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

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Recepimento RINVIO

1. PREMESSA

Comune	**T E R T E N I A (N U)**	
Oggetto	**PUC in adeguamento al PPR e al PAI**	
Tipologia Strumento Urbanistico vigente	Piano Regolatore Generale (PRG)	
	Delibera Approvazione CC n. 59 del 01.07.1978	
	DA n. 338/U del 30.04.1979	
	Pubblicazione BURAS n. 24 del 24.05.1979	
Estremi della delibera di adozione	CC n. 17 del 20.11.2015	
Procedimento ex articolo 20 bis LR 45/1989	Osservazioni nota RAS n. 7781/DG del 25.02.2016 a seguito di esame del CTRU nella seduta del 16.02.2016	
Estremi della delibera di esame delle osservazioni	CC n. 06 del 03.06.2017	
Estremi della delibera di approvazione	CC n. 09 del 24.04.2018	
Richiesta Verifica di Coerenza	Protocollo Comune	n. 4013 del 17.05.2018
	Protocollo RAS	n. 19666 del 18.05.2018
Esaminato nella seduta del **CTRU del 15.10.2018** – Determinazione **n. 1628/DG del 15.10.2018** Parere: **RINVIO per CORREZIONI e INTEGRAZIONI**		
Delibera di recepimento: Adozione	**CC n. 13 del 06.06.2020**	
Delibera di recepimento: Approvazione	**CC n. 29 del 09.10.2020**	
Richiesta Verifica di Coerenza	Protocollo Comune	n. 8322 del 16.10.2020
	Data Arrivo RAS	19.10.2020
	Protocollo RAS	n. 40407 del 20.10.2020
Piano Paesaggistico Regionale – 1° Ambito	**Totalmente incluso – Ambito:** **- n. 23 “Ogliastra” (Parte NORD circa 3.75%)** **- n. 24 “Salto di Quirra” (Parte SUD circa 96.25%)**	

2. RELAZIONE ILLUSTRATIVA SINTETICA

Con determinazione n. 1628/DG del 15.10.2018 il PUC di Tertenia, approvato con deliberazione di CC n. 09 del 24.04.2018, è stato rimessa all'Amministrazione comunale per la correzione ed integrazione dell'atto di pianificazione.

Al fine di addivenire ad una rapida conclusione del processo di pianificazione, sulla base del principio di leale collaborazione, si è avviato – tra amministrazione regionale e amministrazione comunale – un percorso teso all'analisi congiunta delle criticità del PUC al fine di concordare e condividere le modifiche da apportare al Piano Urbanistico Comunale per il superamento delle criticità contenute nella Determinazione n. 1628/DG del 15.10.2018. Le conclusioni di tale percorso sono riportate nel Verbale del Tavolo Tecnico del 07.02.2020.

L'Amministrazione comunale, dopo aver proceduto alla riadozione del PUC per le parti modificate e al conseguente riesame delle osservazioni pervenute, ha proceduto alla riapprovazione definitiva del PUC con deliberazione di CC n. 29 del 09.10.2020 e alla sua trasmissione al fine di concludere positivamente la procedura di Verifica di Coerenza.

Si riassumono di seguito, punto per punto, i motivi di rinvio, con le considerazioni relative al loro recepimento.

1. RIORDINO DELLE CONOSCENZE

Assetto ambientale. Discesa di scala del PPR a livello comunale.

1.1. Occorre correggere la legenda della Tavola 25 riconducendo le "Componenti di paesaggio con valenza ambientale" indicate a quelle previste dall'articolo 21 delle NTA del PPR, che, ad esempio, include le "Aree gestione speciale ente foreste", le "Riserve naturali – LR n. 31/1989", i "SIC", ecc, tra le "Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate" e non tra le componenti ambientali.

Rilievo superato.

Le tavole sono state modificate ricollocando in maniera corretta i beni paesaggistici e le aree istituzionalmente tutelate. La corretta individuazione delle componenti di paesaggio ambientali è riportata nella Tavola 24.

Assetto storico/culturale. Discesa di scala del PPR a livello comunale.

1.2. Occorre rappresentare i beni storico/culturali all'interno delle Tavole 28a, 28b, 28c (e non della legenda) con un'etichetta riportante nominativo/codice che consenta di identificare chiaramente e immediatamente l'elemento rappresentato e ricondurlo alla specifica relativa disciplina contenuta nelle schede della Tavola 28d.

Rilievo superato.

Le tavole sono state modificate inserendo per ogni bene il codice univoco. La stessa modifica è stata apportata anche alla Tavola 28e.

2. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Dimensionamento turistico

2.1. Occorre risolvere le incongruenze presenti tra i dati forniti per i singoli piani attuativi (denominazione, approvazione, convenzione, concessioni edilizie, stato di attuazione) nella

tabella 15 dell'elaborato 32 e le informazioni contenute negli shapefile trasmessi e verificare i perimetri dei piani attuativi riportati negli elaborati pdf rispetto a quelli individuati negli strati informativi digitali. Occorre, inoltre, evidenziare tutti gli elementi atti a dimostrare la perdurante vigenza delle convenzioni di lottizzazione elencate e delle concessioni edilizie rilasciate all'interno dei singoli piani di lottizzazione.

Rilievo superato.

La tabella 15 dell'elaborato 32 è stata aggiornata e riporta tutti i piani attutivi in essere con i rispettivi estremi delle convenzioni di lottizzazione e delle concessioni edilizie rilasciate per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, nonché una descrizione dello stato di attuazione dell'intera lottizzazione.

3. CITTÀ CONSOLIDATA DI ANTICA FORMAZIONE

Relativamente alla zonizzazione:

3.1. In sede di redazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione si dovrà procedere ad una variante al PUC che riveda correttamente il perimetro della zona A e riclassifichi in zona B le parti di centro abitato che non possiedono i caratteri richiesti dall'articolo 3 del DA n. 2266/U del 1983.

Rilievo superato.

Nell'articolo 12 delle NTA è stato inserito il seguente comma:

"In sede di redazione del nuovo Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione si procederà preventivamente a una variante al PUC che riveda correttamente il perimetro della zona A e riclassifichi in zona B le parti di centro abitato che non possiedono i caratteri richiesti dall'articolo 3 del DA n. 2266/U del 1983.".

