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 DI MONTRESTA
PEC

Oggetto: **Deliberazione del C.C. n. 32 del 22.10.2018 – Osservazioni al PUC adottato ai sensi dell'articolo 20 bis della Legge regionale n. 45 del 1989, a seguito della condivisione delle risultanze istruttorie con il CTRU.**

Richiedente: **Comune di Montresta.**

In riferimento all'oggetto, sentito il CTRU nella seduta del 29.01.2019, si formulano le seguenti osservazioni ai sensi dell'articolo 20 bis della legge regionale n. 45 del 1989:

1. <u>DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA DA ALLEGARE AL PUC</u>

1.a. È necessario completare la Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

1.b. È necessario allegare la Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA) relativamente alle aree SIC e ZPS presenti nel territorio comunale.

1.c. È necessario predisporre lo studio comunale di assetto idrogeologico relativo all'intero territorio comunale ai sensi dell'articolo 8, delle NA del PAI.

1.d. È necessario concludere l'iter di copianificazione tra Comune, Regione e Ministero, relativamente ai beni dell'Assetto storico culturale, prevista dall'articolo 49 delle NTA del PPR.

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

<u>Assetto ambientale. Carte della suscettività d'uso dei suoli.</u>

2.a. Occorre elaborare le carte relative alla suscettività d'uso dei suoli per attività specifiche, non presenti tra gli elaborati del PUC proposto, che costituiscono un tematismo fondamentale per una corretta zonizzazione del territorio.

<u>Assetto ambientale. Aree percorse da incendi e usi civici.</u>

2.b. Occorre rappresentare correttamente tutte le aree percorse da incendio, indicando l'anno cui si riferisce l'evento e il tipo di soprassuolo interessato.

2.c. È necessario acquisire le perimetrazioni delle aree gravate da uso civico al fine di dare compiuta istruttoria alla parte del piano proposto relativa ai Beni Paesaggistici Ambientali.

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

2.d. Elaborare la Carta dell'assetto ambientale riportando, ai sensi dell'articolo 107, comma 4, delle NTA PPR, l'individuazione alla scala locale delle componenti ambientali secondo la codifica riportata nella legenda del PPR e dei beni ambientali indicati all'articolo 17 delle NTA del PPR. Occorre, pertanto, riunire le informazioni presenti nei vari elaborati/studi per redigere tale elaborato. A tal fine si dovrà segnalare che la perimetrazione delle aree boscate ai sensi

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

dell'articolo 142, comma 1, lettera g), del D.Lgs n. 42/2004, avrà valore indicativo, nel senso che dovrà essere verificata per ogni singola opera la sussistenza del vincolo.

2.e. È necessario produrre un elaborato che rappresenti le aree gravate da usi civici, "Bene Paesaggistico Ambientale" ex art. 142 del D.Lgs n. 42/2004", come peraltro richiesto da ARGEA con comunicazione n. U.0097537 del 14.12.2018 nell'ambito del procedimento di VAS.

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

2.f. Riportare il perimetro del centro di antica e prima formazione così come individuato nella cartografia del PPR 2006.

2.g. Completare l'iter di copianificazione con Regione e Ministero, così come previsto dall'articolo 49 delle NTA del PPR e adeguare gli elaborati alle risultanze del Verbale di Copianificazione.

2.h. È necessario utilizzare una rappresentazione adeguata per i beni individuati nella Tavola Os.2: in particolare, i perimetri di tutela integrale, coincidenti con la sottozona H1, dovrebbero essere rappresentati con un areale campito dal medesimo colore, mente i perimetri di tutela condizionata, individuati con l'areale di rispetto 1, dovrebbero essere rappresentati col solo perimetro e con l'areale corrispondente non campito, in quanto vale la zonizzazione sottostante. Nella rappresentazione utilizzata non risulta chiaro quali siano i contorni dell'area di tutela integrale, né quale sia la zona sottostante i perimetri di tutela condizionata.

2.i. Indicare i perimetri di tutela condizionata nella Tavola Os.3.

2.j. Armonizzare lo studio dell'assetto storico-culturale, riportato negli elaborati Rel.Sa.1 e Rel.Sa.2 e nella Tavola Sa.1, con quanto rappresentato nelle tavole di zonizzazione: a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si segnala che il bene architettonico n. 21, relativo alla Fonte Sa Entale e rappresentato nella Tavola Sa.1, non è riportato nella Tavola Os. 2; inoltre, lo stesso bene non compare nella relazione Real.Sa.2 relativa ai beni architettonici: è presente, invece, la struttura dell'acquedotto, che non risulta rappresentata in nessuna tavola.

