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

Oggetto: **Comune di Tertenia. Deliberazione del C.C. n. 09 del 24.04.2018 – 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. 7 gennaio 1977 n. 1 s.m.i., 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 s.m.i., 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;

VISTO l'articolo 20, comma 5, della legge regionale n. 45 del 1989, come sostituito dall'articolo 14, comma 1, lettera a), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11, che prevede che la deliberazione di approvazione di uno strumento urbanistico generale o di una sua variante è sottoposta alla verifica di coerenza di cui all'articolo 31 della legge regionale 22 aprile 2002, n. 7 (legge finanziaria 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 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 Tertenia, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 20.11.2015;

DATO ATTO della trasmissione, ai sensi dell'articolo 20-bis della L.R. 20 dicembre 1989 n. 45, alla Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia del Piano urbanistico comunale;

Siglato da: ALESSANDRO PUSCEDDU

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

RICHIAMATA la nota prot. n. 7781/DG del 25.02.2016 contenente le osservazioni formulate dalla Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, sentito il Comitato tecnico regionale per l'urbanistica;

VISTE la deliberazioni del Consiglio Comunale di Tertenia n. 06 del 03.06.2017 di controdeduzione alle osservazioni pervenute e n. 09 del 24.04.2018 di adozione definitiva del Piano urbanistico comunale;

VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio, allegata alla presente determinazione;

VISTO il parere conforme del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 15.10.2018;

RITENUTO di dover provvedere conformemente alle risultanze della relazione istruttoria;

DETERMINA

Art. 1 Il Piano urbanistico del Comune di Tertenia, redatto in adeguamento al PPR e al PAI, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 09 del 24.04.2018, è rimesso all'Amministrazione comunale ai sensi dell'articolo 31, comma 5, ultimo periodo, della L.R. 11 aprile 2002 n. 7 s.m.i. affinché provveda alla modifica e integrazione dell'atto di pianificazione come di seguito specificato:

1. <u>RIORDINO DELLE CONOSCENZE</u>

<u>Assetto ambientale. Discesa di scala del PPR a livello comunale.</u>

1.1. Occorre correggere la legenda della Tavola 25 riconducendo le "Componenti di paesaggio con valenza ambientale" indicate a quelle previste dall'articolo 21 delle NTA del PPR, che, ad esempio, include le "Aree gestione speciale ente foreste", le "Riserve naturali – LR n. 31/1989", i "SIC", ecc, tra le "Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate" e non tra le componenti ambientali.

<u>Assetto storico/culturale. Discesa di scala del PPR a livello comunale.</u>

1.2. Occorre rappresentare i beni storico/culturali all'interno delle Tavole 28a, 28b, 28c (e non della legenda) con un'etichetta riportante nominativo/codice che consenta di identificare chiaramente e immediatamente l'elemento rappresentato e ricondurlo alla specifica relativa disciplina contenuta nelle schede della Tavola 28d.

2. <u>DIMENSIONAMENTO DEL PIANO</u>

<u>Dimensionamento turistico.</u>

2.1. Occorre risolvere le incongruenze presenti tra i dati forniti per i singoli piani attuativi (denominazione, approvazione, convenzione, concessioni edilizie, stato

Siglato da: ALESSANDRO PUSCEDDU

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

di attuazione) nella tabella 15 dell'elaborato 32 e le informazioni contenute negli shapefile trasmessi e verificare i perimetri dei piani attuativi riportati negli elaborati pdf rispetto a quelli individuati negli strati informativi digitali. Occorre, inoltre, evidenziare tutti gli elementi atti a dimostrare la perdurante vigenza delle convenzioni di lottizzazione elencate e delle concessioni edilizie rilasciate all'interno dei singoli piani di lottizzazione.

3. CITTÀ CONSOLIDATA DI ANTICA FORMAZIONE

Relativamente alla zonizzazione:

3.1. In sede di redazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione si dovrà procedere ad una variante al PUC che riveda correttamente il perimetro della zona A e riclassifichi in zona B le parti di centro abitato che non possiedono i caratteri richiesti dall'articolo 3 del DA n. 2266/U del 1983.

