



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

Determinazione n. *2002* /DG Prot. n. *41317* /DG del *25 OTT. 2017*

Oggetto: Comune di Portoscuso – Provincia Sud Sardegna
Deliberazione del C.C. n. 21 del 26.04.2017 - Verifica di coerenza – Piano Urbanistico Comunale 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. 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. 23567/38 del 07.08.2017 con il quale sono state conferite 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'articolo 31 della L.R. 11.04.02, 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;
- VISTO il D.P.G.R. N. 26781/DecP/152 del 15 dicembre 2014 con il quale è stato ricostituito il C.T.R.U.
- VISTO il Piano Urbanistico del Comune di Portoscuso approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 21 del 26.04.2017;
- VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio, trasmessa ai componenti del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica;
- VISTO il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 25.10.2017.



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

DETERMINAZIONE N. 2002/D.G.
DEL 25 OTT. 2017

DETERMINA

Art. 1) Il Piano Urbanistico del Comune di Portoscuso approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 26.04.2017, è rimesso all'Amministrazione comunale al fine di rimuovere i vizi evidenziati, correggere ed integrare l'atto di pianificazione come di seguito specificato e, conseguentemente, procedere a deliberare, specificatamente, tutti gli elaborati integrativi del Piano.

Per superare i rilievi di non coerenza diretta con norme legislative o contenute nel PPR e nel PAI, da recepire obbligatoriamente nel PUC e il cui contenuto si intende integralmente richiamato, il Comune dovrà

in relazione al dimensionamento del Piano

- rispettare, per quanto riguarda il dimensionamento generale, l'articolo 61 comma 1 lett. c) delle NTA del PPR, che orienta le azioni di trasformazione irreversibili per nuovi insediamenti al principio di minimo consumo del territorio e dell'articolo 21 delle NTA del PPR;
- La stima del fabbisogno abitativo appare tuttora sovradimensionata; la giustificazione della stima, portata solo in termini discorsivi, non risulta esaustiva rispetto a quanto osservato con la nota RAS n. 45057 del 23.11.2016;
- Non è stata fornita alcuna informazione aggiuntiva rispetto a quanto contenuto nel PUC adottato. Il Comune non ha specificato i dati sull'insediabilità residua e si è limitato a confermare quanto già esaminato ai fini della stesura delle osservazioni..
- Il supporto informatico contiene una cartella denominata "07_OSSERVAZIONI RAS" all'interno della quale è contenuto un Allegato denominato "Allegato A". Tale allegato parrebbe contenere una "Verifica standard, abitanti e volumi" improntata sulla tabella fornita ai fini di implementare la; contabilità urbanistica, già parzialmente presente, relativa al PUC vigente e al PUC in progetto, articolata per singola sottozona. La citata tabella non collima con quanto contenuto nel PUC. Da una verifica a campione infatti i dati relativi alla zona A di cui alla Relazione Generale non coincidono con quelli della tabella; stessa cosa dicasi per il dato relativo alle aree S e agli abitanti insediabili.
- il Comune dovrà chiarire se intende confermare la Tabella riassuntiva ed aggiornare di conseguenza gli elaborati di Piano; a tal proposito si fa presente che l'Allegato A non è stato portato all'attenzione del Consiglio Comunale e che qualora il Comune intendesse confermare tale dimensionamento dovrà provvedere ad aggiornare tutti gli elaborati 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

DETERMINAZIONE N. 2002/D.G.

