

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÂNTZIAS E URBANÎSTICA ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 534 /DG PROT. N. 13877 DEL 09.04.2018

Oggetto:

VISTA

Comune di Budoni - SS.

Deliberazione del CC n. 51 del 14.12.2017 – Verifica di coerenza.

PUC in adeguamento al PPR e al PAI - Recepimento osservazioni ex art. 20 bis

della LR 45/1989, di cui alla nota RAS n. 31993/DG del 21.08.2017.

IL DIRETTORE GENERALE

VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione; **VISTA** la LR n. 1 del 07.01.1977 smi, recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori Regionali; **VISTA** la LR n. 31 del 13.11.1998 smi, 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. 23567/38 del 07.08.2017 con il quale sono state attribuite all'Ing. Antonio Sanna le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia; **VISTA** la LR n. 45 del 20.12.1989 smi recante norme per l'uso e la tutela del territorio regionale; VISTO l'articolo 20, comma 5, della LR n. 45/1989, che prevede che la deliberazione di approvazione di uno strumento urbanistico generale o di una sua variante sia sottoposta alla verifica di coerenza di cui all'articolo 31 della LR n. 7 del 22.04.2002, con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio, inclusi il Piano paesaggistico regionale e il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino unico regionale, e con le disposizioni normative e le direttive regionali in materia urbanistica ed edilizia; **VISTO** il DPGR n. 26781/DecP/152 del 15.12.2014 con il quale è stato ricostituito il Comitato tecnico regionale per l'urbanistica - CTRU; VISTA la propria precedente nota n. 31993 del 21.08.2017 con la quale, sentito il CTRU nella

la deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 14.12.2017 con la quale il Comune ha approvato il PUC in adeguamento al PPR e al PAI;

seduta del 08.08.2017, sono state trasmesse al Comune, ai sensi dell'art. 20 bis della LR n. 45/1989, le osservazioni al PUC in adequamento al PPR e al PAI, adottato con

Deliberazione del CC n. 19 del 28.04.2017;



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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DEL 09:04:2018

VISTA l'istanza n. 1422 del 05.02.2018 con la quale il Comune di Budoni chiede l'esame del PUC

in oggetto ai fini della Verifica di coerenza di cui all'art. 31 della LR 7/2002;

VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio che, pur non materialmente allegata alla presente

determinazione, si intende integralmente richiamata;

VISTO il parere del CTRU riunitosi in data 29.03.2017;

RITENUTO di dover provvedere conformemente alle risultanze della relazione istruttoria;

DETERMINA

- Art. 1 II PUC in adeguamento al PPR e al PAI del Comune di Budoni, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 14.12.2017 di adozione definitiva risulta coerente col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato;
- Art. 2 La coerenza è subordinata al recepimento delle seguenti prescrizioni:
 - Assetto Storico culturale Patrimonio Storico Culturale diffuso L'elaborato ASC.2.1.0 dovrà contenere le schede di copianificazione firmate; dovrà essere garantita la corrispondenza di quanto disciplinato nelle NTA/PUC con le rappresentazioni cartografiche, le quali dovranno garantire un buon livello di leggibilità e chiarezza in relazione ai perimetri di salvaguardia e tutela dei singoli beni.
 - Assetto Insediativo Capacità insediativa del litorale ai sensi del DA 2266/U/1983 La tabella di verifica della "Capacità insediativa del litorale" dovrà garantire la rappresentazione di valori non negativi e riportare gli elementi amministrativi atti a dimostrare le condizioni di ammissibilità dei Piani attuativi ai sensi dell'art. 6 delle LR 8/2004. Le NTA/PUC all'art. 17 "Norme generali di attuazione" dovranno inoltre garantire l'osservanza dell'art. 4 del DA 2266/U/1983 in relazione alla realizzazione della percentuale di volumi per servizi pubblici.
 - Assetto Ambientale Sintesi La tav. APL 1.4 "Carta delle aree di recupero ambientale" dovrà rappresentare tutte le aree percorse da incendio, suddivise per tipologia dei soprassuoli (bosco, pascolo e altro) e catalogate secondo l'anno in cui si è verificato l'incendio; le aree soggette a vincolo, bosco e pascolo, dovranno essere riportate negli Elaborati PUC 2.1.0 2.1.7 "Zonizzazione". Si chiede inoltre di semplificare la disciplina di applicazione dell'art. 10 bis della LR 45/1989 laddove ricorrano riferimenti ad elementi non presenti o inutili ripetizioni; per quanto riguarda invece le aree riferite alle spiagge e componenti sabbiose (soggette anch'esse alla disciplina del 10 bis), la disciplina dovrà fare riferimento alle perimetrazioni, già riportate nella carta geolitologica (elementi codificati come G, G2 e D).



