



**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

Prot. n. 20509/D.G.

Cagliari, 26 MAG. 2017

Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 26/05/2017

nr. 0020509

Classifica XII.6.1
04-02-00



> Comune di Alghero
Settore Pianificazione del Territorio e
Sviluppo Economico
protocollo@pec.comune.alghero.ss.it

Oggetto: Comune di Alghero

Deliberazione di C.C. n. 18 del 06.03.2017. Art. 20 bis LR 45/1989 – Osservazioni al Programma di Conservazione e Valorizzazione dei beni paesaggistici della bonifica di Alghero (PCVB) a seguito della condivisione delle risultanze istruttorie con il CTRU.

A completamento degli adempimenti normativamente previsti, sentito, inoltre, il CTRU, in merito al Piano in oggetto, ai sensi dell'articolo 20 bis della legge regionale n. 45 del 1989, si formulano le seguenti osservazioni, tenuto conto degli elementi contenuti nella documentazione allegata alla variante, che forniscano gli strumenti necessari per interpretare le trasformazioni previste nel PCVB, alla luce della vocazione produttiva delle aree della bonifica storica, delle necessità di sviluppo socio economico rappresentate dal Comune, e del valore storico culturale, riconosciuto a tali aree dal Piano paesaggistico regionale, in quanto rappresentative dell'identità dell'intera comunità Algherese.

RIORDINO DELLE CONOSCENZE - Assetto Ambientale

Studi agronomico/forestali e pedologici

- 1. Carte della suscettività al miglioramento dei pascoli, al rimboschimento meccanizzato e all'irrigazione (Carte 2.7.1; 2.7.2 e 2.7.3):** Nella relazione "Relazione generale_elaborato A1" (pubblicata sul sito web del comune) occorre inserire la sezione descrittiva ed esplicativa dedicata allo studio della suscettività ai differenti usi analizzati nelle carte.
- 1.7 "Carta della copertura vegetale":** è necessario verificare e correggere la corrispondenza tra codice e ciascuna rispettiva tipologia vegetale, rispetto alle linee guida della RAS. Si riscontrano infatti imprecisioni laddove, per esempio, nella legenda, al codice "020-001" viene associata la tipologia di vegetazione "alofila" anziché "vegetazione acquatica salmastra", ovvero al codice 020-002 è associata la categoria principale "indicando la categoria vegetazionale principale e poi le relative tipologie specifiche di "vegetazione Alofita e Alonitrofila" anziché la tipologia vegetale "vegetazione Alofita".
- 2.8 "Carta della Naturalità vegetazione, biodiversità e Habitat":** questa carta dovrà essere più correttamente denominata "Carta delle componenti di paesaggio con valenza ambientale" e rielaborata al fine di ricondurre ciascuna componente a quella indicata nelle linee guida della RAS relativamente all'assetto ambientale del PPR, rispettando la relativa codifica e campiture. Le NTA dovranno essere integrate con la disciplina delle suddette componenti di paesaggio conformemente alle disposizioni degli articoli da 22 a 30 delle NTA del PPR.



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

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

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

4. **2.10.1 “Carta dei Beni paesaggistici ambientali ex D.Lgs. 42/2004”:** la simbologia e le campiture utilizzate dovranno essere conformi a quelle contenute nel Piano Paesaggistico Regionale. La disciplina dovrà essere integrata nelle NTA del PCVB, facendo riferimento a tale carta e quindi ai soli beni paesaggistici ambientali presenti all’interno del PCVB e richiamando le disposizioni delle NTA del PPR, con particolare riferimento all’art. 18.
5. **2.11 Aree di Interesse naturalistico istituzionalmente tutelate:** le NTA del PCVB dovranno essere integrate specificando la disciplina prevista dal PPR (articoli da 33 a 37 delle NTA del PPR), facendo specifico riferimento a tale carta. Inoltre, erroneamente l’art. 12 delle NTA, ricomprende tra i beni paesaggistici (H2*) le aree di “Interesse naturalistico istituzionalmente tutelate” che invece non hanno natura giuridica di bene paesaggistico.
6. **Perimetrazione Aree percorse da incendio:** in ottemperanza alla Legge 21/11/2000 n. 353, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi", che contiene divieti e prescrizioni derivanti dal verificarsi di incendi boschivi, è necessario censire le eventuali aree percorse da incendi, avvalendosi anche dei rilievi effettuati dal Corpo Forestale dello Stato, al fine di applicare i vincoli che limitano l'uso del suolo solo per quelle aree che sono individuate come boscate o destinate a pascolo.

