



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE

**Oggetto: Comune di Calasetta (SU).
Deliberazione del CC n. 7 del 28.03.2019 – Verifica di coerenza.**

IL DIRETTORE GENERALE

- VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTA la L.R. n.1 del 7 gennaio 1977, recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori Regionali;
- VISTA la L.R. n.31 del 13 novembre 1998, 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. 23926/47 del 03.07.2019 con il quale sono state attribuite alla Dr.ssa Maria Ersilia Lai le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTO l'articolo 31, comma 5, della L.R. n.7 del 22 aprile 2002, che prevede che la Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia compia, nell'ambito del procedimento approvativo dei piani urbanistici generali degli enti locali e loro varianti, la verifica di coerenza con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio, con il quadro legislativo e con le direttive regionali.
- VISTO il PUC del Comune di Calasetta, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 04.05.2017 e approvato definitivamente con Deliberazione n.7 del 28.03.2019, trasmesso dal Comune per la verifica di coerenza con nota n. 5174 del 17.04.2019 (prot. RAS n. n. 14886 del 19.04.2019);
- VISTO l'atto di indirizzo allegato alla Delibera G.R. n. 5/48 del 29 gennaio 2019, relativo ai procedimenti di approvazione degli atti di governo del territorio e, in particolare, il paragrafo relativo alla disciplina del regime transitorio;
- PRESO ATTO che il PUC in oggetto è stato adottato prima della modifica normativa della L.R. n.1 del 11 gennaio 2019 e, pertanto, ai sensi del comma 2 dell'art.21 della L.R. n.1/2019, può essere seguito, in via transitoria, il procedimento previgente,
- VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio allegata alla presente determinazione;



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

RITENUTO di dover provvedere conformemente alle risultanze della relazione istruttoria;

DETERMINA

Art. 1 Lo strumento urbanistico del Comune di Calasetta, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 28.03.2019, è **rimesso** all'Amministrazione comunale ai sensi dell'articolo 31, comma 5, ultimo periodo, della L.R. n.7 del 11 aprile 2002, affinché provveda alla modifica e integrazione dell'atto di pianificazione come di seguito specificato.

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, nonché per superare i rilievi di non coerenza con norme legislative di immediata applicazione, il Comune dovrà:

- in relazione al dimensionamento:

- 1) Rivedere il dimensionamento, che appare sproporzionato alla luce dell'andamento demografico (400 unità negli ultimi 40 anni), giustificando adeguatamente la stima dei nuovi abitanti insediabili e le esigenze di prevedere per essi nuove volumetrie residenziali, in conformità agli artt. 3, 62, 64 e 74 delle NTA del PPR, e all'art. 4 del D.Ass. 2266/U del 1983. Si evidenzia, infatti, che gli abitanti attualmente residenti sono circa 3.000 e se ne prevedono 7.808 (+260%). Nelle sole zone A e B sarebbero insediabili complessivi 4.218 ab (di cui 3.949 ab nel centro abitato di Calasetta e 269 ab nella frazione di Cussorgia) mentre nelle zone C sono insediabili ulteriori 3.590 abitanti.
- 2) Rivedere la parte relativa all'insediabilità turistica in quanto incompleta e non coerente. Nella relazione generale si dichiara, infatti, che la riserva disponibile derivante dall'applicazione dell'art.6 della L.R. 8/2004 si esaurisce con la piena attuazione delle zone F prevista nel PUC adottato definitivamente. Tuttavia, si dichiara anche che il 70% della zona C2 (pari a circa 2.129 abitanti insediabili) risulta qualificabile come "seconde case", senza chiarire se e in quale modo tale dato sia stato considerato nello scomputo dalle potenzialità edificatorie delle zone F.
- 3) Completare l'inserimento dei dati nel Catalogo delle Pianificazioni Convenzionate in Zona C, Zona F, P.R.U, soprattutto in merito allo stato d'attuazione, in quanto necessari sia ai fini del dimensionamento, sia della corretta individuazione delle previsioni insediative "fatte salve".
- 4) Giustificare la previsione di realizzare interventi di edilizia agevolata e un nuovo PEEP alla luce della dichiarata parziale attuazione del PEEP esistente.
- 5) Giustificare il sovradimensionamento delle aree S (standard), evidenziando che nel documento *Tav.: PUC.1.1.0 – Relazione Generale* (pag. 25) si prevedono 18 mq/ab (anziché i previsti 12) ma vengono verificati 20 mq/ab in Calasetta e 16,6 mq/ab in Cussorgia (*Tav.: P.U.C. 1.3.0 - La contabilità urbanistica*).
- 6) Eseguire la ricognizione dell'eventuale edificato abusivo, quello sanato e quello sanabile, come richiesto dall'Art. 61, comma 1, lett.e delle NTA del PPR e con riferimento agli effetti dell'art. 4 comma 10 delle N.A. del 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