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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DEL 09:04.2018

- 4) PAI Le Tavole PUC 3.1.0-3.1.5 dovranno essere integrate con le mappe della pericolosità da inondazioni costiere (PGRA) e con le fasce di tutela dei corpi idrici di cui all'art. 8, commi 8 e 9 delle NdA del PAI.
- Dimensionamento e stima del fabbisogno di nuove urbanizzazioni La tabella di cui all'elaborato PUC 1.3.0 relativa al dimensionamento del PUC, dovrà essere completata riportando i dati mancanti o incongruenti, indicando la fonte dei dati utilizzati, individuando, oltre agli abitanti residenti, anche quelli non residenti (turistici o altro), anche percentualizzando una quantità ritenuta verosimile per l'ambito analizzato. La stessa tabella dovrà indicare infine il totale degli "abitanti residenti" (ad oggi), quelli "da insediare" nell'arco del dimensionamento decennale del PUC, con evidenza delle quote degli abitanti ascrivibili ai non residenti (turisti o altro) presenti a vario titolo nel territorio. Tali risultanze dovranno essere raffrontate e riscontrate con quanto dichiarato nella relazione demografica e di dimensionamento del PUC. Tale tabella dovrà essere richiamata nei paragrafi "parametri di edificabilità" delle zone A/B/C/D/F/G, facendo specifico riferimento ai parametri urbanistici più significativi (indici fondiari e/o territoriali, volumi realizzabili, ecc) da utilizzarsi come valori massimi ammissibili per ciascun comparto.
- 6) ZONE C/D/F/G Nei rispettivi articoli 14/15/17/18 "Norme generali di attuazione" delle NTA/PUC dovrà essere prevista, per gli interventi in zona C/D/F/G e nella predisposizione dei Piani attuativi delle stesse zone urbanistiche, l'osservanza degli artt. 19.20/21/22 per le aree di tutela paesaggistica-ambientale, identificate come zone H* nell'elaborato PUC.2.2.0, dell'art. 22 "Disciplina delle aree di pericolosità idrogeologica", con le limitazioni di cui al RD n. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche" di cui all'art. 20.9 "R2 Area paesaggistica di rispetto integrale" delle NTA/PUC, dell'art. 23 "Assetto ambientale" con particolare riguardo all'art. 23.41 (in relazione all'aggiornamento delle aree percorse da incendi) e dell'art. 24 "Assetto storico-culturale".
- 7) ZONA E "Agricola" La sottozona E4-4, ove non si riscontrano le caratteristiche di centro rurale, dovrà essere riclassificata secondo la sottozona agricola circostante. Le NTA/PUC dovranno specificare che i soggetti legittimati alla residenza in agro sono quelli definiti al comma 5 dell'art. 26 della LR 8/2015 e smi. Con riferimento agli artt. 16.55/56/59 "Disciplina sul Turismo rurale e punti di ristoro" dovranno essere specificati, per il turismo rurale, i limiti temporali per la definizione dei volumi esistenti e dovrà essere eliminata ogni incongruenza tra le discipline del turismo rurale e dei punti di ristoro. La tabella ex "Superfici minime di intervento" dovrà disciplinare anche la tipologia di intervento per i "Fabbricati funzionali alla gestione dei boschi". La disciplina, per i Centri rurali, dovrà rinviare agli elaborati dei Progetti-guida. Tali progetti dovranno contenere un'analisi del contesto paesaggistico, ambientale e insediativo, la previsione dei servizi connessi e dei principali parametri urbanistici ivi applicabili (lotto minimo, indice fondiario, abitanti insediabili, altezze, distanze, rapporto di copertura). Le eventuali,



