



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### IDENTIFICAZIONE E ATTI AMMINISTRATIVI

Comune	<b>GOLFO ARANCI (SS)</b>	
Oggetto	<b>PUC in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano Assetto Idrogeologico. In ottemperanza alla sentenza TAR Sardegna n. 100/2018.</b>	
Tipologia Strumento Urbanistico <b>pre-vigente</b>	PUC 2000	
	Deliberazione del Commissario ad Acta n. 2 del <b>24.07.2000</b>	
	Pubblicazione BURAS n. 27 del 01.09.2000	
Deliberazione Consiglio Comunale – <b>Adozione PUC</b>	DCC n. 56 del <b>24.11.2011</b> .	
Determinazione RAS DG Ambiente - Servizio SAVI – <b>VINCA</b>	Determinazione n. 399 del <b>19.04.2013</b>	
Determinazione Provincia di Olbia Tempio, Settore 5° Ambiente e Sostenibilità - <b>VAS - Parere motivato.</b>	Determinazione n. 368 del <b>03.07.2013</b>	
Deliberazione di Consiglio Comunale <b>Approvazione PUC</b>	DCC n. 63 del <b>23.12.2013</b>	
Deliberazione del Comitato Istituzionale - Approvato lo studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica art. 8, comma 2, delle NdA del <b>PAI</b> .	DCI n. 3 del 20.05.2015	
Comune: richiesta di <b>Verifica di Coerenza</b>	Protocollo Comune	n. 10957 del <b>03.09.2015</b>
	Protocollo RAS	n. 38008 del <b>07.09.2015</b>
RAS: Richiesta <b>Integrazioni</b>	Protocollo RAS	n. 40723 del <b>25.09.2015</b>
Comune: Arrivo <b>Integrazioni</b>	Protocollo Comune	n. 12705 del <b>07.10.2015</b>
	Protocollo RAS	n. 44170 del <b>19.10.2015</b>
Comune, Regione e Ministero: <b>Copianificazione</b> ai sensi articolo dell'49 delle NTA del PPR	Verbale finale sottoscritto in data <b>28.10.2015</b>	



**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

Seduta di <b>CTRU</b>	n. 16 del <b>21.12.2015</b>	
Determinazione RAS DG Pianificazione urbanistica di <b>Rinvio</b> .	Determinazione n. 3318 del <b>23.12.2015</b>	
Deliberazione di Consiglio Comunale di <b>riscontro</b> della Determinazione RAS di <b>Rinvio</b> .	DCC n. 13 del <b>10.03.2016</b>	
Comune: richiesta <b>Verifica di Coerenza bis</b>	Protocollo Comune	n. 4138 del <b>15.03.2016</b>
	Protocollo RAS	n. 11648 del <b>22.03.2016</b> ,
Comune: Arrivo <b>Integrazioni</b>	Protocollo Comune	n. 4502 del <b>24.03.2016</b>
	Protocollo RAS	n. 13115 del <b>01.04.2019</b>
RAS: Richiesta Integrazioni	Protocollo RAS	n. 16558 del <b>22.04.2016</b>
RAS: <b>sospensione dei termini istruttori</b> per un massimo di 30 giorni, ai sensi del comma 7 dell'art. 2 della L 241/1990.	Protocollo RAS	n. 22857 del <b>10.06.2016</b>
Comune: comunicazione alla RAS della <b>volontà di procedere alla pubblicazione del PUC</b> nel BURAS.	n. 10358 del <b>15.07.2016</b>	
Seduta di <b>CTRU</b>	n. 8 del <b>18.07.2016</b>	
Determinazione RAS DG Pianificazione urbanistica di <b>Rinvio bis</b> .	Determinazione n. 1484 del <b>19.07.2016</b>	
Deliberazione di Consiglio Comunale di <b>definizione degli indirizzi per la pubblicazione</b> e l'entrata in vigore del PUC.	DCC n. 58 del <b>10.10.2016</b>	
<b>Pubblicazione del PUC sul BURAS</b> (senza il positivo esito della Verifica di coerenza di cui all'art. 31 della LR 7/2002)	BURAS n. 49 del <b>27.10.2016</b>	
RAS: <b>ricorso amministrativo</b> n. 28/2017 nanti il <b>TAR Sardegna</b> .	Sentenza TAR Sardegna n.100 del <b>13.02.2018</b>	
Regione/Comune: <b>Tavolo tecnico</b> preliminare alla rinnovazione del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Comunale a seguito della sentenza del TAR Sardegna n. 100 del 13.02.2018.	Verbale del <b>28.03.2019</b>	



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Deliberazione di Consiglio Comunale – <b>Riapprovazione PUC</b> - Presa d'atto degli esiti del tavolo tecnico preliminare Regione/Comune del 28.03.2019.	DCC n. 17 del <b>26.04.2019</b>	
Comune: richiesta <b>Verifica di Coerenza ter</b>	Protocollo Comune	n. 5869 del <b>07.05.2019</b>
	Data arrivo RAS	<b>07.05.2019</b>
	Data scadenza	<b>06.08.2019</b>
	Protocollo RAS	n. 17084 del <b>10.05.2019</b>
Procedimento di verifica	<input checked="" type="checkbox"/> Regime transitorio ✓ LR 1/2019 "Legge di semplificazione" art. 21 comma 2 ✓ DGR 5/48 del 29.01.2019 Punto 1 lett. A) – Piani urbanistici comunali: adozione e approvazione ai sensi dell'art. 20 della LR 45/1989 nella formulazione vigente al 31.01.2019. ✓ Art. 20 LR 45/1989 nella formulazione previgente	



**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

## INQUADRAMENTO

<b>Superficie territorio comunale</b>	37,23 Km <sup>2</sup>
<b>Popolazione residente al 1° gennaio 2018</b>	2.473 Abitanti
<b>Comune costiero</b>	SI
<b>Comune entro 1° Ambito del PPR</b>	■ Totalmente incluso
	Ambito PPR: n. 18 – “Golfo di Olbia”

## ITER AMMINISTRATIVO

Tutti gli elementi dell'iter amministrativo sono elencati nella soprastante Tabella di identificazione e atti amministrativi.

