tavola APL 1.3 APL 1.3.1 – Scala 1:10.000 Presente
3. Carta delle aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate	Tavola APL 1.4 – Scala 1:10.000 Presente
4. Carta delle aree di recupero ambientale	Tavola APL 1.5 – Scala 1:10.000 Presente
5. Relazione Agronomica	Non presente una relazione specifica. Riferimenti nella Relazione illustrativa AA 1.2.R “Relazione Agronomica”
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento	
<p>1. Il Comune ha predisposto due elaborati riguardanti la rappresentazione dei Beni Paesaggistici Ambientali:</p> <ul style="list-style-type: none">• <i>APL 1.1 carta dei beni paesaggistici artt 136 e 142;</i>• <i>APL 1.2 carta dei beni paesaggistici art. 143.</i> <p>L'analisi degli elaborati ha mostrato che la rappresentazione cartografica dei beni paesaggistici ambientali parrebbe non conforme alla perimetrazione riportata sulla cartografia del Piano Paesaggistico Regionale. Inoltre, sono state classificate come aree facenti parte della categoria di beni paesaggistici aree non individuate come tali dal PPR (si ricorda che l'individuazione degli areali di tutela paesaggistica non è di competenza del Comune).</p> <p>Il recepimento della normativa dei beni paesaggistici è completo e le norme tecniche di attuazione del PUC contengono, per la loro tutela, un'adeguata disciplina, conforme alla normativa sovraordinata.</p> <p>Il Comune dovrà:</p>	



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

- riportare sulla cartografia i perimetri dei beni paesaggistici con valenza ambientale conformemente a quelli individuati nella cartografia del PPR escludendo perimetri di propria individuazione;
- riportare nella cartografia la perimetrazione delle aree coperte da foreste e da boschi, che assume valore puramente ricognitivo e che dovranno essere confermate dalle autorità competenti, durante i procedimenti autorizzativi di singoli progetti;
- predisporre un unico elaborato di rappresentazione dei beni paesaggistici con valenza ambientale ai sensi degli artt. 136, 142 e 143 del DLgs 42/2004 e ss.mm e ii;
- inserire nelle NTA del PUC il riferimento alle tavole di rappresentazione dei Beni Paesaggistici.

2. Sono state rappresentate le componenti di paesaggio con valenza ambientale in scala PPR TAV-APL. 1.3 e componenti di paesaggio con valenza ambientale in scala comunale APL 1.3.1. E' inoltre presente un ulteriore elaborato AA 3.8 analogo alla tavola APL1.3.1, ottenuto dalla rielaborazione delle carte della copertura vegetale e dalla carta dell'uso del suolo, come dichiarato anche nella relazione agronomica AA.1.2.R, anch'esso alla scala comunale. Nelle NTA del PUC, è presente il recepimento della disciplina del PPR relativamente alle componenti di paesaggio. Non sono state individuate criticità.

3. È stata predisposta una tavola delle aree di recupero ambientale in cui sono riportati le aree di scavo e quelle percorse da incendio, dall'anno 2005 all'anno 2015. Si specifica per quanto riguarda queste ultime che il dato deve essere aggiornato annualmente. Nelle NTA del PUC è inserita una disciplina adeguata e conforme alla L. 353/2000 "Legge quadro in materia di incendi boschivi".

Il comune dovrà:

- Individuare la natura del soprasuolo interessato da incendio ed esplicitarlo nella tavola.

Recepimento:

Positivo:

Le osservazioni risultano in generale recepite.

- a) Nell'elaborato APL. 1.1 Ambiti di Paesaggio locali, sono stati riportati i perimetri dei beni paesaggistici con valenza ambientale conformemente a quelli individuati nella cartografia del PPR escludendo perimetri di propria individuazione;



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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

- b) Nell'elaborato APL. 1.1 Ambiti di Paesaggio locali, è riportata la perimetrazione delle aree coperte da foreste e da boschi;
- c) La rappresentazione dei beni paesaggistici con valenza ambientale ai sensi degli artt. 136, 142 e 143 del DLgs 42/2004 e ss.mm e ii, così come richiesto, è stata riportata in un unico elaborato "APL. 1.1 Ambiti di Paesaggio locali"
- d) L'art. 23 comma 3 delle NTA (pag 51) cita come riferimento cartografico la Tavola APL. 1.2 "Carta dei Beni Paesaggistici Art. 143". In questa tavola si rinviene parte dei beni paesaggistici ex art 143 D.Lgs. n.42/2004 e le componenti di paesaggio. Occorre verificare l'utilità di detto elaborato posto che i beni paesaggistici al completo (ai sensi degli artt. 136, 142 e 143 del DLgs 42/2004) sono riportati nella Tavola "APL. 1.1 Ambiti di Paesaggio locali"
- e) La natura del soprasuolo degli areali interessati da incendi è esplicitata nella tavola delle aree di recupero ambientale, così come l'anno di riferimento in cui l'incendio si è verificato.
- f) Si riscontra un'ulteriore assenza rispetto alle osservazioni in fase di prima adozione. Gli **usi civici** rientrano nelle categorie di beni paesaggistici ambientali, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii e dell'art.17, comma 4, lettera c) del P.P.R. Il Comune dovrà, pertanto, predisporre un elaborato in cui siano riportate le perimetrazioni delle aree gravate da usi civici.



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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

4.3 Assetto Storico culturale

Tema: Centro di antica e prima formazione	
1. Individuazione del perimetro del centro di antica e prima formazione su cartografia storica	NON PRESENTE Elaborato A.S.C. 2.3.0: è riportato il Centro di antica e prima formazione su ortofoto. Scala 1:1.000 Riscontro positivo con la Determinazione n. 1427/D.G. del 10/12/2007 Elaborato A.S.C. 2.3.1: è riportato il Centro di antica e prima formazione su ortofoto della frazione di Cussorgia. Scala 1:1.000 Riscontro negativo con la Determinazione n. 1427/D.G. del 10/12/2007
2. Analisi delle funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali	NON PRESENTI
3. Individuazione degli assi e poli urbani	NON PRESENTE
4. Individuazione del verde storico, parchi, giardini, ville, slarghi e piazze	NON PRESENTE
5. Analisi dei caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie, con valutazione dello stato di conservazione del patrimonio edilizio, schedatura dell'edificato e disegno dei profili dei prospetti	NON PRESENTE
6. Individuazione delle aree da assoggettare a conservazione e/o riqualificazione	NON PRESENTE
7. Relazione sulle criticità in atto, problemi di riuso e recupero	NON PRESENTE
8. Abaco dei caratteri dello spazio pubblico e dell'arredo urbano	NON PRESENTE
9. Abaco dei caratteri dell'edificato, dei tessuti e delle tipologie edilizie	NON PRESENTE
10. Individuazione planovolumetrica dei nuovi volumi col disegno dei profili dei prospetti	NON PRESENTE



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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

11. Relazione descrittiva	Elaborato ASC.1 Storia del territorio – RELAZIONE Presente
Descrizione	
<p>Le cartografie di piano riportano due <i>Centri di antica e prima formazione</i>: uno per Calasetta centro e l'altro per la frazione di Cussorgia. In particolare l'elaborato A.S.C. 2.3.1 riporta il <i>Centro di antica e prima formazione</i> su ortofoto della frazione di Cussorgia.</p> <p>Quest'ultima perimetrazione, presente nella cartografia del PPR 2006, non è stata oggetto di riperimetrazione nell'ambito della copianificazione congiunta (Comune di Calasetta, RAS, Mibac) effettuata nel 2007 (Determinazione n. 1427/D.G. Urbanistica del 10/12/2007) e pubblicata sul sito istituzionale regionale <i>Sardegna territorio</i>.</p> <p>Le aree ricomprese nel perimetro del <i>Centro di antica e prima formazione</i> di Calasetta centro sono classificate in zona A – Centro storico, B, C e G.</p>	
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento	
//	



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Tema: Beni paesaggistici ed identitari

	Elaborato: ASC.2.2.0 Carta dei Beni Paesaggistici Storico culturali e Beni Identitari su Ctr Scala 1:10.000
	Elaborato: ASC.2.4.0 Carta dei Beni Paesaggistici Storico culturali e Beni Identitari su Ortofoto 2013 Scala 1:10.000
1. Carta dei Beni Paesaggistici ed Identitari	Elaborato: ASC.2.5.0 Carta dei Beni Paesaggistici Storico culturali e Beni Identitari su Carta della Naturalità Scala 1:10.000
	Presente Carta dei Beni Paesaggistici Storico culturali e Beni Identitari su <i>zoning</i>
	Assente
2. Catalogo + Database dei Beni Paesaggistici ed Identitari	Presente nella forma di proposta per la Copianificazione (Art. 49 delle NTA del PPR)
	Nelle NTA del PUC è presente la normativa di riferimento dei singoli elementi costituenti il patrimonio storico culturale diffuso nella forma di proposta per la Copianificazione (Art. 49 delle NTA del PPR)
3. Disciplina di riferimento.	Presente
4. Relazione descrittiva	Elaborato: ASC.1.2.0 RELAZIONE SUI BENI ARCHEOLOGICI



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Presente

Descrizione

Al momento dell'adozione l'Amministrazione comunale non aveva ancora concluso la Copianificazione prevista dall'art. 49, commi 2 e 4 delle NTA del PPR.

E' stata, comunque, fornita la proposta di perimetrazione e regolamentazione del proprio patrimonio storico culturale che sembrerebbe non distinguere tra beni paesaggistici propriamente detti e patrimonio storico culturale diffuso.

Fra gli elementi del patrimonio storico culturale diffuso l'Amministrazione comunale annovera:

- La Tonnara
- La Torre costiera
- Nuraghe Bricco di Ciotti
- Nuraghe Bricco delle Piane
- Nuraghe Bricco Scarperino
- Nuraghe Nido dei Passeri
- Nuraghe Sisineddu
- Nuraghe Mercureddu
- Nuraghe Acqua sa Murta
- Nuraghe s'Ega de Ciredu
- Nuraghe Sisineddu

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

Da una prima analisi dei dati riguardanti il patrimonio storico culturale diffuso, si evidenzia che non tutto risulta afferente al patrimonio paesaggistico. Ciò significa che quanto di esso non appartiene al patrimonio paesaggistico è da tutelarsi ai sensi dell'Art. 19, lett. h della LR 45/89.

Alcuni esempi di patrimonio storico culturale diffuso sembrano poi essere sfuggiti totalmente alle intenzioni di qualsiasi forma di tutela e di essi fanno parte le fortificazioni a terra risalenti alla seconda guerra mondiale nel territorio posto di fronte al faro di Mangiabarche (complesso costituito dalla ex-batteria antinave e antiaerea costruita nella seconda metà degli anni Trenta durante il secondo conflitto Mondiale a scopo difensivo. Si veda:



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

<http://www.sardegnaambiente.it/index.php?xsl=1809&s=23&v=9&c=9483&es=4272&na=1&n=10>).

Si rilevano anche delle assenze afferenti al patrimonio architettonico diffuso al di fuori del *Centro di antica e prima formazione*, per lo più case rurali. Ciò tanto più che fra gli obiettivi del Piano vi è proprio quello di tutelare gli esempi di edilizia tradizionale rurale.

Ricordando che ai sensi dell'articolo 52, comma 11, delle NTA del PPR, i Comuni, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR, sono tenuti a censire e perimetrare il tessuto dei nuclei e case sparsi in agro e sul territorio aventi valore storico culturale, inclusi quelli rappresentati nella cartografia del PPR e individuati nel Repertorio, si precisa che, relativamente a tale operazione, è stata resa disponibile alla consultazione pubblica dalla Regione Sardegna attraverso l'Osservatorio del Paesaggio (in capo alla Direzione generale della Pianificazione paesaggistica e territoriale), sia la metodologia sviluppata che le risultanze applicative già effettuate sul territorio di altri Comuni.

L'invito rivolto alle Amministrazioni comunali è quello di segnalare eventuali discrepanze, eventualmente emerse durante le attività di pianificazione di competenza del Comune, tra gli esiti dell'applicazione metodologica proposta dalla Regione e la realtà dei luoghi,.

Fra i beni afferenti alla categoria dei nuclei e case sparsi in agro vi è anche la casa rurale detta "Case Dessi" posta in prossimità dell'area retro costiera di Calalunga in zona G2.2* (Area speciale sportiva per il golf).

Si consiglia, inoltre, di predisporre o adattare una cartografia in cui le perimetrazioni del patrimonio storico culturale diffuso risultino sovrapposte allo *zoning*.

A tal fine si ricorda che sono beni paesaggistici solo quelli definiti dal DLgs 42/2004 s.m.i. e quelli individuati e cartografati nel PPR. In sede di PUC, quindi, non è possibile attribuire la connotazione giuridica di bene paesaggistico a nessun "elemento" non ricompreso nel PPR.

A tale risultanza dovranno essere adeguate le parti delle relazioni specialistiche, storica e archeologica, laddove risultino contraddittorie rispetto a tale scenario.

Occorre quindi che, anche in virtù della non ancora definita disciplina di tutela paesaggistica di quegli elementi del patrimonio storico culturale che hanno uno *status* di bene paesaggistico (ma non hanno ancora concluso l'iter procedurale che li porterà alla ufficiale disciplina di tutela), a tutti i perimetri individuati nelle specifiche cartografie ASC.2.2.0 *Carta dei Beni Paesaggistici Storico culturali e Beni Identitari*, ASC.2.4.0 *Carta dei Beni Paesaggistici Storico culturali e Beni Identitari*, ASC.2.5.0 *Carta dei Beni Paesaggistici Storico culturali e Beni Identitari*, sia data la classificazione di zona H, così come previsto dal DA/2266/1983 (*Decreto Floris*). Allo stesso modo le tavole relative alla *zoning* renderanno conto di questa riclassificazione.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Recepimento:

Parziale:

- il tavolo della *Copianificazione* è stato concluso con redazione del verbale finale e sottoscrizione da parte dei responsabili degli uffici competenti della Direzione generale della Pianificazione territoriale urbanistica e della vigilanza edilizia della Regione Sardegna e del Comune di Calasetta. Non risulta ancora sottoscritto dal Ministero dei Beni e Attività Culturali;
- è stata prodotta la cartografia aggiornata *Tav. ASC.2.2.0 Carta dei Beni Storico-Culturali* che include anche le richieste formulate in sede di osservazioni di cui sopra; ovvero include le fortificazioni a terra risalenti alla seconda guerra mondiale nel territorio posto di fronte al faro di Mangiabarche;
- per quanto riguarda gli esiti della Copianificazione (ossia il riordino di tutto il patrimonio storico culturale diffuso, sia a livello cartografico che normativo, distinguendo in base alla normativa i beni paesaggistici, dai beni culturali e dagli elementi tutelati ai soli sensi della lett. h, dell'Art.19 della LR 45/89), il modello prodotto, costituito dalle diverse cartografie che riportano e classificano il patrimonio storico culturale diffuso e dalle indicazioni contenute nelle NTA del PUC, non risponde pienamente alle indicazioni contenute nel verbale finale della Copianificazione.

A titolo di esempio si guardi al *Riparo Mercureddu* che è annoverato nel verbale finale quale bene paesaggistico, classificato alla lett. m dell'art. 142 del Codice per la sua natura di bene archeologico non già individuato nel *Repertorio* del PPR. Esso è rappresentato attraverso il perimetro di tutela integrale (che ha destinazione urbanistica H1), il perimetro di tutela condizionata che "eredita" la zona urbanistica di sfondo (zona E) e non possiede disciplina specifica di tutela essendo stato escluso dalla Copianificazione ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR.

Le sue disciplina, perimetrazione e zonizzazione risultano erronee in quanto:

1. l'amministrazione comunale non può individuare un perimetro di tutela integrale (R1)
2. l'amministrazione comunale non può individuare un perimetro di tutela condizionata (R4)

Il perimetro di tutela condizionata (R4) non possiede una disciplina specifica.

Proposta.

Il Comune dovrà:

1. estendere l'attribuzione della zona H1 all'intero perimetro di tutela condizionata di tutti i beni archeologici riconducibili alla **lett. m dell'art. 142 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio**, ovvero quelli contenuti nella tab.7 del verbale conclusivo della Copianificazione;



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

eliminare ogni perimetrazione di tutela integrale e condizionata (R1 e R2) nella cartografia e ogni riferimento a tali perimetri nelle legende e cartografie di qualsiasi elaborato quando riferiti ai beni archeologici riconducibili alla **lett. m dell'art. 142 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio**.