Assetto ambientale/insediativo. Strumento urbanistico vigente.

2.k. Integrare l'elaborato Rel. Os con le tabelle esplicative contenenti la dotazione per ciascuna tipologia di area per standard, nonché tutti i dati relativi alla pianificazione attuativa vigente (denominazione, atti amministrativi, dati dimensionali, ecc).

Assetto ambientale/insediativo. Discesa di scala del PPR a livello comunale.

2.l. Trasmettere la carta contenente la rappresentazione alla scala locale delle componenti insediative del PPR, identificando puntualmente, alla data di redazione del PUC, tutti gli elementi richiesti dall'articolo 107, comma 4, delle NTA del PPR. Tale elaborato potrà comunque essere realizzato congiuntamente alla carta dell'assetto ambientale.

3. AMBITI DI PAESAGGIO LOCALI

3.a. Completare lo studio degli ambiti di paesaggio locale attraverso la definizione degli ambiti di paesaggio locale e delle relative tavole di accompagnamento.

4. PROGETTO DEL PIANO: ZONA A – CENTRO STORICO

Relativamente alle NTA (articolo 27):

4.a. integrare l'articolo 27 con le disposizioni proprie di uno strumento urbanistico generale previste dall'articolo 4 (indice fondiario) e dall'articolo 5 (altezze, distanze, possibilità di deroga per aree libere, ecc) del DA n. 2266/U del 1983, e dagli articoli 52 e 53 delle NTA 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

5. PROGETTO DEL PIANO: ZONA B – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Relativamente alla zonizzazione:

5.a. dimostrare il possesso dei requisiti previsti dall'articolo 3 del DA n. 2266/U del 1983 per le nuove porzioni di sottozona B2.2 e per quelle inedificate già classificate B dallo strumento urbanistico vigente.

Relativamente alle NTA (articoli dal 28 al 33):

5.b. integrare la disciplina delle zone B con le disposizioni previste dall'articolo 5 del DA n. 2266/U del 1983 (in materia di calcolo delle altezze, distanze, possibilità di deroga per aree libere, ecc) e, per le parti ricomprese all'interno del Centro di antica e prima formazione, con quanto previsto dagli articoli 52 e 53 delle NTA PPR, stralciando ogni rimando al "Piano di Riqualificazione e Recupero";

5.c. chiarire, per ciascuna sottozona, la disciplina prevista in assenza di piano attuativo, integrando gli articoli corrispondenti (articoli 30, 31 e 32 delle NTA) anche con le regole previste in presenza di piano attuativo;

5.d. verificare la normativa applicabile nella sottozona B2.2 (articolo 32) che sembrerebbe essere stata scambiata con la sottozona B2.1 (articolo 30);

5.e. chiarire, nell'articolo 30 relativo alle zone B1.1 e B1.2, la possibilità di effettuare nuova costruzione, e prevedere, conseguentemente un indice fondiario massimo;

5.f. correggere il comma 2 dell'articolo 28, secondo cui "[…] le zone B che si trovano a ridosso del centro storico, e all'interno della perimetrazione del centro matrice, individuate come zona B1.1 e B1.2 […]": in realtà la sola sottozona B1.1 è ricompresa all'interno del centro matrice;

5.g. riportare quanto previsto dall'articolo 32, comma 2, all'interno dell'articolo 28, in quanto tale disciplina deve avere validità generale per tutte le nuove costruzioni e non solo per quelle previste all'interno della sottozona B2.2;

5.h. stralciare dalle NTA il comma 1, lettera b), dell'articolo 29 e riportare le disposizioni previste all'interno del Regolamento Edilizio.

6. PROGETTO DEL PIANO: ZONA C – ESPANSIONE RESIDENZIALE

Relativamente alla zonizzazione:

6.a. rappresentare il perimetro, comprensivo delle cessioni, e precisare lo stato dell'iter amministrativo di approvazione e quello di attuazione della sottozona C2, indicata come dotata di piano attuativo già approvato ed in corso di completamento.