4. CITTÀ CONSOLIDATA DI RECENTE FORMAZIONE

Relativamente alla zonizzazione:

4.1. Occorre effettuare la verifica della sussistenza dei requisiti di zona B in relazione all'indice massimo stabilito dal DA n. 2266/U del 1983 pari a 5 mc/mq, e non a quello previsto dal PUC di 3 mc/mq.

Rilievo superato.

È stato effettuato un nuovo calcolo di verifica sulla sussistenza dei requisiti di zona B utilizzando il parametro relativo ai Comuni di classe III di cui al DA n.2266/U del 1983, pari a 5 mc/mq. L'esito della verifica conferma i perimetri di zona di cui al PUC approvato con delibera di CC n. 9/2018 ed è riportato nella tabella 10 dell'elaborato 32 "Sintesi descrittiva dei caratteri territoriali".

Relativamente alle NTA (articolo 13):

4.2. Occorre riscrivere il comma *"In merito ai parametri di distanza da confini o tra fronti finestrate va comunque tenuto in considerazione il disposto dell'articolo 5 del DA n. 2266/U del 1983 ed eventuali sue modificazioni, sempre nel rispetto delle disposizioni del codice civile"*, dando valore prescrittivo alle previsioni dell'articolo 5 del DA n. 2266/U del 1983 ed eliminando il periodo *"va comunque tenuto in considerazione"*.

Rilievo superato.

Il comma citato è stato riscritto come di seguito:

"In merito ai parametri di distanza da confini o tra fronti finestrate si rimanda al disposto dell'articolo 5 del DA n. 2266/U del 1983 ed eventuali sue modificazioni, sempre nel rispetto delle disposizioni del codice civile."

5. AREE PER SERVIZI GENERALI

Relativamente alle NTA (articolo 16):

5.1. Occorre indicare nei singoli comparti previsti di zona G ad iniziativa pubblica i principali parametri urbanistico edilizi da seguire nella redazione dei piani attuativi, oltre alle destinazioni già previste.

Rilievo superato.

L'articolo 16 delle NTA è stato modificato prevedendo:

- Comparto «Strutture ricreative e militari» e «Nuova area portuale»:

  "Riqualificazione/riconversione dell'esistente campeggio comunale in struttura ricettiva/servizi di supporto al nuovo porto. Per il presente comparto valgono le regole e i parametri prescritti per i comparti di iniziativa privata. La parte dell'areale attualmente occupata dalla base militare, nel caso di dismissione e retrocessione, dovrà essere annessa a struttura di servizio del nuovo porto o comunque riconvertita a struttura per servizi generali."

- Comparto «Parco minerario» e «Parco acquatico invaso Rio Corongiu»:

  "Riqualificazione paesaggistica, valorizzazione ai fini turistici delle strutture minerarie, riqualificazione dei fabbricati esistenti e creazione di un invaso artificiale. Con i seguenti parametri edilizi: indice territoriale massimo pari a 0,01 mc/mq previo recupero/riqualificazione dei fabbricati esistenti; rapporto di copertura max 3% …".

6. AREE TURISTICO-RESIDENZIALI

Relativamente alla zonizzazione:

6.1. Le aree "turistico – residenziali" previste dal PUC risultano solo parzialmente in linea con le previsioni dell'articolo 20 delle NTA del PPR, secondo cui nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione (comma 1, lettera a), salva la possibilità di procedere al completamento degli insediamenti turistici esistenti (comma 2, punto 2, lettera c) o alla individuazione di aree da trasformare in contiguità ai centri abitati (comma 2, punto 2, lettera a).

La tabella n. 15 dell'elaborato 32, evidenzia, infatti, che gran parte dei piani attuativi da "completare" ai sensi del citato articolo 20, comma 2, punto 2, lettera c), non risultano essere conformi alla normativa sovraordinata vigente "ratione temporis" e pertanto non possono essere considerati per un "completamento" ai sensi dell'articolo 20 delle NTA del PPR citato.

Il Comune dovrà, quindi, rivedere la pianificazione delle aree turistico-residenziali (Zone F) in conformità alle previsioni del punto 2), comma 2, dell'articolo 20 delle NTA del PPR e in relazione ai soli insediamenti turistici esistenti che rispondono ai requisiti di cui alla deliberazione Giunta regionale n. 33/1 del 10.08.2004, alla LR n. 8/2004, e all'articolo 15, comma 2, delle NTA del PPR o, che, comunque possono essere considerati giuridicamente esistenti. La nuova proposta progettuale, in relazione a ciascun comparto previsto dal PUC, non potrà prevedere la

trasformazione di aree marginali e/o di frangia rispetto agli insediamenti esistenti, di areali interessati da componenti di paesaggio naturali e seminaturali, di territori ricadenti all'interno della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina e dovrà attestarsi, per quanto possibile, su elementi fisici certi e riconoscibili.

Rilievo parzialmente superato.

Le aree "turistico – residenziali" previste dal PUC sono state oggetto di integrale rivisitazione e risultano conformi alle Tavole allegate al Verbale del Tavolo Tecnico del 07.02.2020, al quale si rimanda per ogni valutazione di dettaglio.

Il PUC ha individuato cinque distinti comparti di zona F: i primi tre contraddistinguono la macro zona F che si sviluppa lungo la costa dalla località "Aleri-Foxi Manna" alla località "Abba Urci", il quarto individua la zona F relativa alla zona "Torre S. Giovanni-Foxi Murdegu", il quinto è individuato in località "Barisoni".

Gli indirizzi di base utilizzati per la determinazione delle Aree turistico-residenziali sono:

- individuazione delle aree "Non trasformabili" interne a ciascun comparto;
- individuazione delle aree "Trasformate" e "Trasformabili" interne a ciascun comparto;
- equilibrio tra aree "Trasformate" e aree "Trasformabili";
- equilibrio tra aree "Trasformate"/"Trasformabili" e aree "Non trasformabili";
- individuazione delle aree "Non trasformabili" esterne ai comparti e delle aree caratterizzate dalla presenza di siti di interesse storico-archeologico di importante interesse paesaggistico, storico culturale e sociale da acquisire al patrimonio pubblico mediante operazioni di compensazione paesaggistico-ambientale;

Per aree "**Non trasformabili**" interne a ciascun comparto si intendono quelle porzioni di territorio che in funzione delle caratteristiche fisiche, morfologiche, ambientali, paesaggistiche, ecc. e indipendentemente dalle aree di cessione dei singoli piani attuativi non sono oggetto di trasformazione edilizia.