DEL 25 OTT. 2017

piano – Relazione generale, cartografia; tali elaborati dovranno poi essere Deliberati dal Consiglio Comunale stesso

- L'insediabilità residua e quella sviluppata dalla applicazione dell'indice massimo delle zone B per le quali è previsto che l'indice oscilli tra i 3,00 mc/mq e i 5 mc/mq (per le sottozone B1_1 - PP Lungomare - e B1_2 - PP Gardenia del centro urbano con piano particolareggiato si raggiungono i 7 mc/mq) non è stata considerata; tale insediabilità non è stata conteggiata nemmeno per le zone B di Bruncuteula, Paringianu e Carbonascia. Dalle Norme Tecniche di Attuazione sono stati stralciati i parametri relativi alla densità abitativa; pertanto si ritiene che il Comune non abbia risposto all'osservazione formulata in merito alle zone B.
- Non è stato dato riscontro nemmeno all'osservazione relativa alle zone omogenee C già oggetto di pianificazione attuativa.
- Non è stata fornita la stima relativa al fabbisogno di nuovi insediamenti produttivi né è stato chiarito lo stato di attuazione delle zone D esistenti. Il comune dichiara di aver preso atto di situazioni esistenti ma agli atti risulta che le sottozone D2 sono prevalentemente di nuova individuazione
- Non è stata rivista e ri-localizzata la zona F4 di cui all'osservazione; inoltre la ripartizione delle destinazioni d'uso previste per le volumetrie, che comunque non sono state localizzate in contiguità rispetto all'edificato urbano esistente è stata solo parzialmente elaborata nelle NTA e rappresentata in maniera puramente indicativa nella tavola 16E – zona F – progetto guida – di nuova elaborazione. Tale nuova ripartizione non è stata normata né riportata nelle tavole della zonizzazione.

in relazione alla zonizzazione

- Zona Omogenea "A" - Non si ritiene sufficiente la rappresentazione nella sola tavola n. 14 A relativa all'assetto storico culturale in quanto tale perimetro non è stato riportato sulle tavole della Proposta di Piano. Il Comune dovrà provvedere esattamente in tal senso inserendo la delimitazione in colore rosso nella tavola n. 16 C in scala 1:2000. Si raccomanda altresì pure l'aggiornamento di tutti gli elaborati in scala 1:5000 affinché risulti chiaro il quadro d'insieme.
- Non è stata correttamente distinta la parte normativa generale dalla disciplina specifica tipica del piano particolareggiato, che invece risulta mantenuta nelle NTA del PUC. Il Comune dovrà provvedere in merito eliminando dalle NTA la disciplina specifica del PP



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

DETERMINAZIONE N. *2002/p.g.*

DEL *25* OTT. 2017

vigente, richiamandone semplicemente l'applicazione, ferme restando le prescrizioni di carattere generale che riguardano le ipotesi degli interventi comunque ammessi.

- Zona Omogenea "B" - Gli elementi specificativi prodotti per le sole sottozone B2.3a e B2.3b non sono esaustivi in quanto non dimostrano il soddisfacimento del requisito di compromissione necessario per l'individuazione di nuove zone B. Inoltre non è stato fornito alcun elemento per la ex zona G2 proposta come zona B1_7 (1.194 mq,) e per l'ex zona C7 Carbonascia e Paringianu proposta come zona B1_29A, inoltre non è stata chiarita la posizione delle sottozone B1_29B e B1.30G delle frazioni. Dovranno pertanto essere rese puntuali verifiche anche grafiche riferite a ciascuna zona B di nuova individuazione.
- Relativamente all'articolo 25.4 "*Zona B1_28 e B1_29 Paringianu e Carbonascia*" e articolo 25.5 "*Zona B1_30 Bruncuteula*": specificare che i 5,00 mc/mq rappresentano l'indice massimo ammissibile con piano particolareggiato per la classe comunale cui Portoscuso appartiene; in alternativa tale indicazione dovrà essere cassata rimandando al piano particolareggiato medesimo la definizione di tale indice fondiario; l'osservazione si ripropone integralmente non avendo Il Comune fornito alcun elemento di riscontro. Si puntualizza che l'indice fondiario di 5,00 mc/mq rappresenta quello massimo e non quello specifico di ogni singolo edificio che dovrà essere stabilito dal PP.
- Aree Standard – Il Comune dovrà allineare la contabilità urbanistica delle aree S e gli elaborati cartografici al fine di consentire un'agevole e corretta lettura del progetto di Piano; lo stato di fatto e la proposta di Piano dovranno essere rappresentate distintamente per il centro urbano e per le singole frazioni. Le verifiche dovranno escludere le aree S di pertinenza del dimensionamento di Piani attuativi. Infatti, dalla lettura incrociata degli elaborati con quanto integrato nell'allegato A "verifica standard, abitanti e volumi del Comune di Portoscuso" e con l'allegato 1 "relazione generale del PUC", emerge che i dati rappresentati non coincidono. A titolo esemplificativo si cita il numero degli abitanti insediati nella zona A 269 ab (pag. 17 all. 1) e 752 ab insediati (tabella riepilogativa centro urbano dell'allegato A). Inoltre non è stato dimostrato il soddisfacimento degli standard urbanistici per le zone omogenee A e B rispetto agli abitanti potenzialmente insediabili nelle suddette zone, articoli 6 e 7 del D.A. n. 2266/U/1983.
- Zona Omogenea "C" - Il Comune non ha reso sufficienti motivazioni, fornendo invece elementi non pertinenti, che soddisfino le osservazioni, che si ripropongono integralmente, pertanto dovrà chiarire:



