



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 01/03/2012
nr. 0011990/Determinazione/871

Cagliari,

Classifica XII.3.1
04 - 02 - 00



> Al Sig. Sindaco del Comune di Irgoli
08020 IRGOLI (NU)

Oggetto: Determinazione n. 871 /D.G. del 01-03-2012

Con riferimento alla Deliberazione del C.C. n. 26 del 17.10.2011 si trasmette la determinazione in oggetto concernente l'esito della verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002. Si evidenzia che codesta Amministrazione dovrà ottemperare alle prescrizioni indicate nella citata determinazione e trasmettere allo scrivente copia degli elaborati richiesti prima della pubblicazione sul BURAS.

Inoltre in sede di esame della proposta comunale il C.T.R.U. ha evidenziato, ai soli fini di mera segnalazione e raccomandazione, i seguenti punti:

Riordino delle conoscenze

ASSETTO AMBIENTALE

- 1) **Carte Geologiche:** si suggerisce richiede di inserire i codici identificativi dei simboli e delle litologie, come da Linee guida PPR, in tutte le carte di base succitate.
- 2) **Tema PAI: Per definire in modo chiaro e completo l'adeguamento del PUC al PAI è necessario:**
 - Si consiglia di inserire nelle NTA un richiamo ad una delle prescrizioni riportate nella delibera di approvazione dello studio di compatibilità, in cui si enuncia che: in considerazione della validità triennale delle norme di salvaguardia di cui al punto precedente, il comune di Irgoli attivi, ai sensi dell'art. 37 comma 2 delle N.A. del P.A.I., le procedure preordinate all'adozione e successiva approvazione delle varianti al P.A.I., per le nuove aree a pericolosità idrogeologica di cui sopra individuate nello studio.

ASSETTO STORICO CULTURALE

- 3) **Tema: Sintesi:** si suggerisce il completamento della "Carta della individuazione dei tematismi storico culturali dal PPR alla scala comunale.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 871/16 DEL 01-03-12

Oggetto: Comune di IRGOLI.
Deliberazione del C.C. n. 26 del 17.10.2011- Verifica di coerenza – PUC in adeguamento al PPR e al PAI.

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. 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.29841/45 del 22.11.2011 con il quale al sottoscritto sono state riconfermate 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. 11.04.02, n. 7 che prevede la verifica di coerenza degli atti di pianificazione in materia urbanistica generale degli Enti Locali con gli strumenti sovraordinati, di governo del territorio e con le direttive regionali in materia urbanistica;
- VISTO Il D.P.G.R. N. 3885/DecP/84 del 20 luglio 2009 con il quale è stato ricostituito il C.T.R.U.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 891/SG

DEL 01-03-12

- VISTO Il PUC in adeguamento al PPR e al PAI del Comune di IRGOLI, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 17.10.2011;
- VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio;
- VISTO il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 25.01.2012.

DETERMINA

art.1) Il PUC in adeguamento al PPR e al PAI del Comune di IRGOLI, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 17.10.2011, risulta coerente col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato.

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

Riordino delle conoscenze

ASSETTO AMBIENTALE:

1) Tema PAI: Per definire in modo chiaro e completo l'adeguamento del PUC al PAI è necessario:

- inserire nella "Carta di raffronto zonizzazione ambito urbano e il PAI in variante" (Tav. 7.4) anche le aree a pericolosità da frana derivanti dallo studio di compatibilità approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino e predisporre un'altra carta con gli stessi elementi relativa però all'intero territorio comunale, secondo quanto previsto dalle "Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI" (Linee Guida per l'Adeguamento del PUC al PAI BURAS n. 29 del 10.9.2007);
- inserire nelle NTA, in ciascuna zona omogenea interessata (anche zona E), un richiamo alle prescrizioni relative alle aree a pericolosità idrogeologica (H) presenti nelle NdA del PAI.

2) Tema: Individuazione dei Beni Paesaggistici:

- Nella legenda della "Carta dei vincoli" (Tav.6.3) vanno specificate meglio le denominazioni utilizzate e vanno inseriti i vincoli mancanti individuati dal PPR:



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 871/SG

DEL 01.03.12

- distinguere tra ZPS e PSic;
- definire "Protezione regionale" come da PPR: Riserve naturali L.31/89;
- inserire la fascia di tutela dei soli corsi d'acqua cartografati nel PPR e presenti nell'elenco delle acque pubbliche, a meno che il Comune non voglia tutelarli tutti;
- Inserire le Aree di gestione speciale dell'ente foreste;
- Inserire il perimetro del Parco Geominerario.