## ANALISI ISTRUTTORIA

La seguente istruttoria analizza il piano sulla base dei seguenti elementi:

- documentazione obbligatoria da allegare al PUC (VAS, VINCA, PAI e copianificazione dei Beni storico culturali) con riferimento all'iter amministrativo e agli esiti prodotti dai vari procedimenti;
- esame delle motivazioni di rinvio di cui alla Determinazione Regionale n. 1484/DG del 19.07.2016 esaminate alla luce delle modifiche apportate al PUC, con Deliberazione di CC n. 17 del 26.04.2019, in accordo con quanto stabilito in sede di Tavolo Tecnico, tenutosi tra la RAS Direzione Generale dell'Urbanistica e il Comune di Golfo Aranci, a seguito della Sentenza TAR Sardegna n. 100 del 13.02.2018, e concluso in data 28.03.2019 col Verbale approvato e sottoscritto dalle parti.



**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

## DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA DA ALLEGARE AL PUC

<b>Valutazione ambientale strategica</b>	<b>Esito: conclusa</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- In data 21.03.2011 e 26.05.2011 hanno avuto luogo le riunioni di Scoping;</li><li>- Con DCC n. 56 del 24.11.2011 il Comune di Golfo Aranci ha adottato il Rapporto ambientale e la Sintesi non tecnica;</li><li>- In data 28.02.2012 ha avuto luogo la riunione di presentazione pubblica del PUC;</li><li>- La Provincia di Sassari, Settore 5° Ambiente e Sostenibilità, ha emesso la determinazione n. 368 del 03.07.2013 di <b>Parere motivato</b> positivo alla VAS del PUC (DCC 56/2011), ai sensi dell'art. 15 del Dlgs 152/2006, subordinatamente al recepimento di determinate prescrizioni;</li><li>- La Provincia di Sassari, Settore 9° Sviluppo e ambiente Nord/Est, con nota n. 4731 del 12.04.2019, ha ritenuto <b>non necessario procedere all'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS</b> per il PUC approvato con DCC 17/2019;</li><li>- Il Comune di Golfo Aranci ha adottato, con DCC 17/2019, la dichiarazione di sintesi ai sensi dell'art. 17 del Dlgs 152/2006.</li></ul>	

<b>Valutazione di Incidenza ambientale</b>	<b>Esito: conclusa</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- La Direzione Generale della Difesa dell'Ambiente - Servizio SAVI, ha espresso, con Determinazione n. 399 del 19.04.2013, ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 e smi, giudizio positivo di valutazione di incidenza, all'attuazione del PUC (DCC 56/2011), subordinatamente al recepimento di determinate prescrizioni.</li></ul>	

<b>PAI</b>	<b>Esito: conclusa</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Deliberazione del Comitato Istituzionale Autorità di Bacino n. 3 del 20.05.2015 avente ad oggetto "Comune di Golfo Aranci – Studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle Norme di Attuazione del PAI, relativo al procedimento di adozione del Piano Urbanistico Comunale di Golfo Aranci – Approvazione".</li></ul>	

<b>Copianificazione beni storico-culturali</b>	<b>Esito: conclusa</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Verbale conclusivo dell'attività di copianificazione di cui all'art. 49, commi 2 e 4, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale per i beni paesaggistici e identitari – Comune di Golfo Aranci (OT)", firmato in data 28.10.2015 da Regione, Comune e Mibact.</li></ul>	

## ESAME DEI MOTIVI E DEI RILIEVI DI RINVIO DI CUI ALLA DETERMINAZIONE REGIONALE N. 1484 DEL 19.07.2016.

Si elencano nel seguito, suddivise per macro tematiche, le motivazioni di rinvio contenute nella Determinazione Regionale n. 1484/2016, qui sintetizzate per una maggiore facilità di lettura; si evidenziano gli accordi, oggetto di tavolo tecnico del 28.03.2019, che hanno rilevanza per la tematica esaminata e si



**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

procede, quindi, con l'esame delle modifiche (cartografiche o normative) apportate dal Comune in sede di **Deliberazione di Consiglio Comunale di presa d'atto degli esiti del tavolo tecnico** Regione/Comune del 28.03.2019 ai fini della verifica di coerenza ex art. 31 LR 7/2002 e della ottemperanza alla sentenza TAR Sardegna n. 100/2018 (DCC n. 19 del 26.04.2019). Infine, vengono riportate le considerazioni dell'ufficio istruttore Regionale in merito alla verifica del corretto recepimento di ciascun rilievo di rinvio.

## **RIORDINO DELLE CONOSCENZE**

### **Tematismi ambientali di base – Aree percorse da incendi**

- Si chiede, ai sensi dell'art. 10 della Legge 353/2000, l'elaborazione della mappa delle aree percorse da incendi e la predisposizione, nelle NTA del PUC, delle relative prescrizioni e sanzioni.

#### Recepimento del Comune

L'art. 8 "Norme di carattere generale" delle NTA/PPR richiama la necessità che il Comune si doti di un opportuno catasto degli incendi ai sensi dell'art. 10 della Legge 353/2000; tali norme sono specificamente richiamate nell'art. 18 "Aree percorse da incendi" delle NTA /PUC.

#### Considerazioni della Regione

Il rilievo è recepito dal punto di vista formale ma non sostanziale. In assenza del catasto delle aree percorse da incendio, il Comune dovrà, preliminarmente al rilascio, o in fase di verifica, di qualsiasi titolo comportante trasformazioni di un'area, accertare la conformità alla L. 353/2000.