Adeguamento al PAI

1. Il Comune dovrà acquisire per l’area afferente al PCVB, in riferimento allo studio di compatibilità idraulica e geologico-geotecnica, ai sensi dell’articolo 8, comma 2, delle NA del PAI, la relativa approvazione da parte del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino.
2. Relativamente all’adeguamento del PCVB al PAI, gli elaborati trasmessi (Carta della pericolosità idraulica - Tav. 2.2/2.2.6 - Carta del rischio idrogeologico - Tav. 2.3/2.3.6 - Carta della pericolosità da frana - Tav. 2.4/2.4.6 - Carta del rischio frana - Tav. 2.5/2.5.6) che sembrerebbero rappresentare le aree di pericolosità idrogeologica derivanti solo dal PAI, nell’area del PCVB, dovranno essere aggiornati a seguito della conclusione dello studio di compatibilità idrogeologia ai sensi dell’art. 8, c. 2 delle NA del PAI.
3. Relativamente alla coerenza delle scelte pianificatorie con la situazione di dissesto presente sul territorio, si rileva che le aree che ricadono in aree di pericolosità idrogeologica sono state denominate H3 “Salvaguardia ambientale” in cui “è vietato qualunque intervento di nuova costruzione o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e od attività in quanto pregiudiziale della struttura, della stabilità o della funzionalità ecosistemica o della fruibilità paesaggistica”, come recita l’articolo 12 delle NTA del PCVB. A questo proposito si ricorda però che, ai fini dell’effettiva coerenza dei progetti di piano con le aree di pericolosità, è necessario che, nel momento in cui lo studio ex art.8, comma 2, verrà approvato, il Comune produca e trasmetta a questi uffici le “Carte di sovrapposizione delle aree di pericolosità idrogeologica con la zonizzazione del progetto di piano di tutta l’area interessata” derivanti dal suddetto studio approvato.

Assetto insediativo

1. Relativamente al perimetro del PCVB, affinché lo stesso sia univocamente individuato nelle tavole di variante, occorre eliminare le incongruenze presenti nelle “Carte di analisi del sistema storico-culturale” (vedasi a titolo di esempio la Carta 3.3) in cui il perimetro generale dell’area di bonifica viene fatto coincidere con quello del PCVB.
2. Al fine di avere un quadro della conoscenza del sistema insediativo e dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, è necessario indicare le superfici esatte dell’intera area sottesa dal PCVB e dai singoli progetti guida e fare una ricognizione dei volumi esistenti, differenziando quelli



**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

- residenziali da quelli produttivi, eventualmente ancora presenti nell'area del PCVB, al fine di valutare e indicare, anche nei progetti guida, i volumi residui ancora realizzabili sulla base degli indici urbanistici attribuiti.
- 3. Nel rispetto dell'articolo 61, c. 1, lett. e) delle NTA del PPR, è necessario effettuare un puntuale censimento degli eventuali abusi edilizi dichiarati o riscontrati, ancorché sanati.
- 4. Nella Tav. 4.2 Carta catastale (Inquadramento territoriale scala 1:20.000) è necessario inserire una legenda affinché le informazioni rappresentate siano leggibili.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le NTA del PCVB dovranno essere adeguate sulla base di quanto rappresentato nei seguenti punti:

1. Art. 2. - Validità ed efficacia del PCVB
Riguardo alla necessità di indicare univocamente il perimetro che racchiude l'area di variante, la norma dovrà fare riferimento a tale perimetro, richiamando anche la Tavola in cui esso è rappresentato, anziché estendere la validità ed efficacia del PCVB a tutto il "territorio comunale perimetrato sulla base della D.G.R. n. 26/33 del 06/07/2010" che, come dichiarato nella documentazione di variante, contiene anche aree con destinazione/vocazione diversa da quella agricola che pertanto, saranno oggetto di pianificazione in sede di PUC.
2. Art. 3. - Contenuti del PCVB
 - a) Considerata la validità a tempo indeterminato del PCVB e la possibilità di fare riferimento al PSR anche per le programmazioni future, si suggerisce di mantenere indeterminato il periodo di riferimento eliminando lo specifico periodo di programmazione 2014-2020.
 - b) Non è chiaro cosa si intende per "norme minime" da rispettare per il trattamento dell'amianto presente "nelle coperture o altre parti".
3. Art. 5. Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
 - a) Trattandosi di un articolo delle NTA, lo stesso non dovrebbe riportare lo stato di avanzamento della procedura di VAS riferendosi al rapporto ambientale e alla sintesi non tecnica relativi alla sola fase di adozione, bensì potrà essere indicata la disciplina di riferimento della VAS, come indicata nella sezione "procedimenti/modulistica" del sito istituzionale dell'Assessorato della difesa dell'ambiente (non solo disciplina comunitaria ma anche nazionale e regionale).
 - b) Poiché l'articolo è dedicato alla VAS, si suggerisce di trasferire il riferimento alla procedura di VINCA o in altro specifico articolo, ovvero di modificare la denominazione dell'articolo facendo riferimento in generale ai "procedimenti relativi agli aspetti ambientali".
4. Art. 6. Parametri urbanistici
Considerato che le zone urbanistiche interne al PCVB sono esclusivamente agricole e di salvaguardia e che gli standard urbanistici citati ai sensi del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U fanno riferimento, invece, alle sole zone A e B per quanto riguarda gli standard di piano urbanistico generale e alle zone C per quanto riguarda i piani attuativi, non è chiaro il motivo per cui gli stessi sono indicati in tale disciplina urbanistica.
5. Art. 7. Parametri edilizi
Richiamare oltre al Regolamento Edilizio anche le NTA del PRG vigente.
6. Art. 8. Tipi di intervento
La disciplina dei vari tipi di intervento non risulta riportata conformemente all'art. 3 del DPR 380/2001 (non è stata riportata la "ristrutturazione urbanistica" – sempreché non sia una precisa scelta del Comune, né il c. 2 dello stesso articolo), ciò assume rilievo nel momento in cui si sceglie di riportare pedissequamente all'interno delle NTA intere previsioni normative anziché operare un semplice richiamo