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

DETERMINAZIONE N. *2002/D.G.*

DEL **25 OTT. 2017**

- Se la sottozona C2_1 descritta come interessata da un piano particolareggiato approvato ma mai convenzionato sia oggetto di PP di iniziativa pubblica o se l'edificazione spontanea dichiarata derivi da procedure illegittime o interventi di abusivismo;
- Quale sia lo stato dell'edificato presente nella sottozona C2_1 come dichiarata nelle NTA e se l'edificazione spontanea derivi da procedure illegittime o interventi di abusivismo, considerato che nella Relazione generale viene citato un Piano particolareggiato approvato ma mai convenzionato;
- Perché le sottozone C2_2, C2_3 e C2_4 risultano inserite tra quelle interessate da edificato spontaneo nonostante lo stato dei luoghi risulti non compromesso.
- Zona Omogenea "D" – Il Comune dovrà fornire la stima relativa al fabbisogno di nuovi insediamenti produttivi e chiarire lo stato di attuazione delle zone D esistenti; inoltre il ridimensionamento della superficie dei fabbricati destinati al personale di custodia nella misura di 70 mq non può ancora ritenersi congrua alle mere funzioni di guardiania e custodia.
- Zona Omogenea "E" – Il Comune dovrà:
 - Recepire le prescrizioni di cui all'art. 26, comma 4, della LR 8/2015 relativamente alla superficie minima da utilizzare ai fini dell'edificazione residenziale; in particolare l'intero comma 6 dovrà essere adeguato all'art. 26, compresi i parametri indicati nelle NTA; inoltre dovrà essere eliminata la possibilità di edificare nel "lotto intercluso" così come definito all'art. 42 (non già 43) del RE che presenta superficie inferiore a quella minima prevista dal DPGR 228/1994 comunque nel rispetto dei parametri;
 - Adeguare completamente le NTA relative alla zona agricola alle disposizioni vigenti in materia urbanistica ed edilizia quali ad esempio la L.R. n. 8/2015, in quanto non risulta che tali rilievi, già formulati con nota RAS 45057 del 23.11.2016, siano stati riscontrati e pertanto si reiterano integralmente.
- Zona Omogenea "F" - L'elaborato – Progetto Guida zone F – non è esaustivo risultando generico nelle indicazioni che devono essere prescrittive e di maggiore dettaglio sia per ciò che concerne le diverse localizzazioni anche dei beni eventualmente presenti, sia le tipologie architettoniche che come rappresentate non garantirebbero il corretto inserimento paesaggistico delle nuove trasformazioni (articolo 75, comma 1, lettera c) delle NTA del PPR);
- Non è stata dimostrata la sussistenza del requisito di contiguità al centro abitato (articolo 20, comma 2, punto 1 lettera a) delle NTA del PPR) in quanto la nuova sottozona C2_3 si



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 2002/D.G.
DEL 25 OTT. 2017

frappone con la F4 con l'intento di creare continuità rispetto al centro urbano consolidato.