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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 534 /DG
DEL 03.04.2018

nuove, volumetrie residenziali, realizzabili su lotti non utilizzabili ai fini agricoli e funzionali all'organizzazione del centro rurale, sono calcolate sulla base degli indici medi preesistenti e verificati sui volumi già realizzati, nel rispetto delle altezze medie e delle caratteristiche costruttive esistenti.

- 8) Zona F "Turistica" Zonizzazione Si chiede di riclassificare le seguenti sottozone F4 che non presentano i requisiti richiesti dal PPR con particolare riferimento agli artt. 20 "Fascia costiera Disciplina", 23 e 24 "Aree naturali e subnaturali" delle NTA/PPR:
 - F4.2 l'area, pur risultando in contiguità con gli insediamenti esistenti, è interessata da elementi di pregio paesaggistico, in relazione alla presenza di macchia mediterranea e alla vicinanza con lo stagno di Li Cucutti (art.142 del Dlgs. 42/2004), che non consentirebbero, anche in relazione agli indirizzi di cui alla scheda d'ambito n. 19, la trasformazione edilizia, rappresentando l'ultimo tassello ancora inedificato dell'insediamento lineare costiero tra Ottiolu e il Villaggio Cala Fiorita.
 - F4.7 è un'estesa area che interrompe la continuità delle aree agricole nei pressi dell'abitato di Sant'Anna e non si trova nelle condizioni di cui all'art. 20 delle NTA/PPR, di contiguità o di completamento con zone già edificate.
- 2ona F "Turistica" NTA L'art. 17.17 "Sottozone F1" dovrà prevedere, oltre al riconvenzionamento, la riprogrammazione degli interventi, attraverso un nuovo PdL, rispettoso della disciplina delle zone H* di cui all'art. 19.20/21/22 delle NTA /PUC; dovranno essere indicate le destinazioni d'uso per le sottozone F1 mentre, per le sottozone F2, le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con le finalità turistiche. Con riferimento alle sottozone F2, si chiede di verificare la congruenza di quanto rappresentato nelle tabelle dell'elaborato PUC 1.3.0 "Contabilità urbanistica" e nella tabella dell'art. 17.21 "Parametri di edificabilità" delle NTA/PUC.
- 10) Zone G "Servizi generali" La sottozona dedicata ai "Servizi del golf" dovrà essere etichettata nella carta della zonizzazione urbanistica come G2.2*-2, in accordo con le NTA/PUC (art. 18.17) e non G1.2.4; per lo stesso areale dovrà essere eliminata la destinazione d'uso e1 "Turistico ricettiva". Le NTA dovranno specificare che le strutture ricettive potranno essere realizzate solo subordinatamente all'effettiva realizzazione del correlato servizio generale.
- 11) Zone H "Salvaguardia" e fasce di rispetto AR Si chiede di ridefinire le NTA, sia per le zone H che per la fasce di rispetto AR, in accordo con quanto già evidenziato nelle prescrizioni relative agli assetti ambientale e storico-culturale.
- 12) ZONA OMOGENEA MISTA Accordo di programma "La città nuova" Le NTA di attuazione, riportate nel progetto-guida (PUC 4.2.1), al punto 1) e l'art. 18.39 delle NTA/PUC dovranno essere integrate facendo specifico riferimento, per l'attuazione della "Città nuova", alla variante al PAI (ex art. 37 NdA/PAI) che abbia completato l'iter con Decreto del Presidente della



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 09.04-2018

Regione (ex. Art. 31 LR 19/2006) e con adeguato declassamento di pericolosità dell'area in oggetto.