42



REGIONE AUTÓNOMA 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

dinamico alle norme. Si suggerisce, per maggiore flessibilità dello strumento urbanistico, di richiamare semplicemente il succitato l'art. 3 senza la pedissequa trasposizione dei suoi contenuti all'interno delle NTA.

7. Art. 9. Ambiti agricoli – Zone E*

- a) Considerato che trattasi di norme tecniche di attuazione, si suggerisce di confermare il carattere spiccatamente normativo della parte dedicata agli "indirizzi progettuali" stralciando la frase "*Gli indirizzi progettuali che la variante promuove sono*", in quanto più adatta ad essere inserita in una relazione. Inoltre, considerato che trattasi di un progetto di conservazione e valorizzazione, si ritiene che le indicazioni debbano essere declinate in prescrizioni, in luogo di indirizzi.
- b) Il punto 5 di tale articolo, laddove per l'edificazione richiama "un" generico "*abaco delle tipologie edilizie contenente modelli progettuali per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento, le caratteristiche costruttive formali e compositive...*" dovrà invece richiamare l'elaborato specifico che rappresenta tale abaco (che dovrebbe essere la tav. 3.5 "Abaco delle tipologie").
- c) Il punto 7 di tale articolo, coerentemente con i principi generali di sostenibilità, prevede la mobilità ciclo-pedonale in una prospettiva di evoluzione verso un paesaggio sostenibile ed innovativo, a tal proposito si fa presente che con DGR n. 6/22 del 31.01.2017 è stato approvato lo studio per la realizzazione della rete regionale degli itinerari ciclabili, che individua un corridoio "prioritario" proprio all'interno dell'area della bonifica, a partire da Fertilia fino al Porto di Porto Torres, come si rileva dagli elaborati allegati alla stessa deliberazione (pubblicati sul sito istituzionale della Regione Autonoma della Sardegna); appare necessario, pertanto, che la previsione progettuale, tenga opportunamente conto della pianificazione regionale al fine di garantire una sinergia tra i vari livelli di intervento. Considerata la natura del piano e il contesto in cui esso opera, si ritiene che la tematica della mobilità ciclo-pedonale rivesta interesse tanto rilevante da meritare maggiori approfondimenti all'interno del PCVB, anche con la previsione di un itinerario, eventualmente tracciato sulle carte, o quanto meno indicato in termini di punti di interesse che dovrà necessariamente intercettare (beni paesaggistici ambientali, beni storico culturali, aeroporto, ecc).
- d) Le prescrizioni dell'agriturismo, oltre a richiamare la specifica legge regionale n. 11 del 2015, dovranno essere integrate declinando le disposizioni dello specifico articolo 9 del DPGR 228/1994 "Direttive sulle zone agricole", con particolare riferimento alla previsione del lotto minimo di intervento, pari a 4 ha.
- e) Con riferimento alla citata legge regionale 12 agosto 1998, n. 27, trattandosi di zona agricola è bene specificare che le sole strutture ricettive ammesse in tale zona sono riferibili al turismo rurale.
- f) Relativamente al controllo del rischio nelle aree di pericolosità idraulica, considerato che la tematica è trasversale a tutte le zone omogenee, appare opportuno stralciare il punto e) da tale articolo 9 e inserirlo in un articolo dedicato.
- g) Nella parte dedicata ai "soggetti legittimati":
occorre richiamare anche l'art. 26 della LR 8/2015 e stralciare la parte "*il legale rappresentante della azienda agricola o dipendenti addetti con continuità alla conduzione del fondo*" in quanto risulta fuorviante rispetto al requisito richiesto di IAP. Si ricorda a tal proposito che ai fini del rilascio del titolo abilitativo, per la valutazione dei requisiti di imprenditore agricolo costituiscono riferimento normativo anche le DGR 23/1 del 16.04.2008 e DGR 45/9 del 27.09.2005, e la Det. 1024 del 16.10.2005 Ass. Agricoltura. È necessario, inoltre, disciplinare tutti i soggetti indicati nei progetti guida, tra cui quelli di cui al progetto "Terre ai giovani" indicati nei progetti guida. È necessario a tal proposito definire specificatamente i soggetti legittimati ai soli fini edificatori residenziali.
- h) Nella parte dedicata alla "*Predisposizione del piano di miglioramento fondiario aziendale*", valuti il



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

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

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

Comune se a maggiore garanzia della necessità della residenza in agro, esclusivamente per esigenze strettamente connesse con la conduzione del fondo, la norma debba prevedere, laddove non sia già in corso un'attività agricola tale da giustificare la presenza di una residenza, che la residenza stessa debba essere realizzata contestualmente all'azienda, ovvero successivamente.