Relativamente alle NTA:

6.b. nell'articolo 36, relativo alla sottozona C2, riportare i principali parametri massimi/minimi regolanti l'edificazione;

6.c. stralciare dalle NTA il comma 2, lettera g) dell'articolo 37 e riportare le disposizioni previste all'interno del Regolamento Edilizio;

6.d. correggere il comma 2, lettera i) dell'articolo 37 che riporta la superficie minima di intervento da assoggettare a pianificazione attuativa, in quanto è prevista un'eccezione relativamente alla sottozona C3.3, non presente negli elaborati di piano.

7. PROGETTO DEL PIANO: ZONA D – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

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

Relativamente alle NTA:

7.a. si suggerisce di rivedere la superfice minima di intervento indicata al comma 3, lettera f) dell'articolo 38, in quanto la quantità prevista di 1.000 mq appare troppo esigua in relazione all'estensione complessiva dei comparti.

8. PROGETTO DEL PIANO: ZONA E – AGRICOLA

Relativamente alla cartografia e, in particolare, alla Tavola Os.2, occorre:

8.a. rappresentare le sole sottozone E1, E2 ed E5 con cromatismi tali da evidenziare le differenze tra una sottozona e l'altra, conservando l'ulteriore subzonizzazione (E2a, E2a.1, E2b, E2b.1, E5a, E5a.1, E5b) esclusivamente nelle tavole di analisi;

8.b. ricondurre gli "insediamenti rurali" alla zonizzazione urbanistica prevista, incorporandoli nelle sottozone omogenee sottostanti già individuate;

8.c. poiché i progetti strategici di sviluppo, riportati nella tavola Os.1, sono strettamente connessi alla zonizzazione agricola, occorre rappresentarli anche nella tavola Os.2 riportandone il solo perimetro.

Relativamente alle NTA (articoli dal 40 al 54), in generale, occorre:

8.d. rivedere l'intera normativa in funzione dell'articolo 26, comma 2, della legge regionale n. 8/2015 che prevede che i Comuni, nella redazione dello strumento urbanistico comunale, differenzino i parametri urbanistico-edilizi per la realizzazione degli interventi in funzione delle sottozone agricole individuate;

8.e. aggiornare e rivalutare l'intera normativa in funzione della legge regionale n. 16/2017 (Norme in materia di turismo) e della legge regionale n. 11/2015 (Norme in materia di agriturismo, ittiturismo, pescaturismo, fattoria didattica e sociale);

8.f. rivedere l'intera disciplina relativamente alla superficie minima di intervento: a tal fine si ricorda che questa può essere raggiunta con l'utilizzo di "aree non contigue tra loro" solo nel caso di fabbricati aziendali e, pertanto, non è applicabile alle residenze, ai posti letto agrituristici, ai posti letto per fabbricati finalizzati al recupero del disagio sociale, ai punti di ristoro;

8.g. allineare i requisiti soggettivi richiesti per l'edificazione di fabbricati residenziali riportati all'articolo 44 delle NTA a quanto previsto dall'articolo 26, comma 4, della legge regionale n. 8/2015, recentemente modificata dalla legge regionale n. 1/2019;

8.h. correggere l'articolo 47, comma 1 riportando l'indice massimo di fabbricabilità per i fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole e zootecniche a 0,03 mc/mq e verificare la destinazione d'uso indicata (d0), in quanto essa non compare nell'elenco riportato all'articolo 25 delle NTA;

8.i. correggere l'articolo 47, comma 4 assegnando alle nuove strutture per l'attività agrituristica la destinazione d'uso d1 (residenze);

8.j. verificare la normativa prevista dall'articolo 47, comma 6, in termini di dimensioni dell'agriturismo, rivalutandole in funzione della legge regionale n. 11/2015;

8.k. completare la normativa specifica per i progetti di sviluppo richiamando all'interno delle NTA la specifica tavola in cui sono rappresentati.

9. PROGETTO DEL PIANO: ZONA G – SERVIZI GENERALI

In generale, occorre:

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.a. verificare le incongruenze presenti tra la Tavola Os.03, che riporta la zonizzazione urbana, e la Tavola Os.05, che riporta la sovrapposizione tra la zonizzazione urbana e le perimetrazioni del PAI; a titolo esemplificativo e non esaustivo si evidenziano le due aree situate in via Asilo, classificate S2 ed S3 nella Tavola Os.03 e G nella Tavola Os.05, e la presenza di un'area S4 nella via Fonte Vecchia nella Tavola Os.05 che nella Tavola Os.03 è classificata G4.