ASSETTO STORICO CULTURALE:

3) Tema: Centro di Antica e Prima Formazione:

- Il vincolo paesaggistico relativo al centro matrice non può essere modificato in sede di PUC; ai fini della tutela paesaggistica e delle procedure di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii., le sole perimetrazioni da considerare sono esclusivamente quelle riportate nella citata Determinazione n. 1128/DG del 2007. È necessario pertanto che il Comune provveda a riportare in tutti gli elaborati nei quali è presente il perimetro copianificato di cui alla Determinazione n. 1128/DG del 2007.

4) Tema: Patrimonio Storico Culturale diffuso:

- per quanto concerne la necessità di consultazione tra i diversi livelli di tutela e valorizzazione del patrimonio storico culturale (Stato-Regione-Comune), finalizzata all'individuazione puntuale dei beni ai sensi del comma 2, art. 49 delle NTA del PPR, occorre che il Comune di Irgoli effettui il confronto con gli Enti suddetti per completare l'attività di adeguamento dello strumento urbanistico rispetto al PPR medesimo.
- Il database non è utilizzabile e, pertanto, non è stato possibile completare l'istruttoria per quanto riguarda la parte relativa alla "Tutela".
Per le parti che si è riusciti a verificare il Comune dovrà:
 - indicare per tutti i beni il toponimo della località in cui ricadono;
 - compilare il campo "Assegna Cultura" perché la cronologia compaia nel report;
 - completare l'inserimento di immagini relative alla "Documentazione iconografica dei beni";
 - inserire le informazioni relative a eventuali decreti ministeriali di vincolo e le planimetrie da essi individuate;
 - indicare la bibliografia esistente relativa ai beni.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 841/86

DEL 01.03.12

- È necessario compilare le tabelle degli shapefile come suggerito sotto:

Esempio di tabella:

Shapefile puntuali:

ID BURAS	ID_DB	Denominazione	Località	Coord_x DB	Coordy DB	Nuove coord_x	Nuove coord_y	tipologia

Shapefile perimetri di tutela integrale e condizionata:

ID_BURAS	ID_DB	Denominazione	Località	tipologia

Il Comune dovrà poi consegnare lo shapefile completo e inserire i file relativi ai singoli perimetri nell'apposito campo del database in formato compresso.

- Si rileva inoltre che il database predisposto dalla RAS contiene anche 3 cuiles non inseriti negli elaborati del PUC. Anche in questo caso il Comune dovrà verificarne l'esistenza e compilare anche per essi il database del Mosaico dei Beni Paesaggistici e Identitari.
- Il Comune dovrà produrre 3 elaborati cartografici come di seguito descritti:
 1. Carta dei Beni Storico Culturali indicante le perimetrazioni delle aree di tutela integrale e condizionata, le aree a rischio archeologico e le reti ed elementi connettivi, avente come sfondo i gradi di naturalità o l'uso del suolo o la copertura vegetale
 2. Carta dei Beni Storico Culturali indicante le perimetrazioni delle aree di tutela integrale e condizionata, le aree a rischio archeologico e le reti ed elementi connettivi, avente come sfondo l'ortofoto aggiornata
 3. Carta dei Beni Storico Culturali indicante le perimetrazioni delle aree di tutela integrale e condizionata, le aree a rischio archeologico e le reti ed elementi connettivi, avente come sfondo la zonizzazione.

5) Tema: Aree di insediamenti produttivi:

- Considerato che il Parco Geominerario Ambientale e storico è riconducibile ad un bene Identitario (artt. 5, 9, 57 e 58 delle NTA del PPR), e in particolare ad un immobile ed area tipizzata in quanto "Area di insediamento produttivo di interesse storico culturale", è necessario che il Comune chiarisca se il proprio territorio ricade o meno all'interno del perimetro del Parco e provveda, se necessario, a disciplinare gli interventi all'interno dello stesso con apposita normativa generale



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 871/SG

DEL 01-03-12

di tutela per la conservazione degli elementi storico/tradizionali e con l'individuazione dei successivi strumenti attuativi.

ASSETTO INSEDIATIVO.

6) Tema: Strumento urbanistico vigente:

- È necessario che il comune provveda alla redazione di uno specifico elaborato, "Carta dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente", contenente le analisi e i dati relativi alle zone C, D e G e alle aree S dello strumento vigente e che venga prodotta la relazione illustrativa dello stato attuale del territorio comunale.

Progetto del PUC:

- 7) È necessario che il Comune chiarisca il rapporto, irrisolto nella documentazione agli atti, tra le scelte di piano e lo stato attuale delle aree vincolate ad uso civico.