2. eliminare dalla cartografia quanto non costituisce limitazione alle trasformazioni, ovvero produrre un'ulteriore cartografia che contenga anche gli elementi conoscitivi che non generano impedimenti alle trasformazioni territoriali.
 3. riportare e attribuire perimetri di tutela integrale e condizionata, denominati R1 e R2 nella legenda degli elaborati e nelle NTA del PUC, solo ai beni paesaggistici sottoposti a Copianificazione ovvero quelli contenuti nella tab.4 ridefiniti arealmente secondo la tab.5 e secondo gli elaborati cartografici individuati in sede di Copianificazione.
- Per quanto riguarda il censimento e perimetrazione del tessuto dei nuclei e case sparsi in agro e sul territorio aventi valore storico culturale, ai sensi dell'articolo 52, comma 11, delle NTA del PPR, esso non risulta eseguito.

Raccomandazione: adempiere all'obiettivo di piano.

- In relazione alla predisposizione di una cartografia in cui le perimetrazioni del patrimonio storico culturale diffuso risultino sovrapposte allo *zoning* è stata predisposta la *Tav: PUC.2.1.2 – Carta integrata dell'Assetto ambientale, Storico Culturale e Insediativo alla scala del PPR – Territorio comunale*. Essendo tuttavia errato l'impianto conoscitivo relativamente alle risultanze del verbale finale della Copianificazione tale cartografia non risulta corretta.

Tema: Aree di insediamenti produttivi

- | | |
|---|---|
| 1. Carta con individuazione delle aree della bonifica. | / |
| 2. Disciplina di riferimento delle aree della bonifica con individuazione di abachi per le nuove realizzazioni e/o ampliamenti. | / |
| 3. Carta con individuazione delle aree dell'organizzazione mineraria. | / |
| 4. Analisi relative alle aree dell'organizzazione mineraria, comprendente gli studi già descritti per il Centro di antica e prima formazione. | / |

Descrizione

E' stata perimetrata l'area della salina anticamente produttiva, localizzata nell'area di retrospiaggia della



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

spiaggia appunto denominata *Spiaggia delle saline*. La salina è anche localizzata all'interno del SIC *ITB 042209 - A nord di Sa Salina* di cui è stato redatto il piano di gestione (sito *Sardegna Ambiente*: <http://www.regione.sardegna.it/index.php?xsl=611&v=9&s=18&c=14136&na=1&n=10&es=4272&p=1&f=1>). Anche tale perimetrazione è proposta al vaglio della *Copianificazione* ai sensi dell'Art. 49 delle NTA del PPR anche se non facente parte del patrimonio paesaggistico storico (non rientra nel Repertorio, pur essendo elemento di valenza storica da tenersi in considerazione).

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

E' solo a scopo analitico che si considera l'aspetto della tutela della salina dal punto di vista della persistenza storica. Sappiamo infatti che tale aspetto non può essere scisso da quello ambientale andando a formare un *unicum* territoriale da tutelare nel suo insieme.

La perimetrazione proposta a tutela dell'insediamento storico produttivo sostanzialmente fa coincidere il perimetro di tutela integrale con quella di tutela condizionata. E' di tutta evidenza che ciò non consente di differenziare la disciplina tra il bene e il suo intorno e quindi di trovare strumenti di specifiche condizioni di tutela soprattutto sull'ambito di influenza del contesto modificato dell'intorno delle saline. In questo immediato intorno troviamo anche zone di insediamento turistico, non sempre regolamentate e spesso sedimentate a causa di un uso locale di derivazione passata non particolarmente proiettato a vantaggio dell'ambiente e della memoria storica.

Una differenziazione più ampia e concreta fra i due perimetri, visto che in un più ampio contesto, parte in causa per ciò che concerne le minacce al fragile equilibrio dell'ecosistema spiaggia-dune-area umida-saline-vegetazione, non tutto potrà essere tutelato integralmente, consentirebbe infatti di condurre a regola gli usi consentiti nel perimetro di tutela condizionata, gli accessi al mare, eventuali programmi di difesa del sistema ecologico e le azioni da mettere in campo per il contenimento della pressione antropica a vantaggio di ambiente e turismo sostenibile.

Recepimento:

Negativo:

Non risulta eseguita questa operazione.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

4.4 Assetto Insediativo

Tema: Strumento urbanistico vigente	
1. Carta della trasposizione dello strumento urbanistico vigente	<p>PRESENTE</p> <p>TAV. AI – 1.1.0 – Carta della trasposizione del PdF sul CTR: Territorio comunale Scala 1:10.000</p> <p>TAV. AI – 1.1.0 – Carta della trasposizione del PdF sul CTR: Calasetta Scala 1:2.000</p> <p>TAV. AI – 1.1.0 – Carta della trasposizione del PdF sul CTR: Cussorgia Scala 1:2.000</p> <p>TAV. AI – 1.2.0 – Carta dello Stato di Attuazione dello Strumento Urbanistico Vigente: Territorio comunale Scala 1:10.000</p>
2. Carta dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente	<p>PRESENTE</p> <p>TAV. AI – 1.2.0 – Carta dello Stato di Attuazione dello Strumento Urbanistico Vigente: Territorio comunale Scala 1:10.000</p> <p>TAV. AI – 1.2.1 – Carta dello Stato di Attuazione dello Strumento Urbanistico Vigente: Calasetta Scala 1:10.000</p> <p>TAV. AI – 1.2.0 – Carta dello Stato di Attuazione dello Strumento Urbanistico Vigente: Cussorgia Scala 1:10.000</p> <p>Elaborato PUC.1.4.0 - Catalogo</p>



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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

	delle Pianificazioni Convenzionate in Zona C, Zona F, P.R.U.
3. Relazione illustrativa dello stato attuale del territorio comunale	Non presente come documento specifico, si trovano riferimenti nella Relazione generale.
Descrizione	
<p>Lo strumento urbanistico generale attualmente vigente è il programma di fabbricazione approvato nel 1976, modificato dalle varianti del 1981 (che ha programmato l'espansione cosiddetta C2), del 1983 (che ha assoggettato a piano particolareggiato l'area di espansione cosiddetta C1 - <i>Sottotorre</i>) e del 1989, in cui è stata individuata un'area di espansione finalizzata alla realizzazione di edilizia economica popolare con i finanziamenti della L 167/62 e L865/1971. Nel 1990 il programma di fabbricazione è stato sottoposto ancora a variante in parziale adeguamento al DPGR 2266/U del 1983.</p> <p>Il programma di fabbricazione, dimensionato per un numero di abitanti pari a 8.797, si confronta attualmente con una popolazione di poco meno di 3.000 abitanti residenti.</p> <p>In totale le dotazioni nelle differenti zone omogenee A, B, C sono le seguenti (Pagg. 6-8 della <i>Relazione sulla Consistenza Edilizia e Urbanistica del PdF</i>):</p> <p>A: superficie 0,83 ha, per una volumetria complessiva edificata pari a 32.951 mc, per 128 ab effettivamente residenti e perciò una dotazione volumetrica media reale per abitante pari a 257 mc/ab;</p> <p>B: superficie 21,37 ha, per una volumetria complessiva edificata pari a 723.476 mc, una dotazione volumetrica per abitante assegnata (non è reso noto nella relazione il numero degli abitanti residenti) pari a 200 mc/ab, per 3617 ab insediabili stimati;</p> <p>C: superficie 46,53 ha, per una volumetria complessiva edificabile (non è reso noto il grado di attuazione delle zone C) pari a 421.690 mc, una dotazione volumetrica per abitante assegnata (non è reso noto nella relazione il numero degli abitanti residenti) pari a 100 mc/ab, per 4.216 ab insediabili stimati.</p> <p>In totale, tra volumetria realizzata e realizzabile:</p> <p>$V_{tot} (A+B+C) = 1.178.117$ mc</p> <p>Attualmente, quindi, il territorio risulta già infrastrutturato e/o pianificato per accogliere un numero di abitanti pari a 7.961 (4.216+3.617+128) abitanti.</p> <p>La relazione evidenzia che se tale volumetria fosse completamente realizzata si avrebbe una dotazione media pari a 152 mc/ab.</p> <p>La tabella a pag. 6 dell'elaborato AI.1.4.0 - <i>Relazione sulla consistenza Edilizia ed Urbanistica del PdF</i></p>	



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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA DEL P.D.F. (zona A, zona B, zona C)																			
località	Zona A		# eff.	vol. costruito	mc/ab	ab.ins.	Zona B1		#	vol. edificabile	mc/ab	ab.ins.	Zona B2		#	vol. edificabile	mc/ab	ab.ins.	totale ab.ins.
	mq	mc/mq	mc				mq	mc/mq	mc				mq	mc/mq	mc				
Calasetta	8 338	3,50	32 951			128	197 838	4,30	850 703	200	4254		2 541	2,50	6 353	200	32		
Cussorgia													13 311	2,50	33 278	200	156		
totale	8 338		32 951			128	197 838		850 703	200	4254		15 852		39 630	200	188		
località	Zona C0		it	vol. edificabile	mc/ab	ab.ins.	Zona C1		#	vol. edificabile	mc/ab	ab.ins.	Zona C2		it	vol. edificabile	mc/ab	ab.ins.	8797
	mq	mc/mq	mc				mq	mc/mq	mc				mq	mc/mq	mc				
Calasetta	83 092	0,60	49 855	100	499		70 973	0,72	67 284	100	673		261 907	1,00	248 524	100	2485		
Cussorgia																			
totale	83 092		49 855	100	499		70 973		67 284	100	673		261 907		248 524	100	2485		
località	Zona C3		it	vol. edificabile	mc/ab	ab.ins.	Zona C4		it	vol. edificabile	mc/ab	ab.ins.	Zona C*		it	vol. edificabile	mc/ab	ab.ins.	
	mq	mc/mq	mc				mq	mc/mq	mc				mq	mc/mq	mc				
Calasetta							10 309	1,50	15 464	100	155		7 361	0,34	2 511	100	25		
Cussorgia	31 710	1,20	38 052	100	381														
totale	33 756		38 052	100	381		10 309		15 464	100	155		7 361		2 511	100	25		

mostra che già le sole zone A e B sono dimensionate per circa 5.000 abitanti utilizzando un parametro di 200 mc/ab.

I diversi piani di espansione delle zone C1, C2-Sottotorre, C2 PEEP, nonché la zona F6 riconvertita in C0, hanno a disposizione aree residenziali di notevole ampiezza.

Esse, riconducibili di fatto alle varianti del Programma di fabbricazione, sono:

La **zona C1**, posta a ridosso della spiaggia *Sottotorre*, cosiddetta poiché dominata dalla Torre costiera posta su un'altura a cerniera tra l'abitato e il litorale, è stata individuata come prima area di espansione, da attuarsi tramite piano particolareggiato in quanto riconosciuta *ab origine* disordinatamente compromessa da edificato sparso e posta in ambiente fragile di retrospiaggia.

La **zona C2**, limitrofa a sud della C1, è stata anch'essa sottoposta a piano particolareggiato che ha individuato una sorta di *masterplan* che la suddivide in 12 comparti edificatori, ognuno di essi di ampiezza variabile da 1 a 2 ha, ne disegna il reticolo stradale principale e le quantità di standard di cessione, oltreché la localizzazione degli S1: ovvero la scuola elementare, la scuola materna e un centro polifunzionale.

Gli *standard* sono stati calcolati con riferimento all'attribuzione del Comune di Calasetta alla terza classe dei Comuni secondo il decreto 2266/U del 1983.

Il *masterplan* a sua volta si attua attraverso lottizzazioni da eseguirsi totalmente attraverso piano unico esteso all'intero comparto secondo una dotazione di 18 mq di servizi ad abitante così come riportato in formato tabellare nel piano particolareggiato.

Una variante al programma di fabbricazione ha poi individuato, agli inizi degli anni '90, un'ulteriore sottozona C2 per l'edilizia economica popolare, da attuarsi mediante piano di lottizzazione attraverso i



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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

parametri riportati nella variante al programma di fabbricazione che ha individuato tale nuova area di espansione.

Infine con quest'ultima variante la zona turistica F6 viene ridestinata a zona di espansione C0.

Per quanto riguarda le sottozone **C3** e **C4** esse sono aree di espansione relative alla frazione di Cussorgia.

Sono presenti anche due sottozone **C*** che individuano due piani di risanamento.

Il catalogo delle lottizzazioni di zona C e F, prodotto a corredo del PUC con il fine di fornire lo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, poiché incompleto nella parte relativa ai dati, non concorre adeguatamente alla definizione dell'assetto distributivo abitativo attuale.

Per lo stesso motivo di incompletezza dei dati relativi a tali zone di espansione è arduo stimare un bilancio degli *standard* accantonati che consenta di valutare l'eventuale equilibrio urbanistico raggiunto, l'ammontare delle aree e delle volumetrie a disposizione comunale e gli abitanti ancora insediabili.

Nella relazione Elaborato *PUC.1.1.0 – Relazione generale* (Pag 16) è inoltre dichiarato che circa il 70% delle abitazioni della zona C2 sono cosiddette *secondo case*.

Il piano propone un ragionamento che tenta di riequilibrare tale situazione, prendendo atto che circa 2.129 abitanti insediati dovrebbero, in realtà, essere ascritti alla categoria dei turisti e, quindi, degli abitanti insediabili nelle zone F anziché delle attuali zone C. In sintesi è valutata la possibilità che tale numero di turisti vada ad "erodere" l'insediabilità delle zone F e non debba essere considerato popolazione che insedia le zone di espansione.

A tale ragionamento, tuttavia, non consegue un cambiamento di destinazione urbanistica della zona C2 – *Sottotorre*, o di parte di essa, con approdo verso la zona F turistica o, comunque, uno scomputo di tale dotazione da quella disponibile.

La *Relazione sulla consistenza edilizia e urbanistica* rileva che nelle zone omogenee A, B, C e relative sottozone, la volumetria a disposizione dei residenti risulterebbe in media pari a 152 mc/ab.

Tuttavia, come si può evincere dalla tabella riassuntiva che segue, lo studio sull'attuazione del PUC non riporta alcuni dati, assolutamente necessari per effettuare ne' un simile calcolo, ne' previsioni di riduzione



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

o ampliamento delle zone C di espansione.

In particolare, risultano dei *deficit* di informazione sul grado di attuazione (volumetrie e aree effettivamente

Zona del PUC vigente	Abitanti insediabili	Abitanti residenti	Volume previsto dal PUC vigente mc	Volume realizzato mc	da realizzare mc	mc/ab
A-Calasetta	146	128	29.183	32.951	-3.768	200
B-Calasetta	4.285	Non riportato	857.056	690.198	166.858	200
C-Calasetta	3.836	Non riportato	383.638	Non riportato	Non riportato	100
Sub-Totale	8.267					
B-Cussorgia	166	Non riportato	33.278	33.278	0	200
C-Cussorgia	381	Non riportato	38.052	Non riportato	Non riportato	100
Sub-Totale	547					
Totale	8.814					

attuate) delle zone C e sugli abitanti, oltre che quelli cosiddetti equivalenti, attualmente insediati nelle zone B e C, sia di Calasetta che della frazione Cussorgia.

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

- Occorre produrre un quadro chiarificatore completo in formato tabellare che consenta di verificare le quantità di suolo utilizzato, le volumetrie e gli abitanti oltreché insediabili già attualmente insediati, differenziandoli per zone omogenee, sottozone e piani attuativi.

In sintesi occorre completare, con i dati attualmente mancanti, sia le tabelle dell'elaborato *Relazione e dimensionamento – La contabilità urbanistica*; sia le tabelle contenute nell'elaborato *Relazione sulla Consistenza Edilizia e Urbanistica del PdF*; sia, infine, la rassegna dei piani attuativi elaborato *Catalogo delle Pianificazioni Convenzionate in zona C, in zona F, P.R.U.*

Tale aggiornamento si rende necessario per effettuare le dovute valutazioni sul dimensionamento



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

del nuovo strumento urbanistico.

La verifica/aggiornamento si rende necessaria al fine di aprire un circostanziato ragionamento sullo scenario insediativo proposto dal Piano, anche alla luce del fatto che lo strumento urbanistico vigente ha accompagnato lo sviluppo abitativo di Calasetta per circa un quarantennio, seppur con delle varianti dalle conseguenze importanti di cui occorre tenere traccia e considerazione.

Recepimento:

Negativo:

questa operazione risulta parzialmente eseguita.

- Con lo stesso fine si chiede anche all'Amministrazione comunale di suffragare la stima del numero delle abitazioni secondarie con dati reali e non forfettari.

Recepimento:

Negativo:

Questo dato non è stato prodotto. E' stato reso noto solo il numero dei residenti effettivi nelle zone C che è pari a 412.

- In relazione al piano di risanamento C* si chiede di fornire dettagli circa l'attuazione e/o l'attuabilità in riferimento alle condizioni poste dalla normativa specifica (LR 23/85).

Recepimento:

Negativo:

Questi dati non sono stati prodotti.