- i) Relativamente ai parametri urbanistici ed edilizi generali dei fabbricati produttivi si rappresenta quanto segue:
- È necessario indicare tutte le distanze previste dalla legge tra confini, pareti finestrate, strade, rapporto di copertura massimo (che è stato indicato solo per le serre) e le modalità attuative (titolo abilitativo).
 - al fine di rispettare le fasce insediative originarie, occorre precisare che la deroga prevista non può, comunque, consistere nell'ammettere fabbricati oltre le fasce insediative 20 m + 60 m + 60 m a partire dalla strada interpodereale, come già definite nei progetti guida.
 - occorre indicare nel PCVB in che termini sarebbero ammessi gli interventi sui fondi che non si affacciano sul reticolo delle strade poderali originarie, atteso che ai sensi dell'art. 58 delle NTA del PPR. *"E' fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali dei beni identitari...e Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie deve essere coerente con l'organizzazione territoriale"*.
 - Le fasce insediative di 20 m (aera di inedificabilità) + 60 m (edifici con caratteristiche dimensionali costruttive simili alla tipologia dell'edificato residenziale storico) + 60 m (tutti gli altri interventi non ricadenti nella precedente fattispecie), non corrispondono a quelle indicate nelle richiamate Tavv 5.3 (progetti guida) in cui risulta 20 m (aera di inedificabilità) + 60 m (area per fabbricati residenziali e strutture d'appoggio) + 60 m (area per fabbricati produttivi). Si richiede a tal proposito, che gli elaborati normativi e cartografici siano resi coerentemente univoci nel definire le fasce insediative, le quali costituiscono un elemento fortemente caratterizzante il paesaggio e la struttura dell'area di bonifica e come tale deve essere salvaguardato.
 - Occorre integrare quanto previsto al comma 2 dell'art. 5 del DPGR 228/1994 laddove prescrive, per i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, rapporti di copertura con l'area di pertinenza non superiori al 50%.
 - I fabbricati di cui al comma 3 dovranno essere definiti "strutture d'appoggio" coerentemente con la qualificazione operata dal PPR e con quanto riportato all'articolo 16 di tali NTA.
- j) Relativamente ai parametri urbanistici ed edilizi generali dei fabbricati residenziali si richiamano le stesse considerazioni fatte per i fabbricati produttivi in merito alle fasce insediative.
- k) Relativamente ai fabbricati storici si rappresenta quanto segue:
- atteso che l'art. 58 delle NTA del PPR prevede *"Per gli interventi edilizi riguardanti le architetture storiche è consentito effettuare soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la riqualificazione. La demolizione è prevista solo per le parti incongrue"*, occorre precisare, così come si rileva nei progetti guida (schemi per l'ampliamento) che la nuova edificazione è ammessa separatamente dalle architetture storiche, rettificando quindi la previsione che possa avvenire "in ampliamento ad esse" in quanto la stessa risulta fuorviante.
- l) Integrare la norma ai sensi dell'art. 4 del DA 2266/U/1983 prescrivendo che *"a distanza inferiore a metri mille dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrati per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza inferiore a mt. 2,40"*.
8. Art. 10. Ambiti agricoli – sottozona E2*
- a) Relativamente alle destinazioni d'uso occorre integrare la prescrizione di cui all'articolo 57 delle NTA