In ogni singolo comparto sono state individuate le aree non trasformabili determinate dalla fascia dei 300 metri dalla battigia marina, aree di frangia con forte presenza di macchia mediterranea la cui conservazione permette di creare un limite naturalistico tra gli areali urbanizzati e aree non trasformabili esterne al Comparto, aree limitrofe alla viabilità esistente da assoggettare a progettazione di dettaglio, atta a migliorare l'impatto urbanistico-architettonico delle infrastrutture a rete e mitigare i cunei visivi, aree di tutela caratterizzate dalla presenza di siti archeologici. Le aree non trasformabili incidono con percentuali intorno al 45% della totale superficie territoriale (ST) di comparto.

Per aree "**Trasformate**" si intendono quelle porzioni di territorio con densità edificatoria e presenza di urbanizzazioni completamente definita (aree edificate/trasformate) che presentano le caratteristiche previste dall'articolo 20, comma 2, lettera a), delle NTA PPR.

Le aree trasformate incidono con percentuali variabili dal 32% al 41% della totale superficie territoriale (ST) di comparto.

Per aree "**Trasformabili**" si intendono quelle porzioni di territorio che presentano le caratteristiche

previste dall'articolo 20, comma 2, lettera c), delle NTA PPR, necessarie per garantire il completamento urbanistico/paesaggistico degli insediamenti esistenti e nelle quali far ricadere la nuova volumetria turistica prevista dal PUC, individuate unicamente come completamento delle aree trasformate esistenti derivanti da nuclei ante 1967 e/o da edificazione a seguito di PdL convenzionati ante 2004.

Le aree trasformabili incidono con percentuali variabili tra il 16% e il 22% della totale superficie territoriale (ST) di comparto.

La struttura urbanistica di progetto garantisce un equilibrato rapporto tra edificato ed edificabile, dove le aree potenzialmente trasformabili hanno superfici inferiori rispetto alle superfici edificate. Infatti, mettendo in rapporto le aree "Trasformate"/"Trasformabili" e le aree "Non trasformabili", si evince che le stesse sostanzialmente si equivalgono, ciò garantisce l'equilibrio paesaggistico tra l'edificato e il non edificabile e, al contempo, tutela una vasta porzione del territorio, in quanto mediante le cessioni pubbliche delle aree non edificabili, il Comune, divenendone proprietario, potrà porre in essere le operazioni riqualificative e di rinaturalizzazione di aree di preminente interesse turistico-paesaggistico-ambientale.

Sono state, poi, individuate, esternamente ai comparti sopra indicati, delle aree "Non trasformabili" costituite dalla prima fascia retro-costiera (zona Fh) esterna alle perimetrazioni dei singoli comparti di zona e delle aree caratterizzate dalla presenza di siti di interesse storico-archeologico di importante interesse paesaggistico, storico culturale e sociale (aree Ti_Tutela integrale e Tc_Tutela condizionata individuate dal PUC), tutte da acquisire al patrimonio pubblico mediante operazioni di compensazione paesaggistico-ambientale.

La proposta pianificatoria tiene conto di tali meccanismi perequativi, in quanto nelle aree "trasformabili" prevede l'accoglimento dei crediti volumetrici derivanti dalle operazioni perequative, atte a portare al patrimonio pubblico le aree indicate precedentemente e riconosciute di notevole interesse paesaggistico e storico.

Le aree Fh, di proprietà privata e non rientranti nei comparti F, e le aree Ti e Tc nell'aggregativo sistemico "Paesaggi pianurali con rilievi collinari costieri", previa cessione pubblica delle stesse e mediante l'applicazione di un predeterminato indice perequativo, esprimono un potenziale volumetrico da iscrivere in apposito registro dei crediti volumetrici.

Dalle suddette considerazione nasce l'esigenza di avere idonei spazi per l'atterraggio dei volumi derivanti dall'indice perequativo, per cui il PUC prescrive per i comparti F, oltre l'applicazione canonica dello zoning previsto dal Decreto Floris e consequenziale cessione del 30% della superficie territoriale, un ulteriore cessione del 20% delle aree edificabili residenziali a favore del Comune, permettendo così il completamento del meccanismo perequativo.

Nel sistema territoriale "Paesaggi pianurali con rilievi collinari costieri," ambito in cui trovano collocazione i comparti F, il PUC ha individuato areali Fh (fascia retro-costiera) e Ti+Tc (aree di interesse storico-culturale) per una superficie pari a circa 56 ettari, che risultano in correlazione diretta e di superficie superiore alle aree trasformabili in zona F aventi superfici pari a circa 43 ettari, determinando una conseguente ed ulteriore compensazione territoriale.

L'applicazione del dimensionamento previsto dall'articolo 4 del DA n. 2266/U/1983 e dell'articolo 6 della LR n. 8/2004, ha determinato una capacità volumetrica complessiva di 368.970 mc, che

risultano così ripartiti: Volumi esistenti/pianificati 213.134 mc; Volumi completamento 128.762 mc; Totale volumetria 341.896 mc, con una riserva volumetrica di 27.074 mc destinata alle operazioni perequative sopra descritte e quantificabili in circa 18.400 mc.

Complessivamente le aree turistiche individuate nel PUC hanno una superficie pari a 2.036.067 mq, di cui 1.020.160 mq di aree trasformate/trasformabili, 913.474 mq di aree non trasformabili e 102.433 mq di aree per urbanizzazioni a rete.

A seguito di quanto sopra, l'articolo 20 delle NTA è stato oggetto di rielaborazione integrale. Si riporta di seguito la disciplina delle aree già interessate da pianificazione attuativa, ricalibrata in funzione della data di convenzione del piano e del grado di trasformazione intervenuto nel territorio.

"1. I Piani di Lottizzazione convenzionati derivanti dal previgente strumento urbanistico per i quali sia intervenuto un alto grado di trasformazione del territorio con opere di urbanizzazione avviate prima del 10 agosto 2004, possono essere completati secondo i progetti originariamente approvati con la possibilità (ma senza alcun obbligo per l'amministrazione comunale) di poter rideterminare le aree di cessione e la localizzazione dei servizi secondo le indicazioni del PUC. In ogni caso i relativi certificati di agibilità sono condizionati al completamento delle opere di urbanizzazione. Eventuali proroghe delle convenzioni saranno condizionate al completamento delle opere di urbanizzazione previste, attuate anche per stralci funzionali; il rilascio dei nuovi titoli abilitativi per la realizzazione dei volumi previsti sarà subordinato alla stipula di idonea fidejussione a garanzia.

