



SCARICATO

REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Prot. n. Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 05/10/2012
nr. 0056751/Determinazione/4425
Classifica XII.6.1
04-02-00

Cagliari,



> AL COMUNE DI DOMUS DE MARIA
VIA ROMA 10
09010 DOMUS DE MARIA CA

Oggetto: Comune di Domus de Maria.
Deliberazione del C.C. n. 18 del 23.06.2012 – Verifica di coerenza – Variante al PdF/PUC –
Modifica delle norme di attuazione della zona agricola.
Trasmissione Determinazione n. *4425* /DG del - 5 OTT. 2012

Con riferimento alla Deliberazione del C.C. n. 18 del 23.06.2012 si trasmette la determinazione in oggetto
concernente l'esito della verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002.

Il Direttore Generale

Ing. Marco Melis

Dir. Serv. Pian.: Ing. Giuseppe Biggio
Resp. Settore: Ing. Giorgio Speranza
Funz. tecn.: Ing. Sofia Secci



SCARICATO

REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 4425/sg DEL 5 OTT. 2012

Oggetto:

Comune di Domus de Maria.

Deliberazione del C.C. n. 18 del 23.06.2012 – Verifica di coerenza – Variante al PdF/PUC – Modifica delle norme di attuazione della zona agricola.

IL DIRETTORE GENERALE

- VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTA la L.R. del 7 gennaio 1977 n. 1, recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori Regionali;
- VISTA la L.R. del 13 novembre 1998 n. 31 e successive modifiche e integrazioni, che detta norme per la disciplina del personale regionale e per l'organizzazione degli uffici della Regione;
- VISTO il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. P 29841/45 del 22.11.2011 con il quale sono state confermate al sottoscritto le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTA la L.R. del 20 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni;
- VISTO l'art. 31 della L.R. 11 aprile 2002 n. 7 che prevede la verifica di coerenza degli atti di pianificazione urbanistica generale degli Enti Locali con gli strumenti sovraordinati, di governo del territorio e con le direttive regionali in materia urbanistica;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 6425 /DG

DEL - 5 OTT. 2012

VISTO il D.P.G.R. N. 3885/DecP/84 del 20 luglio 2009 con il quale è stato ricostituito il C.T.R.U.

VISTA la variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Domus de Maria, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 23.06.2012;

VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio;

VISTO il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 27.09.2012;

DETERMINA

Art. 1) La variante allo strumento urbanistico del Comune di Domus de Maria, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 23.06.2012, è rimessa all'Amministrazione comunale.

Art. 2) L'Amministrazione comunale dovrà provvedere alla rimozione dei vizi evidenziati ed alla correzione ed integrazione dell'atto di pianificazione come di seguito specificato:

- 1) è necessario acquisire una chiara ed univoca cartografia di zonizzazione da cui sia possibile rilevare con certezza la classificazione urbanistica del territorio comunale e, di conseguenza, l'ambito di applicazione della disciplina urbanistica in corso di modifica;
- 2) posto che nelle delibere di adozione (CC 5/2012) ed approvazione (CC 18/2012) della variante si dà atto della volontà dell'Amministrazione comunale di voler adeguare la disciplina delle zone agricole dell'intero territorio comunale "agli ultimi dettami normativi", mentre nella documentazione tecnica si dà altresì atto di intendere la variante quale adeguamento al PPR e considerato che la documentazione tecnica risulta formalmente adottata dal medesimo organo comunale competente per la pianificazione con atto CC 18/2012, è necessario che l'Amministrazione comunale chiarisca in che termini debba essere intesa la variante in argomento;
- 3) è necessario chiarire e motivare adeguatamente le scelte pianificatorie in riferimento agli obiettivi posti alla base della variante e agli indirizzi progettuali della scheda d'ambito costiero n. 3 "Chia" (allegata al PPR), nel quale ricade l'intero territorio comunale. A tal proposito dovranno essere trasmesse tutte le carte tematiche degli



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 4625 /DG
DEL - 5 OTT. 2012

- studi di base (pedologiche, agronomiche/forestali, idrogeologiche ecc) di supporto alle scelte operate, coerentemente con quanto previsto dalla normativa vigente;
- 4) è necessario chiarire la scelta di modificare in maniera sostanziale, la disciplina di una porzione così ampia di territorio, atteso che per tale comune, interamente compreso in ambito costiero, sussiste l'obbligo previsto dalla legge, di adeguare lo strumento urbanistico al PPR per l'intero territorio;
 - 5) è necessario chiarire il riferimento normativo secondo cui il momento pianificatorio della presente variante possa essere posticipato all'atto del rilascio della concessione edilizia (come previsto per le sottozone E5 "Aree agricole marginali nelle quali l'interesse paesaggistico ambientale assume specificità per rilevante rarità dei valori", in cui è consentito al "proponente il piano aziendale" di applicare "i parametri edificatori previsti per la sottozona E1" qualora si "dimostrino che alla data di redazione del PUC le aree oggetto di intervento mostrino proprietà agropedologiche, per potenza dei suoli e suscettività produttiva primaria prevalente sugli altri aspetti...").