## **Assetto ambientale**

- Si chiede l'elaborazione della cartografia relativa ai Beni paesaggistici ambientali (artt. 136, 142 e 143 del Dlgs 42/2004), alle componenti di paesaggio ambientale (con riferimento agli studi di riordino delle conoscenze del PUC), alle Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate (SIC, ZPS e sistema regionale de parchi LR 31/89), nonché le eventuali e ulteriori valenze individuate dal Comune in sede di redazione del PUC. Tali carte dovranno garantire la leggibilità e l'identificazione degli elementi ivi rappresentati. Si chiede inoltre la predisposizione, nelle NTA del PUC, delle relative discipline di salvaguardia e tutela di quanto rappresentato.

#### Recepimento del Comune

Sono stati prodotti gli elaborati:

- \* Agr 04 bis "Carta dei beni paesaggistici – Dlgs 42/2004";
- \* Agr 04 ter "Carta delle aree di interesse naturalistico";
- \* Agr 06 "Carta componenti di paesaggio";
- \* Agr 03 "Carta delle acclività";

Le NTA/PUC all'art. 8 "Norme di carattere generale" disciplinano i Beni paesaggistici secondo l'art. 18 delle NTA/PPR.

Le NTA/PUC all'art. 9-14 "Componenti di paesaggio" disciplinano le componenti ambientali secondo l'art. 21-32 delle NTA/PPR.

Le NTA/PUC all'art. 15 definiscono la disciplina delle Aree SIC e ZPS, con particolare riferimento all'intervento di cui alla DGR 30/36/2017 recante "*Progetto Orizzonte Fari. Intervento di valorizzazione del patrimonio marittimo-costiero della Sardegna*".



**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 artt. da 16 a 19 definiscono le aree di interesse botanico, di vincolo idrogeologico e le zone H2.3 dell'ambito orientale.

#### Considerazioni della Regione

Il rilievo risulta parzialmente recepito:

- \* Si raccomanda di integrare, nella Tavola Agr. 04 bis "Carta dei beni paesaggistici": la fascia costiera, le fasce fluviali dei 150 metri e la zona umida localizzata in prossimità di Marana. L'area boscata dovrà, inoltre, essere rappresentata secondo l'involuppo delle specie indicate dalla LR 8/2016 "Legge forestale".

#### **Assetto Storico-culturale**

- Rappresentare puntualmente nel PUC, a livello cartografico e normativo, quanto indicato nel verbale finale della copianificazione; pertanto è necessario dedicare, nelle NTA del PUC, un'apposita sezione che disciplini, attraverso un codice univoco i Beni paesaggistici copianificati e non copianificati (tab. 2 e 3 del Verbale), i Beni culturali di natura archeologica, vincolati ope legis ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. m) del Dlgs 42/2004 (tab. 4 del Verbale), gli ulteriori elementi di natura architettonica (Tab. 5 del Verbale).

#### Recepimento del Comune

È stato prodotto l'elaborato ASC 01 "Carta dei Beni identitari"

L'art. 15 "Zona H2.3 Ambito ZPS SIC" disciplina la Batteria di punta Filasca, individuata quale elemento di natura Architettonica di cui alla Tabella n. 5 del Verbale di copianificazione del 28.10.2015 (Art. 49 NTA/PPR).

L'art. 63 "Beni identitari – Insediamento Sparso – Gli stazzi" definisce la disciplina di tutela dei Beni identitari sia nel primo perimetro di tutela che nel secondo perimetro di attenzione.

L'art. 90 "H1 – Zona archeologica" – Definisce le aree di sedime dei monumenti e quelle circostanti.

L'art. 92 "Area di rispetto archeologica" – Definisce le aree limitrofe alle H1.

L'art. 93 "Area di rispetto dei Beni identitari" – Definisce le aree limitrofe ai beni identitari.

L'art. 95 e 96 "H2.03 – Area di tutela integrale e condizionata delle zone archeologiche o beni in agro "

#### Considerazioni della Regione

Il rilievo risulta parzialmente recepito:

- \* L'elaborato ASC 01 "Carta dei Beni identitari" non riporta tutti gli elementi storico-culturali definiti nel Verbale di copianificazione e la legenda non riporta tutti i simboli grafici delle tipologie elencate. Si chiede pertanto la rielaborazione della carta per l'identificazione di tutti gli elementi presenti nel Verbale finale di copianificazione (art. 49 delle NTA/PPR) e la conseguente definizione normativa.

#### **Assetto insediativo – Stato di attuazione strumento vigente**

- Produrre lo stato di attuazione dello strumento vigente in formato tabellare e cartografico, correlata alle componenti insediative del PPR.

#### Recepimento del Comune

È stato prodotto l'elaborato Tav. F "Dichiarazione di Sintesi" dove viene inserito il Verbale di Tavolo tecnico del 28.03.2019 che allega, a sua volta, la Tabella sintetica del dimensionamento. Tale tabella,



**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

associata alla zonizzazione urbanistica e alla interpretazione delle residualità volumetriche, può essere considerata lo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

Considerazioni della Regione

Il rilievo risulta parzialmente recepito. Non essendo la Dichiarazione di sintesi un elaborato del PUC, il Comune dovrà allegare la Tabella del dimensionamento alla Relazione generale e alle NTA del PUC.

**Assetto insediativo – Art. 6 della LR 8/2004**

- Si chiede l'elaborazione di un'unica tabella che fornisca tutti i dati utili al calcolo dell'art. 6 della LR 8/2004 comprensivi della programmazione di tutte le sottozone Turistiche nel PUC in esame, riportando la codifica delle sottozone come da cartografia PUC vigente e in esame.

Tavolo tecnico del 28.03.2019

Le parti hanno concordato, in merito al dimensionamento delle zone F, il calcolo della potenzialità degli abitanti turistici ai sensi dell'art. 4 del DA 2266/U/83 e dell'art.6 della L.R. 8/2004, secondo quanto riportato nelle Tabelle 2 "Dimensionamento zone F" e 2 bis "Volumi programmati zone F (PUC 2019)".

Recepimento del Comune

È stato prodotto l'elaborato G "Discesa di scala e fabbisogno abitativo -Schede" dove, a pag. 122 si riportano le tabelle relative alla verifica di cui all'art. 6 della LR 8/2004.