2. I Piani di Lottizzazione convenzionati derivanti dal previgente strumento urbanistico per i quali sia intervenuto un alto grado di trasformazione del territorio con opere di urbanizzazione avviate dopo il 10 agosto 2004, possono completare gli edifici esistenti e non finiti nonché realizzare le volumetrie pubbliche per servizi, con la possibilità (ma senza alcun obbligo per l'amministrazione comunale) di poter rideterminare le aree di cessione e la localizzazione dei servizi secondo le indicazioni del PUC. Nel caso in cui l'elevato grado di trasformazione sia riferibile a porzioni territoriali ben definite, è consentito unicamente il completamento degli edifici esistenti e non finiti nell'areale individuato nelle tavole di dettaglio previo riconvenzionamento del PdL per il completamento delle opere di urbanizzazione mancanti. In ogni caso i relativi certificati di agibilità sono condizionati al completamento delle opere di urbanizzazione. Eventuali proroghe delle convenzioni saranno condizionate al completamento delle opere di urbanizzazione previste, attuate anche per stralci funzionali; il rilascio dei nuovi titoli abilitativi per la realizzazione dei volumi previsti sarà subordinato alla stipula di idonea fidejussione a garanzia.

3. I Piani di Lottizzazione convenzionati derivanti dal previgente strumento urbanistico per i quali sia intervenuto un basso grado di trasformazione del territorio e le opere di urbanizzazione siano state avviate dopo il 10 agosto 2004, il completamento è subordinato a nuova progettazione secondo le prescrizioni indicate nelle tavole "Attuazione delle aree turistiche" e sempreché le stesse ne ammettano il completamento in termini di trasformazione territoriale. Data la riduzione delle aree trasformabili operata in sede di studio dell'assetto attuativo dei comparti ricadenti nelle aree Turistico-Residenziali, l'obbligo di cessione al Comune, di lotti edificabili residenziali può essere soddisfatto mediante la cessione di ulteriore 15% della superficie territoriale lottizzata e

ricadente nelle aree non trasformabili cosi come individuate negli elaborati di piano."

L'unica area oggetto di modifica rispetto alle Tavole allegate al Verbale del Tavolo Tecnico del 07.02.2020 – a seguito di accoglimento dell'osservazione n. 2 proposta dai signori Mameli Piero/Mameli Giovanni – è interna al comparto FC3 ed ha comportato la riclassificazione di un areale di circa 6.324 mq a Nord del Comparto, compreso tra il confine del comparto, le aree già trasformate e la fascia di rispetto dei 300 metri dalla linea di battigia marina, da aree "non trasformabili da pianificare" in "aree trasformabili da pianificare".

Tale modifica risulta, comunque, compatibile con i criteri posti alla base delle risultanze del Tavolo Tecnico, in quanto non inficia aree ad elevata naturalità, né interessa corridoi visivi/ecologici da tutelare e conservare come inizialmente supposto.

Nel paragrafo 20.3 occorre verificare il periodo *"Il piano attuativo dovrà essere esteso a ciascun comparto Fcn e dovrà ricomprendere tutte le Aree Trasformabili e Non Trasformabili ... in modo tale da garantire il verificarsi delle condizioni di attuazione generale del comparto coerente con le tavole di dettaglio"*, in quanto l'attuazione per sub comparti potrà avvenire, infatti, solo a seguito di piano generale di dettaglio e per comparti autoequilibrati di dimensioni minime prestabilite o individuati dallo studio generale di comparto.

Si suggerisce di riscrivere il periodo in tal modo:

"Il piano attuativo dovrà essere esteso a ciascun comparto Fcn e dovrà ricomprendere tutte le Aree Trasformabili e Non Trasformabili.

In caso di motivata impossibilità, da parte del privato, riconducibile a problematiche legate alla costituzione del consorzio lottizzativo, di procedere all'attuazione dell'intero comparto, si potrà procedere per stralci funzionali autoequilibrati convenzionabili separatamente, previa approvazione di un piano attuativo generale esteso all'intero comparto che ne preveda l'attuazione per stralci, predisposto dal Comune con oneri a carico dei lottizzanti o dal primo proponente privato che avvii la procedura lottizzativa.

Gli stralci funzionali, la cui superficie minima sarà quella individuata dal piano generale di comparto o, in alternativa, non inferiore al 20% della superficie dell'intero comparto, dovranno essere autoequilibrati e dovranno comprendere Aree Trasformabili e Non Trasformabili con un rapporto tra queste pari a quello totale di comparto, in modo tale da garantire il verificarsi delle condizioni di attuazione generale del comparto coerente con le tavole di dettaglio del PUC."

<u>Relativamente alle NTA (articolo 20 - ex articolo 22):</u>

6.2. In merito ai comparti di riqualificazione ricadenti all'interno della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, occorre precisare in maniera univoca che non è possibile realizzare alcuna nuova volumetria, non essendo sufficiente inserire la previsione che *"la volumetria assegnata può essere utilizzata previa dimostrazione del ricorrere delle condizioni di cui all'articolo 10-bis, comma 2, della LR n. 45/1989"*.

Rilievo superato.

L'articolo 20 delle NTA è stato oggetto di rielaborazione integrale a seguito delle conclusioni del Tavolo Tecnico. La nuova formulazione tiene conto di quanto indicato nella determinazione n.

1628/DG del 15.10.2018.

6.3. Occorre riformulare la disciplina proposta al comma 3 del paragrafo "Norme comuni a tutti i comparti" richiamando specificatamente le norme previste dagli articoli 23 e 26 delle NTA del PPR in riferimento alla presenza di aree naturali/subnaturali e seminaturali all'interno delle zone individuate.

Rilievo superato.

L'articolo 20 delle NTA è stato oggetto di rielaborazione integrale a seguito delle conclusioni del Tavolo Tecnico. La nuova formulazione tiene conto di quanto indicato nella determinazione n. 1628/DG del 15.10.2018.