- Occorre chiarire quali siano gli strumenti tecnico-urbanistici che l'amministrazione comunale intende mettere in campo per poter "rendicontare" gli abitanti insediati/insediabili nella sottozona C2 fra quelli "turistici" abitualmente insediati in zona F.

Recepimento:

Negativo:



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

La relazione generale non offre alcuna soluzione a tale rendicontazione, nel senso che non affronta una possibile riconfigurazione di queste zone attribuendo loro caratteristiche di zone F. L'unico aspetto che viene considerato, che correla tali zone alle zone F, è il computo degli abitanti insediabili nella zona C scorporati da quelli potenzialmente attribuibili tramite il calcolo dei volumi ammissibili in zona F Pag. 25 della *Tav.: PUC.1.1.0 - Relazione generale*.

- Occorre provvedere a riordinare le tavole riportanti lo strumento vigente nello stato attuato che presentano incongruenze rispetto alle cartografie relative alla trasposizione del Programma di fabbricazione sulla carta tecnica regionale. In particolare si notano incongruenze nelle delimitazioni dello *zoning* (limiti della zona C0, C2 con le lottizzazioni Canetti, Armeni, ecc...) e di queste rispetto alla cartografie di trasposizione del Programma di fabbricazione sulla CTR. Si notano anche incongruenze nella legenda in cui la zona C2 ex PEEP (?) ha un retino diverso dalle altre C2 pur riportando l'etichetta "C2".
- Occorre completare l'inserimento dei dati, articolati secondo lo schema presentato, nel *Catalogo delle Pianificazioni Convenzionate in Zona C, Zona F, P.R.U.*

Recepimento:

Negativo:

Questo dato non è stato prodotto.

- Occorre fornire la ricognizione dell'eventuale edificato abusivo, quello sanato e quello sanabile, anche, ma non solo, con riferimento agli effetti dell'art. 4 comma 10 delle N.A. del PAI.

Recepimento:

Negativo:

Questo dato non è stato prodotto.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Tema: Individuazione dei tematismi da PPR	
1. Carta della individuazione dei tematismi da PPR alla scala comunale	PRESENTE TAV. 22 – IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE Scala 1:10.000 TAV. 22a – IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE LEGENDA DEI TEMATISMI
2. Relazione descrittiva	NON PRESENTE
Descrizione	
/	
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento	
/	

5. AMBITI DI PAESAGGIO LOCALI

Tema: Formulazione obiettivi e strategie di piano	
1. Documento di indirizzo contenente obiettivi generali e specifici, strategie e azioni di piano	<i>PUC. 1.1.0 - Relazione generale</i>
Descrizione	
<p>Nell' elaborato <i>PUC. 1.1.0 - Relazione generale</i> troviamo una valutazione dell'attuazione dei prefissati obiettivi di piano. Prescindendo dalla valutazione, si riportano di seguito gli obiettivi:</p> <p>Obiettivi specifici per Calasetta abitato:</p> <ul style="list-style-type: none">• Completare il Piano della viabilità perimetrale ed interna al centro urbano al fine di alleggerire la pressione della mobilità veicolare del periodo estivo;• Creare piste ciclabili e pedonali che colleghino il centro con il mare, partendo dal Paese e dalla "Spiaggia grande"; realizzare un anello di collegamento dal lungomare Arenzano alla strada di "bardi" sino al prolungamento di via Vittorio Emanuele, nonché programmare il recupero della vecchia strada ferrata anche in funzione di una pista ciclabile ad alto valore ecologico ed ambientale;• Potenziare i servizi portuali prevedendo nell'ampliamento del porto turistico, già avviato, la	



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

realizzazione di idonee strutture ricettive anche mediante il coinvolgimento di capitali privati.

- Individuare nuove zone G di servizi al turismo ed alla nautica in contiguità all'abitato esistente specificatamente lungo la strada che conduce al porto, diversificando la natura dei servizi stessi in turistico-ricettiva e turistico-portuale;
- Ampliare l'area destinata all'edilizia economico popolare nelle zone circostanti il piano esistente, privilegiando l'intervento su spazi a basso impatto paesaggistico e incentivando la costruzione di piccole realtà produttive (hotel, attività legate al commercio e alla ristorazione);
- Riquilibrare il sistema dell'illuminazione pubblica, premiando soluzioni a basso inquinamento luminoso ed a ridotto consumo energetico, uniformandole tipologie dei corpi illuminanti secondo elementi architettonici qualificanti.

Obiettivi specifici per Cussorgia:

- Recupero del "Villaggio Pescatori" in località Cussorgia e previsione all'interno di esso, oggi centro di antica e prima formazione, la possibilità di creare un mercato coperto dei prodotti locali derivanti dall'agricoltura e dalla pesca;
- Contenere la espansione del centro all'interno delle zone di completamento del *Centro di antica e prima formazione*;
- Recuperare la vecchia stazione ferroviaria come servizio pubblico o come bene identitario da immettere nel circuito dei beni storici-culturali;
- Realizzare aree di parcheggio nelle zone perimetrali al centro urbano ed al *Centro di antica e prima formazione* per facilitare l'accesso ai beni identitari, al *Centro di antica e prima formazione* e alla spiaggia.

Obiettivi specifici per l'intero territorio extraurbano:

- Consentire, nelle zone F già pianificate urbanisticamente, o comunque con le urbanizzazioni già esistenti, il completamento degli interventi programmati attraverso la realizzazione di strutture turistico ricettive;
- Ridefinire i parametri urbanistici delle zone F attualmente inutilizzate premiando gli interventi turistico-ricettivi;
- Incentivare su tutto il territorio la ristrutturazione ed il recupero funzionale delle vecchie abitazioni agricole esistenti nel rispetto dell'attuale destinazione;
- Programmare il recupero dei beni storici quali i reliquati bellici, la ex tonnara;
- Prevedere la realizzazione dei seguenti servizi: un'area congressuale, un centro golfistico, un parco divertimenti, una piscina comunale ed aree e attrezzature per camper e roulotte;



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

- Ampliare e completare le urbanizzazioni dell'attuale zona D;
- Prevedere un sito destinato al nuovo depuratore comunale;
- Predisporre una normativa per il recupero funzionale dei punti di ristoro ed agriturismi;
- Individuare e realizzare aree parco (zone H) nella fascia costiera al fine di tutelare l'ecosistema degli stagni, delle dune e delle emergenze boschive;
- Potenziare l'attività legata all'orticoltura e alla pesca;
- Individuare e realizzare servizi pubblici effettivi, utilizzando le aree indicate dallo stesso PUC, ma anche servizi generali G dove concentrare i servizi generali;
- Individuare zone C di espansione in quantità limitate e destinare queste principalmente alla costruzione di prime case e case per l'edilizia sovvenzionata e convenzionata;
- Individuare e realizzare servizi pubblici effettivi nella frazione di Cussorgia, con lo scopo di elevare significativamente lo standard di una località che potrebbe trovare una nuova vocazione turistica valorizzando i "suoi" beni identitari ovvero la Chiesa di Cristo re e la ex stazione ferroviaria di Cussorgia, ed investendo risorse finanziarie nel recupero del *Villaggio pescatori*;
- Individuare nella frazione di Cussorgia aree di parcheggio che agevolino l'approccio ai beni identitari ed al *Villaggio pescatori*, nonché costituire *standard* per la pianificazione attuativa alla pianificazione attuativa alla quale dovrà essere sottoposto il centro storico;
- Nella frazione di Cussorgia non prevedere nuove zone C di espansione nel PUC con l'obiettivo di potenziare la residenzialità del *Villaggio pescatori*, creando al suo interno servizi pubblici, servizi turistici e una residenzialità limitata alle capacità abitative esistenti.

Prescrizioni/Suggerimenti per l'adeguamento

Gli obiettivi e indirizzi stabiliti dall'Amministrazione comunale determinano a livello pianificatorio la necessità del confronto tra essi e la effettiva capacità che la struttura fisica del territorio possiede per farsene carico attraverso scelte di qualità aventi ricadute sul paesaggio. Ciò risulta di ancor più rilievo se si tiene conto che l'intera isola di Sant'Antioco e l'intero territorio comunale di Calasetta è sottoposto a tutela paesaggistica tramite specifico decreto di vincolo ministeriale (6 Aprile 1990) ai sensi della L 1497/1939. Ai dichiarati indirizzi stabiliti dall'Amministrazione comunale il Piano proposto alla *Verifica di coerenza* non fa corrispondere una dettagliata ricerca di obiettivi di qualità paesaggistica che coinvolgano l'intera struttura territoriale intesa come lettura sistemica dei diversi assetti: storico culturale, ambientale, insediativo e infrastrutturale.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Si coglie, invece, un approccio meno strutturato che, perlopiù affrontando gli assetti singolarmente, ne coglie e regola solo alcuni aspetti specifici in relazione agli obiettivi. In tal modo è tralasciata l'indagine dell'impatto di questi sull'intera struttura paesaggistica, generata dalle relazioni fra gli assetti e in cui eventualmente, se e dove le indagini conducano a esito positivo, potranno trovare accoglimento.

A puro scopo esemplificativo si consideri l'obiettivo, posto dall'Amministrazione comunale, di individuare la localizzazione di un campo da golf con annesso strutture ricettive.

Il piano, individuata tale localizzazione in una porzione del territorio costiero collocato in prossimità del confine comunale a sud, tralascia di valutare gli aspetti di incidenza sul territorio dal punto di vista della sostenibilità ambientale e considera il solo aspetto del nuovo insediamento in relazione alla sostenibilità del carico antropico ai sensi della normativa sul dimensionamento (*Decreto Floris*). A tal proposito è quasi superfluo sottolineare che, con il sopraggiungere del piano paesaggistico regionale e la strutturazione della normativa di tutela ambientale, il dimensionamento delle zone F attraverso il *Decreto Floris* non costituisce più adempimento necessario e sufficiente alla individuazione di nuovi insediamenti turistici.

Si suggerisce quindi una disamina degli obiettivi di piano considerandone i riflessi sulla struttura paesaggistica, complessiva e ricostituita dall'apporto dei diversi assetti, ognuno dei quali prima indagato nelle sue componenti specifiche e caratterizzanti, in modo da soppesare, con minor grado di rischio per quelle parti del territorio che si trovano ancora in equilibrio, le soluzioni e i compromessi più adatti; viceversa facendo convergere gli obiettivi di riequilibrio e riqualificazione sulle parti di territorio maggiormente traumatizzate e in cerca di una migliore stabilità ecologica.

Si rileva, insomma, un'elaborazione statica delle analisi dei tre aspetti/assetti che costituiscono lo studio sul paesaggio che non confluisce, in generale, in una consapevole affermazione delle criticità e dei punti di forza paesaggistici e ambientali del territorio da cui riavviare il processo di pianificazione, quanto piuttosto una ricerca di soluzioni puntuali a problematiche di natura strettamente edilizia e urbanistica.

Con l'obiettivo di superare tale limite interpretativo della conoscenza del territorio, occorre che il Comune predisponga un elaborato che sintetizzi e schematizzi il quadro logico del Piano. In esso, verificati i punti di forza e di debolezza del territorio in relazione rispetto allo stato dell'ambiente e del paesaggio, dovranno indicarsi le azioni che consentirebbero di attivare concretamente la realizzazione degli obiettivi posti dall'Amministrazione comunale.

Tema: Interpretazione delle conoscenze

1. Carta della struttura paesaggistica del territorio comunale (Carta della semiologia naturale e antropica e del sistema delle relazioni - Carta delle NON PRESENTE come elaborato specifico strutturato.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

criticità/potenzialità del paesaggio)	
Descrizione	
<p>Non è presente un elaborato specifico strutturato per ricomprendere e porre in relazione i diversi caratteri del paesaggio, quelli dominanti e quelli che sono proposti come invariati.</p> <p>Allo stesso modo è assente l'interpretazione grafica delle criticità e potenzialità del territorio.</p> <p>Sono disponibili cartografie che considerano singolarmente diversi campi di indagine quali: componenti di paesaggio con valenza ambientale secondo la struttura proposta dal PPR (aree naturali e sub-naturali, aree seminaturali, aree antropizzate, ecc...).</p>	
Prescrizioni/Suggerimenti per l'adeguamento	
<p>Occorre che l'Amministrazione comunale si doti della <i>Carta degli ambiti di paesaggio di rilievo locale</i></p> <p>Si chiede perciò al Comune di predisporre uno o più elaborati che colgano criticamente i vari aspetti che producono il paesaggio nelle sue componenti, a livello di territorio comunale, di valenza ambientale e insediativa che, insieme alle valenze storico culturali e all'assetto infrastrutturale, integrino, elaborino e mettano in relazione le informazioni che sono state strutturate nelle fasi di riordino delle conoscenze. Tale elaborato allo scopo di consentire poi di individuare gli ambiti per caratteristiche omogenee prevalenti su cui far convergere progetti e azioni guida di conservazione, se del caso, di restauro del paesaggio e/o di creazione di nuovi paesaggi negli altri casi.</p> <p>Recepimento:</p> <p>Positivo:</p> <p>E' stato prodotto un elaborato che, effettuando una discesa di scala a livello comunale, descrive le componenti di paesaggio <i>Tav.: A.P.L.1.3 – Carta di individuazione degli ambiti di paesaggio di rilievo locali e scenari progettuali</i> e un ulteriore elaborato che individua gli ambiti di paesaggio locali <i>Tav.: A.P.L.1.2 – Carta di individuazione degli ambiti di paesaggio di rilievo locali e scenari progettuali</i></p>	
Tema: Individuazione degli ambiti di paesaggio di rilievo locale e scenari progettuali	
1. Carta degli ambiti di paesaggio di rilievo locale e progetto d'ambito	NON PRESENTE
2. Schedature per ambiti con individuazione linee progettuali, confronto indirizzi del PPR, prescrizioni per le Norme	NON PRESENTE



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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Descrizione
/
Prescrizioni/Suggerimenti per l'adeguamento
<p>Dalla <i>Carta della struttura paesaggistica del territorio comunale</i> (Carta della semiologia naturale e antropica e del sistema delle relazioni - Carta delle criticità/potenzialità del paesaggio) di cui al punto precedente, la naturale conseguenza di completamento della visione territoriale consentirebbe il perfezionamento del progetto e la elaborazione della sintesi dei traguardi capaci di far evolvere il paesaggio nella direzione di maggior vantaggio per gli abitanti.</p> <p>Si osserva, quindi, che in un territorio in cui la frammentazione paesaggistica colpisce con nota rilevante l'abitato a partire da zone estese e immediatamente limitrofe al <i>Centro di antica e prima formazione</i>, l'individuazione di progetti guida di riqualificazione paesaggistica potrebbe coinvolgere soprattutto questa parte del territorio. Si suggerisce quindi di affidare alla prevista viabilità dolce e ambientale, obiettivo specifico di piano, il compito di ricucire, con impronta ambientale e qualità paesaggistica, le parti di territorio oggetto di tali progetti con quelle che invece presentano ancora una più spiccata conservazione dei caratteri naturali e seminaturali, alle quali affidare la ripartenza in termini di sviluppo del territorio.</p> <p>Che tale obiettivo conservativo debba comunque trovare una sua declinazione è imposto dal decreto ministeriale (ai sensi della L. 1497/39) di vincolo paesaggistico che tutela l'intero territorio comunale, nonché l'abitato originario.</p> <p>A considerazioni analoghe perviene del resto anche il Piano nel momento in cui pone l'accento sulla "necessità che il vigneto di <i>Carignano</i> e il suo paesaggio rafforzino il proprio ruolo come elemento distintivo per l'identità territoriale, come motore di sviluppo economico endogeno, come strumento di riqualificazione e tutela del territorio e volano per l'applicazione di politiche legate alla sostenibilità e all'ecologia." (dall' <i>Elaborato PUC. 1.2.0 - Relazione socio-demografica</i>).</p> <p>Al Comune si suggerisce quindi di costruire scenari progettuali di riqualificazione del paesaggio, che al contempo siano di sviluppo per il territorio, a partire dagli elementi del paesaggio che lo caratterizzano già fortemente, siano essi negativi (frammentazione del paesaggio causata dallo sviluppo edilizio delle seconde case, scarsa qualità edilizia, ecc...) o positivi (qualità residua del retrospiaggia, panoramicità, capacità agricola del suolo di essere coltivato a vite, ecc...), cercando, a partire da questi ultimi, di escogitare soluzioni per i primi, così come ben affermato nell'estratto di cui sopra.</p>



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Recepimento:

Parziale:

Il piano ha parzialmente ottemperato approfondendo con il Progetto Guida - AdP Cal'e Seda alcuni aspetti dell'intervento turistico- sportivo comprendente una zona di nuova destinazione G e una di nuova destinazione F.