4. CITTÀ CONSOLIDATA DI RECENTE FORMAZIONE

Relativamente alla zonizzazione:

4.1. Occorre effettuare la verifica della sussistenza dei requisiti di zona B in relazione all'indice massimo stabilito dal DA n. 2266/U del 1983 pari a 5 mc/mq, e non a quello previsto dal PUC di 3 mc/mq.

Relativamente alle NTA (articolo 13):

4.2. Occorre riscrivere il comma *"In merito ai parametri di distanza da confini o tra fronti finestrate va comunque tenuto in considerazione il disposto dell'articolo 5 del DA n. 2266/U del 1983 ed eventuali sue modificazioni, sempre nel rispetto delle disposizioni del codice civile"*, dando valore prescrittivo alle previsioni dell'articolo 5 del DA n. 2266/U del 1983 ed eliminando il periodo *"va comunque tenuto in considerazione"*.

5. AREE PER SERVIZI GENERALI

Relativamente alle NTA (articolo 16):

5.1. Occorre indicare nei singoli comparti previsti di zona G ad iniziativa pubblica i principali parametri urbanistico edilizi da seguire nella redazione dei piani attuativi, oltre alle destinazioni già previste.

6. AREE TURISTICO-RESIDENZIALI

Relativamente alla zonizzazione:

6.1. Le aree "turistico – residenziali" previste dal PUC risultano solo parzialmente in linea con le previsioni dell'articolo 20 delle NTA del PPR, secondo cui nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione (comma 1, lettera a), salva la possibilità di procedere al completamento degli insediamenti turistici esistenti (comma 2, punto 2, lettera c) o alla individuazione di aree da trasformare in contiguità ai centri abitati (comma 2, punto 2, lettera a).

La tabella n. 15 dell'elaborato 32, evidenzia, infatti, che gran parte dei piani attuativi da "completare" ai sensi del citato articolo 20, comma 2, punto 2, lettera

c), non risultano essere conformi alla normativa sovraordinata vigente "ratione temporis" e pertanto non possono essere considerati per un "completamento" ai sensi dell'articolo 20 delle NTA del PPR citato.

Il Comune dovrà, quindi, rivedere la pianificazione delle aree turistico-residenziali (Zone F) in conformità alle previsioni del punto 2), comma 2, dell'articolo 20 delle NTA del PPR e in relazione ai soli insediamenti turistici esistenti che rispondono ai requisiti di cui alla deliberazione Giunta regionale n. 33/1 del 10.08.2004, alla LR n. 8/2004, e all'articolo 15, comma 2, delle NTA del PPR o, che, comunque possono essere considerati giuridicamente esistenti. La nuova proposta progettuale, in relazione a ciascun comparto previsto dal PUC, non potrà prevedere la trasformazione di aree marginali e/o di frangia rispetto agli insediamenti esistenti, di areali interessati da componenti di paesaggio naturali e seminaturali, di territori ricadenti all'interno della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina e dovrà attestarsi, per quanto possibile, su elementi fisici certi e riconoscibili.

Relativamente alle NTA (articolo 20 - ex articolo 22):

6.2. In merito ai comparti di riqualificazione ricadenti all'interno della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, occorre precisare in maniera univoca che non è possibile realizzare alcuna nuova volumetria, non essendo sufficiente inserire la previsione che *"la volumetria assegnata può essere utilizzata previa dimostrazione del ricorrere delle condizioni di cui all'articolo 10-bis, comma 2, della LR n. 45/1989"*.

6.3. Occorre riformulare la disciplina proposta al comma 3 del paragrafo "Norme comuni a tutti i comparti" richiamando specificatamente le norme previste dagli articoli 23 e 26 delle NTA del PPR in riferimento alla presenza di aree naturali/subnaturali e seminaturali all'interno delle zone individuate.