Considerazioni di carattere generale sulla zonizzazione:

- 8) È necessario che il Comune chiarisca le motivazioni poste alla base della scelta operata in merito alla classificazione in sottozona B1a di una porzione di territorio posta ad est del centro urbano e ricadente all'interno del perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione; in particolare occorre che vengano forniti dei chiarimenti sulla medesima classificazione in B1a dei lotti immediatamente contigui, e facenti parte del medesimo isolato, atteso che questi ultimi sono esclusi dal perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione.
- 9) Non è chiaro il motivo per quale il Comune ha confermato la classificazione di B1a di una piccola porzione di edificato interna al perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione posta ad est dell'urbano e non ha provveduto a ricondurre la stessa alla classificazione di zona A, anche in ragione del fatto che le aree contigue e facenti parte del medesimo isolato, seppur esterne al suddetto perimetro, sono state classificate anch'esse B1a.
- 10) In sede istruttoria dal raffronto effettuato tra gli elaborati relativi alla zonizzazione proposta e l'elaborato denominato "Carta dei terreni gravati da usi civici" – Tav. 6.2 – è emerso che parte delle aree S3 ed S4 poste a sud del territorio urbano sono ricomprese all'interno dei "terreni gravati da uso civico"; è necessario che il Comune chiarisca il rapporto, irrisolto nella documentazione agli atti, tra le scelte di piano e lo stato attuale delle aree vincolate ad uso civico.
- 11) Il PUC proposto individua prevede per quattro "mini comparti" posti a est e ad ovest



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 871/80

DEL 01-03-12

dell'urbano compatto la "classificazione" di "VP" – verde privato. All'interno di tali aree è preclusa l'edificazione; è necessario, qualora il Comune voglia confermare l'inedificabilità per tali aree, che venga comunque attribuita loro una classificazione di zona territoriale omogenea (A, B, C, D, G e H) così come previsto dall'art. 2 del DA 2266/U/83.

Zona A

12) Art. 25 – zona A – Insediamenti storici (centro storico), lettera c):

"sono consentiti ampliamenti dei fabbricati esistenti nel rispetto nel rispetto dell'indice massimo della sottozona A1 previa individuazione della tipologia edilizia tra quelle indicate nell'abaco e compatibili con il tessuto storico."

Si rileva un contrasto con quanto disciplinato alla lettera d) del comma 5 dell'art. 18 – Centro di Antica e Prima Formazione per il quale *"a meno di interventi di adeguamento igienico sanitario non sono ammessi interventi che varino la consistenza volumetrica delle singole unità edilizie"*.

Considerato che gli interventi devono essere finalizzati alla sostanziale permanenza delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e delle relative aree pertinenziali, se di interesse storico e che parrebbero essere ammessi anche gli ampliamenti dei fabbricati esistenti è necessario che il Comune chiarisca quali siano gli interventi ammissibili all'interno del Centro Storico.

13) Art. 25 – zona A – Insediamenti storici (centro storico), lettera a):

"...nelle zone che hanno subito trasformazioni del tessuto edilizio e urbanistico ...il Piano Particolareggiato del centro storico dovrà prevedere: a)...il progetto piano volumetrico può proporre come parametro volumetrico di riferimento, in alternativa all'indice della zona B, l'indice medio della zona A limitrofa..."

L'indice medio di zona A dovrà essere individuato dal PUC: la norma pertanto dovrà essere ricondotta a quanto previsto dall'art. 4 del DA 2266/U/83.

Dovranno inoltre essere individuati, oltre ai limiti di densità edilizia, anche i limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra le pareti finestrate secondo quanto disciplinato dall'art. 5 del suddetto DA 2266/U/83.

Zona B

14) Art. 26 – Zona B – Tessuti urbani consolidati (completamento residenziale), secondo capoverso:



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 841/SG
DEL 01-03-12

"Per quanto riguarda gli edifici delle zone B che prospettano sulle vie a contorno della zona A, si rimanda alle Norme contenute nel citato P.P. del centro storico".

Per una più chiara e precisa lettura delle NdA, si ritiene che il Comune, laddove intenda applicare la normativa del Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente (Del. C.C. n. 103/1993) alle sottozone B1a e B1b, debba esplicitare i contenuti del PP stesso.

Considerato poi che gli edifici che prospettano sulle vie della zona A non sono stati individuati puntualmente in cartografia, sarebbe auspicabile che il Comune provvedesse ad effettuare tale individuazione al fine di rendere più agevole l'applicazione della normativa di riferimento.

- 15) Art. 26 – Zone B – Tessuti urbani consolidati (completamento residenziale), punto f), superficie coperta massima:

In fase istruttoria è stata rilevata la presenza di un mero errore materiale - riferimento alla superficie minima del lotto anziché alla superficie coperta – è necessario che il Comune provveda alla correzione dello stesso.

Zona C

- 16) Art. 30 – zone C3 - espansioni in programma, p.to a) Destinazione d'uso.

"Residenza, servizi, residenze destinate al turismo e seconde case, impianti e attrezzature di interesse collettivo compatibili con le funzioni di zona, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, alberghi, ristoranti e laboratori artigianali purchè modesti e non inquinanti".