La superba posizione geografica, non frequentissima nel territorio regionale, dell'abitato in fronte al mare e la presenza del porto costituisce poi un altro spunto di qualificazione del paesaggio che il piano annovera tra le priorità di sviluppo.

Anche in questo caso si suggerisce di esplicitare a livello di scelte urbanistico-paesaggistico l'opportunità che l'amministrazione intende giustamente cogliere per rifunzionalizzare tale contesto in chiave di attrattività turistica, valutando quali accorgimenti possano essere messi in campo per creare una cerniera tra l'abitato e la zona più strettamente portuale.

Recepimento:

Negativo:

Questo obiettivo non è stato ulteriormente esplicitato.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

6. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

6.1. Insediamenti residenziali

Popolazione presente al 2016 (31/12/2016)	2.908 abitanti
Trend demografico	<input type="checkbox"/> Incremento <input checked="" type="checkbox"/> Stabile <input type="checkbox"/> Decremento
Fabbisogno abitativo da variazione demografica	/
Fabbisogno abitativo da altri fattori	4.900 ab
Fabbisogno abitativo totale	+ 4.900

Descrizione della stima del fabbisogno e commento
<p><u>Descrizione della stima</u></p> <p>Considerando l'ultimo decennio il Comune di Calasetta si trova, in relazione al numero degli abitanti residenti, in sostanziale stabilità dal 2013, anno in cui si verificò un picco di nuovi residenti che riportò il numero di abitanti alla stabilità precedente del 2010. Infatti tra il 2010 e il 2013 si era verificato un consistente calo demografico che aveva portato il numero di residenti a circa 2800 abitanti. Il 2013 ha anche rilevato il numero massimo di abitanti mai rilevati dal 2001, pari a 2.922.</p> <p>Il PUC prevede un insediamento di 4.908 abitanti in più rispetto agli attuali 2.908, per raggiungere infine una popolazione insediabile pari a 7.816 abitanti nelle sole zone A+B+C.</p> <p>Il Pdf vigente prevedeva 8.797 abitanti insediabili nelle zone A+B+C.</p> <p>Il PUC intende, perciò, rivedere quest'ultima stima di insediabilità, a cui non è di fatto corrisposta un'attuazione totale, riducendo l'insediabilità, complessivamente nelle zone A+B+C, di circa l'11,24%, per arrivare a un totale di 7.808 (7.816) abitanti.</p> <p>Nelle sole zone A+B sarebbero insediabili complessivi 3.949+269 ab tra Calasetta e la sua frazione di Cussorgia. Ciò significa che nelle zone C sarebbero insediabili in totale:</p> <p>7808 ab – (3949+269) ab = 3.590 ab</p>



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Tali 3.590 abitanti risulterebbero complessivamente tra abitanti insediati e ancora da insediare.

Da tutto ciò si deduce che il fabbisogno abitativo individuato dal nuovo PUC è di 4.900 abitanti circa, così come descritto alla pag . 25 della *Relazione generale* (per la verità in tale documento si indicano 4.878 ab).

Per quanto riguarda il **consumo complessivo di suolo** corrispondente agli abitanti insediabili e direttamente collegato al dimensionamento abitativo del piano, anche se non solo, occorre considerare che esso cresce in maniera più ridotta rispetto al Programma di fabbricazione in quanto vengono ridefinite in diminuzione le nuove zone C. Tuttavia va considerato che al consumo di suolo collaborano consistentemente anche le altre zone omogenee e, con riguardo alle abitazioni, anche le zone E ed F.

A tal proposito infatti va considerato che:

1. la capacità insediativa turistica è attualmente pari a 5.540 utenti, secondo lo schema di calcolo proposto da *Decreto Floris*.
2. di questi 5.540, 3.341 sono utenti già coperti da una corrispondente superficie programmata e/o attuata, mentre i rimanenti costituiscono una riserva insediativa turistica per il futuro qualora anche nel futuro il potenziale insediamento turistico venga calcolato con il sistema attuale (*Decreto Floris*).

Prescrizioni/Suggerimenti per l'adeguamento

Si chiede al Comune di:

- rendere coerenti i dati sull'insediabilità e sugli insediati negli elaborati relativi alla contabilità urbanistica vigente e in programma con riguardo, non esclusivo, ai parametri dell'indice fondiario relativo alle zone A e B (nella contabilità dello strumento urbanistico vigente l'indice fondiario è pari a $if=4,3$ mc/mq sia nella zona A che in quella B, mentre nella contabilità di progetto $if=4,3$ mc/mq nella nuova zona A, che include anche parte della B ridestinata A, e $if=2,5$ nella zona B). In entrambi i casi è attraverso l'utilizzo di tale indice che vengono calcolati gli abitanti insediabili sia in A che in B e non attraverso la volumetria realizzata che è comunque fornita nelle tabelle di contabilità. Ciò determina sia una non realistica capacità insediativa nelle due zone omogenee, sia il superamento costante della volumetria realizzata rispetto a quella prevista/consentita.
- di fornire un chiaro schema tabellare in cui i dati sugli abitanti effettivi già insediati , e non solo *equivalenti* , siano ripartiti tra le singole zone omogenee, anche con il fine di chiarire quanti degli abitanti insediabili previsti nel piano in adozione provvedano al completamento (anche limitato e



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

residuale) delle vigenti zone B.

Recepimento:

Positivo:

L'elaborato *Tav.: PUC. 1.3.0* riporta i dati rilevati agli abitanti nelle zone omogenee A, B, C, C1, F, E, A1 e B1 (Cussorgia) dall'ufficio anagrafe

Zona A: 943 abitanti residenti

Zona B: 852 abitanti residenti

Zona C: 66 abitanti residenti

Zona C1: 412 abitanti residenti

Zona F: 26 abitanti residenti

Zona E: **545** abitanti residenti

Zona A1: 65 abitanti residenti

Zona B1: 2 abitanti residenti

Totale 2.911 abitanti

- rivedere il dimensionamento che appare sproporzionato giustificando adeguatamente la stima dei nuovi abitanti insediabili, anche considerando che negli ultimi 40 anni circa questi sono cresciuti di appena 400 unità, e le esigenze di prevedere per essi nuove volumetrie residenziali.

Recepimento:

Negativo:

Gli abitanti attualmente residenti sono infatti circa 3000.

Nelle sole **zone A+B** sarebbero insediabili complessivi **3.949+269** ab. tra Calasetta e la sua frazione di Cussorgia. **3.590** abitanti residenti sarebbero insediabili nelle **zone C**, se si mantiene a 7.808 il numero degli abitanti a cui il PUC adottato tende.

	Abitanti effettivi attuali	Abitanti scenario di PUC	Abitanti equivalenti	Variaz. abitanti	Superficie attuale	Superficie di progetto	Variaz. superficie
Zona A	943+65	1831	1781 (200 mc/ab)	+823	0	10 ettari	+10 ettari
Zona B	852+2	2698	2698 (200 mc/ab)	+1844	22 ettari	12 ettari	-10 ettari
totali	1862	4529		+2667			
Zona C	412+66	3849	3849+50 (100 mc/ab)	+3371	41 ettari	50 ettari	+9 ettari
	2340	8378		+6038	63 ettari	72 ettari	+9 ettari



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Proposta.

Anche in considerazione dell'ammessa destinazione urbanistica fittizia di gran parte delle zone C, di fatto a destinazione turistica in quanto con massima prevalenza di cosiddette seconde case, il Comune dovrà:

1. compiere una perimetrazione di tutta o parte delle aree C, parzialmente o completamente edificate, e ridestinarle a zona F, verificandone e/o dotandola di standard secondo la nuova destinazione e di ogni caratteristica che ne consenta tale riclassificazione. A tal fine, anche secondo quanto indicato all'art.20 comma 2 delle NTA del PPR, il Comune dovrà prevedere uno o più piani di riqualificazione di tali zone F di cui individuerà le linee generali di attuazione nelle NTA e che verranno attuati a seguito della redazione di appositi piani attuativi di riqualificazione. Con tale finalità potrà essere considerata sufficientemente motivata la scelta di piano, già in essere nel piano adottato definitivamente, di prevedere una quantità di standard per le zone A e B superiore a quella prevista per i Comuni di III classe, ovvero di circa 21 mq/ab invece dei 12 mq/ab stabiliti dal DU 2266/1983.
2. Destinare a zona E le zone C3 proposte in sede di adozione definitiva quali nuove aree di espansione
3. Verificare le superfici complessive destinate a F nel rispetto del DU 2266/1983, così come ridefinite attraverso la LR 8/2004, anche considerando quanto dovrà essere considerato nel dimensionamento delle zone F4, nuove zone turistiche, nel successivo punto.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

6.2. Insediamenti turistici

Descrizione della stima del fabbisogno e commento

Il piano descrive le zone F vigenti e la nuova programmazione a seguito dell'applicazione della LR 8/2004 – *Legge salvacoste*.

In particolare, l'elaborato *Relazione sulla Consistenza Edilizia ed Urbanistica del PdF* fornisce il calcolo della lunghezza della costa, scomposta, ai sensi del Decreto 2266/U del 1983, nelle diverse costituenti che la caratterizzano. Tale operazione è condotta con il fine di stabilire l'insediabilità massima turistica sul territorio comunale.

Precisamente, a seguito del dimezzamento della volumetria ipotizzabile, di cui alla LR 8/2004, la relazione riporta che sarebbero ancora insediabili fino a 5.382 abitanti turistici, a cui potrebbe corrispondere una volumetria massima pari a 322.935 mc.

Attualmente viene riportata un'offerta esistente pari 1.472 abitanti turistici corrispondenti a una volumetria di 88.333 mc.

Le sottozone individuate nel piano proposto sono state ridotte da 6 del Programma di fabbricazione a 4 proposte dal PUC, queste ultime comprensive di alcune già attuate e presenti nel *Catalogo delle Pianificazioni Convenzionate in zona C, zona F, P.R.U.*:

Sottozona F1: Insediamenti turistici pianificati

Sottozona F2: Insediamenti turistici spontanei

Sottozona F3: Campeggi

Sottozona F4: Nuovi Insediamenti Turistici

Per quanto riguarda la **sottozona F1** essa comprende le lottizzazioni già attuate e il *Catalogo* le riporta tralasciando di restituire, in alcuni casi, dati significativi ai sensi del rispetto dell'Art. 15 delle NTA del PPR e delle indicazioni del Decreto 2266/U del 1983.

Per quanto riguarda la **sottozona F2** essa comprende insediamenti turistici sparsi, a carattere stagionale, che mancano di servizi e di un'organizzazione territoriale. Occorre chiarire se si tratti di insediamenti legittimi. Per tali sottozone il piano urbanistico prevede piani di riqualificazione ad iniziativa pubblica con premio di volumetria pari al 25%, da collocarsi in arretramento rispetto alla linea di costa e in aderenza al volume già realizzato, per chi acconsenta a cambiare la destinazione d'uso da residenziale turistico a ricettivo turistico.



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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Tuttavia tali piani necessitano dell'esplicitazione di criteri e linee guida, da stabilirsi nella pianificazione comunale generale, graduati rispetto allo stato di salute dell'ambiente e del paesaggio, da porre a base della pianificazione attuativa. Occorre cioè (Art.5 LR 8/2004; Artt. 89 e 90 delle NTA del PPR) stabilire un quadro di riferimento generale verso cui indirizzare la pianificazione attuativa. Il piano urbanistico necessita quindi di produrre lo studio di compatibilità paesistico ambientale che, fra le altre cose individuando le risorse paesistico ambientali di maggior pregio, riconosca una graduazione di valore delle risorse ed i corrispondenti livelli di trasformazione territoriale possibili ipotizzando interventi realmente sostenibili. Una volta formulato, questo accompagnerà quindi il piano di riqualificazione indicandone la configurazione di massima alla quale attenersi per la progettazione del piano attuativo.

Si rammenta che una mappatura, seppur sintetica, dei punti di criticità/forza del territorio e della conseguente graduata possibilità di intervento sul territorio rispetto a questi, è stata richiesta anche nella sezione in cui si è trattato degli obiettivi del piano e della sostenibilità di questi in relazione allo stato dell'ambiente e del paesaggio.

Recepimento:

Negativo:

Non è stato prodotto alcun nuovo elaborato o proposta in tal senso.

La **sottozona F3** destinata a campeggio e area *camper* si sviluppa a ridosso della *Spiaggia delle Saline* in un golfo di grande bellezza su cui gravitano le saline storiche, il compendio dunale abbellito dalla presenza dello splendido ginepreto, il cui stato di degrado ha comportato la necessità di sottoporlo a interventi specifici per la salvaguardia e l'accrescimento, il SIC *ITB042209 - A Nord di Sa Salina* occupato in parte dallo stesso campeggio e purtroppo squalificato da interventi edilizi alcuni dei quali anche non regolamentati.

Il piano consente il cambiamento di destinazione d'uso da campeggio a funzione turistico ricettiva con il vincolo di non aumentare la volumetria e di mantenere il medesimo *skyline*. Tale possibilità presenta delle criticità non solo perchè le NTA del PPR (Art. 90, comma 1, punto 4) in questi casi auspicano la delocalizzazione verso zone più interne ed ecologicamente meno fragili, anche prevedendo per tale spostamento un premio volumetrico fino al totale della volumetria ivi realizzata, oltre a quella consentita nell'area urbanistica in cui si va a delocalizzare; ma anche perchè la conservazione della volumetria *in loco*, aprendo alla possibilità di modificarne tuttavia l'assetto, porterebbe a incidere ancora, e ancora più



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

negativamente, sul quadro ecologico. Al riguardo si rileva il buon proposito esplicitato alla pag.27 della *Relazione Socio-Demografica*, in cui viene rilevato che *“il campeggio interferisce pesantemente sull'ecosistema dell'ambito e pertanto necessiterebbe di essere spostato a monte, trasferendo e trasformando l'intera volumetria in una struttura alberghiera, ecc... .Successivamente dovranno essere reperite risorse per ripristinare i valori ambientali.”*

Il Sic è stato dotato di piano di gestione nel 2000 e ciò ha determinato uno studio approfondito sui tre Sic presenti a Calasetta. Lo studio ha messo in evidenza non solo la necessità di ampliare il perimetro del Sic ma anche di rilevare attraverso un set di indicatori quali siano le minacce per gli habitat prioritari tutelati. Tra questi troviamo un elevato grado di frammentazione dei *patch* su una matrice di fatto in parte antropizzata. Tali studi sono stati estesi all'intorno dell'ambito strettamente interessato dal Sic e se ne ottenuta un'informazione di allerta rispetto allo stato di antropizzazione che collabora, con *trend* crescente, ad accrescere tale frammentazione.

Fra le criticità interne ai siti lo studio inserisce, con riguardo all'attività antropica:

- Realizzazione di strutture turistico-ricreative nell'ambito del compendio dunale

e fra le criticità esterne:

- Presenza di infrastrutture (strade) adiacenti all'area stagnale.

Le ulteriori possibilità di modifica degli *habitat* prioritari contenuti nell'Art. 17 delle NTA del PUC, nelle parti che riguardano le aree perimetrate come Sic e in quelle immediatamente limitrofe, devono essere censurate, in quanto in opposizione al piano di gestione dei SIC medesimi.

Per questo motivo si ritiene che tutte le aree a ridosso dei Sic costieri debbano essere riviste tenendo conto delle indicazioni del piano di gestione dei Sic stessi e della loro proposta di ampliamento. In particolare si ritiene che occorra riconsiderare gli areali gravitanti sui litorali in modo olistico rispetto alle discipline interessate e integrato a tutto il sistema costiero, senza concedere spazio a destinazioni e indicazioni contrarie e contraddittorie.

Recepimento:

Negativo:

Non è stato prodotto alcun nuovo elaborato o proposta in tal senso.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Per quanto riguarda la **sottozona F4** questa ricomprende gli areali di nuova programmazione, in parte anche desunti da quelli rimasti inattuati nel Programma di fabbricazione.

Dalla relazione emerge una presunta carenza di attività ricettive in relazione alla domanda soprattutto estiva.

Nella stessa *Relazione generale* del PUC è promossa una riflessione circa le modalità di attuazione di parte delle zone C del Programma di fabbricazione, sottoposte a suo tempo a una sorta di *masterplan*. Essa sarebbe avvenuta realizzando, di fatto, una stragrande maggioranza (70%) di *seconde case*, cioè di residenze per vacanze tipicamente utilizzate nei periodi estivi. L'amministrazione attuale, con il fine di non falsare gli effetti sul territorio delle potenzialità edificatorie delle zone F future, propone una soluzione di calcolo che di fatto scomputa *tout court* il 70% degli abitanti insediabili nella zona C2 e li pone in carico alle zone F.