**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

- del PPR secondo cui *“I piani urbanistici devono disciplinare i cambi di destinazione d'uso ritenuti compatibili con la consistenza storico culturale dei beni stessi”*.
- b) E' necessario integrare la norma con la previsione di cui all'art. 5, c. 4 e 5 del DPGR 228/1994 riferita agli insediamenti produttivi agricoli, che dispone: *“i fabbricati per insediamenti produttivi di tipo agroindustriale sono ubicati in aree a tale scopo destinate dal PUC, oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo D, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore della presente direttiva, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli”*. *“Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50%”*.
- c) Il rapporto di “complementarietà” con le attività aziendali, deve essere inteso in termini di attività “connesse” con l'attività agricola, in ogni caso le destinazioni d'uso ammesse sono solo quelle previste dal DPGR 228/1994 e dall'art. 4 del DA 2266/U/1983.
- d) L'attività commerciale in zona agricola, è esercitabile dall'imprenditore agricolo, quale attività connessa a quella agricola, se avviene nei termini stabiliti dall'art. 2135 del Codice Civile.
- e) la presenza contestuale in un unico corpo di fabbrica di locali destinati ad uso residenziale per l'imprenditore agricolo e di locali a destinazione agricolo-produttiva è ammissibile nella misura in cui è garantito il rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi, quali indici, altezze, distanze, rapporti di copertura ecc.
- f) prescrivere, come per le sottozone E5* l'obbligo di “conservare e ripristinare gli elementi paesaggistici del contorno (filari frangivento, siepi, muretti a secco, canali, ecc.) e richiamare la disciplina dell'art. 55 delle NTA del PPR che ai commi 3 e 4 dispone che le recinzioni a “secco” *“costituiscono, con la varietà locale delle tecniche e dei materiali, un fattore insostituibile di identità paesaggistica e culturale”*.
9. Art. 11. Ambiti agricoli – sottozona E5*
- Considerato che la norma ai fini delle “destinazioni produttive agricole rimanda all'art. 10, le considerazioni fatte per tale articolo in riferimento alle sottozone E2* valgono anche per le sottozone E5*.
10. Art. 12. Ambiti di salvaguardia dei beni paesaggistici – Zone H*
- a) E' necessario recepire le disposizioni urbanistiche di cui all'art. 4 del DA 2266/U/1983: *“E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della l. 6 agosto 1967, n. 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici. Con tale procedura, nel caso di zone H costiere possono essere consentiti anche insediamenti, attrezzature ed impianti privati, destinati alla valorizzazione dei prodotti ittici”* (sempreché lo strumento urbanistico non preveda zone specifiche per tali insediamenti). *“In ogni caso le opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante”*.
- b) La prescrizione di inedificabilità totale ai sensi dell'art. 10 bis della LR 45/1989, è di carattere generale pertanto si applica anche alle zone E, per tale motivo è necessario che la medesima disposizione di legge sia richiamata nelle NTA del PCVB con carattere generale, riportando anche il vincolo di inedificabilità assoluta previsto nei 300 m. Si fa presente inoltre, che le deroghe sul vicolo di inedificabilità totale sono solo quelle di cui al comma 2 dello stesso articolo 10 bis. Eliminare la deroga introdotta nella norma volta ad ammettere l'edificabilità nei 300 metri dalla linea di battigia dei laghi naturali a scopo irriguo o zootecnico. Per quanto concerne, invece la presenza di vincoli paesaggistici rinvenibili in presenza di specchi acquei si rimanda alla giurisprudenza formatasi in materia e al parere rilasciato dalla Direzione generale scrivente con prot. n. 37179 del 26.09.2016, pubblicato sul sito della RAS, sezione Sardegna territorio.
- c) Relativamente alle sottozone “H1* Zone di Tutela Integrale e di Tutela Condizionata”, si segnala



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

quanto segue:

- Considerato che tali aree sono definite “*sedime del monumento archeologico o storico-architettonico e le circostanti aree di tutela tali da consentire l'integrità e la conservazione del bene*” e che l'area di tutela condizionata è classificata “A.R.1 - Area a tutela condizionata individuata per i beni archeologici e architettonici (H1*)”, si ritiene più corretto denominare la sottozona come “H1* Beni archeologici, storico-architettonici e zone di Tutela Integrale”
 - il riferimento normativo più corretto è l'art. 49 delle NTA del PPR che disciplina il processo di copianificazione del patrimonio storico culturale.
 - è necessario citare gli elaborati cartografici riportanti i beni copianificati con le relative fasce di tutela, risultanti nel verbale finale. A tal proposito, relativamente alle carte di analisi del sistema storico-culturale (Tavola 3.1 “carta dei beni archeologici – vincoli” e Tavola 3.2 “carta dei beni storico architettonici”) si rileva che:
 - Tali carte dovranno essere sostituite con le carte derivanti dalle risultanze della copianificazione ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR e del relativo verbale finale, nel quale si dà atto dell'intero patrimonio storico culturale riconosciuto dal Comune o da dispositivi normativi vigenti.
 - I beni come sopra individuati, dovranno essere rappresentati con le relative perimetrazioni a livello di scala comunale (1:10'000) sia utilizzando come base cartografica le ortofoto aggiornate all'ultima versione disponibile, che su base zonizzazione urbanistica (rappresentati anche nei progetti guida di riferimnto). I beni così rappresentati dovranno essere individuati univocamente con il medesimo codice utilizzato nelle schede del database, ovvero con la relativa denominazione, come risultanti dagli atti di copianificazione.
 - Si osserva che nelle tavole trasmesse è presente un perimetro rosso tratteggiato, che parrebbe riferirsi al perimetro dell'area di variante (PCVB); si precisa a tal proposito che l'area di variante è indicata, invece, nell'elaborato “LEGENDA” con un tratto continuo rosso, pertanto, occorre verificare che in tutti gli elaborati di variante uno stesso elemento cartografico sia sempre rappresentato con la medesima simbologia, al fine di non creare confusione e rendere fuorvianti le informazioni contenute nello stesso piano.
 - Ad ogni modo, poiché il Comune non ha ancora concluso la copianificazione (Mibact, RAS e Comune) di cui all'art. 49 delle NTA del PPR, ulteriori eventuali considerazioni in merito saranno rimandate a seguito della sottoscrizione del verbale conclusivo.
- d) Relativamente alle sottozone “H2* Beni paesaggistici”, si segnala quanto segue:
- E' necessario precisare nella denominazione della sottozona che trattasi di “Beni paesaggistici ambientali” in quanto facenti parte dell'assetto ambientale del PPR.
 - La norma dovrà garantire la corrispondenza biunivoca con la relativa carta “2.10.1 Carta dei beni paesaggistici ambientali ex DL 42/2004 (da rappresentare a livello di scala locale - al 10'000), elencando e disciplinando esclusivamente i beni paesaggistici ambientali (compresa la fascia costiera ai sensi dell'articolo 20 delle NTA del PPR) presenti nell'area di studio. La carta dovrà a sua volta essere richiamata nella norma.
 - In particolare dovranno essere disciplinati i Beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 136 del DLgs 42/2004, ai sensi dell'art.142 del DLgs 42/2004 e ai sensi dell'art. 143 del DLgs 42/2004 (PPR). Per ciascun bene paesaggistico così individuato nelle NTA del PUC, dovrà essere prevista apposita disciplina di salvaguardia e tutela con riferimento a quanto disposto