7. AREE AGRICOLE

Relativamente alla zonizzazione:

7.1. Occorre modificare la destinazione delle spiagge che, per errore, risultano classificate come zona agricola E5 in zona di salvaguardia "Aree di tutela costiera e fluviale".

7.2. In merito al borgo rurale di "Barisoni" occorre riallineare la classificazione urbanistica del nucleo che nella Tavola 34a "Carta della disciplina urbanistica" è classificato in sottozona "E4, Nucleo rurale di Barisoni", mentre nelle Tavole 34.b "Carta della disciplina urbanistica con sottozone agricole" e 34b.5 "Carta della disciplina urbanistica con sottozone agricole: Fascia costiera di Sarrala - dettaglio zona Sud", presenta la duplice classificazione di "E4, Nucleo rurale di Barisoni" e "zona E3b", e, garantire, una corrispondenza biunivoca con le relative NTA.

Relativamente alle NTA (articolo 18):

7.3. Occorre, in conformità all'articolo 26, comma 2, della LR n. 8/2015 che prevede che *"In sede di redazione dello strumento urbanistico comunale i comuni definiscono la zonizzazione del territorio agricolo in funzione delle caratteristiche*

Siglato da: ALESSANDRO PUSCEDDU

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

agro-pedologiche e della capacità d'uso dei suoli e stabiliscono, conseguentemente, i parametri urbanistico-edilizi per la realizzazione degli interventi consentiti nelle sottozone agricole individuate", differenziare maggiormente la disciplina tra le varie sottozone agricole, non essendo sufficiente la distinzione operata, unicamente, tra la sottozona E5 e le sottozone E1, E2 e E3 considerate nel loro complesso.

7.4. Nel paragrafo 18.2 occorre eliminare la previsione che consente di aumentare l'indice di 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche "per particolari esigenze aziendali", in conformità all'articolo 3 del DPGR n. 228/1994.

7.5. Nel paragrafo 18.2 occorre rivedere l'ultimo comma in materia di punti di ristoro, allineando la norma all'articolo 10 del DPGR n. 228/1994 e prevedendo una congrua distanza tra un punto di ristoro e l'altro, come indicato nell'articolo 6 della circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 10 maggio 1984, n. 1 (Circolare Decreto Floris).

7.6. Nel paragrafo 18.4 occorre chiarire la disciplina applicabile fino all'approvazione dei Piani di Riqualificazione delle sottozone E3, posto che sembrerebbe applicabile la disciplina generale prevista dal paragrafo 18.2 delle NTA, che, però potrebbe determinare la trasformazione delle aree inedificate e quindi la mancata proposta di Piani di Riqualificazione. Si suggerisce di ripristinare i perimetri dei nuclei previsti dal piano adottato, valevoli come misura di "salvaguardia" fino alla approvazione dei nuovi perimetri.

7.7. Nel paragrafo 18.4 occorre chiarire la disciplina prevista per gli *"edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PUC, utilizzati in difformità dalle norme previste nel precedente strumento urbanistico"*, in quanto la possibilità di inserire tali edifici in *"programmi e piani di riqualificazione purché rispondano alle caratteristiche, ai dimensionamenti e alle destinazioni d'uso sopraelencate"*, potrà essere prevista solo successivamente all'applicazione delle sanzioni per illegittimo mutamento della destinazione d'uso.

7.8. Nel paragrafo 18.4 occorre ricondurre il periodo *"In mancanza di questi requisiti dovranno provvedere a che …"* alla disciplina vigente secondo cui i fabbricati aventi un uso non conforme al piano devono essere sanzionati per illegittimo mutamento della destinazione d'uso, e, solo successivamente, possono assumere le destinazioni previste dal PUC in conformità alle norme per la nuova edificazione.