Si rileva che la presunta sottrazione di 2.129 (2.199?) abitanti turistici considerata nella *Relazione generale* (pag.16) e corrispondente al 70% circa degli abitanti della zona C2 di espansione, "compromessa" nella sua attuazione dalla realizzazione di *seconde case*, non sembra essere concretamente detratta nel calcolo degli abitanti ancora insediabili nelle zone F. E del resto tale operazione necessiterebbe di ulteriori decisioni e programmazioni che non sembrano essere ancora parte del PUC proposto.

Recepimento:

Parziale:

la relazione generale esplicita che la riserva di insediabilità turistica si esaurisce con la piena attuazione delle zone F prevista nel PUC adottato definitivamente, ma non spiega in quale maniera.

Quanto all'area destinata al centro golfistico, ampia 150 ha circa, posta nella parte a sud del territorio comunale, suddivisa in una parte strettamente ricettiva e classificata F4 (20 ha) e una parte classificata G2.2* (130 ha) comprendente specificatamente l'impianto sportivo, si rileva che esso sarebbe finalizzato a destagionalizzare il flusso turistico oltre i mesi estivi e la sua realizzazione contribuirebbe a creare 25-30 posti di lavoro (dalla *Relazione generale*).

L'intero compendio sportivo-ricettivo, composto dalle zone F4 e G2.2* con le opere in ambedue previste, risulta nel suo complesso ascrivibile alla categoria delle *Aree speciali* così come definite dall'Art. 99 delle



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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

NTA del PPR. In relazione a tale classificazione non è consentito eseguire nuovi insediamenti in mancanza di uno studio sulla verifica dei carichi ambientali, che dia esito favorevole alla trasformazione.

Tale verifica dovrà anche considerare che sulla fascia costiera del territorio comunale, oltre al vincolo derivante dal PPR, e al vincolo ministeriale ai sensi della L 1497/39, insistono anche un'Oasi permanente di protezione faunistica – *Oasi Mercuri* - e due aree IBA - 191M Isole di Sant'Antioco e di San Pietro – 190M Stagni del Golfo di Palmas. Inoltre, nello specifico, nell'area classificata G2.2*, occorrerà considerare anche la presenza delle *Case Dessi*, aventi valenza architettonico tradizionale, e del vicino *Riparo Mercureddu* (di interesse archeologico). Come già indicato nelle sezioni *Zona agricola – E* (Pag. 63) e *4.3 Assetto storico culturale - Tema: Beni paesaggistici ed identitari* (Pag.15) della presente relazione si rammenta nuovamente la necessità, in ogni caso, di censire e perimetrare, nonché di regolamentare, questo episodio di edilizia storica rurale, come previsto dall'Art.51 delle NTA del PPR e con la finalità indicata fra gli obiettivi/indirizzi che il piano urbanistico si è dato ovvero *incentivare su tutto il territorio la ristrutturazione ed il recupero funzionale delle vecchie abitazioni agricole esistenti nel rispetto dell'attuale destinazione* (si veda la sezione AMBITI DI PAESAGGIO LOCALI - Formulazione obiettivi e strategie di piano - Obiettivi specifici per l'intero territorio extraurbano a pag. 30 della presente istruttoria).

Infine grava sulla proposta per l'area G2.2* + F (quest'ultima in quanto realizzata in funzione della G2.2*) la prescrizione contenuta nell'Art.89 delle NTA del PPR che obbliga i Comuni in adeguamento del PUC a favorire le nuove localizzazioni turistiche in zone contigue e/o integrate agli insediamenti urbani.

L'Art. 20 delle NTA del PPR non consente nella *fascia costiera*, così come definita all'Art.19 delle stesse NTA del PPR, la realizzazione di strutture ricettive connesse a campi da golf.

Dal punto di vista amministrativo invece, la *Relazione generale* (Pag. 21), ci informa che l'intervento programmato, dovrà essere attuato tramite *Accordo di Programma*, il quale dovrà prevedere: l'impossibilità di realizzare la volumetria edilizia prima che sia realizzato il campo da golf a 18 buche; il contributo diretto dei realizzatori del centro golfistico alla realizzazione del depuratore cittadino da cui si dovrà recuperare anche l'acqua occorrente alla manutenzione dell' impianto sportivo golfistico. A tal proposito si ricorda che l'intero territorio comunale si trova classificato dal 2003 in zona C3 (criticità massima) rispetto al rischio desertificazione nella *Carta delle aree sensibili alla desertificazione* redatta dal *Servizio agrometeorologico regionale per la Sardegna*.

Le NTA del PUC tuttavia non dispongono nello stesso modo e in particolare tralasciano la necessità dell'accordo di programma; consentono la realizzazione del 33% della volumetria in tempi anticipati e/o contemporanei alla realizzazione del campo da golf; nulla stabiliscono in relazione al contributo per la realizzazione del depuratore e all'utilizzo obbligatorio delle acque depurate ai fini irrigui del campo da golf.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

La valutazione ambientale strategica, anche in considerazione del fatto che oltre all'aspetto ambientale deve curarsi di quello afferente al patrimonio storico culturale, considerandoli singolarmente e nelle tipiche interrelazioni, dovrà soppesare tutti gli aspetti su descritti.

Recepimento:

Negativo:

Il **Progetto Guida - AdP Cal'e Seda**, redatto dall'amministrazione comunale a seguito dell'osservazione, non fornisce risposte sufficienti riguardo alla sostenibilità dell'intervento dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Infatti, se nei luoghi fortemente antropizzati la realizzazione di un campo da golf può costituire un intervento qualificante, in un paesaggio in situazione prossima a quella naturale, invece, esso rappresenta un fattore da valutare e controllare. La presenza contemporanea di più provvedimenti di tutela sovrapposti alle aree di interesse; la pronunciata tendenza delle stesse aree alla desertificazione che verrebbe ulteriormente esasperata dall'uso dei diserbanti utilizzati sia sulle aree di gioco sia su quelle prossime; la realizzazione di una zona turistica isolata e distante dall'abitato, in contrasto con il dettato perentorio dell'art. 20, comma 1, punto 3) delle NTA del PPR che lo preclude (*"Nella fascia costiera ... Non è comunque ammessa la realizzazione di: ...nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, ..."*), che prevede, tra l'altro, un certo numero di abitazioni indipendenti dalla struttura alberghiera; la localizzazione della zona turistica in parziale sovrapposizione con il bene paesaggistico *Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole* (ai sensi dell'art. 17, comma 3 lett. b delle NTA del PPR) e di *Aree ad utilizzazione agroforestale*, in cui non sono consentite *"trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa"* (art. 29 delle NTA del PPR); in definitiva: il mancato bilanciamento, analisi e quantificazione, dei carichi ambientali che la realizzazione della previsione urbanistica comporterebbe, non consentono di valutare coerente al PPR tale previsione di piano. Soddisfa invece parzialmente la richiesta di tener conto della presenza dell'elemento storico tradizionale rappresentato dalle **Case Dessi**, di cui si prospetta il restauro.

Con riguardo al comma 40 dell'art.17 delle NTA del PUC si ravvisa la necessità di estendere la decodifica delle sigle e vocaboli (*RS, RC, Parti*, ecc..) contenute nella tabella ivi riportata, all'Art. 5 delle NTA del PUC per una esaustiva e immediata comprensione delle indicazioni.

6.3. Insediamenti produttivi

Descrizione della stima del fabbisogno e commento



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Descrizione della stima

Il Puc non contiene uno specifico elaborato di stima del fabbisogno produttivo ne' di analisi dei servizi generali e delle attività produttive.

La *Relazione generale* si limita a descrivere le aree destinate a zona D e a specificare che fra queste la superficie PIP sarà ampliata del 15% rispetto a quella vigente.

7. PROGETTO DEL PIANO

7.1. Scelte di Piano

7.1.1. Principi e obiettivi posti alla base delle scelte urbanistiche del PUC

//

7.1.2. Descrizione del Piano

ZONA A – CENTRO STORICO

Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente

Aggiunte La zona B (pari a circa 10 ettari) ricompresa all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione è stata riclassificata A; la zona B della frazione di Cussorgia; la zona G1.4 (servizi socio-sanitari).

Sottrazioni /

Conferme La zona A dello strumento vigente è rimasta A.

La **superficie** totale del Centro di Antica e prima formazione è pari a circa **10,48 ettari (104.886,36 mq)**

Descrizione

La zona A è definita nel piano, in aderenza a quanto previsto dal Decreto 2266/U del 1983, come coincidente con le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, culturale, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale.

La zona A ha piena corrispondenza con il perimetro del *Centro di Antica e prima formazione-Calasetta*, ai



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

sensi dell'art. 52 delle NTA del PPR, a cui si aggiunge la zona A (ex zona B) della frazione di Cussorgia. Nel *Centro di antica e prima formazione* è localizzato anche un tassello destinato a zona G. La zona A, nel vigente programma di fabbricazione, risulta assai più ridotta e pari a circa 1 ettaro.

La zona A comprende una sola sottozona denominata A1.

Gran parte delle aree classificate A risultano, nella proposta di piano, sottratte alla zona B del programma di fabbricazione vigente (degli 11 ettari del Centro di antica e prima formazione 1 ettaro solo era già classificato A nello strumento generale vigente).

L'indice fondiario, che è anche quello massimo ammesso in sede di pianificazione attuativa, è pari a:

if= 3,5 mc/mq in Calasetta

if= 2,5 mc/mq in Cussorgia

Il *Centro di antica e prima formazione* è stato studiato dal Piano Particolareggiato che, avendo subito nel 2008 un *iter* travagliato, risulta ancora non approvato.

Prescrizioni/Suggerimenti per l'adeguamento

Onde non ingenerare malintesi, si consiglia di utilizzare sempre la dicitura "*Centro di antica e prima formazione*" in luogo dell'espressione sintetica *centro matrice* in quanto è la prima che risulta utilizzata nel PPR.

Affinché le aree classificate B nel piano urbanistico attualmente vigente possano essere riclassificate A ai sensi del DA 2266/U occorre che esse abbiano le caratteristiche di zona A da questo previste, poiché zona A e *Centro di antica e prima formazione* non sono sinonimi e si riferiscono l'una a caratteristiche architettoniche degli edifici storico-tradizionali ancorché ancorati a un disegno urbano anch'esso storico tradizionale (viabilità, confini e disposizione degli isolati, piazze, aree verdi, aree libere, alberature, ecc...); l'altro anche alla sola sopravvivenza del disegno urbano con sostituzione, per esempio, degli edifici storico-tradizionali con altri di recente costruzione, o ristrutturazione, ecc... . Occorre perciò verificare e dimostrare che quanto riclassificato A nel piano adottato (e classificato B1 nel piano vigente) abbia effettivamente caratteristiche di zona A. Tutto ciò anche per quanto riguarda la zona A di nuova introduzione nella frazione di Cussorgia.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Recepimento:

Negativo:

I risultati di questa verifica non sono stati mostrati.

Per quanto riguarda le NTA:

- all'art. 11, laddove ci si riferisce ai beni contenuti nei *Cataloghi*, occorre considerare che non tutto il patrimonio censito in essi è parte del patrimonio paesaggistico di valenza storico culturale. Dei *Cataloghi* infatti fanno parte anche elementi del patrimonio storico culturale tutelati ai soli sensi dell'art. 19, lett. h della LR 45/89. Il percorso di Copianificazione esplicherà quali elementi sono ascritti al patrimonio paesaggistico, mentre i rimanenti verranno tutelati in quanto individuati dal piano urbanistico. L'art. 11 dovrà chiarire questo aspetto ed essere rigoroso nel differenziare le disposizioni, riferendole a cartografie adeguate a tal scopo, per non ingenerare fraintendimenti nel cittadino e complicare inutilmente i percorsi autorizzatori.

Recepimento:

Negativo:

l'art. 11 è riproposto tale e quale. Si ribadisce che la cartografia e le NTA non producono la dovuta chiarezza utile ad una corretta interpretazione dei comportamenti autorizzatori attesi in prossimità della varietà dei costituenti il patrimonio storico culturale diffuso caratterizzato da ampia differenziazione di tutela generata dall'intreccio di competenze di tutela (Stato – Regione – Comune).

- occorre rivedere complessivamente il comma 5, art. 12 delle NTA chiarendo il regime autorizzativo degli interventi all'interno del *Centro di antica e prima formazione*; in relazione ai beni culturali, correggere l'erroneo riferimento alle NTA del PPR (Art. 49) invece che al regime autorizzativo del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio; eventualmente chiarire se si intende introdurre una generica normativa di cautela, estesa all'intero *Centro di antica e prima formazione*, riguardante tutti gli interventi edilizi comportanti scavi e tesa a tutelare eventuali ritrovamenti di interesse archeologico nel sottosuolo, o se invece si intenda tutelare specifici beni archeologici già individuati ma non ancora oggetto del processo di copianificazione (peraltro non concluso) di cui all'art. 49 delle NTA del PPR;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Recepimento:

Negativo:

l'art. 12, comma 4 è riproposto tale e quale.

- l'art. 12, comma 4 fa riferimento alle "opere interne" così come definite all'art. 15 della LR 23/85. Si rammenta che tale articolo è stato profondamente modificato dalla LR 8/2015 e non contiene più alcun riferimento alle cosiddette "opere interne". Occorre perciò aggiornare le NTA alle sopraggiunte modifiche; inoltre, occorre specificare in quali circostanze debbano eventualmente "essere rispettate le originarie caratteristiche costruttive degli immobili", visto che nella riclassificata zona A (attualmente B) sono stati realizzati consistenti interventi di densificazione degli isolati e di sostituzione oltreché di nuova costruzione. A tal proposito si rammenta che l'isolato tradizionale di fondazione presentava lotti edificati corredati di una parte coltivata a orto e che a tale configurazione, connotata peraltro da destinazione urbanistica B nel piano vigente, si è fatto corrispondere un indice fondiario pari a $if=4,3$ mc/mq per un periodo abbastanza lungo, a partire dagli anni '70, da determinare la saturazione delle aree libere con volumi di nuova costruzione.

Recepimento:

Negativo:

l'art. 12, comma 4 è riproposto tale e quale

- Con riguardo all'art. 12, comma 12, ma anche in generale, è conveniente, quando agevolmente possibile, evitare riferimenti a lettere, numerazioni e sigle contenute in altri riferimenti di legge in quanto queste possono essere aggiornate e ciò genererebbe fraintendimenti e necessità di aggiornamenti degli elaborati del PUC;

Recepimento:

Negativo:

l'art. 12, comma 12 è riproposto tale e quale.

- l'indice fondiario utilizzato nell'Elaborato *Contabilità urbanistica* del progetto di piano per la



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

valutazione degli abitanti insediabili in zona A è pari a 4,3 mc/mq, anche se il rilevamento puntuale delle volumetrie disattende tale parametro. Occorre perciò chiarire perché con un indice fondiario rilevato superiore a 4,3 mc/mq si ponga come indice fondiario di progetto $if=3,5$ mc/mq.

Recepimento:

Positivo:

l'indice fondiario di progetto è stato mantenuto a 3,5 mc/mq. L'indice rilevato non è più riportato. La tabella posta a Pag. 6 del documento **Tav: PUC.1.3.0** mostra che il calcolo degli abitanti equivalenti è fatto sulla volumetria teorica e relativa all'indice fondiario pari a $if=3,5$ mc/mq e non su quella comunque realizzata che risulta superiore al volume fondiario massimo realizzabile. Ciò comporta che una certa quantità di volumetria, quella che sfora la volumetria teorica, non insedi abitanti riducendo l'aspettativa di insediabilità già disponibile nella zona A.

ZONA B – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente

<u>Aggiunte</u>	<ul style="list-style-type: none">• Di alcune aree già classificate C2 nel programma di fabbricazione vigente, si propone una riclassificazione in zona B1.
<u>Sottrazioni</u>	<ul style="list-style-type: none">• Di molte aree (circa 10 ettari) già classificate B1 nel programma di fabbricazione vigente si propone una riclassificazione in zona A (sia a Calasetta centro che nella frazione di Cussorgia).
<u>Conferme</u>	<ul style="list-style-type: none">• Sono confermate B le restanti aree B del PUC vigente

La **superficie totale** della Zona B è pari a circa **121.206 mq (circa 12 ettari)**

Descrizione

Il PUC di Calasetta classifica zona B di completamento residenziale le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con uso prevalentemente residenziale, diverse dalla zona A.

Il PUC di Calasetta distingue la zona B in **B1.1** e **B1.2**, quali rispettivamente aree di completamento di prima espansione di Calasetta, collocata immediatamente a ridosso del *Centro di antica e prima formazione*, e di Cussorgia.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Il regolamento edilizio regola i titoli abilitativi da ottenere o meno per gli interventi in relazione alla loro tipologia.