Relativamente alla zonizzazione, occorre:

9.b. chiarire la classificazione in sottozona G1 dell'area situata in via Asilo, in quanto dalla cartografia di piano parrebbe sede di una scuola media, per cui la classificazione più idonea risulterebbe quella vigente (area S1);

9.c. chiarire la destinazione delle quattro aree classificate G4 in quanto, dalla legenda delle tavole allegate, dovrebbero essere tutte sede di un depuratore, mentre dalla cartografia di piano almeno una parrebbe essere sede di un mattatoio.

Relativamente alle NTA (articolo 39), occorre:

9.d. integrare l'articolo 39 con quanto previsto dall'articolo 4 del DA 2266/U del 1983 riguardo l'indice territoriale massimo;

9.e. ricondurre le destinazioni d'uso alle sole categorie previste dal DA 2263/U del 1983. A tal fine si ricorda che le destinazioni d'uso di tipo alberghiere, seppur richiamate nella sola relazione generale e non esplicitate nelle NTA, non possono trovare attuazione all'interno della zona G se sono indipendenti dal servizio generale proprio della zona/sottozona urbanistica di riferimento.

9.f. integrare la disciplina prevista per la zona G con quella specifica per ciascuna sottozona riportata negli elaborati di piano, esplicitando le destinazioni previste e i parametri urbanistico-edilizi fondamentali.

10. PROGETTO DEL PIANO: ZONA H – SALVAGUARDIA

In generale, occorre:

10.a. uniformare le rappresentazioni grafiche e le NTA per la zona H relative ai beni storico-culturali alle risultanze dell'iter di copianificazione previsto dall'articolo 49 delle NTA del PPR, includendo i necessari rimandi alle schede del Mosaico dei Beni Storico-Culturali contenenti la disciplina specifica per ciascun bene.

Relativamente alla zonizzazione:

10.b. riclassificare l'area cimiteriale, attualmente classificata con la sottozona H4, in zona G.

Relativamente alla cartografia:

10.c. utilizzare una rappresentazione adeguata per i perimetri di tutela integrale relativi ai beni individuati nella Tavola Os.2, coincidenti con la sottozona H1: a tal proposito si suggerisce di rappresentarli con una campitura piena, identica per tutti i beni rappresentati (nella Tavola citata sono rappresentati con sfumature dal verde al giallo); i perimetri di tutela condizionata, individuati con l'areale di rispetto 1, potrebbero invece essere rappresentati con il solo perimetro, in quanto vale la normativa relativa alla zonizzazione sottostante, rendendo più chiaramente individuabili i contorni dell'area di tutela integrale;

10.d. rendere coerente la legenda della Tavola Os.3 con le campiture utilizzate per rappresentare le sottozone H1 urbane;

10.e. rendere coerente la rappresentazione dello studio storico-culturale, riportato nella Tavola Sa.1, con quanto rappresentato nelle Tavole Os.2 e Os.3 : a titolo esemplificativo, si segnala che il

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

bene architettonico n. 21, relativo alla Fonte Sa Entale, non è riportato nella Tavola Os. 2 relativa alla zonizzazione extraurbana.

Relativamente alle NTA (articoli 55 e 56):

10.f. eliminare tutti i riferimenti alle sottozone H2 e H3 presenti nell'articolo 55 in quanto relativi ad aree non disciplinate nei successivi articoli e non rappresentate nella cartografia di piano;

10.g. uniformare la terminologia utilizzata, eliminando le incongruenze tra quanto riportato nella legenda delle Tavole e quanto definito nelle NTA del PUC;

10.h. nell'articolo 56, comma 2, eliminare la parte secondo cui le zone H1 concorrono al calcolo delle aree standard e dei lotti minimi in zona agricola;

10.i. integrare la normativa con le disposizioni previste dal DA n. 2266/U del 1983;

10.j. allineare la normativa per i beni storico-culturali alle risultanze dell'iter di copianificazione con Regione e Ministero previsto dall'articolo 49 delle NTA del PPR, inserendo uno specifico rimando alle relative schede del Mosaico dei Beni Storico-Culturali contenenti la disciplina specifica per ciascun bene.

11. PROGETTO DEL PIANO: AREE DI SALVAGUARDIA e FASCE/AREE di RISPETTO

In generale:

11.a. occorrerà uniformare le rappresentazioni grafiche e le NTA per le aree di rispetto AR1 relative ai beni storico-culturali alle risultanze dell'iter di copianificazione previsto dall'articolo 49 delle NTA del PPR, includendo i necessari rimandi alle schede del Mosaico dei Beni Storico-Culturali contenenti la disciplina specifica per ciascun bene.