7.9. Nel paragrafo 18.4 occorre verificare la portata applicativa del periodo *"Accertati gli elementi suddetti e accertatene le condizioni, le abitazioni possono essere rinnovate, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario"*, dal momento che l'ampliamento è comunque nuova costruzione che potrà avvenire solo nel rispetto di tutte le norme per le nuove costruzioni.

7.10. In merito al borgo rurale di Barisoni occorre modificare la disciplina prevista in quanto la realizzazione degli interventi di "cambio di destinazione d'uso" e di

Siglato da: ALESSANDRO PUSCEDDU

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

"demolizioni e ricostruzioni", anche in assenza di Piano di Recupero, potrebbero inficiare la dichiarata necessità di dotare il centro rurale dei servizi necessari alle finalità previste dal PUC e rivedere la disciplina in conformità all'articolo 10-bis della LR n. 45/1989.

7.11. Nell'articolo 18, occorre correggere alcuni refusi presenti nella "Tabella riepilogativa interventi in Zona E" e nella "Tabella riepilogativa norme speciali ricettività turistico – rurale". Nella prima si segnala, in particolare, la presenza dei parametri edificatori relativi alle "residenze" quando, invece, l'articolo 18.5 non prevede (correttamente) la possibilità di realizzare residenze, il contrasto rispetto all'articolo 18.5 sulla possibilità di utilizzare particelle non contigue per la realizzazione di annessi agricoli, la presenza nella colonna. Nella seconda occorre eliminare nella colonna delle "destinazioni d'uso" la dicitura "Oltre allo stato attuale".

8. AREE DI SALVAGUARDIA e FASCE/AREE di RISPETTO

Relativamente alla zonizzazione:

8.1. Occorre rappresentare i beni all'interno delle Tavole 28 (e non della legenda) con un'etichetta che consenta di identificare chiaramente l'elemento rappresentato.

Relativamente alle NTA (articolo 21 – ex articolo 23):

8.2. Al paragrafo 21.5 relativo alla disciplina delle aree di salvaguardia di interesse paesaggistico e di tutela costiera, occorre sostituire il richiamo agli articoli 27 e 28 delle NTA del PPR con il richiamo agli articoli 17, 18, 23, 24, 26 e 27.

8.3. Al paragrafo 21.8 relativo alla disciplina dei beni paesaggistici ambientali, occorre correggere i richiami agli articoli del PPR in riferimento a: fascia costiera della profondità di 300 metri dalla linea di battigia; fascia costiera così come individuata dal PPR; Falesie, versanti costieri ad alta energia e sistemi di spiaggia; Laghi naturali, invasi artificiali, stagni, lagune; Fiumi, torrenti e altri corsi d'acqua; Grotte e caverne; Aree di notevole interesse faunistico e di notevole interesse botanico e fitogeografico; Boschi e fondi gravati dal vincolo di rimboschimento; Aree del demanio comunale ad uso promiscuo gravate da usi civici.

8.4. Al paragrafo 21.9 occorre risolvere i diversi refusi presenti in relazione ai richiami effettuati agli articoli delle NTA del PPR, rivedere la corrispondenza tra gli alberi monumentali presenti nel PPR e quelli individuati dal PUC, rivedere le "componenti ambientali" in conformità alle agli articoli 21, 22, 25 e 28 delle NTA PPR, in quanto tra le componenti indicate figurano diversi beni paesaggistici (ad esempio gli alberi monumentali), diverse "Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate" e diverse "Aree di recupero ambientale".

8.5. Nei paragrafi 21.5 e 21.6, in conformità all'articolo 4 del DA n. 2266/U del 1983 occorre modificare il periodo *"è possibile installare attrezzature/strutture con carattere di amovibilità di interesse pubblico"* con *"è possibile installare attrezzature/strutture pubbliche con carattere di amovibilità"*.