Occorre inoltre, chiarire gli aspetti relativi ai seguenti punti:

- 6) nella delibera di CC n. 5/2012 occorre fare riferimento alla DGR 20/29 del 15.05.2012 in luogo della citata DGR 35/11 del 28.10.2010;
- 7) nella delibera si dà atto dell'accoglimento di diverse osservazioni pervenute durante la fase di pubblicazione da parte di un cittadino, mentre nel testo risulta recepita (in rosso) una sola osservazione relativa alla definizione delle sottozone E3;
- 8) le sottozone vengono definite in maniera non conforme a quella indicata nel DPGR 228/1994;
- 9) dovrà essere recepito quanto previsto dall'articolo 13 bis della LR 4/2009, come modificato dalla LR 21/2011 e dalla DGR 20/29 del 15.05.2012 relativamente alla riduzione degli indici fondiari per la realizzazione delle residenze strettamente connesse alla conduzione dell'attività agricola;
- 10) In riferimento alle Sottozone E3:
 - a) relativamente alle attività ammesse occorre precisare che le attività sportive/ricreative di fruizione pubblica devono essere necessariamente connesse ai punti di ristoro, come precisato dal DA 2266/U/1983;
 - b) in riferimento all'agricoltura part time ed ai fabbricati strumentali ammessi per esclusive esigenze di conduzione del fondo, appare opportuno specificare che sono destinati esclusivamente al "ricovero e custodia delle attrezzature" come previsto dalla DGR n. 20/29 del 15.05.2012;
 - c) al fine di raggiungere il dichiarato obiettivo di tutelare maggiormente il territorio agricolo occorre chiarire il motivo per cui è stata eliminata la frase "al fine di non incentivare il frazionamento dei terreni per raggiungere tale dimensione di



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

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. ⁴⁴²⁵ /DG
DEL - 5 OTT. 2012

superficie, la stessa dovrà essere formalizzata con frazionamento registrato prima dell'approvazione del piano";

- d) posto che, relativamente all'accorpamento di più fondi aziendali per il raggiungimento della superficie minima di edificabilità, non risulta chiaro cosa s'intenda esattamente per "...medesima zona", è necessario ricondurre il concetto a quanto precisato nella DGR 20/29 del 15.05.2012;
- 11) In riferimento alle Sottozone E4:
- a) la descrizione relativa a tali sottozone, non è riconducibile a quella di un centro rurale, infatti, comprende diverse tipologie di insediamento poco attinenti con l'ambito rurale ("*indipendenti dall'attività agricola*"), che dovranno essere ricondotte ad una più opportuna classificazione, secondo le indicazioni previste nella normativa di riferimento (NTA del PPR, DPGR n. 228/1994)
- b) non è chiaro il meccanismo di asservimento delle superfici ai fini della concentrazione/trasferimento della volumetria all'interno dei nuclei E4c, posto che nella DGR n. 20/29 del 15.05.2012 è precisato che "*in relazione alla possibilità di utilizzare più corpi aziendali separati, l'articolo 3, comma 5 del DPGR 228/1994, stabilisce che sia ammessa esclusivamente ai fini del raggiungimento delle superfici minime prescritte e non anche ai fini dei volumi realizzabili sul lotto interessato dall'intervento, i quali devono invece essere calcolati esclusivamente sulla superficie effettiva del fondo su cui si edifica, ferma restando la possibilità di realizzare il trasferimento di cubatura tra fondi contigui*";
- c) tra le attività non compatibili sono stati inseriti gli allevamenti zootecnici senza indicare alcuna motivazione;
- d) è necessario prevedere un lotto minimo di intervento in conformità alla normativa regionale vigente ed alla DGR n. 20/29 del 15.05.2012;
- 12) In riferimento alle Sottozone E5:
- a) per maggiore snellezza dell'articolato appare opportuno eliminare la frase "*Prioritariamente si procederà al recupero degli edifici esistenti sia residenziali che aziendali, la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola o residenziale è consentita per le opere indispensabili alla residenza ed alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali secondo le prescrizioni contenute nelle Direttive di cui al DPGR 228/1994*" in quanto le informazioni in essa contenute devono essere riportate univocamente tra le attività ammesse;
- b) occorre chiarire i riferimenti normativi della disposizione "*Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera, salvo casi in cui l'azienda agricola ricada a cavallo della linea dei 2000 ml dalla linea di battigia*"



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 6425 /DG

DEL

- 5 OTT. 2012

specificando se fa riferimento anche agli edifici aziendali oltre che a quelli residenziali. Occorre inoltre, chiarire se per "fascia costiera" s'intende quella individuata nelle tavole del PPR o altra coincidente con i 2000 m. Altresì, in riferimento alla successiva frase "gli edifici residenziali dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera individuata nelle tavole del PPR, salvo che venga dimostrata l'indispensabile esigenza all'interno" occorre chiarire la disciplina in relazione alla casistica che si può presentare (edifici aziendali e residenze dentro i 2000 m, a cavallo dei 2000 m e tra i 2000 m e la fascia costiera del PPR);