72



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

dalle NTA del PPR (vedi articoli 17 e 18 delle NTA del PPR). Si rileva che, ai sensi dell'art. 18 comma 4 delle NTA del PPR, i beni paesaggistici ambientali sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.

- Le "Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate" (tra cui Aree Protette LQ 394/91, Aree Gestione Ente Foreste, Zona Protezione Faunistica, SIC, ZPS, Sistema Regionale dei parchi, riserve e monumenti naturali LR 31/89, Parco Geominerario) non sono beni paesaggistici ambientali, pertanto, coerentemente con la ricognizione fatta nella carta "2.11 Carta delle Aree Naturalistiche istituzionalmente tutelate" (da rappresentare a livello di scala locale al 10.000) dovranno trovare la relativa specifica disciplina in apposita sottozona. A tal proposito si segnala anche che la frase "*Per le aree tutelate con specifici provvedimenti legislativi e indicate nella Tav. 2.11 si fa riferimento alle relative leggi e norme...*" inserita in maniera del tutto decontestualizzata dopo la disciplina della fascia di rispetto AR3, dovrà essere opportunamente integrata.

11. Art. 13. Aree di rispetto

- a) Relativamente alla fascia AR1 "*Area a tutela condizionata individuata per i beni archeologici e architettonici (H1*)*" è necessario richiamare le carte di analisi del sistema storico-culturale (*Tavola 3.1 "carta dei beni archeologici – vincoli"* e *Tavola 3.2 "carta dei beni storico architettonici"*) risultanti dall'attività di copianificazione, in cui esse sono rappresentate e recepire la disciplina risultante in sede di copianificazione.
- b) Relativamente alle fasce AR2 e AR3 "*Aree di rispetto paesaggistico*" si rileva che le stesse non possono rappresentare i "*beni paesaggistici o limitrofe alla zona H2**" in quanto i beni paesaggistici sono stati classificati come H2*, pertanto tale dicitura dovrà essere rettificata.
- c) Relativamente alle fasce AR3, rettificare l'errore materiale "*(fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina) nei casi previsti dal c. 2 dell'art. 10 bis della LR 45/1989.*" in "*(fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina nei casi previsti dal c. 2 dell'art. 10 bis della LR 45/1989).*"

12. Art. 14. Aziende Territoriali

Si rilevano i seguenti aspetti comuni a tutti i progetti guida:

- Negli "*Abachi degli ampliamento*" (presenza di edificio storico):
 - il "*quadro tipologico e stato dell'edificato*" e "*la tavola delle tipologie edilizie*" devono essere richiamati anche citando il nome dei relativi elaborati.
 - Occorre rappresentare meglio le grandezze A, B e B* (es. tipo pianta quotata) e chiarire il tipo di altezza "h2" (colmo, gronda, imposta...).
- Lo schema "Progetto guida per l'attuazione" è chiamato così solo nel progetto "Sa Segada" mentre in tutti gli altri è denominato "*linee guida per l'attuazione*", si ritiene opportuno ai fini di una maggiore coerenza degli elaborati utilizzare sempre la stessa denominazione.
- Per ciascun progetto guida occorre rappresentare i vincoli presenti a vario titolo sul territorio della relativa "azienda territoriale".
- Nella sezione "Parametri urbanistici ed edilizi" valutare se subordinare il riconoscimento della premialità anche al mantenimento, ovvero ripristino, dei caratteri paesaggistici di cui all'art. 17 delle NTA del PCVB.
- Nel riquadro relativo ai "parametri" dei "fabbricati storici" è opportuno fare riferimento anche agli articoli 58 e 59 delle NTA del PPR.
- L'applicazione degli indici di edificabilità deve sempre tenere conto della volumetria già realizzata, pertanto tale condizione non deve essere riferita al solo calcolo dei volumi premiali.