I **parametri** per le sottozone **B1.1** e **B1.2** sono i seguenti:

B1.1 (Calasetta)

If (indice fondiario)= 2.50 mc/mq in presenza di piano particolareggiato

If (indice fondiario)= 2.00 mc/mq in assenza di piano particolareggiato

B1.2 (Cussorgia)

If (indice fondiario)= 2.50 mc/mq in presenza di piano particolareggiato

If (indice fondiario)= 2.00 mc/mq in assenza di piano particolareggiato

Altezza non superiore a 5,40 m

Si richiama l'attenzione sulla sub zona attuata a "macchia di leopardo" attraverso il Piano di lottizzazione *Sotto i francesi U.C.1*: questa viene smembrata e riclassificata in parte in zona B, con un operazione peraltro inaccoglibile, in parte riclassificata S e in parte C3 (nuova espansione del PUC in adozione).

Prescrizioni/Suggerimenti per l'adeguamento

In generale si segnala che:

- l'indice fondiario utilizzato nell'Elaborato *Contabilità urbanistica* del progetto di piano per la valutazione degli abitanti insediabili in zona B è pari a 2,5 mc/mq, anche se il rilevamento puntuale delle volumetrie disattende tale parametro, anche perché per un periodo pluridecennale è stato applicato un indice pari a if=4,3 mc/mq. Occorre perciò chiarire perché con un indice fondiario rilevato pari a 4,3 mc/mq si ponga come indice fondiario di progetto if=2,5 mc/mq.

Recepimento:

Positivo:

l'indice fondiario di progetto è stato portato a 4,3 mc/mq. L'indice rilevato non è più riportato. La tabella posta a Pag. 7 del documento **Tav: PUC.1.3.0** mostra che il calcolo degli abitanti equivalenti è fatto sulla volumetria teorica e relativa all'indice fondiario pari a if=3,5 mq/mq.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

- occorre chiarire se la disposizione prevista all'art.13, comma 8 facente riferimento a "portali di ingresso" sia invece da intendersi come "portali originali storici d'ingresso";

Recepimento:

Negativo:

il piano adottato definitivamente non modifica la dicitura.

- occorre chiarire perché e/o in quali casi previsti dall'art. 13 comma 2 sia considerata la possibilità di consentire un indice fondiario pari a $if=5$ mc/mq superiore a quelli previsti dai successivi commi 11 e 15.

Recepimento:

Negativo:

il piano definitivamente adottato non esplicita quanto richiesto e modifica i parametri edificatori per la zona B nel seguente modo:

$if= 4,30$ mc/mq nelle superfici dotate di piano particolareggiato (invece del precedente $if= 2,50$ mc/mq)

$if= 2,50$ mc/mq nelle superfici non dotate di piano particolareggiato (invece del precedente $if= 1,50$ mc/mq)

Relativamente alla zonizzazione si segnala che:

- in base al Decreto 2266/U del 1983, non è ammessa una nuova individuazione delle zone B (punto 2 della Circolare Assessore EE. LL. FF. e Urbanistica n° 1 del 1984), se non per correggere lievi errori cartografici, né convertire aree già attuate come zone C in quanto queste ultime nascono, nella tecnica urbanistica, con l'obiettivo di modificare le caratteristiche dell'abitare nelle zone diverse dalle A e B, a tal fine riducendo (fino al massimo a $1,5$ mc/mq nei Comuni di II classe) l'indice territoriale e programmando gli standard *ab origine* per un numero calcolato di abitanti e senza la previsione di un indice fondiario; indipendentemente da tale disposizione, si evidenzia, in ogni caso, che la classificazione delle zone B fa riferimento a parametri specifici di densità volumetrica che andrebbero comunque riscontrati in tutte le aree riproposte alla classificazione B. Per tutti i motivi di cui sopra, pertanto, si chiede che vengano riclassificate



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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

nell'originaria zona C le nuove zone B individuate nel piano sottoposto a osservazioni.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

ZONA C – ESPANZIONE RESIDENZIALE	
Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente	
<u>Aggiunte</u>	<ul style="list-style-type: none">• 8 ettari circa (zone C3).
<u>Sottrazioni</u>	<ul style="list-style-type: none">• Aree già classificate C2 nel piano vigente, di cui si propone riclassificazione in B; la maggior parte delle C3 che interessavano la frazione di Cussorgia, che tornano agricole.
<u>Conferme</u>	<ul style="list-style-type: none">• Piani di espansione, piani particolareggiati di iniziativa pubblica, piani di lottizzazione attuati e/o non ancora completamente attuati.
La superficie totale delle Zone C3 in programma è pari a circa 83.228 mq. La superficie totale delle C è pari a circa 41 ettari.	
Descrizione	
<p>La zona C si articola nelle sottozone C1, C2 e C3 secondo le seguenti definizioni:</p> <p>ZONA C1 – Espansioni pianificate di Calasetta e Cussorgia: sono zone con piano di attuazione completato o in fase di completamento. Di queste sottozone fanno parte anche le lottizzazioni fatte salve dalla LR 8/2004 e dalle NTA del PPR.</p> <p>La <i>Relazione generale</i> evidenzia che nella zona di espansione C1 denominata “Sottotorre” sarebbero state realizzate negli ultimi 20 anni in realtà anche zone di insediamento turistico, ovvero cosiddette <i>seconde case</i>. La <i>Relazione generale</i> stima che 2.129 (o 2199 ?) abitanti dovrebbero perciò essere detratti dal calcolo degli abitanti insediati/da insediare nelle zone C per confluire nel calcolo degli abitanti turistici in zona F.</p> <p>Fra le C1 rientra anche il piano di risanamento <i>C1.1 PRU</i> che ospita 17 abitanti equivalenti.</p> <p>ZONA C2 - Edificato spontaneo: Aree non pianificate, sono zone con interventi non dotati di convenzione efficace. Corrispondono a circa 1 ettaro.</p> <p>ZONA C3 - Espansioni in programma a Calasetta.</p> <p>Le sottozone C3.1, Espansioni residenziali in programma.</p> <p>Di esse fa parte anche un comparto destinato per il 30% della volumetria, derivante dall'indice territoriale $it=0,8$ mc/mq, ad edilizia residenziale agevolata (sovvenzionata e convenzionata). I lotti che ne derivano</p>	



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

non potranno avere indice fondiario $if < 3,75$ mc/mq e saranno acquisiti al patrimonio comunale.

$it = 0,8$ mc/mq;

$H_{max} = 5,7$ m

$if < 3,75$ mc/mq

Prescrizioni/Suggerimenti per l'adeguamento

In generale:

- Occorre verificare puntualmente e chiarire lo stato di attuazione delle zone C del programma di fabbricazione. Infatti, l'elaborato "Catalogo delle Pianificazioni Convenzionate in zona C, zona F, PRU" riporta in taluni casi dati parziali e in apparente contraddizione con il programma di fabbricazione. Allo scopo si fa riferimento, non esaustivo, alle lottizzazioni "Sotto il francese UC1" e "Sotto il francese 2" in cui l'area C2 del programma di fabbricazione prevedeva un areale che non rispecchia i confini della corrispondente area C1 - lottizzazioni attuate o in fase di completamento – del PUC in adozione (viene sottratta una porzione di zona C per riclassificarla B1; vengono sottratte aree S).
- Gli elaborati *Relazione sulla consistenza Edilizia e urbanistica del PDF* e *La Contabilità urbanistica*, riportano solo gli abitanti *equivalenti* desunti dall'applicazione dell'indice territoriale all'estensione superficiale e dalla volumetria assegnata ad abitante (100 mc/ab nelle zone C). Occorre invece completare i dati con il numero dei già residenti nelle diverse lottizzazioni con il fine di comprendere la effettiva distribuzione della popolazione nelle diverse zone A, B, C, anche in virtù del fatto che il piano rileva (Pag. 16 dell'Elaborato *Relazione generale*) una quantità pari a circa il 70% di abitazioni nelle zone C utilizzate come "seconde case". In relazione a quest'ultima situazione occorre chiarire in che modo concretamente si intende far fronte alla situazione descritta visto che nel piano non si riscontra nessuna conseguenza rispetto alle intenzioni rappresentate: le aree in questione sono confermate con destinazione C e gli stimati 2.129 abitanti equivalenti turistici insediati in "seconde case" collocate in zona C, non risultano tra quelli sottratti ai potenziali abitanti turistici a cui si perviene attraverso lo studio delle zone turistiche F secondo il caratteristico sviluppo costiero definito attraverso le disposizioni del Decreto 2266/U (si veda la pag. 11 dell'elaborato *Relazione sulla consistenza Edilizia e urbanistica del PDF* e l'elaborato *La Contabilità urbanistica*). Se comunque si danno per buoni i dati riportati negli elaborati citati, si trova che, essendo nel PUC gli abitanti turistici totali (insediati+programmati)



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

relativi alle zone F pari a 3.341, ed essendo quelli totali insediabili nelle zone F, come da studio caratteristico, pari a 5.382 (quantità derivata dal dimezzamento di cui alla LR 8/2004) i 2.129 (o 2.199?) abitanti provenienti dalle C non sarebbero tutti insediabili (infatti $5.382 - 3.341 = 2.041 < 2.129$).

Recepimento:

Positivo:

Quanto richiesto si trova a Pag. 4 del documento **Tav: PUC.1.3.0.**

- Occorre rilevare (Art. 61, comma 1, lett.e NTA del PPR) le eventuali opere abusive, quelle sanate, quelle eventualmente sanabili, quelle non sanabili, e quelle non sanabili ed eventualmente rilevanti rispetto al comma 10 dell'art.4 delle NdA del PAI. Ciò anche perché non è chiara l'origine delle sottozone classificate C2 (Edificato spontaneo).

Recepimento:

Negativo:

il piano adottato definitivamente non fornisce questi dati.

- Occorre richiamare quanto disposto dall'art.4 del DA 2266/U/83 sulle zone C in relazione alla quota parte della volumetria da destinarsi ai servizi connessi alla residenza e quella da destinarsi ai servizi pubblici che, qualora accettato il parametro di 152 mc/ab (si veda a pag 6 dell'elaborato dal titolo "Relazione sulla consistenza edilizia e urbanistica del Pdf" a corredo del PUC in adozione), andranno a ricalcolarsi proporzionalmente, anziché sui 100 mc/ab, sui 152 mc/ab stabiliti dal piano in adozione.

Si propone tale richiamo affinché se ne tenga conto ai fini del dimensionamento delle zone C3 in programmazione e nella predisposizione dei piani di attuazione.

Recepimento:

Negativo:

Il piano adottato definitivamente non ha considerato tale indicazione. Tuttavia nelle nuove proposte sottozone C3 vengono considerati 100 mc/ab.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Relativamente alle NTA si segnala che:

- In relazione al comma 14, art. 14 delle NTA del PUC, in cui si descrivono i contenuti di una non identificata cartografia e si specifica il ricorso ad occasionali “esplosi” dei piani di lottizzazione nelle componenti aree strettamente residenziali e aree di servizi (S), si suggerisce di comporre una cartografia specifica con tale informazione evitando la produzione di dati non omogenei tra loro in altre tavole.

Recepimento:

Positivo:

il piano definitivamente adottato ha eliminato tale comma dalle NTA del PUC.

- In relazione all'art. 14 e ai commi 14, 24 e 28 si rileva che essi consentono anche la categoria funzionale urbanisticamente rilevante “turistica” degli edifici nelle sottozone di espansione, compresa quella proposta per il nuovo PEEP. Ciò non è consentito dal DA 2266/1983 e, perciò, occorre eliminare tale previsione.
- In relazione al comma 27, art. 14 si rimanda alle osservazioni sul dimensionamento del piano e sul completamento dei dati nel *Catalogo delle pianificazioni convenzionate*. Infatti la previsione di realizzare interventi di edilizia agevolata e un nuovo PEEP contrasta con la mancata totale attuazione del PEEP esistente che sembrerebbe parzialmente completato nel *Catalogo delle pianificazioni convenzionate* e di cui non sono dichiarati i principali dati.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

ZONA D – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E ARTIGIANALI	
Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente	
<u>Aggiunte</u>	<ul style="list-style-type: none">• Incremento del 15% della attuale sottozona D3
<u>Sottrazioni</u>	<ul style="list-style-type: none">• Parte dell'attuale sottozona D2/C2 che diventa C3
<u>Conferme</u>	<ul style="list-style-type: none">• Tutte le rimanenti.
Descrizione	
<p>Le superfici destinate a zona omogenea D si suddividono in:</p> <p>Sottozona D2.1: Aree per insediamenti produttivi commerciali e artigianali in Calasetta Sottozona D2.2: Aree per insediamenti produttivi artigianali e industriali Sottozona D2.2*: Aree per insediamenti di acquacoltura</p> <p>Per quanto riguarda la zona D2.1 essa regola le trasformazioni dell'area in cui è localizzata la Cantina sociale di Calasetta di cui si sta ipotizzando la chiusura a favore di quella di Sant'Antoco che dovrebbe gestire l'attività vinicola di entrambi i Comuni.</p> <p>Già il programma di fabbricazione vigente la denominava <i>industriale artigianale in trasferimento</i> seppure avesse una destinazione mista D2/C2.</p> <p>Con il PUC proposto essa viene ridimensionata in diminuzione e la restante parte viene ridestinata a zona C3 di nuova espansione.</p> <p>Si ipotizza una successiva variante della sottozona D2.1 in zona G nel momento in cui la Cantina sociale verrà dismessa.</p> <p>Per quanto riguarda la zona D2.2 PIP, ex zona D3, essa è localizzata lungo la Strada Statale N°126. L'amministrazione comunale ritiene di doverla implementare del 15% e di provvedere alla sua ulteriore infrastrutturazione anche se non è chiarito quanto essa risulti già attuata.</p> <p>Infine alla sottozona D2.2* si riferiscono le due attività di acquacoltura in località Cussorgia e Punta Rosarièdu in cui esistono già degli stabulari dismessi che si intende riattivare.</p>	
Prescrizioni/Suggerimenti per l'adeguamento	
<ul style="list-style-type: none">- Occorre chiarire in quale modo si voglia procedere alla conversione di parte della attuale	



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

sottozona D2/C2 in sottozona C3 visto che non si conosce l'origine e la destinazione d'uso dei manufatti attualmente presenti nell'area.

- Occorre chiarire il grado di attuazione della sottozona PIP visto che si intende ampliarla e infrastrutturarla nonostante appaia poco sviluppata in confronto alla sua attuale estensione.

Recepimento:

Negativo:

il piano definitivamente adottato non chiarisce questo punto, ma accoglie alcune osservazioni che chiedono la conservazione dell'edificio storicamente adibito a cantina sociale.

ZONA E – AGRICOLA

Descrizione

Nell'ambito extra urbano sono state individuate le seguenti sottozone:

E1 aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

E2 - *Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva (.Queste) anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.*

E2*- *Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, (.Queste) anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, "Cintura verde" prevista ai sensi dell'art. 6 della L10/2013*

E3 – Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate contemporaneamente per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

E5 - *Aree marginali per attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. (Aree forestali e di pregio ambientale).*

Inoltre l'Amministrazione comunale intende realizzare, in territorio agricolo la conversione della strada ferrata che, arrivando da Sant'Antioco, e prima ancora San Giovanni Suergiu e Carbonia, e proseguendo fino a Cussorgia, era stata realizzata negli anni '30 del novecento e poi dismessa, in pista ciclabile. Ad essa si ricongiungerebbe il reticolo di sentieri già esistenti sul territorio per realizzare di fatto un ampio percorso ciclopedonale e per il *trekking*. Con Delibera Cipe del 2015 e successiva delibera di Giunta regionale dello stesso anno il soggetto attuatore è risultato essere la Provincia di Carbonia-Iglesias, oggi



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Provincia del Sud Sardegna.

Criticità e suggerimenti per l'adeguamento

Il Comune dovrà :

- effettuare il censimento delle case agricole utilizzate per residenza ai sensi dell'art. 80 comma e) del PPR, darne esito e tener conto nel dimensionamento del piano urbanistico dei residenti in agro.

Recepimento:

Parziale:

il piano definitivamente adottato ha parzialmente dato risposta a ciò che era stato osservato fornendo il numero degli abitanti in agro senza localizzare in cartografia le abitazioni.

- effettuare il censimento degli eventuali edifici privi di concessione (Art. 78 NTA del PPR) e darne esito.

Recepimento:

Negativo:

il piano definitivamente adottato non fornisce i dati richiesti



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

- censire l'insediamento storico sparso e i manufatti accessori ai sensi del comma 11, dell'Art. 52 e del comma 1 Art. 55 delle NTA del PPR, prevedendone il recupero e la modifica secondo il comma 12, dell'art. 52 delle NTA del PPR, con la finalità indicata fra gli obiettivi/indirizzi del piano urbanistico.