- c) in merito al requisito soggettivo di imprenditore agricolo professionale (IAP) occorre adeguarsi quanto previsto dall'articolo 13 bis della LR 4/2009;
- d) considerato che tali sottozone sono definite dal PUC come "Aree agricole marginali nelle quali l'interesse paesaggistico ambientale assume specificità per rilevante rarità dei valori" e che interessano numerosi ambiti di particolare pregio paesaggistico, occorre chiarire le motivazioni che hanno portato all'introduzione, tra gli usi ammissibili, delle residenze agricole, attualmente non previste dal PUC vigente, anche alla luce dei dichiarati principi posti alla base della variante "...contenere l'indiscriminato utilizzo ai fini residenziali della campagna e salvaguardare il valore ambientale e paesaggistico nell'interesse della collettività". A tal proposito si osserva, che la citata norma determina il passaggio da superfici minime di 10-15 Ha per il comparto primario e 20-30 Ha per attività diverse, a superfici minime di 1 Ha per le residenze agricole e 3 Ha per gli altri edifici, favorendo la residenza in luogo degli edifici aziendali, senza prevedere al contempo alcuna riduzione degli indici fondiari. Atteso quanto sopra si rimanda a quanto previsto dall'articolo 13 bis della LR 4/2009 che prevede la possibilità di incrementare la superficie minima ai fini residenziali fino ad un massimo di 3 Ha e di ridurre contestualmente l'indice fondiario massimo applicabile;
- e) posto che, relativamente all'accorpamento di più fondi aziendali per il raggiungimento della superficie minima di edificabilità, non risulta chiaro cosa s'intenda esattamente per "...medesima zona", è necessario ricondurre il concetto a quanto disposto dalla DGR 20/29 del 15.05.2012;
- f) appare opportuno modificare la frase "Le distanze tra i fabbricati residenziali ed aziendali tra aziende confinanti dovranno essere edificati ad una distanza di 50 ml" rendendone più chiaro il significato e aggiungendo altresì il periodo "salvo quanto previsto al successivo paragrafo 7";
- g) si ritiene necessario eliminare l'articolato "4) Norme particolari: Qualora il proponente il piano aziendale dimostri che alla data di redazione del PUC le aree oggetto di intervento mostrino proprietà agropodelogiche, per potenza dei suoli e



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 4425/DC
DEL 5 OTT. 2012

suscettività produttiva primaria prevalente sugli altri aspetti, si applicano, per la realizzazione dei fabbricati di cui alle precedenti lettere a) ed e) i parametri edificatori previsti per la sottozona E1. In tal caso comunque l'edificazione potrà avvenire solo nelle radure già esistenti alla data di pubblicazione del PPR. Qualora la radura ricada all'interno di una effettiva presenza di bosco è necessario predisporre uno studio di prefattibilità dell'intervento da proporre" in quanto l'adeguamento della disciplina delle zone agricole deve preliminarmente prevedere la corretta individuazione cartografica delle sottozone legata univocamente alle caratteristiche agro pedologiche della zona stessa;

- 13) In riferimento alle Sottozone E5b – Aree boscate:
- a) considerato l'elevatissimo pregio naturale di tali aree, occorre chiarire le motivazioni che hanno portato all'introduzione di nuove costruzioni (non ammesse dal PUC vigente), ancor più se il riferimento "all'articolo 5" è da intendersi che sono ammesse le medesime costruzioni previste nella sottozona E5 (a tal proposito si rileva che "l'articolo 5" non è un articolo ma un comma dell'articolo 23) anche alla luce dei dichiarati principi posti alla base della variante "...contenere l'indiscriminato utilizzo ai fini residenziali della campagna e salvaguardare il valore ambientale e paesaggistico nell'interesse della collettività" e col PPR che definisce i boschi come "Aree naturali e sub naturali" dell'Assetto Ambientale, meritevoli del maggior grado di tutela;
- 14) In riferimento agli interventi di "Restauro e ampliamento":
- a) relativamente alle attività ammesse occorre precisare che le attività sportive/ricreative di fruizione pubblica devono essere necessariamente connesse ai punti di ristoro, come precisato dal DA 2266/U/1983;

Art. 3) Il procedimento di cui all'art. 31 della LR 7/2002 è interrotto.

Art. 4) A partire dalla data di presentazione da parte della Amministrazione Comunale delle integrazioni richieste decorreranno nuovamente i novanta giorni previsti dall'art. 31 della L.R. n. 7/2002, così come modificato dall'art. 8, comma 9, della L.R. n. 1/2011.

Il Direttore Generale

Ing. Marco Melis

Dir. Serv. Pian.: Ing. Giuseppe Biggio
Resp. Settore: Ing. Giorgio Speranza
Funz. tecn.: Ing. Sofia Secci