Considerato che il Comune ha previsto tra le destinazioni d'uso delle volumetrie da realizzare all'interno delle nuove zone C3 anche le residenze destinate al turismo e le seconde case, è necessario che la norma vanga chiarita in relazione all'attuazione di tali volumetrie in termini di limiti di densità edilizia e quantità minime di spazi pubblici secondo quanto previsto dal Decreto Floris.

Zona E

- 17) Art. 33 – norme comuni per le zone E agricole, punto n), 4° capoverso:

"I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale potranno essere autorizzati nelle zone E agricole, oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore delle presenti Norme".

Fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale esistenti, gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale possono essere ubicati in zona E in aree "a tale scopo destinate dal PUC"; la norma pertanto dovrà essere ricondotta a quanto previsto



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 871/86

DEL 01-03-12

dal comma 4 dell'art. 5 del DPGR n. 228/1994.

Zona G

18) Art. 34 - Zona G omogenea G - servizi generali, Sottozona G1, Indice di fabbricabilità territoriale e fondiario:

"Nelle sottozone G1 l'indice territoriale è di 0,01 mc/mq. Tale indice con lo studio di un piano attuativo potrà essere incrementato sino a 1,00 mc/mq, con un indice fondiario massimo di 2,00 mc/mq".

Si rileva che la norma non è coerente con quanto previsto dall'art. 4 del DA 2266/U/83 in quanto l'indice territoriale di 0,01 mc/mq può essere incrementato solo previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica e non già con un generico piano attuativo. Pertanto la norma dovrà essere ricondotta a quanto disciplinato per le zone G dall'art. 4 del succitato Decreto Floris.

Si rileva inoltre che l'attuazione delle zone G è sempre subordinata alla predisposizione di apposito piano attuativo, come peraltro meglio esplicitato nello stesso art. 34 - strumento urbanistico preventivo; il Comune dovrà pertanto procedere a riscrivere la norma adeguandola al Decreto Floris non solo per quanto riguarda l'indice territoriale ma anche esplicitando che tale indice trova applicazione previo piano attuativo.

19) Art. 34 - Zona G omogenea G - servizi generali, Sottozona G2; si rileva la presenza di un mero errore materiale - riferimento alle sottozone G1 anziché alle sottozone G2 - è necessario che il Comune provveda alla correzione dello stesso.

20) Giustificare la previsione della destinazione alberghiera

Zona S (Calcolo Standard)

21) Il Comune dovrà provvedere a rimuovere le incongruenze riscontrate in merito al numero di abitanti insediabili in zona B (2.001 anziché i 2.772 dichiarati in sede di dimensionamento).

Poiché nella Tabella al paragrafo 19 non è chiaro quale sia la differenza tra gli "standard minimi" e gli "standard effettivi", è necessario che venga fornita una "Tabella riassuntiva" contenente il raffronto tra le aree S (S1, S2, S3, ed S4) dello strumento vigente e quelle del PUC proposto.

22) Area S4 tra le zone D2b: non possono essere considerati standard residenziali in quanto a servizio delle aree produttive;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 871/DG

DEL 01.03.12

23) Normativa sul Commercio.

Per le previsioni, la pianificazione e dimensionamento delle strutture commerciali, si ritengono non sufficienti i semplici rimandi nelle NTA del PUC alla conformità con il piano particolareggiato e piani attuativi, per le zone urbanistiche A, B, e C, ed alla compatibilità con le indicazioni di cui alla DGR n.55/108 del 29.12.2000 e comma 2) art.8 del D.A. 2266/U del 20.12.1983, per le zone D e G; sono necessarie infatti indicazioni maggiormente puntuali per le previsioni alle superfici per i parcheggi della clientela e per le aree di sosta e movimentazione delle merci, nonché disposizioni più dettagliate per regolare il procedimento autorizzativo e le verifiche di cui al punto 5.4 DGR n.55/108 del 29.12.2000:

- verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale e verifica dell' impatto trasportistico per la richiesta di autorizzazione;

verifica della compatibilità ambientale nel caso di individuazione di nuove aree da destinare a medie e grandi strutture di vendita.

24) Chiarire inoltre le motivazioni che hanno portato a classificare zona H1 – area archeologica l'intero mappale di un'area interna al centro abitato, con particolare riferimento alla strada di accesso a detta area.

art. 3) Il Comune dovrà ottemperare alle prescrizioni richieste, trasmettendo allo scrivente copia degli atti adeguati prima di provvedere alla pubblicazione sul BURAS ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20, 8° comma della L.R. n. 45/89.

Il Direttore Generale
Ing. Marco Melis

Dir. Serv. Pian.: Ing. Giuseppe Biggio
Resp. Settore: Ing. A. Manca
Funz. tecn.: Ing. A. Manca