**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

- Il “fabbricato rurale non residenziale” (altri soggetti - uso personale) dovrà essere meglio definito “struttura d’appoggio”. In riferimento a tale fabbricati occorre, tra i parametri, specificare il volume massimo realizzabile e richiamare l’articolo 9 delle NTA in cui è disciplinato. Nello “*schema tipologico fabbricato rurale non residenziale*” è presente il refuso “3 ha” da correggere in “4” ha”.
 - Non è chiaro se gli “*schemi aggregativi*” riportati nell’*“Abaco per la nuova edificazione”* sono già presenti nell’area della bonifica o se rappresentano un “nuova previsione”. Qualora già presenti, solo in alcuni ambiti, valutare se limitarli alle sole corrispondenti “aziende territoriali”.
 - Nella parte normativa occorre precisare che per quanto non specificato si applicano le NTA generali del PCVB.
13. Art. 15. Linee guida per la conservazione degli edifici storici
- a) Relativamente ai “Criteri di valutazione” e alle “Classi normative” si rileva che non è chiaro il criterio che sta alla base della determinazione della classe (Cls1, Cls2, Cls3) in funzione del grado di conservazione (a_{1..3}; b_{1..3}; c_{1..3}), in quanto si rinviengono nei progetti guida casi in cui alla medesima classe sono associate combinazioni differenti di gradi di conservazione, rispetto a quelli indicati nella norma.
 - b) Relativamente ai fabbricati storici appartenenti alle varie classi, è necessario precisare anche in norma le modalità con cui può avvenire l’ampliamento previsto, atteso che, come detto in precedenza, per le architetture storiche l’art. 58 delle NTA del PPR, ammette soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la riqualificazione. Si richiama a tal proposito quanto già detto in precedenza, circa la previsione dell’eventuale ampliamento in maniera “fisicamente separata” dall’architettura storica.
14. Art. 16. Linee guida per la nuova edificazione
- a) L’elenco di edifici che la norma subordina alle prescrizioni per la nuova edificazione, dovrà coincidere con quelli citati, relativamente alle varie destinazioni d’uso, nella disciplina delle varie sottozone E* e H* del PCVB. Si fa presente, per esempio, che i “punti di ristoro” non sono stati espressamente previsti tra le “destinazioni d’uso” delle zone E* di cui alle presenti NTA, pertanto è necessario che gli stessi siano integrati tra le medesime destinazioni unitamente alla relativa disciplina riportata nel DPGR n. 228/1994 e del DA 2266/U/1983, opportunamente declinata con particolare riferimento alla previsione del lotto minimo di intervento, pari a 4 ha. Si fa presente inoltre, che i punti di ristoro sono strutture ammesse solo al servizio della viabilità, e se adeguatamente distanziati (almeno 20 km quelli prospicienti le strade interne, vedi Circ. n.1/1984 del DA 2266/U/1983), per evitare un loro addensamento nella medesima località.
15. Art. 17. Linee guida per la tutela dei caratteri paesaggistici
- Per garantire il rispetto e la tutela dei caratteri paesaggistici, da parte dei soggetti legittimati, si suggerisce di subordinare il rilascio del titolo abilitativo a tali adempimenti.
16. Art. 18. Meccanismi di premialità
- Relativamente alle premialità previste in caso di “*progetti di valorizzazione delle produzioni agricole e zootecniche di qualità finalizzate alla salvaguardia e tutela delle valenze ecologiche ed ambientali (biologico, biodinamico, risparmio idrico, riciclo, ecc.)*” appare opportuno fissare alcuni indicatori di qualità da garantire in sede di progetto e a cui subordinare la premialità stessa (salvo che tali progetti non si riferiscano a “*aziende o gli imprenditori agricoli che perseguono attività regolarmente certificate di produzioni biologiche e biodinamiche, precision farming, agricoltura conservativa.*” Inoltre, occorre integrare nell’ultima frase, che tali casi di premialità non sono previsti, oltre che in presenza di fabbricati storici, nemmeno in presenza di fabbricati residenziali le cui caratteristiche non rispettino quelle



**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

specifiche previste per i nuovi fabbricati dalle relative linee guida per la nuova edificazione”

17. Art. 20. Indirizzi per la riqualificazione energetica dei manufatti
Per l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile appare opportuno inserire un rimando alle “norme vigenti in materia” che tengano debitamente conto dei siti non idonei all'installazione di determinate tipologie di impianti.
18. Art. 21. Sistemi per la gestione dei reflui e delle acque meteoriche
Nell'ottica della valorizzazione generale dell'ambito in studio, si suggerisce di normare in termini prescrittivi, e non solo “possibilistici” la “realizzazione di impianti e opere per il riutilizzo delle acque reflue depurate (es. fitodepurazione)” e di quelle meteoriche per usi non potabili.
19. Art. 22. Indirizzi e prescrizioni di carattere ambientale
Con le stesse finalità di cui sopra si suggerisce di normare in termini prescrittivi, e non solo in termini di “consiglio” l'utilizzo di pratiche agricole ecosostenibili” e il “corretto utilizzo dei fertilizzanti e dei prodotti fitosanitari per evitare l'eccesso di elementi nutritivi e garantire la salvaguardia delle falde acquifere e degli ecosistemi acquaticopaludicoli, nonché la qualità degli alimenti prodotti”.
- 20 Si segnala al comune di verificare l'opportunità di inserire anche gli interventi di ristrutturazione nell'ambito della classe CLS3 in relazione dell'art 3 del D.P.R. 380/2001.