11.b. utilizzare una rappresentazione adeguata per i perimetri di tutela condizionata relativi ai beni individuati nella Tavola Os.2 (e rappresentati con una campitura piena con sfumature di colore dal giallo al rosso), coincidenti con l'areale di rispetto AR1: a tal proposito si suggerisce di rappresentarli con il solo perimetro, in quanto vale la normativa relativa alla zonizzazione sottostante, rendendo più chiaramente individuabili i contorni dell'area di tutela integrale;

11.c. riportare, nelle Tavole Os.2 e OS.3, i perimetri di tutela condizionata dei beni architettonici presenti, in particolare quelli ricadenti all'interno del centro urbano;

11.d. considerato che, secondo la legenda della Tavola Os.3, in tutte le sottozone G4 è presente un depuratore, completare la rappresentazione di tali areali con la corrispondente area di rispetto AR7: in particolare si segnala che delle due sottozone G4 localizzate nella zona occidentale del centro abitato, una è sprovvista dell'area di rispetto, mentre per l'altra è riportato un perimetro che non è identificabile con il relativo buffer di 50 m.

Relativamente alle NTA (articolo 55), occorre:

11.e. eliminare tutti i riferimenti alle aree di rispetto AR2, AR3 e AR4 presenti nell'articolo 55 in quanto relativi ad elementi non disciplinati nei successivi articoli e non rappresentati nella cartografia di piano;

11.f. uniformare la terminologia utilizzata, eliminando le incongruenze tra quanto riportato nella legenda delle Tavole e quanto definito nelle NTA del PUC; ad esempio, l'areale di rispetto AR1, definito dall'articolo 57, non si riferisce ai soli beni archeologici, ma anche a quelli architettonici;

11.g. ricondurre l'ampiezza della fascia di rispetto cimiteriale e la relativa disciplina a quanto previsto dall'articolo 338 del TU Leggi Sanitarie;

11.h. integrare l'articolo 60 con la disciplina prevista per tutte le fasce di rispetto, anche attraverso il solo richiamo dinamico alle norme sovraordinate.

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

12. PROGETTO DEL PIANO: AREE PER STANDARD URBANISTICI

In generale:

12.a. riportare in tabella i dati relativi a ciascuna area S, distinta per tipologia, al fine di verificare il soddisfacimento complessivo e parziale dei requisiti previsti dall'articolo 6 del DA 2266/U del 1983, indicando la destinazione di ciascuna di esse;

12.b. ricalcolare la dotazione di aree standard eliminando le aree S non direttamente a servizio delle zone A e B e, pertanto, classificabili come standard di lottizzazione come, ad esempio, per le due aree S3 sopracitate;

12.c. utilizzare una rappresentazione grafica tale da rendere più chiari i confini e le campiture delle diverse aree S indicando univocamente, nella legenda o all'interno della base cartografica, la destinazione di ciascuna di esse;

12.d. se, a seguito del ricalcolo delle aree standard, si individuassero deficit di aree S, occorre individuare aree opportune per risolvere tali carenze o, in alternativa, giustificare l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di cui al citato articolo 6, precisando come soddisfare i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

13. RAPPORTO TRA LE SCELTE URBANISTICHE E IL PAI

Relativamente alla cartografia è necessario:

13.a. 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 derivanti dallo studio comunale di assetto idrogeologico redatto dal Comune ai sensi dell'articolo 8, delle NA del PAI, approvato dall'ADIS, verificando le eventuali interferenze rispetto alle previsioni di Piano;

13.b. 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:

13.c. le NTA del PUC dovranno riportare in modo esplicito che il PUC recepisce le norme d'uso del territorio dettate dalle NA del PAI inserendo un rinvio dinamico almeno 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). In particolare è necessario inserire nelle NTA che ogni trasformazione d'uso del suolo, sia a livello di strumento urbanistico generale (PUC) che a livello di piano attuativo, deve rispettare il principio di invarianza idraulica (art.47 delle NA del PAI).

14. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

14.a. Trasferire le definizioni degli interventi edilizi nel Regolamento Edilizio e armonizzarle alle definizioni presenti nell'articolo 3 del DPR 380/2001, anche con un riferimento dinamico. In particolare:

14.a.1. con specifico riferimento all'articolo 12, precisare le casistiche in cui l'intervento di ricostruzione edilizia sia riconducibile ad un intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3 del DPR 380/2001;

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

14.a.2. con specifico riferimento agli articoli 13 e 14, precisare che trattasi, comunque, di interventi di nuova costruzione ai sensi dell'articolo 3 del DPR 380/2001.