7. AREE AGRICOLE

Relativamente alla zonizzazione:

7.1. Occorre modificare la destinazione delle spiagge che, per errore, risultano classificate come zona agricola E5 in zona di salvaguardia "Aree di tutela costiera e fluviale".

Rilievo superato.

Le Tavole sono state corrette.

7.2. In merito al borgo rurale di "Barisoni" occorre riallineare la classificazione urbanistica del nucleo che nella Tavola 34a "Carta della disciplina urbanistica" è classificato in sottozona "E4, Nucleo rurale di Barisoni", mentre nelle Tavole 34.b "Carta della disciplina urbanistica con sottozone agricole" e 34b.5 "Carta della disciplina urbanistica con sottozone agricole: Fascia costiera di Sarrala - dettaglio zona Sud", presenta la duplice classificazione di "E4, Nucleo rurale di Barisoni" e "zona E3b", e, garantire, una corrispondenza biunivoca con le relative NTA.

Rilievo superato.

Il Borgo di Barisoni risulta classificato in tutte le Tavole e nelle NTA come sottozona "E4, Nucleo rurale di Barisoni".

Relativamente alle NTA (articolo 18):

7.3. Occorre, in conformità all'articolo 26, comma 2, della LR n. 8/2015 che prevede che *"In sede di redazione dello strumento urbanistico comunale i comuni definiscono la zonizzazione del territorio agricolo in funzione delle caratteristiche agro-pedologiche e della capacità d'uso dei suoli e stabiliscono, conseguentemente, i parametri urbanistico-edilizi per la realizzazione degli interventi consentiti nelle sottozone agricole individuate"*, differenziare maggiormente la disciplina tra le varie sottozone agricole, non essendo sufficiente la distinzione operata, unicamente, tra la sottozona E5 e le sottozone E1, E2 e E3 considerate nel loro complesso.

Rilievo superato.

Come convenuto in sede di Tavolo Tecnico, per le sottozone E1 ed E2 viene mantenuta una normativa comune avendo caratteristiche agro-pedologiche simili, mentre è stata differenziata la normativa relativa alle sottozone E3, risultando le stesse estremamente frazionate.

Il paragrafo 18.1 è stato modificato con l'aggiunta dei commi di seguito riportati:

"2. Nel territorio di Tertenia vengono riconosciute le aree di primaria importanza per la produzione agricola, anche tipica e specializzata, nelle diverse declinazioni come sottocategorie E1a - E1b -

E1c - E2b - E2c.

3. Per la peculiarità e le similitudini di tali aree (E1 ed E2) e in linea con gli obiettivi del PUC si prevede una normativa specifica e comune alle sottozone E1 ed E2, differenziata rispetto alle altre zone (E3-E4-E5)."

Il paragrafo 18.2 delle NTA è stato modificato precisando che:

- per le sottozone E1 ed E2, il lotto minimo per l'edificazione residenziale è di 3 Ha e per l'edificazione degli annessi agricoli è di 1.50 Ha;
- per la sottozona E3, il lotto minimo per l'edificazione residenziale è di 3 Ha e per l'edificazione degli annessi agricoli è di 1.00 Ha.

7.4. Nel paragrafo 18.2 occorre eliminare la previsione che consente di aumentare l'indice di 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche "per particolari esigenze aziendali", in conformità all'articolo 3 del DPGR n. 228/1994.

Rilievo superato.

Nel paragrafo 18.2 è stato soppresso il periodo:

"Con deliberazione del Consiglio comunale, sulla base di apposito P.U.A., gli indici fondiari massimi potranno essere elevati fino a:

- 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare, che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

- 0.50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di 500 m."

7.5. Nel paragrafo 18.2 occorre rivedere l'ultimo comma in materia di punti di ristoro, allineando la norma all'articolo 10 del DPGR n. 228/1994 e prevedendo una congrua distanza tra un punto di ristoro e l'altro, come indicato nell'articolo 6 della circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 10 maggio 1984, n. 1 (Circolare Decreto Floris).

Rilievo parzialmente superato.

Il paragrafo 18.2 delle NTA è stato modificato come di seguito indicato:

5. È possibile realizzare punti di ristoro, anche indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

6. Per i punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse altre strutture di servizio di dimensioni limitate relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

7. La distanza minima tra un punto di ristoro e l'altro e dal centro abitato, non dovrà essere inferiore a 1,5 Km misurata in linea d'aria. Nell'aggregato sistemico "Paesaggi pianurali con rilievi collinari costieri", i nuovi punti di ristoro sono realizzabili a distanza inferiore a quella precedentemente prescritta esclusivamente all'interno dei piani di riqualificazione di cui all'art.

18.4, previo recupero degli edifici esistenti.

Nel paragrafo 18.2, al comma 7, occorre eliminare il periodo *"a distanza inferiore a quella precedentemente prescritta"* in quanto i punti di ristoro sono strutture a servizio della viabilità e come tali deve essere prevista la distanza tra un punto di ristoro e l'altro, come indicato nell'articolo 6 della circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 10 maggio 1984, n. 1.

7.6. Nel paragrafo 18.4 occorre chiarire la disciplina applicabile fino all'approvazione dei Piani di Riqualificazione delle sottozone E3, posto che sembrerebbe applicabile la disciplina generale prevista dal paragrafo 18.2 delle NTA, che, però potrebbe determinare la trasformazione delle aree inedificate e quindi la mancata proposta di Piani di Riqualificazione. Si suggerisce di ripristinare i perimetri dei nuclei previsti dal piano adottato, valevoli come misura di "salvaguardia" fino alla approvazione dei nuovi perimetri.

Rilievo superato.

Nel verbale del Tavolo Tecnico del 07.02.2020 è riportato quanto di seguito indicato:

"L'amministrazione comunale ha evidenziato l'impossibilità di ripristinare le perimetrazioni delle aree assoggettabili a Piano di Riqualificazione anche solo come "misura di salvaguardia" e comunque flessibili di modifica in sede di proposta di Piano di Riqualificazione, in considerazione dell'iter procedurale già svolto e, in particolare, dell'avvenuto diniego per carenza di interesse di diverse osservazioni presentate vista l'eliminazione dei perimetri in sede di esame delle osservazioni da parte del Consiglio Comunale.