13) NTA - Norme tecniche di attuazione (Elaborato PUC 4.2.0) - Generalità

Artt. 12/13.2/14/15.2/17/18 - Inserire anche il riferimento alla disciplina di cui all'art. 23 "Assetto ambientale" delle NTA/PUC.

14) Generalità

- Il Comune dovrà completare la ricognizione delle situazioni di abuso dichiarato o riscontrato, ancorché sanato (articolo 61, comma 1, lettera e) delle NTA/PPR.
- Si chiede che dagli elaborati sia eliminato tutto quanto sia ragionevolmente riconducibile alla categoria di errori materiali o refusi di vario genere.
- 15) Analisi delle modifiche apportate con DCC n. 51 del 14.2.2017 di adozione definitiva Si riportano, di seguito, a titolo non esaustivo, suddivise per centro urbano, le variazioni per le quali non è stata riscontrata la coerenza, con le relative motivazioni. Gli elaborati dovranno, pertanto, essere modificati ripristinando le stesse condizioni di cui alla DCC n. 19 del 28.04.2017 di adozione del PUC:

Budoni

 Le sottozone C3.1/54 - C3.1/165 – C3.1/166, riclassificate da H2 a C3, non risultano conformi per la presenza di aree di pericolosità idraulica Hg4;

Limpiddu

- Le sottozone C1.2/18 –C1.2/59, non risultano essere in linea coi principi di un'equilibrata espansione dei centri abitati consolidati, determinando un ingiustificato sovradimensionamento del PUC;
- Le sottozone B1.2/13 C3.2/62, riclassificate da aree S, non risultano conformi per insufficienza di aree Standard a livello locale;
- La sottozona G2.2/10, riclassificata da zona E, dedicata ad attività di canile e addestramento cani, può trovare accoglimento, con l'opportuno adeguamento delle NTA/PUC, in zona agricola;
- La sottozona B1.2/56, riclassificata da area S, non risulta conforme per insufficienza di aree Standard a livello locale;

Li Troni – Maiorca

- La sottozona B2.2/15, riclassificata da area Standard, non risulta conforme per insufficienza di aree Standard a livello locale; inoltre l'area non presenta i requisiti richiesti dall'art. 3 del DA 2266/U/1983;
- Le sottozone C3.2/63 C3.2/55 (parte), riclassificate da zona E, non risultano essere in linea coi principi di un'equilibrata espansione dei centri abitati consolidati, determinando un ingiustificato sovradimensionamento del PUC;



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. 534 /DG
DEL 09.04-2018

Nuditta

- Le sottozone C3.2/26 C3.2/24 C3.2/23, riclassificate da zona E, non risultano essere in linea coi principi di un'equilibrata espansione dei centri abitati consolidati, determinando un ingiustificato sovradimensionamento del PUC;
- La sottozona B2.2/21, riclassificata da area Standard, non risulta conforme per insufficienza di aree Standard a livello locale;

San Gavino

 La sottozona C3.2/26, riclassificata da zona E, non risulta essere in linea coi principi di un'equilibrata espansione dei centri abitati consolidati, determinando un ingiustificato sovradimensionamento del PUC;

San Lorenzo

 Le sottozone C3.2/27 (parte) - C3.2/60 - C3.2/59, riclassificate da zona E, non risultano essere in linea coi principi di un'equilibrata espansione dei centri abitati consolidati, determinando un ingiustificato sovradimensionamento del PUC;

San Pietro

- La sottozona B2.2/33, riclassificata da zona E, non risulta conforme perché non presenta i requisiti richiesti dall'art. 3 del DA 2266/U/1983 e non risulta classificata B nello strumento vigente;
- La sottozona B2.2/3, riclassificata da area S, non risulta conforme per insufficienza di aree Standard a livello locale;

S'Iscala

- La sottozona C3.2/33 e parte di B.2.2/2, riclassificata da zona E, non risulta conforme perché non presenta i requisiti richiesti dall'art. 3 del DA 2266/U/1983 e non risulta classificata B nello strumento vigente.
- Le sottozone C3.2/31 C3.2/32 C3.2/18 (parte), riclassificate da zona E, non risultano essere in linea coi principi di un'equilibrata espansione dei centri abitati consolidati, determinando un ingiustificato sovradimensionamento del PUC;
- La sottozona B2.2/36, non risulta conforme perché non presenta i requisiti richiesti dall'art. 3 del DA 2266/U/1983;