Recepimento:

Negativo:

il piano definitivamente adottato non fornisce i dati richiesti pur essendo il recupero degli edifici in agro un obiettivo di piano.

Con riferimento alle NTA il comune dovrà:

- in linea generale, rendere conforme tutta la disciplina delle zone agricole alle disposizioni del DPGR n. 228/94 e dell'art. 26 della LR n. 8/2015 (compresa l'estensione minima territoriale consentita per l'edificazione residenziale fissata in 3 ha dall'art. 26, comma 4 della LR 8/2015).

Recepimento:

Negativo:

il piano definitivamente adottato non ha adattato i suoi contenuti alla richiesta, sia relativamente ai lotti minimi richiesti per l'edificazione della residenza in zona agricola sia per ciò che riguarda gli indici edificatori.

- Coniugare riferimento normativo di istituzione della *Cintura verde* (art. 6 della L10/2013), con l'art. 74, comma 1, lett. b delle NTA del PPR, in evidente analogia con la legge nazionale citata, che in tali tipo di aree vieta *di realizzare qualsiasi forma di residenza e di attrezzature non programmate dalla pianificazione comunale dei servizi.*

Recepimento:

Parziale:

il piano ha recepito il totale divieto dell'edificazione residenziale all'intero della cintura verde, ma non di altri tipi di edificazione.

- eliminare la contraddizione riguardante il comportamento da tenersi nella sottozona E2* (*cintura verde*) che sembrerebbe consentire l'edificazione a scopo residenziale nella *tab. 24 – Parametri*



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

edilizi a pag. 30 delle NTA e non consentirlo nella tab. 18 – Superfici minime di intervento.

Recepimento:

Negativo:

il piano definitivamente adottato non ha eliminato tale contraddizione descrivendo gli edifici consentiti nella sottozona E2*(cintura verde).

- *nella tab. 24 – Parametri edilizi a pag. 30 delle NTA, eliminare la colonna relativa alla sottozona E4 in quanto tale fattispecie non è presente nel Comune di Calasetta.*

Recepimento:

Positivo:

il piano definitivamente adottato ha eliminato tale disposizione dalle NTA del PUC.

- recepire nelle NTA del PUC le prescrizioni desumibili dall'art. 83 delle NTA del PPR (requisiti della progettazione, materiali e caratteri costruttivi, cessazione dei requisiti, ecc...) e gli indirizzi dell'art.84.

Recepimento:

Negativo:

il piano non ha recepito tale indicazione.

- introdurre provvedimenti di salvaguardia del patrimonio dei recinti in pietre murate a secco ai sensi dell'Art. 55 delle NTA del PPR.

Recepimento:

Negativo:

il piano non ha recepito tale indicazione.

ZONA G – SERVIZI GENERALI

Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente

Descrizione



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Il PUC articola la zona G in sottozone G1, G2 e G4:

G1: Attrezzature di servizio pubbliche e private

G2: Parchi e strutture per lo sport

G4: Infrastrutture a livello di area vasta

Le sottozone sopradefinite sono a loro volta ulteriormente articolate per specifiche destinazioni di attività possibili.

In particolare:

- Zona G1.1 – Aree per servizi generali, direzionali , commerciali
- Zona G1.2 – Aree di servizio a supporto del turismo
- Zona G1.3 – Aree di servizio per attività portuali e servizi connessi
- Zona G1.4 – Aree per servizi socio-sanitari
- Zona G1.5 – Aree cimiteriali

La sottozona G2 comprende l'articolazione in:

- Zona G2.1– Aree parco
- Zona G2.2– Aree per lo sport attrezzato e servizi connessi
- Zona G2.1– Aree per servizi alla balneazione esterni alle aree demaniali

La sottozona G4 comprende l'articolazione in:

- Zona G4.1 – Aree per impianti tecnologici
- Zona G4.2 – Aree per parcheggi per servizi alla balneazione (PUL)

Si osserva, in generale, che le aree destinate a nuove zone G devono essere localizzate in connessione e integrazione strutturale e formale con l'assetto insediativo esistente. Nel PUC proposto molti degli areali con destinazione G, non rispettano tale prescrizione (Art. 61, comma 1, lett.b delle NTA del PPR), e se è pur vero che per alcuni di essi (servizi di parcheggio e aree attrezzate per le spiagge relative al PUL) la localizzazione sembrerebbe quasi obbligata (se ne parla nel proseguo), in quanto necessariamente prossima alle aree in cui si svolgono attività non delocalizzabili, in altri casi non si ravvisa tale necessità.

Si osserva, in particolare che:

- la subzona G1.1 è ridestinata dal piano in proposta a zona per servizi nonostante faccia già parte del Piano di espansione C2 - Sottotorre



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

- nella sottozona G1.2 è presente un complesso residenziale/turistico che la attuale destinazione urbanistica vigente, zona E, non consente.

Prescrizioni/Suggerimenti per l'adeguamento

In generale:

- Ferma restando la necessità di redigere preliminarmente il PUL di cui all'art. 22bis della L.R. 45/89, occorre individuare criteri ambientali di intervento specifici per ognuna delle subzone G4.2 destinate a parcheggi localizzati in aree sensibili di fruizione turistica dei litorali, in rispetto del principio di salvaguardia dei caratteri di integrità, unicità, irripetibilità ed elevata rilevanza percettiva, estetica, ambientale e culturale (Art. 62, comma1, lett. g). Questi dovranno dare istruzioni utili sotto l'aspetto della redazione del PUL, indicando le modalità consentite di trattamento delle superfici destinate a stalli per le automobili, l'eventuale necessità di tutela della dotazione arborea esistente, ovvero di nuovo impianto di specie arboree compatibili anche in grado di limitare l'effetto *isola di calore* soprattutto nelle stagioni calde, e contemporaneamente di mitigare l'effetto artificiale visivamente percepibile quando le superfici utilizzate a parcheggio risultino pienamente sfruttate; limitare al minimo necessario le superfici impermeabili.

Quanto alla localizzazione, si fa notare che almeno in taluni casi si potrebbero sfruttare areali prossimi alla sede stradale, la quale a sua volta è previsto che verrà potenziata affiancandole la rete ciclopedonale. In tal modo, anche realizzando nuove aree alberate e attrezzate alla sosta, integrate ai parcheggi, potrebbe risultare conseguente la concretizzazione di un'unica infrastruttura di valenza paesaggistica che integri le aree di sosta e di ristoro, i parcheggi gestiti in aree verdi a tal fine predisposte, piste ciclopedonali e servizi necessari alla tutela e valorizzazione dei non rari episodi caratterizzati dalla presenza di beni con valenza storico culturale e ambientale.

E' opportuno altresì ricordare che aree pubbliche da destinare a parcheggi e con tutte le caratteristiche soprarichiamate, sono altresì reperibili, per una superficie pari al 60% della superficie territoriale della subzona, all'interno delle zone F.

Un esempio di chiara evidenza è rappresentato dalla superflua destinazione a zona G4.2 in località *Spiaggia grande* a ridosso del litorale da cui prende il nome. In prossimità dalla strada litoranea è localizzata la lottizzazione di zona F *Porseo e più* in cui, tramite le cessioni pubbliche potrebbe essere facilmente e idoneamente localizzata un'area parcheggio. Viceversa quella individuata in prossimità del lido di balneazione andrebbe ulteriormente a incidere sull'equilibrio ecologico dunale e retrodunale.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Occorre perciò rivedere con maggior tutela dell'ambiente, del sistema ecologico e paesaggistico la localizzazione di tutte le aree destinate a zona G4.2 nonché le eventuali indicazioni per la realizzazione, anche perché quelle contenute al comma 19 dell'art. 18 delle NTA del PUC potrebbero, in taluni casi di aree di particolare valenza paesaggistica e ambientale, non essere sufficienti (è solo disposta la piantumazione con specie autoctone sul 20% della superficie).

Recepimento:

Negativo:

il piano adottato definitivamente non modifica tale scelta

- Si rileva infine che all'interno del perimetro di tutela condizionata del *Nuraghe Mercureddu II*, di massima dimensione (in proposta da sottoporre a *Copianificazione*) 220 m circa, è localizzata una delle sopraddette aree G4.2 destinata a parcheggio, in prossimità della strada litoranea orientale, totalmente svincolata dalla strada stessa e irraggiungibile con autoveicoli.

Recepimento:

Negativo:

il piano adottato definitivamente non motiva ne' modifica tale scelta.

- Occorre rimandare a ulteriori verifiche la compatibilità della destinazione urbanistica della subzona G2.2* che si configura come un'area speciale di nuova istituzione ai sensi dell'Art. 99 delle NTA del PPR e in quanto tale soggetta a uno studio sulla verifica dei carichi ambientali (Art. 100 delle NTA del PPR) e comunque, se eventualmente realizzabile, soggetta a interventi che privilegino azioni a basso impatto sia sulle risorse ambientali (consumi idrici, energetici, ecc...) che sul paesaggio. Si rileva inoltre nell'areale la presenza di un nucleo edilizio di origine storico-tradizionale, le cosiddette *Case Diana*, che in quanto appartenenti all'edificato storico-culturale necessita di essere perimetrato e tutelato ai sensi dell'Art. 51 delle NTA del PPR. A tale proposito si rinvia alla Sezione 4.3 *Assetto storico culturale - Tema: Beni paesaggistici ed identitari* (Pag.15) e alla sezione 6.1.3 *Insedimenti turistici* (a pag. 42 della presente relazione) dove si tratta appunto della zona turistica F4 in funzione dell'area golfistica.
Infine su detta subzona, totalmente intonsa, a parte le sopraccitate *Case Diana* di valenza storico-culturale, grava, oltre il vincolo ex L1497/39, DM 06/04/1990, esteso a tutto il territorio comunale, l'Oasi permanente di protezione faunistica – *Oasi Mercuri* estesa a tutta la zona costiera



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

occidentale del Comune di Calasetta, come rilevato alla sezione *Valutazione ambientale strategica*

(pag.4) della presente relazione.

Recepimento:

Negativo:

il piano ha approfondito con il *Progetto Guida - AdP Cal'e Seda* alcuni aspetti dell'intervento turistico- sportivo comprendente una zona di nuova destinazione G e una di nuova destinazione F, tuttavia come evidenziato nella sezione più sopra intitolata *Insedimenti turistici* tale progetto ha perlopiù fatto chiarezza sulla collocazione degli oggetti edilizi e infrastrutture sportive ma non ha fornito risposta alla richiesta di maggior informazione riguardo all'analisi e compensazione delle risorse ambientali e paesaggistiche su cui l'intervento andrebbe a incidere.

In relazione alla specifica normativa che riguarda il progetto guida, l'art. 18 delle NTA del PUC dispone, tra le altre cose, che, anticipatamente rispetto all'ottenimento dell'agibilità del campo da golf, possa comunque essere realizzato il 33% dell'intera struttura ricettiva/residenziale e che comunque essa debba essere ultimata entro i 5 anni dalla stipula dell'accordo di programma.

Ciò ovviamente pone delle garanzie a favore della realizzazione dei volumi ricettivo/residenziali a cui non corrispondono analoghi impegni relativamente alla realizzazione del depuratore e delle condotte di adduzione delle acque reflue depurate verso l'area oggetto di accordo. Sotto questo aspetto infatti la norma di attuazione del progetto guida non si allinea alla *Relazione generale* in cui è dichiarato che l'intervento si attua attraverso l'accordo di programma il quale dovrà disporre che *"la costruzione delle volumetrie sono (è) legate alla costruzione preventiva del campo da golf. Per cui nessuna volumetria può essere concessa se queste non sono collegate alla esecuzione preventiva del campo da golf."* Un simile disallineamento riguarda anche gli impegni da ripartire nell'accordo di programma per la realizzazione dell'impianto di depurazione e delle condotte di adduzione dell'acqua depurata: nella relazione generale pare che questi debbano essere realizzati anche con il contributo degli "operatori", e, sebbene non si chiarisca se con il termine operatori si intendano gli imprenditori o i gestori delle opere, nella norma del progetto guida a ciò non si fa più riferimento ne' vi è prevista una generale ripartizione, neanche di massima, degli oneri.

In relazione alle NTA del PUC si osserva che:

- nella subzona G1.2 le NTA del PUC consentono destinazioni d'uso che non sono prefigurate nel



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Decreto 2266/U del 1983 per la zona G, quali: alberghi, ostelli per la gioventù e similari, che possono essere ammessi solo se a servizio e complementari alle attività principali ammesse nella zona G.

Recepimento:

Negativo:

E' rimasto tal quale dopo l'adozione definitiva.

- nella subzona G2.1 sita sul promontorio in Punta di Manca , classificata nella *TAV - A.P.L. 1.3.1.- Ambiti di paesaggio locali*, si ipotizzano tipologie di destinazioni d'uso non compatibili, in quanto queste aree sono sottratte alla disponibilità di attuare qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo (comma 1, Art. 23 delle NTA del PPR), ovvero le destinazioni previste dal PUC: e7-punti di ristoro, e9-parco giochi acquatico, c4-attrezzature culturali e ricreative, c9-impianti sportivi pubblici e privati incluse palestre.

Recepimento:

Negativo:

E' rimasto tal quale dopo l'adozione definitiva.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

ZONA H – SALVAGUARDIA

Descrizione

Le zone H ricomprendono:

Sottozona H1: aree a valenza archeologica e storico culturale

Sottozona H2: aree di pregio paesaggistico, che individua le seguenti subzone:

H2.1: Complessi dunali e sistemi di spiagge

H2.2: Aree demaniali per l'insediamento temporaneo di Servizi alla balneazione

H2.3: Aree del demanio comunale

Sottozona H3: aree di salvaguardia ambientale – Aree degradate

Per ciascuna delle sottozone sono esplicitate norme generali, alle quali sono sottoposte tutte, e norme differenziate per ciascuna.

Prescrizioni/Suggerimenti per l'adeguamento

- Per quanto riguarda le sottozone H1, occorre chiarire e rivedere tutto il corpo dell'art. 19 delle NTA del PUC alla luce degli esiti della *Copianificazione* di cui all'art. 49 delle NTA del PPR, che presumibilmente porterà a rivedere anche la cartografia.

Recepimento:

Negativo:

pur essendo stato concluso l'*iter* di *Copianificazione*, per il quale si rimanda alla sez. *Patrimonio storico culturale diffuso* della presente, la trattazione di questo non risulta aderente agli esiti del verbale finale e, in ultima analisi, per quegli elementi non analizzati in sede di *Copianificazione*, all'art. 19 della LR 45/89. Occorre rivedere sia la cartografia che le NTA di riferimento nel PUC sia per quanto riguarda le definizioni normative dei perimetri e le implicazioni cartografiche conseguenti, sia per quanto riguarda il regime autorizzatorio delle eventuali trasformazioni, sia infine per quanto riguarda la zonizzazione.

Inoltre posto che solo in seguito alle revisioni e chiarimenti di cui sopra, si potrà ridefinire con precisione e secondo le esatte qualificazioni e categorie i diversi gradi di tutela del patrimonio storico culturale, e i soggetti idonei a esercitarne le competenze, si diranno di seguito le principali



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

problematiche riscontrate nella normativa di attuazione del PUC.

Si vuol comunque anticipare che, come anche dimostrano le contraddizioni e inesattezze dell'art. 19 delle NTA del PUC, occorrerà considerare che in questo specifico territorio, come in tutti i Comuni costieri, la tutela del patrimonio storico culturale difficilmente potrà essere scissa dalla tutela del patrimonio paesaggistico in cui esso si trova immerso, e ciò anche in tutti quei casi in cui il patrimonio storico culturale non sia di per sé bene paesaggistico. A ciò dovrà sempre unirsi la considerazione che tutto il territorio comunale costituisce bene paesaggistico, anche con sovrapposizione di diversi tipi di tutele paesaggistiche, individuate sia per l'intero territorio che localmente (L 1497/39, art. 17 delle NTA del PPR, ovvero appartenenza al Parco geominerario, ecc...).

- Si rileva che alla proposta perimetrazione dell'area archeologica *Bricco del canale* non si fa corrispondere nello *zoning* la zona H ne' per quanto riguarda il perimetro di tutela più stretta, ne' per quanto riguarda il più ampio secondo perimetro di tutela. Ad essa si è fatta corrispondere la zona E, peraltro prescindendo dal fatto che sul perimetro di tutela più ampio si trova una struttura turistico-ricettiva (*Resort Tupei*).

Recepimento:

Negativo:

Pur essendo stato concluso l'*iter* di *Copianificazione*, per il quale si rimanda alla sez. *Patrimonio storico culturale diffuso* della presente, la trattazione di questo bene non risulta aderente agli esiti del verbale finale che ne ha visto la derubricazione perché *inesistente*. Ciononostante esso è riportato nelle cartografie di piano e ad esso si fa corrispondere una doppia perimetrazione di tutela integrale e di tutela condizionata.