Considerazioni della Regione

Il rilievo risulta parzialmente recepito:

- \* Il Comune dovrà procedere all'adeguamento della verifica di cui all'art. 6 della LR 8/2004 (elaborato G "Discesa di scala e fabbisogno abitativo – Schede"), in accordo con quanto riportato nelle Tabelle 2 "Dimensionamento zone F" e 2 bis "Volumi programmati zone F (PUC 2019)" del Verbale del Tavolo tecnico del 28.03.2019.

**AMBITI DI PAESAGGIO LOCALI**

- Produrre un documento contenente obiettivi generali e specifici, strategie e azioni di piano e un elaborato cartografico relativo alla struttura paesaggistica del territorio comunale che rappresenti gli ambiti di paesaggio di rilievo locale.

Recepimento del Comune

È stato prodotto l'elaborato B.05 "Zonizzazione paesaggi" nel quale sono rappresentati i paesaggi con valenza ambientale.

Considerazioni della Regione

Il rilievo è stato parzialmente recepito. Si raccomanda al Comune di procedere all'implementazione dell'elaborato B.05 con le analisi mancanti.

**PROGETTO DEL PUC**

- Rivedere il dimensionamento del Piano e il fabbisogno di nuove zone per insediamenti residenziali e produttive, attraverso l'elaborazione di una tabella dello stato di progetto del PUC, da utilizzare nelle NTA per la definizione dei parametri urbanistici delle singole sottozone omogenee. Tale tabella dovrà fornire il calcolo della popolazione residente nelle diverse zone omogenee ed evidenziare la quota parte





**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

di patrimonio edilizio disponibile (offerta residua) per la nuova insediabilità, al fine della dimostrazione della necessità di nuovi spazi da destinare ai potenziali nuovi abitanti, residenti e/o turistici.

#### Tavolo tecnico del 28.03.2019

Le parti hanno concordato un nuovo dimensionamento del PUC, sintetizzato nella Tabella allegata al relativo Verbale, che rimodula, in diminuzione, la previsione insediativa ipotizzata nel precedente PUC (approvato con DCC 58/2016), con la riduzione di zone di espansione e turistiche e con lo scomputo di una quota della potenzialità di volumetria turistica in relazione ad un effettivo utilizzo di gran parte delle zone B come zone turistiche, adibite a seconde case.

#### Recepimento del Comune

È stato prodotto l'elaborato Tav. F "Dichiarazione di Sintesi" dove viene inserito il Verbale di Tavolo tecnico del 28.03.2019 che allega, a sua volta, la Tabella sintetica del dimensionamento.

#### Considerazioni della Regione

Il rilievo risulta parzialmente recepito:

- \* Il Comune dovrà procedere all'adeguamento delle Relazioni illustrative, integrative e di discesa di scala che dovranno recepire e integrare il nuovo dimensionamento del PUC, sintetizzato nella tabella allegata al Verbale di Tavolo tecnico del 28.03.2019; quest'ultima, così come indicato nel citato Verbale, dovrà essere allegata alle NTA del PUC perché sia parte integrante del progetto di piano.

### **ZONA B – Completamento residenziale**

- Si valuti la riclassificazione in zona C delle parti di territorio che non presentano i requisiti di cui all'art. 3 del DA 2266/U/1983 e della relativa circolare n. 1/1984 punto 2; prevedere nelle NTA del PUC, una specifica disciplina per ogni comparto di zona B, con parametri coerenti con il dimensionamento del PUC e con le risultanze della tabella dello stato di progetto;

#### Considerazioni della Regione

Si raccomanda di verificare che la nuova area classificate come B1 tra Corso Sardegna e Via Cala Moresca posseda i requisiti di cui all'art. 3 del DA 2266/U/1983 e della relativa circolare n. 1/1984 punto 2.

Si verifichi la coerenza dei parametri di comparto con il dimensionamento del PUC e con le risultanze della tabella dello stato di progetto.

### **Aree Standard**

- Si valuti il sovradimensionamento delle aree S in ambito urbano in relazione al numero di abitanti insediabili e alla dotazione minima richiesta dal DA n. 2266/U/1983.

#### Considerazioni della Regione

Il rilievo può considerarsi sostanzialmente recepito in considerazione delle prescrizioni indicate per l'assetto ambientale e insediativo.

### **ZONA C – Espansione residenziale**

- Identificare le nuove zone di espansione, solo se in accordo col dimensionamento del PUC e con le risultanze della tabella dello stato di progetto, in contiguità con gli elementi dell'assetto insediativo del



**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 urbano, nelle aree di minore pregio. Dimostrare, attraverso la redazione di progetti-guida, l'effettivo consumo di suolo e indicare le aree non trasformabili. Prevedere, in riferimento alle NTA, una specifica disciplina per ogni comparto di zona C, attuata e non attuata, in accordo col dimensionamento del PUC e con le risultanze della tabella dello stato di progetto.

#### Tavolo tecnico del 28.03.2019

Le parti hanno concordato, sulla base delle considerazioni relative al dimensionamento e ai vincoli territoriali presenti, le seguenti modifiche da introdurre nelle zone C:

- \* riclassificazione della sottozona C3.06 (ex STU) in quanto l'area, totalmente intonsa e priva di edificazioni, è interessata da importanti elementi di attenzione ambientale e di rischio idrogeologico.
- \* Riclassificazione delle sottozone C2.01, C2.02 e C2.03 (Rudalza), in quanto in fascia costiera non è consentita l'individuazione di zone di espansione "C" non contigue al centro abitato.

#### Recepimento del Comune

Sottozona C3.06 (ex STU) - Sono stati prodotti gli elaborati di zonizzazione B.01 "Carta di sintesi del territorio extraurbano" e B.02.b "Zonizzazione sub-ambito B" dove si rileva la riclassificazione del comparto C3.06 in zona H2.3.