14.b. Stralciare le definizioni e le specificazioni tecniche riportate nell'articolo 5 riportandole nel solo Regolamento Edilizio, allineandole a quelle previste dal DA 2266/U, alla normativa regionale e alla giurisprudenza consolidata in materia.

14.c. Ricondurre le ipotesi di deroga previste dall'articolo 24 all'articolo 14 del DPR n. 380/2001.

14.d. Ricondurre le destinazioni d'uso riportate nell'articolo 25 alle definizioni di cui al DPGR n. 79/2018 richiamando, per ogni zona urbanistica, le destinazioni ammissibili.

14.e. Integrare le NTA con la normativa in materia di urbanistica commerciale prevista dalla LR n. 5/2006.

15. REGOLAMENTO EDILIZIO

15.a. In generale, occorre:

15.a.1. aggiornare l'intero regolamento all'attuale formulazione della legge regionale n. 24/2016. Poiché la materia delle procedure dei titoli edilizi è di esclusiva competenza regionale, si suggerisce di effettuare unicamente un richiamo dinamico, fatte salve le precisazioni in materia di allegati da consegnare per il rilascio delle singole autorizzazioni;

15.a.2. ricondurre l'intero quadro delle definizioni, delle modalità di calcolo dei parametri e delle specificazioni tecniche riportate nel Regolamento Edilizio alle definizioni previste dal DA 2266/U del 1983, dalla normativa regionale e dalla giurisprudenza consolidata in materia. Ove non presenti, in attesa di una organica disciplina regionale, potranno essere utilizzate le definizioni introdotte dal quadro delle definizioni uniformi - Allegato A all'accordo tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione del Regolamento edilizio-tipo ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies, del DPR n. 380/2001;

15.a.3. adeguare l'intero regolamento all'attuale formulazione della legge regionale n. 23/1985, della legge regionale n. 45/1989, e alle recenti modifiche introdotte dalla Legge Regionale n. 1/2019.

16. CARTOGRAFIA DI PIANO

16.a. In generale:

16.a.1. la Tavola Os.2 riporta la zonizzazione extraurbana per l'intero territorio comunale: in tale elaborato i limiti comunali, rappresentati con una linea rossa, in alcuni casi non comprendono aree zonizzate (ad esempio, al limite nord-occidentale del territorio comunale), viceversa in altri comprendono aree prive di zonizzazione e, di conseguenza, prive di disciplina urbanistica (ad esempio, al limite nord del territorio comunale). Pertanto occorrerà verificare, in tutti gli elaborati prodotti, compresi quelli relativi al riordino delle conoscenze, l'uso dei limiti comunali corretti completando, di conseguenza, lo studio e/o la zonizzazione per le aree escluse ed escludendo dalla zonizzazione quelle aree non ricomprese;

16.a.2. rivedere l'impostazione grafica delle Tavole Os.2 e Os.3, come riportato in precedenza, al fine di rendere più chiara la rappresentazione della zonizzazione urbana ed extraurbana, evitando la sovrapposizione di retini con campiture simili che

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

possano generare incertezze sui limiti tra le diverse zone omogenee. La cartografia di base della tavola Os.3 dovrà essere estesa all'intero territorio comunale.

Si ricorda che la Provincia di Oristano, con nota prot. n. 19028 del 12.12.2018, acquisita agli atti della Direzione Generale scrivente in data 29.01.2019, ha fatto presente che la procedura di adozione del PUC non risulta conforme ai contenuti del codice dell'ambiente (D.Lgs 152/2006) e, pertanto, si dovrà provvedere ad una nuova adozione del PUC stesso, che integri le procedure previste dalla normativa per la VAS.

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.

Da ultimo si ricorda che ai fini della Verifica di Coerenza prevista dall'articolo 31, commi 5 e seguenti, della Legge regionale n. 7 del 2002 deve essere trasmessa la delibera di adozione definitiva del PUC, completa di tutti gli allegati riportanti la dicitura "allegati alla Delibera CC n. … del …", debitamente firmati dal progettista, in unica copia cartacea autenticata, unitamente alle tavole in formato digitale e formato shp.

Il Direttore Generale

Ing. Antonio Sanna

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)

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

Firmato digitalmente da

ANTONIO SANNA