Si prende atto della impossibilità di cui sopra e, nell'obbiettivo di chiarire la normativa applicabile alle sottozone E3, si stabilisce che le norme dovranno essere modificate indicando chiaramente, nell'articolo 18.4, che il perimetro effettivo del nucleo da sottoporre a Piano di Riqualificazione deve essere individuato dai privati proponenti con modalità che prevedano la partecipazione di tutti i soggetti interessati al piano e che, in attesa del Piano di Riqualificazione, si applicano le ordinarie norme della sottozona E3".

In ottemperanza a quanto sopra:

- al comma 18.4.4 si prevede *"Il perimetro effettivo del nucleo da sottoporre a Piano di Riqualificazione deve essere individuato dai soggetti proponenti con modalità che prevedano la partecipazione di tutti i soggetti interessati al piano, con i parametri urbanistico - edilizi espressi più avanti …"*;
- al comma 18.4.17 si prevede che *"17. In assenza di Piano di Riqualificazione si applicano le norme ordinarie previste dall'articolo 18.3. Per i fabbricati che insistono su lotti minimi inferiori a quelli previsti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria."*.

7.7. Nel paragrafo 18.4 occorre chiarire la disciplina prevista per gli *"edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PUC, utilizzati in difformità dalle norme previste nel precedente strumento urbanistico"*, in quanto la possibilità di inserire tali edifici in *"programmi e piani di riqualificazione purché rispondano alle caratteristiche, ai dimensionamenti e alle destinazioni d'uso*

sopraelencate", potrà essere prevista solo successivamente all'applicazione delle sanzioni per illegittimo mutamento della destinazione d'uso.

Rilievo superato.

Il paragrafo 18.4.14 delle NTA è stato modificato come di seguito indicato:

"Gli edifici esistenti in zona agricola (alla data di entrata in vigore del P.U.C.), utilizzati in difformità con le norme previste nel precedente strumento urbanistico, possono essere inseriti in Piani di Riqualificazione che ne accerteranno la conformità alle caratteristiche, ai dimensionamenti e alle destinazioni d'uso sopraelencate, fermo restando l'applicazione delle sanzioni per illegittimo mutamento della destinazione d'uso.".

7.8. Nel paragrafo 18.4 occorre ricondurre il periodo *"In mancanza di questi requisiti dovranno provvedere a che …"* alla disciplina vigente secondo cui i fabbricati aventi un uso non conforme al piano devono essere sanzionati per illegittimo mutamento della destinazione d'uso, e, solo successivamente, possono assumere le destinazioni previste dal PUC in conformità alle norme per la nuova edificazione.

Rilievo superato.

Il paragrafo 18.4.14 delle NTA è stato modificato come di seguito indicato:

"Gli edifici esistenti in zona agricola (alla data di entrata in vigore del P.U.C.), utilizzati in difformità con le norme previste nel precedente strumento urbanistico, possono essere inseriti in Piani di Riqualificazione che ne accerteranno la conformità alle caratteristiche, ai dimensionamenti e alle destinazioni d'uso sopraelencate, fermo restando l'applicazione delle sanzioni per illegittimo mutamento della destinazione d'uso.".

7.9. Nel paragrafo 18.4 occorre verificare la portata applicativa del periodo *"Accertati gli elementi suddetti e accertatene le condizioni, le abitazioni possono essere rinnovate, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario"*, dal momento che l'ampliamento è comunque nuova costruzione che potrà avvenire solo nel rispetto di tutte le norme per le nuove costruzioni.

Rilievo superato.

Il paragrafo 18.4.16 delle NTA è stato modificato come di seguito indicato:

"Accertati gli elementi suddetti e accertatene le condizioni, le abitazioni possono essere rinnovate, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario. L'ampliamento dovrà avvenire nel rispetto di tutte le norme per le nuove costruzioni."

7.10. In merito al borgo rurale di Barisoni occorre modificare la disciplina prevista in quanto la realizzazione degli interventi di "cambio di destinazione d'uso" e di "demolizioni e ricostruzioni", anche in assenza di Piano di Recupero, potrebbero inficiare la dichiarata necessità di dotare il centro rurale dei servizi necessari alle finalità previste dal PUC e rivedere la disciplina in conformità all'articolo 10-bis della LR n. 45/1989.

Rilievo superato.

Nel paragrafo 18.4.19 delle NTA è stato soppresso il periodo "cambio di destinazione d'uso e quelli previsti dagli artt. 38 e 39 della LR n. 8/2015, ristrutturazione edilizia nonché le demolizioni e ricostruzioni".

La nuova formulazione dei paragrafi 18.4.19, 18.4.20 e 18.4.21 è:

"19. Nella sottozona E4 relativa al "Nucleo rurale di Barisoni" l'indice di edificabilità previsto in assenza di Piano di Riqualificazione è di 0.03 mc/mq. Il P.d.R., può prevedere l'innalzamento dell'indice fino ad un massimo di 0.60 mc/mq per dotare il Centro Rurale dei servizi necessari alle finalità turistico - rurali.

20. In relazione ai P.d.R. valgono le medesime norme previste per la sottozona E3.

21. Nella sottozona E4, sono direttamente attuabili senza P.d.R., nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 9 del DPR n. 380 del 2001, gli interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere interne, nel rispetto di tutto ciò che viene prescritto nelle presenti NTA in relazione alla qualità paesaggistica, ambientale e architettonica."

7.11. Nell'articolo 18, occorre correggere alcuni refusi presenti nella "Tabella riepilogativa interventi in Zona E" e nella "Tabella riepilogativa norme speciali ricettività turistico – rurale". Nella prima si segnala, in particolare, la presenza dei parametri edificatori relativi alle "residenze" quando, invece, l'articolo 18.5 non prevede (correttamente) la possibilità di realizzare residenze, il contrasto rispetto all'articolo 18.5 sulla possibilità di utilizzare particelle non contigue per la realizzazione di annessi agricoli, la presenza nella colonna. Nella seconda occorre eliminare nella colonna delle "destinazioni d'uso" la dicitura "Oltre allo stato attuale".

Rilievo superato.

Le tabelle riepilogative, riportate dopo il paragrafo 18.5, sono state riviste e corrette in conformità alle prescrizioni delle NTA.

8. AREE DI SALVAGUARDIA e FASCE/AREE di RISPETTO

Relativamente alla zonizzazione:

8.1. Occorre rappresentare i beni all'interno delle Tavole 28 (e non della legenda) con un'etichetta che consenta di identificare chiaramente l'elemento rappresentato.