Solità

- Le sottozone C3.2/20 (incremento) C3.2/51 C2.2/50 C3.2/52, riclassificate da zona E, non risultano essere in linea coi principi di un'equilibrata espansione dei centri abitati consolidati, determinando un ingiustificato sovradimensionamento del PUC;
- La sottozona C3.2/18, riclassificata da area Standard, non risulta conforme per insufficienza di aree S4 a livello locale:

Tamarispa

 Le sottozone C3.2/47 (S2/11) - C3.2/50 - C3.2/48 - C3.2/18 (parte), riclassificate da zona E, non risultano essere in linea coi principi di un'equilibrata espansione dei centri abitati consolidati, determinando un ingiustificato sovradimensionamento del PUC;



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

classificata B nello strumento vigente;

DETERMINAZIONE N. 534 /DG
DEL 03.04.2018

 L'incremento della sottozona B.2.2/14, riclassificata da zona E, non risulta conforme perché non presenta i requisiti richiesti dall'art. 3 del DA 2266/U/1983 e non risulta

Tanaunella

- Le sottozone C3.2/154 C3.2/17 (parte) C3.2/22 (parte) C3.2/159 C3.2/163, riclassificate da zona E e aree S, non risultano essere in linea coi principi di un'equilibrata espansione dei centri abitati consolidati, determinando un ingiustificato sovradimensionamento del PUC;
- La sottozona B2.2/157, riclassificata da zona E, non risulta conforme perché non presenta i requisiti richiesti dall'art. 3 del DA 2266/U/1983 e non risulta classificata B nello strumento vigente.

Considerato l'elenco di cui sopra, ulteriori modifiche, correlate al recepimento di osservazioni, che non risultano coerenti, in quanto riconducibili alle specifiche motivazioni sopra riportate, seppur non espressamente indicate, dovranno essere ricondotte alla classificazione urbanistica attribuita in sede di adozione.

In ultimo si ricorda che le eventuali modifiche apportate al PUC, non correlate all'accoglimento di specifiche e formali osservazioni, formulate a termini di legge, dovranno essere eliminate.

Il Comune dovrà fornire gli elaborati, in unica copia, timbrati e firmati dall'Ufficio tecnico comunale e dai rispettivi professionisti, riportanti la dicitura "allegato alla Delibera CC n. XX del XX.XX.XXXX" di recepimento delle prescrizioni. Dovrà inoltre fornire copia di tutti gli elaborati grafici in formato digitale, firmati digitalmente, compresi gli shape file, (articolo 31, comma 5 bis, della LR 7/2002, come introdotto dall'articolo 10, comma 8, della LR 4/2009).

Art. 3 II Comune, al fine di acquisire la determinazione dirigenziale di positiva conclusione del procedimento di verifica di coerenza, prevista dall'articolo 31, comma 5 quinquies della LR n. 7/2002 smi, dovrà trasmettere la delibera di recepimento delle citate prescrizioni completa della necessaria documentazione. Tale Deliberazione dovrà allegare, tutti gli elaborati del piano, espressamente e singolarmente richiamati, e la dichiarazione di sintesi di cui all'art. 17 comma 1 lett. b) del DLgs n. 152/2006.

La presente determinazione è comunicata all'Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica ai sensi dell'articolo 21, comma 9, della LR n. 31/1998 smi ed è trasmessa al Comune per gli adempimenti di competenza.

I Direttore Generale

Direttore Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica - Ing. Alessandro Puscedo Responsabile Settore - Ing. Carla Sanna

> Viale Trieste, 186 – 09123 Cagliari – Tel: +39 070 6064390 – Fax: +39 070 6064319 <u>eell.urbanistica@pec.regione.sardegna.it</u>