Per quanto riguarda le NTA del PUC:

- Ai sensi della LR 45/89 sono zone H anche altri tipi di valenze territoriali paesaggistiche non individuate nelle sottozone del PUC ma presenti sul territorio comunale, quali quelle definite per legge dal DLgs. 42/2004 e ss. mm. e ii e dalle NTA del PPR (art.17).

Recepimento:



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Negativo:

Pur essendoci riscontro che, per esempio, sul territorio sono presenti usi civici questi non sono ne' individuati in cartografia ne' classificati H.

- Allo stesso modo occorre considerare che il patrimonio storico culturale archeologico e i beni culturali autogenerano, per loro stessa natura, beni paesaggistici, anche qualora non appartenenti al cosiddetto *Repertorio*. Di ciò si dovrà tener conto nello stabilire perimetri di tutela integrale e condizionata e rispettive normative in sede di *Copianificazione*, di cui all'art. 49 delle NTA del PPR e nelle procedure analoghe, e nell'attribuzione della zona omogenea di riferimento ai sensi dell'art. 19, LR 45/89.

Recepimento:

Negativo:

pur essendo stato concluso l'*iter* di *Copianificazione*, per il quale si rimanda alla sez. *Patrimonio storico culturale diffuso* della presente, la trattazione di questo non risulta aderente agli esiti del verbale finale e, in ultima analisi, per quegli elementi non analizzati in sede di *Copianificazione*, all'art. 19 della LR 45/89. Occorre rivedere sia la cartografia che le NTA di riferimento nel PUC sia per quanto riguarda le definizioni normative dei perimetri e le implicazioni cartografiche conseguenti, sia per quanto riguarda il regime autorizzatorio delle eventuali trasformazioni, sia infine per quanto riguarda la zonizzazione.

- Occorre rivedere la definizione di Sottozona H2 del comma 6, art. 19 delle NTA del PUC in proposta, poiché sembrerebbe poco chiara e contraddittoria. Se tale definizione include nella sottozona H2 qualunque tratto costiero occorrerà adeguare la cartografia, viceversa occorrerà comunque riscriverla.

Recepimento:

Negativo:

il piano adottato definitivamente non modifica tale scelta.

- Il comma 13 dello stesso articolo 19 delle NTA del PUC consente l'insediamento di strutture temporanee (90 gg) tipo *glamping* (campeggio di lusso) nelle sottozone H2 ma ciò non è consentito dall'art. 20 delle NTA del PPR.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Recepimento:

Negativo:

il piano adottato definitivamente non modifica tale scelta.

- Per quanto riguarda il comma 18 dell'art. 19, relativo alle aree di recupero ambientale, appare riduttivo consentire unicamente la manutenzione ordinaria, straordinaria e il restauro conservativo in quanto è proprio in queste aree che può verificarsi la necessità di demolire manufatti esistenti, qualora questa risulti la migliore forma di tutela anche in vista della ricostituzione del valore paesaggistico nella stessa forma o in forma differente (nuovo valore paesaggistico).

Recepimento:

Negativo:

il piano adottato definitivamente non modifica tale scelta.

- Per quanto riguarda le *Aree di rispetto* contenute nell'art. 20 delle NTA del PUC occorre rivederle alla luce di quanto sopra in quanto intimamente collegate alle zone H per ciò che attiene al patrimonio paesaggistico e patrimonio storico culturale in cui occorre essere particolarmente precisi nella stesura delle disposizioni per non ingenerare smarrimento e aggravio dei procedimenti di autorizzazione.

Recepimento:

Negativo:

come già esposto per quanto riguarda la cartografia, anche le NTA della zona H e in particolare l'articolazione delle aree di rispetto R1, R2, R3, R4 e loro indicazioni normative, necessitano di un riordino complessivo in relazione a definizioni e implicazioni, perimetrazioni e norme di comportamento.

6.2.3 Calcolo Standards

Descrizione
La popolazione residente nell'intero territorio comunale di Calasetta è pari a 2.908 abitanti: non è noto il numero effettivo degli abitanti residenti nelle zone A e B. Il Piano infatti basa il calcolo degli <i>standard</i> di tali zone sul numero degli abitanti <i>equivalenti</i> che deduce dal rapporto tra la volumetria realizzata e il



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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

parametro rispettivamente di 200 mc/ab per la zona A e di 150 mc/ab per la zona B.

Da cui si deducono rispettivamente:

Abitanti equivalenti **Zona A** $426.436 \text{ mc} / 200 \text{ mc/ab} = 2.132 \text{ ab}$

Abitanti equivalenti **Zona B** $312.901 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} = 2.086 \text{ ab}$

Abitanti equivalenti Zona A + Zona B : $= 4.218 \text{ ab}$

Si rileva, viceversa, che nel caso si utilizzasse il parametro dovuto nei casi in cui il Comune non adduce motivazione alla sua variazione, e cioè 100 mc/ab, gli abitanti equivalenti risulterebbero:

Abitanti equivalenti Zona A + Zona B $739.337/100 \text{ mc/ab} / 100 \text{ mc/ab} = 7.393 \text{ ab}$

Ai sensi dell'art. 2 del DA 2266/U/83 il Comune è classificato di Classe III allo stato attuale, in quanto gli abitanti sono in numero inferiore a 10.000. Il piano urbanistico è pertanto tenuto a garantire una dotazione minima di spazi pubblici (aree S) pari a 12 mq per ogni abitante insediato e da insediare nelle zone A e B, oltrechè nelle zone C tramite i piani attuativi.

Si riporta di seguito il quadro dei dati relativi alle aree S del PUC proposto:

Tabella 1

Zona A+B (di Piano: sulla base del parametro del PUC)

Volume MAX 739.337 mc (Zona A: 426.436 mc + Zona B: 312.901 mc)

Abitanti 4.218 ab (Zona A: $426.436/200 = 2.132 \text{ ab}$ + Zona B: $312.901/150 = 2.086 \text{ ab}$)

Area	Dotazione Floris (mq/Ab)	Abitanti insediabili	Servizi minimi (mq) per 18 mq	Servizi minimi (mq) per 12 mq	Servizi PUC (mq)	Differenza (mq) per 18 mq	Differenza (mq) per 12 mq
S1	4.50	4.218	18.981	16.872	19.888	+ 907	+3.016
S2	2.00		8.436	8.436	9.897	+ 1.461	+ 1.461
S3	9.00		37.962	21.090	41.587	+ 3.625	+20.497
S4	2.5		10.545	4.218	19.720	+ 9.175	+15.502
Totale	18.00	4.218	75.924	50.616	91.092	+ 15.168	+40.476

Il piano propone una dotazione di *standard* pari a 21,59 mq per cittadino.

Il quadro riepilogativo nel caso di 7.393 ab e 12 mq ad abitante diventa:



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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Tabella 2

Zona A+B (Teorica: sulla base del parametro di 100 mc/ab)

Volume MAX 739.337 mc (Zona A: 426.436 mc + Zona B: 312.901 mc)

Abitanti 7.393 ab (Zona A: 426.436/100 = 4.264 ab + Zona B: 312.901/100 = 3.129 ab)

Area	Dotazione Floris Comune di III classe (mq/Ab)	Abitanti insediabili	Servizi minimi (mq)	Servizi PUC (mq)	Differenza (mq)
S1	4.00	7.393	29.572	19.888	-9.684
S2	2.00		14.786	9.897	-4.889
S3	5.00		36.965	41.587	+4.622
S4	1.0		7.393	19.720	+12.327
Totale	12.00	7.393	88.716	91.092	+2.376

In questo caso la dotazione di *standard* sarebbe pari a 12,32 mq per cittadino.

Dalle due tabelle si evince, in ogni caso, un sopravanzo, nel primo caso ingente, di aree per *standard*. La *Relazione sulla Consistenza Edilizia ed Urbanistica del PdF* (pag 3) attesta che attualmente l'amministrazione comunale ha già in disponibilità 68.491 mq per standard.

Tale dotazione:

- soddisfa una popolazione di 4.218 abitanti (situazione rappresentata con la **Tabella 1**), dotando di 16,23 mq ogni abitante a pieno insediamento di zona A e B
- non soddisfa una popolazione di 7.393 abitanti (situazione rappresentata con la **Tabella 2**), dotando di 9,26 mq ogni abitante a pieno insediamento di zona A e B

Si rileva anche che gli *shapefile* resi disponibili dall'amministrazione comunale valutano, sul dispositivo GIS, una superficie destinata dal progetto di piano a *standard* pari a 111.198 mq, quindi superiore a quella riportata nella Tabella (*Verifica degli standard urbanistici delle zone A+B Calasetta*) dell'elaborato *La Contabilità Urbanistica* pari invece a 91.092 mq.

Riassumendo: l'Amministrazione comunale intende insediare nelle zone A+B 4.218 abitanti, avendo già, a disposizione delle stesse zone, *standard* er 68.491 mq. Ciò assicurerebbe uno *standard* per abitante pari a 16,23 mq > 12 mq (standard minimo per un Comune di III Classe), sbilanciato esclusivamente sull'S3 (verde pubblico attrezzato).



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

L'Amministrazione comunale propone, di fatto, di elevare lo *standard* per servizi a 21,59 mq per cittadino, senza fornire motivazione di ciò, portando a 91.092 mq le aree totali per *standard* e ponendosi nelle condizione di doverne acquisire 22.601 mq.

Prescrizioni/Suggerimenti per l'adeguamento

Occorre che il Comune:

- motivi il sovradimensionamento degli *standard* essendo lo scostamento dal parametro previsto per la classe III di appartenenza del Comune assai elevato, e visto che il soddisfacimento è già assicurato e sovrabbondante, per i previsti 4.218 abitanti insediabili, senza ulteriori acquisizioni di aree: 16,23 mq > 12 mq.

Recepimento:

Negativo:

il sovradimensionamento degli *standard* permane senza che sia espressa alcuna specifica motivazione.

Precisamente a pag. 25 del documento *Tav.: PUC.1.1.0 – Relazione Generale* si prevedono 18 mq ad abitante per complessivi 4.210 abitanti in Calasetta e 269 abitanti in Cussorgia.

Vengono verificati 20 mq/ab in Calasetta e 16,6 mq/ab in Cussorgia, confermati anche nel documento *Tav.: P.U.C. 1.3.0 - La contabilità urbanistica*.

6.2.4 Sovrapposizione delle scelte urbanistiche al PAI

In data 07 maggio 2014 con Deliberazione n.12 il Comitato Istituzionale, sentita l'Autorità di Bacino, ha approvato per il Comune di Calasetta gli studi di compatibilità idraulica e geologico-geotecnica del centro urbano e delle zone limitrofe, relativamente al procedimento di adozione di due Piani di Lottizzazione, ai sensi dell'articolo 8, comma 2 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio di assetto idrogeologico (PAI).

Lo studio di compatibilità idraulica e geologico-geotecnica elaborato per l'intero territorio comunale, ai sensi dell'articolo 8, comma 2, delle NdA del PAI, è stato trasmesso alla competente Agenzia regionale del Distretto Idrografico della Sardegna per l'approvazione e risulta attualmente in fase di istruttoria presso



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

gli uffici della Direzione Generale dell'Agenzia.

Inoltre sono stati trasmessi a questi uffici i seguenti elaborati cartografici e testuali in formato digitale e facenti parte dello studio di compatibilità idraulica e geologico-geotecnica realizzato per l'intero territorio comunale (articolo 8, comma 2 delle NdA del PAI):

- Carta della Instabilità Potenziale (N. *Elab.* AA.4.1 scala 1:10.000);
- Carta della Pericolosità Pregressa (N. *Elab.* AA.4.2 scala 1:10.000);
- Carta della Pericolosità di Frana Inviluppo: Calasetta (N. *Elab.* AA.4.3.1 scala 1:10.000);
- Carta della Pericolosità Idraulica Pregressa (N. *Elab.* AA.4.5 scala 1:8.000);
- Carta della Pericolosità Idraulica Inviluppo: Calasetta (N. *Elab.* AA.4.6.1 scala 1:2.000);
- Carta della Pericolosità Idraulica Inviluppo: Cussorgia (N. *Elab.* AA.4.6.2 scala 1:2.000).

È necessario precisare che sino all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica e geologico-geotecnica elaborato per l'intero territorio comunale (articolo 8, comma 2 NdA PAI) rimangono vigenti sia le aree perimetrare dal PAI che quelle derivanti dallo studio di compatibilità del centro urbano e zone limitrofe, approvato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.12 del 07 maggio 2014.

Adeguamento della cartografia

Si ricorda che al momento dell'approvazione definitiva del PUC dovranno essere aggiornate le "Carte della sovrapposizione della zonizzazione con le perimetrazioni del PAI", sia del centro urbano che del territorio extraurbano, riportando nelle stesse, le aree a pericolosità **vigenti** e le **fasce di tutela** dei corpi idrici di cui all'art.8, commi 8 e 9 delle NdA del PAI. Per una più facile lettura delle informazioni territoriali mappate si suggerisce l'uso di labels/etichette delle classi di pericolosità idraulica e geologica-geotecnica.

Recepimento:

Positivo:

- lo studio di compatibilità geologica e geotecnica del territorio comunale, ai sensi dell'articolo 8 delle NA del PAI, è stato approvato con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n.7 del 19.06.2018;
- lo studio di compatibilità idraulica del territorio comunale, ai sensi dell'articolo 8 delle NA del PAI, è stato approvato con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n.10 del 11.12.2018;



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

- il Comune ha modificato e aggiornato le *“Carte della sovrapposizione della zonizzazione con le perimetrazioni del PAI”* con il contenuto dei suddetti studi e con quanto ulteriormente richiesto.

A questo proposito, a seguito dell'approvazione degli studi di compatibilità ai sensi dell'art.8 delle NA del PAI, è stato possibile analizzare il progetto di Piano in relazione allo stato del dissesto idrogeologico presente sul territorio e la situazione più critica che è emersa è relativa alla zona turistica F1 – *Cussorgia mare* e alla zona D2.2, che ricadono interamente in un'area a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4). Pertanto, secondo la disciplina dell'articolo 27 delle NA del PAI, non risulta possibile il loro completamento nel caso in cui vi fossero ulteriori volumi da realizzare.

Adeguamento delle Norme tecniche di attuazione del PUC

Le NTA del PUC riportano, nel Titolo V Art. 22, il recepimento delle NdA del PAI nelle aree classificate a pericolosità idraulica e geologico-geotecnica.

Il suddetto Titolo V, Art. 22 dovrà essere integrato con:

- un riferimento agli articoli e alle discipline relativi alle classi di pericolosità idraulica e geologico-geotecnica (artt. da 27 a 34 delle NdA del PAI). In particolare, si consiglia un riferimento agli articoli specifici per classe di pericolosità in ciascun articolo delle zone urbanistiche del PUC (es. per la zona D in località *P.ta Rosarieddu* e per le zone D e F in località *Cussorgia*);
- la disciplina delle fasce di tutela dei corpi idrici (art. 8, commi 8 e 9 delle NdA del PAI);
- la disciplina d'uso per le aree con classe di pericolosità idraulica e geologico geotecnica moderata “Hg1” e “Hi1”. Infatti *“...competete agli strumenti urbanistici... omissis”* disciplinare l'uso del territorio nelle aree di pericolosità idraulica e geologico geotecnica moderata (artt.30 e 34 delle NdA del PAI);
- la disciplina dettata dal PGRA, in attuazione del Titolo V delle NdA del PAI, in particolare per ciò che concerne il rispetto del principio di invarianza idraulica (art.47 delle NdA del PAI);
- gli indirizzi per le verifiche su infrastrutture, opere, impianti, costruzioni ed attività soggetti a danno potenziale nelle aree a maggior pericolosità idraulica (art. 22 delle NdA del PAI).

Recepimento:

Positivo:

L'osservazione risulta recepita: le NTA dello strumento urbanistico sono state modificate e integrate con quanto richiesto.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

6.2.5 Regolamento edilizio

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.

Il Comune dovrà adeguare completamente il R.E. alle disposizioni vigenti in materia urbanistica ed edilizia quali, in particolare, la L.R. n. 23/1985, L.R. n. 8/2015, D.P.R. n. 380/2001, D.Lgs. n. 102/2014 etc.

Recepimento:

Positivo:

Sono stati aggiornati i riferimenti e contenuti normativi.

Si segnala che ovunque nel testo è riportato erroneamente il riferimento al Comune di Budoni in luogo di Comune di Calasetta.

Tecnico istruttore - Ing. Barbara Costa

Responsabile del Settore - Geom. Carlo Corrias

Direttore del Servizio - Ing. Alessandro Pusceddu