9. RAPPORTO TRA LE SCELTE URBANISTICHE E IL PAI

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

9.1. Occorre elaborare due tavole rappresentanti separatamente le perimetrazioni della pericolosità idraulica e da frana contenute nel PGRA vigente sovrapposte alla zonizzazione del centro urbano e del territorio extraurbano, preferibilmente utilizzando retini pieni per la rappresentazione delle aree di pericolosità ed eliminare le tavole le cui informazioni sono già contenute nel PGRA vigente (Tavole 34c e 34d), in quanto il PGRA aggiornato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 3 del 17.05.2017 raccoglie tutte le perimetrazioni della pericolosità idrogeologica vigenti (PAI e sue varianti, studi articolo 8, comma 2, delle NA PAI, PSFF, aree alluvionate nell'evento del 18.11.2013, mappe da inondazione costiera).

9.2. Occorre modificare l'articolo 25 (ex articolo 27) delle NTA eliminando il riferimento alle misure di salvaguardia legate all'approvazione della variante PAI, dal momento che lo studio di compatibilità ex articolo 8, comma 2, ha ormai assunto valore di variante essendo stato inserito nel PGRA.

10. <u>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</u>

10.1. Nell'articolo 5, occorre risolvere l'incertezza applicativa dovuta al fatto che nel corpo dell'articolo si afferma che i bonus volumetrici possono cumularsi tra di loro, ma il totale non può essere superiore al 45% del volume, e la tabella riepilogativa finale, dove invece emerge che il tetto del 45% di bonus è legato alla singola tipologia di intervento (Edifici esistenti, Edifici esistenti centro storico, Nuovi edifici residenziali, anche derivanti da demolizioni/ricostruzioni, Nuovi edifici non residenziali, Nuovi edifici in ambiti agricoli, Edifici per Edilizia sociale).

10.2. Nell'articolo 22 (ex articolo 24) occorre adeguare la disciplina all'articolo 38, comma 8, della LR n. 8/2015 che consente la concessione del credito volumetrico a condizione che l'area originaria sia ceduta all'amministrazione comunale per destinarla a finalità pubbliche.

10.3. Nell'articolo 24 (ex articolo 26) occorre ricondurre i commi 2 e 3 alla disciplina vigente, dal momento che le costruzioni "temporanee" non necessitano di alcun titolo abilitativo in quanto volte a disciplinare esigenze contingenti. Occorre pertanto eliminare la previsione *"Non sono ammesse costruzioni temporanee ad uso di abitazione, se non nelle zone residenziali, previo ottenimento di opportuno titolo abilitativo"*, denominare le strutture come "opere facilmente amovibili" e eliminare l'ultimo comma, dal momento che le opere temporanee devono essere sempre rimosse al termine dell'esigenza (che, ricordiamo non deve superare, salvo casi particolarissimi, i 120 giorni).

10.4. In tutte le NTA occorre inserire la precisazione che ogni qualvolta si parla di edifici/volumi esistenti, trattasi di edifici/volumi realizzati "legittimamente"; si suggerisce di inserire tale precisazione in un articolo generale delle NTA, adeguando, conseguentemente, le restanti norme.

Art. 2 A partire dalla data di presentazione da parte dell'Amministrazione comunale degli atti di competenza decorreranno nuovamente i termini previsti dall'articolo 31, comma 5 e seguenti della L.R. 11 aprile 2002 n. 7 s.m.i.

Siglato da: ALESSANDRO PUSCEDDU

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

Art. 3 La pubblicazione del piano in violazione dell'articolo 31, comma 5-quinquies, della L.R. 11 aprile 2002 n. 7 s.m.i. determina l'annullabilità per violazione di legge.

La presente determinazione è comunicata all'Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica ai sensi dell'articolo 21, comma 9, della L.R. 13 novembre 1998 n. 31 s.m.i. ed è trasmessa al Comune per gli adempimenti di competenza.

Il Direttore Generale
Ing. Antonio Sanna
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu
Resp. Settore e Funz. Istruttore: Ing. Giorgio Speranza

Prot. N. 39230 del 15/10/2018
Determinazione N.1628

Firmato digitalmente da

ANTONIO SANNA