Sottozone C2.01, C2.02 e C2.03 (Rudalza) - Sono stati prodotti gli elaborati di zonizzazione B.01 "Carta di sintesi del territorio extraurbano" e B.04 "Zonizzazione Centro minore Rudalza" dove si rileva la riclassificazione dei comparti:

- \* C2.01 - parte in E4/B1, parte in S2 (ampliamento) e parte in E2c.
- \* C2.02 – parte in E4/B2, parte in S1/3/4 (ampliamento) e parte in H2.6
- \* C2.03 – in E4/B3

Nelle NTA del PUC è stata stralciata, conseguentemente, la disciplina delle sottozone C3.06 e C2.

#### Considerazioni della Regione

Il rilievo risulta recepito in considerazione delle prescrizioni indicate per la zona E.

### **ZONA D – Industriali, artigianali e commerciali**

- Per le sottozone che ricadono nelle componenti di paesaggio con valenza ambientale del PPR "aree naturali e sub naturali" e "aree seminaturali" si chiede di definire con maggiore chiarezza, attraverso un progetto guida, da richiamare esplicitamente nelle NTA del PUC, le aree non trasformabili in modo da dimostrare la coerenza della scelta pianificatoria rispetto ai suddetti valori del PPR.

#### Tavolo tecnico del 28.03.2019

Il Comune conferma la localizzazione, in prossimità con altre zone industriali insediate nel confinante Comune di Olbia, della zona di Sant'Eliseo (D2.05). L'estensione viene giustificata mediante un apposito "progetto guida" che, con opportune discese di scala, individua le parti di territorio non trasformabili, a causa della presenza di vincoli di varia natura, e quelle trasformabili, su cui insediare circa 21.000 mc.

#### Recepimento del Comune

Sono stati prodotti gli elaborati di zonizzazione B.01 "Carta di sintesi del territorio extraurbano" e B.02.e "Zonizzazione sub-ambito E", dove si rileva la stessa estensione del comparto D2.05 di cui alla precedente DCC n. 58/2016. È stato prodotto altresì l'elaborato Tav. 6 "Progetto guida Zona D2.05"



**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

dove, nel pannello cartografico di sintesi, sono evidenziate le aree di ubicazione dei volumi, identificate per differenza rispetto alle aree inedificabili dove sono rilevabili beni ambientali, storico-culturali o di pericolosità idrogeologica. Il progetto-guida riporta altresì la disciplina urbanistica, paesaggistica e di rispetto del PAI.

#### Considerazioni della Regione

Il rilievo risulta parzialmente recepito:

- \* L'art. 42 "Sottozona D2.05" delle NTA del PUC dovrà richiamare, con valore di norma, il progetto guida dell'elaborato Tav. 6 "Progetto guida Zona D2.05" e dovrà eliminare le incongruenze riscontrabili tra parametri urbanistici presenti sia nelle NTA che nel Progetto guida.

#### **ZONA E – Agricola**

- Prevedere una disciplina per le zone agricole adeguatamente differenziata per le diverse sottozone agricole, con particolare riferimento alle sottozone E5; riclassificare, in assenza di elementi certi che identifichino un centro rurale, le sottozone E4 in sottozone agricole congruenti con le analisi di base compiute; adeguare i parametri urbanistici e la disciplina delle sottozone E alle disposizioni dell'articolo 26 della LR n. 8/2015 e smi, del DPGR n. 228/1994 "Direttive per le zone agricole" e degli articoli da 79 a 87 delle NTA del PPR, eliminando riferimenti ad ambiti territoriali non specificatamente individuati negli elaborati cartografici di Piano o disposizioni non supportate da specifica normativa di riferimento.

#### Tavolo tecnico del 28.03.2019

Le parti hanno concordato, sulla base delle considerazioni relative alle sottozone C2, l'individuazione di un solo centro rurale, da classificare come sottozona E4 (Borgo rurale) di 83.500 mq, con una volumetria pari a 25.050 mc, da disciplinare con apposito progetto-guida.

#### Recepimento del Comune

Sottozone C2.01, C2.02 e C2.03 (Rudalza) - Sono stati prodotti gli elaborati di zonizzazione B.01 "Carta di sintesi del territorio extraurbano" e B.04 "Zonizzazione Centro minore Rudalza" dove si rileva la classificazione dei comparti:

- \* E4/B1 e la ridefinizione dell'area S2 (ampliamento).
- \* E4/B2 e l'identificazione di aree S1/3/4 (ampliamento)
- \* E4/B3

Le NTA all'art. 53 disciplinano le Sottozone E4 attribuendo un indice fondiario pari a 0.20 (Rudalza) e 0.22 mc/mq (per le restanti zone E4) e richiamando espressamente, per le sole sottozone E4/B (Rudalza), il progetto guida per l'ubicazione del potenziale volumetrico.

#### Considerazioni della Regione

Il rilievo risulta parzialmente recepito:

- \* Dovrà essere verificata la coerenza tra quanto stabilito nel Verbale del Tavolo tecnico e la disciplina presente nella cartografia e nelle NTA, giustificando la presenza delle ulteriori sottozone E4 (E4/B3 - E4 - E4.1), non computate nella tabella di dimensionamento, prive di specifica normativa e di suscettibilità edificatoria indefinita.
- \* Dovrà essere predisposto il Progetto guida per il Centro rurale di Rudalza (Sottozone E4/B 1 e 2), da richiamare nelle NTA del PUC con valore di norma, corrispondente ad una sottozona E4 di 83.500 mq con una volumetria massima ammissibile pari a 25.050 mc, secondo quanto stabilito nel Verbale



**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 Tavolo tecnico. L'art. 53 "Sottozone E4" delle NTA dovrà, conseguentemente, essere adeguato.