- Zona Omogenea "G" - Il Comune non ha chiarito la destinazione e gli usi consentiti nella sottozona G1_4. Inoltre, contrariamente a quanto dichiarato non ha confermato la destinazione originariamente proposta né ha recepito l'osservazione mantenendo la destinazione di G1_11 e prevedendo una norma (Art. 31 N.T.A.) in contrasto con le previsioni indicate (capannoni adibiti a depositi disciplinati per attrezzature turistiche). Pertanto si ripropone integralmente l'osservazione.
- Il Comune dovrà rettificare l'indicazione cartografica della sottozona G1_5 a destinazione cimiteriale, disciplinandone l'attuazione e classificando H la fascia di rispetto che cartograficamente permane rappresentata G.
- Zona Omogenea "H" Il Comune non ha riscontrato l'osservazione né ha integrato con specifiche motivazioni le prescrizioni di cui al comma 2 dell'art. 34. Pertanto si ripropone integralmente l'osservazione, ovvero dovrà essere chiarito come si concilia l'ammissibilità di previsioni connesse alle attività estrattive con le aree di pregio paesaggistico e di interesse archeologico atteso che per definizione tali aree parrebbero corrispondere a quanto già disciplinato nell'Allegato 5 riferito alla Tavola 14A. inoltre dovrà essere chiarito se si intenda classificare H1 zona archeologica quelle aree per le quali in sede di copianificazione è stato stabilito di prevedere apposita disciplina e che non sono state rintracciate in cartografia (vedi rilievo generale); inoltre non è stata chiarita l'intenzione del Comune riguardo alle aree per le quali in sede di copianificazione è stato stabilito di prevedere apposita disciplina.

In relazione al Piano di Assetto Idrogeologico del territorio

è necessario, per l'adeguamento della cartografia:

- Trasmettere a questi uffici, 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), le "Carte della sovrapposizione della zonizzazione con le perimetrazioni della pericolosità idrogeologica" sia del centro urbano che del territorio extraurbano e frazioni derivanti dallo studio redatto dal Comune ai sensi dell'articolo 8 comma 2, delle NA del PAI, approvato dall'ADIS;
- Riportare nei suddetti elaborati le fasce di tutela dei corpi idrici di cui all'art. 8, commi 8 e 9 delle NA del PAI.

Per quanto riguarda l'adeguamento delle NTA del PUC si raccomanda:



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

DETERMINAZIONE N. 2002/D.G.

DEL

25 OTT. 2017

- Di modificare gli articoli 35, 36 e 37, in cui vengono citati integralmente gli articoli delle NA del PAI, inserendo solo un rinvio dinamico alle suddette norme. A titolo di esempio si può esplicitare che il PUC recepisce le norme d'uso del territorio dettate dalle NA del PAI facendo riferimento agli articoli relativi alle classi di pericolosità Hi e Hg (art. dal 27 al 34 NA/PAI), a quello relativo alle fasce di tutela dei corpi idrici (art.8, commi 8 e 9 NA/PAI) e ai i principi dettati dal PGRA (Titolo V delle NA del PAI);
- Che nell'articolo 40 "Disciplina relativa ai beni paesaggistici", quando si parla delle componenti paesaggistiche con valenza ambientale, sia fatta chiarezza sulla differenza tra vincolo idrogeologico (R.D. n.3267/23) e pericolosità idrogeologica definita dal PAI;
- Si fa notare che nell'articolo 44 "Invarianza idraulica" il riferimento normativo è l'articolo 47 delle NA del PAI e non il 46, come erroneamente citato.