Rilievo superato.

Le tavole sono state modificate inserendo per ogni bene il codice univoco. La stessa modifica è stata apportata anche alla Tavola 28e.

Relativamente alle NTA (articolo 21 – ex articolo 23):

8.2. Al paragrafo 21.5 relativo alla disciplina delle aree di salvaguardia di interesse paesaggistico e di tutela costiera, occorre sostituire il richiamo agli articoli 27 e 28 delle NTA del PPR con il richiamo agli articoli 17, 18, 23, 24, 26 e 27.

Rilievo superato.

Le NTA sono state modificate come richiesto.

8.3. Al paragrafo 21.8 relativo alla disciplina dei beni paesaggistici ambientali, occorre correggere i richiami agli articoli del PPR in riferimento a: fascia costiera della profondità di 300 metri dalla linea di battigia; fascia costiera così come individuata dal PPR; Falesie, versanti costieri ad alta

energia e sistemi di spiaggia; Laghi naturali, invasi artificiali, stagni, lagune; Fiumi, torrenti e altri corsi d'acqua; Grotte e caverne; Aree di notevole interesse faunistico e di notevole interesse botanico e fitogeografico; Boschi e fondi gravati dal vincolo di rimboschimento; Aree del demanio comunale ad uso promiscuo gravate da usi civici.

Rilievo superato.

Il paragrafo 21.8, ridenominato in "Disciplina dei beni paesaggistici e delle componenti con valenza ambientale", è stato modificato con l'eliminazione dei richiami agli specifici articoli del PPR, sostituiti da un rinvio dinamico alle norme – generali e specifiche – del PPR.

8.4. Al paragrafo 21.9 occorre risolvere i diversi refusi presenti in relazione ai richiami effettuati agli articoli delle NTA del PPR, rivedere la corrispondenza tra gli alberi monumentali presenti nel PPR e quelli individuati dal PUC, rivedere le "componenti ambientali" in conformità alle agli articoli 21, 22, 25 e 28 delle NTA PPR, in quanto tra le componenti indicate figurano diversi beni paesaggistici (ad esempio gli alberi monumentali), diverse "Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate" e diverse "Aree di recupero ambientale".

Rilievo superato.

Il paragrafo 21.9 disciplina unicamente i "beni pedologici" individuati indicativamente nelle cartografie del PUC, gli areali interessati da "Ginepreti, Macchia, Garighe, Pascoli arborati, Praterie di pianura e montane di origine secondaria" e le "Aree minerarie dismesse" con un rinvio dinamico alle norme – generali e specifiche – del PPR.

8.5. Nei paragrafi 21.5 e 21.6, in conformità all'articolo 4 del DA n. 2266/U del 1983 occorre modificare il periodo *"è possibile installare attrezzature/strutture con carattere di amovibilità di interesse pubblico"* con *"è possibile installare attrezzature/strutture pubbliche con carattere di amovibilità"*.

Rilievo superato.

Le NTA sono state modificate come richiesto.

9. RAPPORTO TRA LE SCELTE URBANISTICHE E IL PAI

9.1. Occorre elaborare due tavole rappresentanti separatamente le perimetrazioni della pericolosità idraulica e da frana contenute nel PGRA vigente sovrapposte alla zonizzazione del centro urbano e del territorio extraurbano, preferibilmente utilizzando retini pieni per la rappresentazione delle aree di pericolosità ed eliminare le tavole le cui informazioni sono già contenute nel PGRA vigente (Tavole 34c e 34d), in quanto il PGRA aggiornato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 3 del 17.05.2017 raccoglie tutte le perimetrazioni della pericolosità idrogeologica vigenti (PAI e sue varianti, studi articolo 8, comma 2, delle NA PAI, PSFF, aree alluvionate nell'evento del 18.11.2013, mappe da inondazione costiera).

Rilievo superato.

Le Tavole 10, 14 e 15 del PUC approvato con delibera di CC n. 9/2018, riferite al PAI previgente l'approvazione definitiva del PUC, risultando superate dallo studio ex articolo 8, comma 2, delle NA del PAI approvato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 3 del 17.05.2017, sono state stralciate.

Le Tavole 34c e 34d sono state rielaborate come richiesto, e rappresentano la sovrapposizione

della disciplina urbanistica con le aree di pericolosità idraulica (la prima, Tavola 34c) e con le aree di pericolosità da frana (la seconda, Tavola 34c) individuate dal PAI vigente.

9.2. Occorre modificare l'articolo 25 (ex articolo 27) delle NTA eliminando il riferimento alle misure di salvaguardia legate all'approvazione della variante PAI, dal momento che lo studio di compatibilità ex articolo 8, comma 2, ha ormai assunto valore di variante essendo stato inserito nel PGRA.

Rilievo superato.

Nell'articolo 25 è stato eliminato il secondo comma che prevedeva: *"Nelle more della variante al PAI e comunque fino al momento in cui vigono le misure di salvaguardia, in relazione all'attuazione degli interventi vengono recepite le condizioni più restrittive (a favore della sicurezza) tra le perimetrazioni della pericolosità idraulica del PAI vigente e le perimetrazioni proposte per la pericolosità idrogeologica relativa sia al territorio extraurbano sia al centro urbano, derivanti dallo studio ex articolo 8, comma 2, come riportate negli allegati grafici."*

10. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

10.1. Nell'articolo 5, occorre risolvere l'incertezza applicativa dovuta al fatto che nel corpo dell'articolo si afferma che i bonus volumetrici possono cumularsi tra di loro, ma il totale non può essere superiore al 45% del volume, e la tabella riepilogativa finale, dove invece emerge che il tetto del 45% di bonus è legato alla singola tipologia di intervento (Edifici esistenti, Edifici esistenti centro storico, Nuovi edifici residenziali, anche derivanti da demolizioni/ricostruzioni, Nuovi edifici non residenziali, Nuovi edifici in ambiti agricoli, Edifici per Edilizia sociale).

Rilievo superato.

Nella Tabella riepilogativa riportata al punto 5.1.10 è stato precisato che:

"I bonus volumetrici possono cumularsi tra di loro, ma il totale non può essere superiore al 45% del volume demolito e/o della volumetria assentita dal PUC, sia per singola tipologia di intervento sia trasversalmente ad esse (qualora potesse ricorrere il caso). Ai bonus previsti in questo articolo sono cumulabili le premialità previste agli articoli 12.b e 12.d – 13.b e 13.d –14.c – 15.b."