## **ZONA F – Turistica**

- Verificare la sussistenza delle condizioni di vigenza dei Piani di lottizzazione (PdL) già approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale (maggio 2006); per questi comparti, l'eventuale completamento delle volumetrie dovrà essere previsto, nelle NTA, in accordo col dimensionamento del PUC e con le risultanze della tabella dello stato di progetto. Le nuove zone F dovranno essere localizzate in coerenza con la disciplina dell'art. 20 delle NTA del PPR e per la loro attuazione dovrà essere predisposto specifico progetto-guida che, con valore di norma, dimostri la coerenza dell'intervento con i valori paesaggistici e gli elementi critici eventualmente presenti nell'area di trasformazione.

### Tavolo tecnico del 28.03.2019

Il Comune, tenendo conto della vincolistica paesaggistica, ambientale, idrogeologica e delle prescrizioni e indirizzi del PPR, in ottemperanza alla citata sentenza TAR, ha proceduto a:

- \* confermare la previsione della sottozona F2.02 "Cala Sassari", riducendone la previsione volumetrica realizzabile, da 28.080 a 13.980 mc, individuando, tramite un progetto guida, le parti di territorio non trasformabili a causa della presenza di vincoli paesaggistici e idrogeologici.
- \* confermare la previsione della sottozona F2.05 "Sos Aranzos", senza necessità di riduzioni volumetriche, individuando, tramite un progetto guida, le parti di territorio non trasformabili a causa della presenza di vincoli paesaggistici e idrogeologici.
- \* confermare la previsione della sottozona F2.08 "Terrata 2", senza necessità di riduzioni volumetriche, individuando, tramite un progetto guida, le parti di territorio non trasformabili a causa della presenza di vincoli paesaggistici e idrogeologici.
- \* confermare la previsione delle sottozone F4.01, F4.02, F4.02.A e F4.02.B, riducendone però la previsione volumetrica dai complessivi 156.356 mc a 117.267 mc individuando, tramite un progetto guida, le parti di territorio non trasformabili a causa della presenza di vincoli paesaggistici e idrogeologici.
- \* riclassificare la sottozona F4.03 "Bados" scomputando il relativo volume di 37.803 mc, in quanto in contrasto con le prescrizioni del bene paesaggistico fascia costiera, essendo una sottozona di nuova previsione, non interessata da insediamenti turistici esistenti, localizzata in prossimità della costa e distante dall'ambito urbano. Inoltre, l'area è interessata dalla presenza di vincoli paesaggistici e idrogeologici.
- \* confermare la previsione della sottozone F4.04A e B "Marana".

### Recepimento del Comune

Sottozone F2.02, F2.05, F2.08, F4.01 e F4.02 A/B - Sono stati prodotti i seguenti progetti guida:

- \* Tav. 1 – Progetto guida Zona F2.02 "Cala Sassari";
- \* Tav. 3 – Progetto guida Zona F2.05 "Sos Aranzos";
- \* Tav. 4 - Progetto guida Zona F2.08 "Terrata 2";
- \* Tav. 5 - Progetto guida F4.01 – F4.02.

dove, nel pannello cartografico di "Ubicazione delle volumetrie", sono evidenziate le aree di ubicazione dei volumi, identificate per differenza rispetto alle aree inedificabili (F/H/S) dove sono rilevabili beni 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

componenti ambientali, aree di pericolosità idrogeologica, acclività, ecc. Il progetto-guida riporta, altresì, i principali parametri urbanistici e la disciplina urbanistica, paesaggistica e di rispetto del PAI.

Sottozona F4.03 "Bados" - Sono stati prodotti gli elaborati di zonizzazione B.01 "Carta di sintesi del territorio extraurbano" e B.02.d "Zonizzazione sub-ambito D" dove si rileva la riclassificazione del comparto F4.03 in zona E5c. Nelle NTA è stata eliminata la relativa disciplina.

#### Considerazioni della Regione

Il rilievo risulta parzialmente recepito:

- \* Gli artt. 67 "Sottozona F2.02", 68 "Sottozona F2.05", 69 "Sottozona F2.08" e 72-73-74 "Sottozone F4.01 F4.02 F4.02A/B" delle NTA/PUC dovranno richiamare esplicitamente, con valore di norma, l'elaborato del rispettivo Progetto guida, verificando ed eliminando le incongruenze o inutili ripetizioni riscontrabili tra parametri urbanistici e norme presenti nelle NTA e nel Progetto guida.
- \* Si raccomanda di verificare le condizioni di vigenza dei PdL esistenti e, in ogni caso, l'eventuale completamento delle volumetrie dovrà essere coerente con la Tabella del dimensionamento del PUC, nel rispetto delle norme di tutela paesaggistica e ambientale previste dal PUC e nei Progetti guida, ove presenti.

#### **ZONA G – Servizi generali**

- Identificare le nuove zone per servizi generali, in contiguità con gli elementi dell'assetto insediativo del centro urbano e nelle aree di minore pregio, a condizione che si dimostri con apposito progetto-guida con valore normativo, che non si oppongano specifiche ragioni paesaggistico ambientali che ne impediscano l'attuazione. Definire nelle NTA, per ciascuna delle sottozone G, la specifica funzione di servizio generale, i principali parametri urbanistici (indice territoriale massimo in presenza di piano attuativo, altezze massime, distanze, rapporto di copertura, etc.) ed eventuali cessioni.

#### Tavolo tecnico del 28.03.2019

Il Comune modifica la previsione relativa alla sottozona G2.01 per il golf, riclassificando la parte di maggiore pregio ambientale in zona H. Nella sottozona saranno previste volumetrie per servizi, pari a 20.000 mc. Mediante apposito "progetto guida" si individuano le parti di territorio non trasformabili a causa della presenza di vincoli di varia natura quali: beni paesaggistici ambientali (300 m dalla linea della battigia, boschi, fascia costiera, sistema a baie e promontori, corsi d'acqua), componenti di paesaggio (aree naturali e seminaturali), aree a rischio idrogeologico molto elevato Hi4 nonché aree a pericolo frana elevato Hg3.