In relazione ai Beni paesaggistici, Valenze, Vincoli e Componenti di paesaggio ambientali

Si rileva che Il Comune ha effettuato la ripermetrazione dei beni paesaggistici ambientali, tale procedimento non è ammissibile in quanto i perimetri dei beni paesaggistici non possono essere modificati in sede di adeguamento del Piano urbanistico. Pertanto il Comune dovrà riportare negli elaborati del P.U.C. la trasposizione dei perimetri dei beni paesaggistici ambientali distinguendoli puntualmente tra:

- Beni ex articolo 136 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i;
- Beni paesaggistici tutelati per legge ex articolo 142, comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., per quanto riguarda i "territori coperti da foreste e da boschi" (articolo 142, comma 1, lettera g); specificando che la perimetrazione proposta dal Comune assume un valore indicativo e non vincolante;
- Beni paesaggistici ambientali così come riconosciuti e rappresentati dal PPR, senza alcuna variazione dei perimetri, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera d) del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i; eventuali nuove perimetrazioni possono essere inserite in un apposito elaborato denominato "valenze paesaggistiche ambientali" in cui saranno riportati elementi che non hanno rango di bene paesaggistico, ma che il Comune, intende salvaguardare e tutelare;
- Il Comune dovrà indicare, per ogni area percorsa da incendio, se ricadente su soprasuolo boschivo, pascolativo o altro;



**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

DETERMINAZIONE N. 2002/D.G.
DEL 25 OTT. 2017

- Le componenti di Paesaggio con valenza ambientale cartografate alla scala comunale non interessano tutto il territorio, il comune dovrà completare la classificazione di quelle parti di territorio in cui le componenti di paesaggio non sono state individuate;
- Le norme riguardanti l'assetto ambientale sono incomplete, vanno integrate di tutte le prescrizioni riguardanti i beni e le componenti ambientali.

In relazione al Patrimonio storico culturale

- In relazione alle Aree a rischio Archeologico di cui alla Tabella 10 del verbale finale si rileva che il Comune dovrà completare l'attività di individuazione negli elaborati del PUC che si riferiscono all'Assetto Storico Culturale.
- Il Comune dovrà provvedere a evidenziare nella cartografia di piano I beni elencati nelle tabelle - 5 – beni culturali di natura archeologica vincolati con specifico provvedimento amministrativo ai sensi della parte seconda del D. Lgs 42/2004 - e 11 – ulteriori beni culturali di natura archeologica;
- Il Comune dovrà provvedere a identificare in cartografia gli ulteriori elementi di natura architettonica di cui alla tabella 12; qualora il Comune avesse inteso disciplinare tali ulteriori elementi con quanto previsto all'art. 34 tale ipotesi dovrà essere confermata esplicitando che l'art. 34 si applica anche agli ulteriori elementi di natura architettonica.

In generale, successivamente agli adempimenti sopra descritti, nella considerazione che dall'analisi degli elaborati è emerso che i contenuti della copianificazione sono stati solo in parte recepiti sia cartograficamente sia nella normativa di piano, si raccomanda al Comune di riordinare tutti gli elaborati del PUC per i quali risulta obbligatorio riportare puntualmente gli esiti del verbale finale del 21.11.2016.

In relazione al Centro di antica e prima formazione

Il Comune dovrà provvedere inserendo esattamente la delimitazione in colore rosso nella tavola n. 16 C in scala 1:2000. Non può ritenersi sufficiente la rappresentazione nella sola tavola n. 14 A relativa all'assetto storico culturale in quanto tale perimetro non è stato riportato sulle tavole della Proposta di Piano. Si raccomanda altresì pure l'aggiornamento di tutti gli elaborati in scala 1:5000 affinché risulti chiaro il quadro d'insieme.



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

DETERMINAZIONE N. 2002/D.G.
DEL 25 OTT. 2017

Art. 2) A partire dalla data di presentazione da parte della Amministrazione comunale delle integrazioni richieste decorreranno nuovamente i novanta giorni previsti dall'articolo 31 della L.R. 7/2002, così come modificato dall'articolo 8, comma 9, della L.R. 1/2011.

La presente Determinazione è comunicata all'Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica ai sensi dell'articolo 21, comma 9, della L.R. n. 31/98 ed è trasmessa al Comune per quanto di competenza.

Il Direttore Generale

Ing. Antonio Sanna

Dir. Serv. Pianif. - Ing. Alessandro Pusccheddu
Resp. Settore - Geom. Carlo Corrias