In generale si evidenziano i seguenti aspetti, in parte già rilevati più specificatamente sopra:

Considerata, l'unitarietà del sistema delle bonifiche comprendente anche le borgate, villaggi ecc, e le necessità che sottendono la variante, che rimandata al PUC (in itinere) la pianificazione delle ulteriori aree interne al perimetro della bonifica storica (riperimstrate nel 2010 con deliberazione di Giunta regionale), il Comune dovrà garantire che le previsioni del PCVB siano in sinergia con i relativi obiettivi del PUC e si raccordino adeguatamente con la restante pianificazione comunale.

Inoltre:

- 1) le NTA dovranno riportare le norme di tutela di carattere paesaggistico, ambientale e storico culturale, derivanti a vario titolo, dalle attività e adempimenti di legge, a supporto della variante urbanistica (copianificazione ex art. 49 NTA del PPR, parere motivato della VAS, Vinca, PAI, ecc). In particolare le NTA:
 - a. dovranno essere integrate rispetto alle risultanze dello studio di compatibilità idrogeologica approvato dall'ADIS (art. 8, c. 2 NA del PAI e principio dell'invarianza idraulica), richiamando in maniera dinamica le relative norme e limitazioni d'uso e secondo le indicazioni (fatte pervenire dall'ADIS anche in sede di CTRU) fornite con la nota dell'ADIS prot. n. 9546 del 30/09/2016, avente ad oggetto “Studio di compatibilità ex art. 8 c. 2 NA PAI riferito alla Variante al PRG inerente al Programma di conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici della bonifica.
 - b. a seguito della conclusione della copianificazione (Mibact, RAS e Comune) di cui all'art. 49 delle NTA del PPR, con la sottoscrizione del verbale conclusivo, per ciò che concerne i beni ricadenti nell'area di studio, devono fedelmente rappresentare a livello conoscitivo e normativo quanto indicato nel verbale di copianificazione, pertanto è necessario dedicare una apposita sezione che richiami:
 - i Beni Paesaggistici soggetti a copianificazione, di cui all'art. 48, comma 1 lett. a) delle NTA del PPR - (tabella “...” del Verbale), richiamando la specifica disciplina delle schede di copianificazione e i riferimenti agli elaborati;
 - i Beni Paesaggistici, se presenti, non soggetti a copianificazione di cui all'art. 51 comma 1 lett. b) delle NTA del PPR (tabella “...” del Verbale), richiamando la specifica disciplina di



**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

- salvaguardia e tutela;
- i Beni non rientranti nelle precedenti categorie di Beni paesaggistici (tabella "...” del Verbale), richiamando la specifica disciplina di salvaguardia e tutela;
 - gli elementi di cui alla ulteriore individuazione comunale ai sensi dell'art. 19 lett. h) delle LR 45/1989, non rientranti nelle precedenti categorie di Beni paesaggistici, richiamando la specifica disciplina di salvaguardia e tutela.
- 2) La disciplina dovrà essere resa più chiara in relazione ai vincoli urbanistici di inedificabilità secondo la normativa urbanistica (art. 10 bis 45/1989, aree eventualmente percorse da incendi ecc) e i vincoli paesaggistici previsti dal D.Lgs 42/2004. Tutti i vincoli presenti a vario titolo nel territorio sotteso dal PCVB dovranno essere rappresentati, su apposita cartografia, mediante al loro sovrapposizione sulla zonizzazione urbanistica e su base ortofoto. (PAI, Beni paesaggistici ambientali e storico culturali, 300 m dalla battigia ecc.).
- 3) Tutti gli indici di edificabilità e conseguentemente i volumi realizzabili dovranno essere applicati tenendo debitamente conto dei volumi già realizzati. I volumi residenziali derivanti da cambi di destinazione d'uso di precedenti volumi produttivi, dovranno essere computati negli indici residenziali di 0.01 mc/mq e 0.03 mc/mq stabiliti dal PCVB.

Tali osservazioni dovranno essere adeguatamente recepite in sede di approvazione definitiva del PCVB, a seguito della quale il PCVB dovrà essere sottoposto alla verifica di coerenza ex art. 31 L.R. n. 7/2002. Il Comune dovrà, pertanto, trasmettere la nuova deliberazione di Consiglio comunale, completa di tutti gli elaborati adeguatamente modificati, riportanti la dicitura "allegati al la Delibera CC n ... del ...", debitamente firmati dal progettista, in unica copia cartacea autenticata, dando puntualmente riscontro, all'interno di una specifica relazione (anche tabellare) delle modifiche, sia cartografiche che normative, resesi necessarie ai fini del recepimento.

Si resta a disposizione per ogni chiarimento ritenuto opportuno e ci si rende sin d'ora disponibili a un incontro di verifica preliminare del recepimento delle osservazioni sopra riportate.

Il Direttore Generale
Dott.ssa Elisabetta Neroni

Funzionario tecnico - Ing. Sofia Secci
Responsabile del Settore - Ing. Carla Sanna
Direttore del Servizio - Ing. Antonio Sanna



Faint title text, possibly 'MEMORANDUM FOR THE RECORD'.

Faint text lines, likely identifying the subject or recipient.

Faint text line, possibly a date or reference number.

Main body of faint, illegible text, appearing to be several paragraphs of a memorandum.