#### Recepimento del Comune

È stato prodotto l'elaborato Tav. 2 "Progetto guida – Zona G2.01 Golf" dove sono evidenziate le aree di ubicazione dei volumi e dove sono rilevabili beni e componenti ambientali, aree di pericolosità idrogeologica, acclività, ecc. Il progetto-guida riporta, altresì, i principali parametri urbanistici e la disciplina urbanistica, paesaggistica e di rispetto del PAI, arricchite dalle azioni progettuali di mitigazione predisposte al fine di perseguire gli obiettivi di minimizzazione l'impatto ambientale dell'intervento golfistico.

#### Considerazioni della Regione

Il rilievo risulta parzialmente recepito:

- \* L'art. 81 "Sottozona G2.01" delle NTA/PUC dovrà richiamare esplicitamente, con valore di norma, l'elaborato del rispettivo Progetto guida.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS 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 raccomanda di indicare, nel pannello dei beni paesaggistici della Tav. 2 "Progetto guida G2.01- Area Golf", la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina e le Fasce di rispetto di 150 metri del Fosso Canale Torto.
- \* Si raccomanda di definire nelle NTA, per ciascuna delle sottozone G, la specifica funzione di servizio generale, i principali parametri urbanistici (indice territoriale massimo in presenza di piano attuativo, altezze massime, distanze, rapporto di copertura, etc.), in accordo con le risultanze della tabella del dimensionamento. Specificare che la destinazione d'uso ricettiva è ammissibile solo se giustificata e dimensionata sulla base di esigenze non turistiche.
- \* Correggere la Tav. B01 contenente la cartografia di zonizzazione del territorio extraurbano, in quanto la zona G1.01 non è rappresentata.
- \* Art. 77 NTA. Si raccomanda di rendere coerente la normativa della sottozona G1.05 (Stazione ferroviaria) con la sua localizzazione all'interno del centro abitato.

#### **ZONA H – Salvaguardia**

- Definire la disciplina della zona H, in relazione alle aree di specifica tutela e salvaguardia dell'assetto ambientale, storico-culturale e relativamente alle fasce di rispetto anche se non individuate puntualmente nelle cartografie di piano. Individuare, per quanto riguarda la fascia di rispetto cimiteriale, una fascia cimiteriale minima di almeno 50 mt.

##### Recepimento del Comune

Gli artt. da 89 a 97 delle NTA/PPR disciplinano le zone H, definite come "Salvaguardia ambientale".

La zonizzazione urbanistica (Tav. B.01 e seguenti) rappresenta una distribuzione delle zone H spesso non coerente con quanto disciplinato nelle NTA.

##### Considerazioni della Regione

Il rilievo risulta parzialmente recepito:

- \* Si raccomanda di ridefinire la disciplina delle zone H in relazione alle aree di specifica tutela e salvaguardia dell'assetto ambientale, storico-culturale e alle fasce di rispetto, anche se non individuate puntualmente nelle cartografie di piano, in accordo con quanto riportato nella cartografia di zonizzazione.

#### **PAI**

- Esplicitare nelle NTA del PUC che ogni trasformazione d'uso del suolo, anche a livello attuativo, deve rispettare il principio di invarianza idraulica (art. 47 delle NdA del PAI); inoltre, il Comune dovrà analizzare e verificare la presenza dei canali tombati in centro urbano e le conseguenti criticità in termini di pericolosità idrogeologica e confrontarsi con l'ADIS in merito al tematismo della pericolosità da inondazione costiera;

##### Recepimento del Comune

Gli artt. da 99 a 106 delle NTA/PUC riportano le norme relative alle aree di pericolosità idrogeologica.

##### Considerazioni della Regione

Il rilievo risulta parzialmente recepito:

- \* Si suggerisce di inserire un solo articolo nelle NTA del PUC dove vengono esplicitamente recepite la totalità delle norme d'uso del territorio dettate dalle NA del PAI (DPGR n. 35 del 27.04.2018 ed



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

eventuali smi), inserendo uno specifico rinvio dinamico almeno agli articoli relativi alle classi di pericolosità Hi e Hg (art. dal 27 al 34 NA/PAI), a quello relativo alle fasce di tutela dei corpi idrici (art.8, commi 8 e 9 NA/PAI) e ai i principi dettati dal PGRA (Titolo V delle NA del PAI). In particolare è necessario inserire nelle NTA che ogni trasformazione d'uso del suolo, sia a livello di strumento urbanistico generale (PUC) che a livello di piano attuativo, deve rispettare il principio di invarianza idraulica (art.47 delle NA del PAI).

### **NTA – Generalità**

- Si chiede di adeguare le NTA del PUC relativamente a tematiche inerenti: deroghe per opere pubbliche o di interesse pubblico, l'efficientamento energetico, regolamentazione dei parcheggi per le strutture commerciali e la correzione di refusi o inesattezze.

#### Recepimento del Comune

Le indicazioni riportate nella Determinazione n. 1484/2016 sono state recepite nelle NTA del PUC

#### Considerazioni della Regione

Il rilievo è correttamente recepito.

### **Proposta dell'ufficio istruttore:**

#### **COERENTE con le seguenti PRESCRIZIONI:**

##### **Assetto insediativo - verifica dell'art. 6 LR 8/2004**

- Il Comune dovrà procedere all'adeguamento della verifica di cui all'art. 6 della LR 8/2004 (elaborato G "Discesa di scala e fabbisogno abitativo – Schede"), in accordo con quanto riportato nelle Tabelle 2 "Dimensionamento zone F" e 2 bis "Volumi programmati zone F (PUC 2019)" del Verbale del Tavolo tecnico del 28.03.2019.

##### **PROGETTO DEL PUC - DIMENSIONAMENTO**

- Il Comune dovrà procedere all'adeguamento delle Relazioni illustrative, integrative e di discesa di scala che dovranno recepire e integrare il nuovo dimensionamento del PUC, sintetizzato nella tabella allegata al Verbale di Tavolo tecnico del 28.03.2019; quest'ultima, così come indicato nel citato Verbale, dovrà essere allegata alle NTA del PUC perché sia parte integrante del progetto di piano.