10.2. Nell'articolo 22 (ex articolo 24) occorre adeguare la disciplina all'articolo 38, comma 8, della LR n. 8/2015 che consente la concessione del credito volumetrico a condizione che l'area originaria sia ceduta all'amministrazione comunale per destinarla a finalità pubbliche.

Rilievo superato.

Il comma 2 dell'articolo 22 è stato sostituito con:

"Nel caso in cui venga demolito l'intero fabbricato e l'area di sedime venga riqualificata e riconvertita agli usi compatibili a cura e spese del privato, viene riconosciuto un credito volumetrico pari al volume dell'edificio demolito maggiorato del 40 %, a condizione che l'area originaria venga ceduta all'amministrazione comunale per destinarla a finalità pubbliche."

10.3. Nell'articolo 24 (ex articolo 26) occorre ricondurre i commi 2 e 3 alla disciplina vigente, dal momento che le costruzioni "temporanee" non necessitano di alcun titolo abilitativo in quanto volte a disciplinare esigenze contingenti. Occorre pertanto eliminare la previsione *"Non sono ammesse costruzioni temporanee ad uso di abitazione, se non nelle zone residenziali, previo ottenimento*

di opportuno titolo abilitativo", denominare le strutture come "opere facilmente amovibili" e eliminare l'ultimo comma, dal momento che le opere temporanee devono essere sempre rimosse al termine dell'esigenza (che, ricordiamo non deve superare, salvo casi particolarissimi, i 120 giorni).

Rilievo superato.

L'articolo 24 è stato riformulato in tal modo:

"Art. 24 - Costruzioni temporanee

Sono quelle opere facilmente amovibili dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità, così come definite dagli articoli 10 bis e 15 della legge regionale n. 23 del 1985 e sue successive modificazioni e integrazioni.

Potrà essere concessa la realizzazione di costruzioni temporanee ad uso sportivo e di servizio, anche su terreno demaniale, previo ottenimento di opportuno titolo abilitativo solo nell'ambito di Piani e Regolamenti che dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale per fissare anche i termini di durata del permesso, le modalità per il suo eventuale rinnovo nonché materiali e criteri da utilizzare nella costruzione."

10.4. In tutte le NTA occorre inserire la precisazione che ogni qualvolta si parla di edifici/volumi esistenti, trattasi di edifici/volumi realizzati "legittimamente"; si suggerisce di inserire tale precisazione in un articolo generale delle NTA, adeguando, conseguentemente, le restanti norme.

Rilievo superato.

L'articolo 29 delle NTA è stato riformulato in tal modo:

"Art. 29 - Relazioni tra N.T.A. e Regolamento Edilizio - Precisazioni

Le disposizioni regolamentari contenute nelle presenti Norme, prevalgono, in caso di difformità, su quelle del Regolamento Edilizio. Si precisa che ogni qualvolta si parla di edifici/volumi esistenti, si tratta di edifici/volumi realizzati "legittimamente"."

3. CONSIDERAZIONI FINALI

Il piano urbanistico comunale del comune di Tertenia, redatto in adeguamento al PPR e al PAI, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 09.10.2020, revisionato sulla base dei rilievi contenuti nella determinazione n. 1628/DG del 15.10.2018, necessita, per poter essere considerato coerente con la normativa sovraordinata di governo del territorio, delle modifiche indicate in rosso nella parte descrittiva della presente relazione.

4. PROPOSTA DELL'UFFICIO ISTRUTTORE AL DIRETTORE GENERALE

COERENTE con le seguenti prescrizioni:

1. **NTA. Articolo 20. Nel paragrafo 20.3 occorre verificare il periodo "*Il piano attuativo dovrà essere esteso a ciascun comparto Fcn e dovrà ricomprendere tutte le Aree Trasformabili e Non Trasformabili ... in modo tale da garantire il verificarsi delle condizioni di attuazione generale del comparto coerente con le tavole di dettaglio*", in quanto l'attuazione per sub comparti potrà avvenire, infatti, solo a seguito di piano generale di dettaglio e per comparti autoequilibrati di dimensioni minime prestabilite o individuati dallo studio generale di comparto.**
   Si suggerisce di riscrivere il periodo in tal modo:
   "*Il piano attuativo dovrà essere esteso a ciascun comparto Fcn e dovrà ricomprendere tutte le Aree Trasformabili e Non Trasformabili.*
   In caso di motivata impossibilità, da parte del privato, riconducibile a problematiche legate alla costituzione del consorzio lottizzativo, di procedere all'attuazione dell'intero comparto, si potrà procedere per stralci funzionali autoequilibrati convenzionabili separatamente, previa approvazione di un piano attuativo generale esteso all'intero comparto che ne preveda l'attuazione per stralci, predisposto dal Comune con oneri a carico dei lottizzanti o dal primo proponente privato che avvii la procedura lottizzativa.
   ***Gli stralci funzionali, la cui superficie minima sarà quella individuata dal piano generale di comparto o, in alternativa, non inferiore al 20% della superficie dell'intero comparto, dovranno essere autoequilibrati e dovranno comprendere Aree Trasformabili e Non Trasformabili con un rapporto tra queste pari a quello totale di comparto, in modo tale da garantire il verificarsi delle condizioni di attuazione generale del comparto coerente con le tavole di dettaglio del PUC.*"**
2. **NTA. Articolo 18. Nel paragrafo 18.2, al comma 7, occorre eliminare il periodo "*a distanza inferiore a quella precedentemente prescritta*" in quanto i punti di ristoro sono strutture a servizio della viabilità e come tali deve essere prevista la distanza tra un punto di ristoro e l'altro, come indicato nell'articolo 6 della circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 10 maggio 1984, n. 1.**

Cagliari 05.11.2020

Tecnico istruttore	Responsabile del Settore	Direttore del Servizio
Ing. Giorgio Speranza	Ing. Giorgio Speranza	Ing. Alessandro Pusceddu
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005)	(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005)	(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005)

GIORGIO SPERANZA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA -
SISTEMA REGIONE
05.11.2020 18:10:00
UTC

ALESSANDRO PUSCEDDU
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA -
SISTEMA REGIONE
05.11.2020 17:47:13 UTC