##### **ZONA B – Completamento**

- Verificare che la nuova area classificata come B1 tra Corso Sardegna e Via Cala Moresca possieda i requisiti di cui all'art. 3 del D.A. n. 2266/U/1983 e della relativa circolare n. 1/1984 punto 2.
- Verificare la coerenza dei parametri di comparto con il dimensionamento del PUC e con le risultanze della tabella dello stato di progetto.



**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

### **ZONE D-E-F-G**

- Le NTA del PUC dovranno richiamare, nei rispettivi articoli, con valore di norma, gli elaborati dei progetti guida delle sottozone D2.05, E4, F2.02, F2.05, F2.08, F4.01/02 e G2.01 e dovranno essere eliminate le incongruenze riscontrabili tra discipline e parametri urbanistici presenti sia nelle NTA che nei Progetti guida.

### **ZONA E – Agricola**

- Dovrà essere verificata la coerenza tra quanto stabilito nel Verbale del Tavolo tecnico e la disciplina presente nella cartografia e nelle NTA, giustificando la presenza delle ulteriori sottozone E4 (E4/B3 - E4 - E4.1), non computate nella tabella di dimensionamento, prive di specifica normativa e di suscettibilità edificatoria indefinita.
- Dovrà essere predisposto il Progetto guida per il Centro rurale di Rudalza (Sottozone E4/B 1 e 2), corrispondente ad una sottozona E4 di 83.500 mq con una volumetria massima ammissibile pari a 25.050 mc, secondo quanto stabilito nel Verbale del Tavolo tecnico. L'art. 53 "Sottozone E4" delle NTA dovrà, conseguentemente, essere adeguato.

### **Assetto Storico-culturale**

- L'elaborato ASC 01 "Carta dei Beni identitari" non riporta tutti gli elementi storico-culturali definiti nel Verbale di copianificazione e la legenda non riporta tutti i simboli grafici delle tipologie elencate. Si chiede pertanto la rielaborazione della carta per l'identificazione di tutti gli elementi presenti nel Verbale finale di copianificazione (art. 49 delle NTA/PPR) e la conseguente definizione normativa.

### **e le seguenti raccomandazioni:**

#### **Tematismi di base**

- Redigere la mappa delle aree percorse da incendi e la predisposizione, nelle NTA del PUC, delle relative prescrizioni e sanzioni, come previsto dagli artt.8 e 18 delle NTA del PUC. In assenza del catasto delle aree percorse da incendio, il Comune dovrà, preliminarmente al rilascio, o in fase di verifica, di qualsiasi titolo comportante trasformazioni di un'area, accertare la conformità alla L. 353/2000.

#### **Assetto ambientale**

- Integrare nella Tavola Agr. 04 bis "Carta dei beni paesaggistici": la fascia costiera, le fasce fluviali dei 150 metri e la zona umida localizzata in prossimità di Marana. L'area boscata dovrà, inoltre, essere rappresentata secondo l'inviluppo delle specie indicate dalla LR 8/2016 "Legge forestale".





**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

### **Ambiti di paesaggio locali**

- Si raccomanda al Comune di procedere all'implementazione dell'elaborato B.05 con le analisi mancanti.

### **ZONA F – Turistica**

- Verificare le condizioni di vigenza dei PdL esistenti e, in ogni caso, l'eventuale completamento delle volumetrie dovrà essere coerente con la Tabella del dimensionamento del PUC, nel rispetto delle norme di tutela paesaggistica e ambientale previste dal PUC e nei Progetti guida, ove presenti.

### **ZONA G – Servizi generali**

- Indicare, nel pannello dei beni paesaggistici della Tav. 2 “Progetto guida G2.01- Area Golf”, la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina e le Fasce di rispetto di 150 metri del Fosso Canale Torto.
- Definire nelle NTA, per ciascuna delle sottozone G, la specifica funzione di servizio generale, i principali parametri urbanistici (indice territoriale massimo in presenza di piano attuativo, altezze massime, distanze, rapporto di copertura, etc.), in accordo con le risultanze della tabella del dimensionamento. Specificare che la destinazione d'uso ricettiva sarà ammessa solo se a supporto di un Servizio generale esistente.
- Correggere la Tav. B01 contenente la cartografia di zonizzazione del territorio extraurbano, in quanto la zona G1.01 non è rappresentata.
- Art. 77 NTA. Rendere coerente la normativa della sottozona G1.05 (Stazione ferroviaria) con la sua localizzazione all'interno del centro abitato.

### **ZONA H – Salvaguardia**

- Ridefinire la disciplina delle zone H in relazione alle aree di specifica tutela e salvaguardia dell'assetto ambientale, storico-culturale e alle fasce di rispetto, anche se non individuate puntualmente nelle cartografie di piano, in accordo con quanto riportato nella cartografia di zonizzazione.

### **PAI**

- Si suggerisce di inserire nelle NTA un solo articolo dove vengono esplicitamente recepite la totalità delle norme d'uso del territorio dettate dalle NA del PAI (DPGR n. 35 del 27.04.2018 ed eventuali smi), inserendo uno specifico rinvio dinamico almeno agli articoli relativi alle classi di pericolosità Hi e Hg (art. dal 27 al 34 NA/PAI), a quello relativo alle fasce di tutela dei corpi idrici (art.8, commi 8 e 9



**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

NA/PAI)) e ai principi dettati dal PGRA (Titolo V delle NA del PAI). In particolare, è necessario inserire nelle NTA che ogni trasformazione d'uso del suolo, sia a livello di strumento urbanistico generale (PUC) che a livello di piano attuativo, deve rispettare il principio di invarianza idraulica (art.47 delle NA del PAI).

Tecnico istruttore  
Ing. Carla Sanna

Responsabile Settore  
Ing. Carla Sanna

Direttore del Servizio  
Ing. Alessandro Pusceddu