- in relazione al riordino delle conoscenze:
- 7) Riordinare le tavole riportanti lo strumento vigente nello stato attuato, che presentano incongruenze rispetto alle cartografie relative alla trasposizione del Programma di fabbricazione sulla carta tecnica regionale, e di queste rispetto alla cartografie di trasposizione del Programma di fabbricazione sulla CTR.
- 8) Rivedere la trasposizione, sia dal punto di vista cartografico che normativo, degli esiti della copianificazione ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR, che non appare pienamente rispondente alle indicazioni contenute nel verbale finale. In particolare, occorre:
- verificare la corrispondenza tra beni indicati nel verbale di copianificazione e quelli riportati in cartografia. A solo titolo di esempio si evidenzia che, per quanto riguarda l'area archeologica Inseediamento prenuragico località Tupei – Scìa Main - ID BURAS 9509 (anche denominato Bricco del canale), nonostante nel verbale finale ne sia stata stabilita la derubricazione perché inesistente, essa risulta riportata nelle cartografie di piano con associata una doppia perimetrazione di tutela integrale e di tutela condizionata;
 - distinguere, in base alla normativa, i beni paesaggistici (parte III del D.Lgs. 42/04, art. 6 delle NTA del PPR) dai beni culturali (parte II del D.Lgs. 42/04) e dai beni identitari (art. 9 delle NTA del PPR);
 - associare, ai vari tipi di beni, la relativa procedura autorizzativa (art. 146 del D.Lgs. 42/04 per i beni paesaggistici, art. 21 del D.Lgs. 42/04 per i beni culturali, art.9 delle NTA del PPR per i beni identitari);
 - associare, ai vari tipi di beni e relative fasce di rispetto, la corretta zonizzazione.
- 9) Eseguire il censimento e perimetrazione del tessuto dei nuclei e case sparse in agro e sul territorio, aventi valore storico culturale, ai sensi dell'articolo 52, comma 11, delle NTA del PPR (peraltro, obiettivo indicato anche dal PUC) prevedendone il recupero e la modifica secondo il comma 12, dell'art. 52 delle NTA del PPR, con la finalità indicata fra gli obiettivi/indirizzi del piano urbanistico.
- 10) Integrare la *Carta dei Beni Paesaggistici ambientali - Tavola APL 1.1 – Scala 1:10.000* con le perimetrazioni delle aree gravate da usi civici, che rientrano nelle categorie di beni paesaggistici ambientali ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii e dell'art.17, comma 4 , lettera c) del P.P.R.
- in relazione alla zonizzazione (zona A):
- 11) Verificare e dimostrare che quanto riclassificato in zona A nel piano adottato (e classificato B1 nel piano vigente) abbia effettivamente caratteristiche di zona A. Tutto ciò anche per quanto riguarda la zona A di nuova introduzione nella frazione di Cussorgia.
- 12) Rivedere l'art. 12 delle NTA chiarendo il regime autorizzativo degli interventi all'interno del Centro di antica e prima formazione. In relazione ai beni culturali, correggere l'erroneo riferimento alle NTA del PPR (Art. 49) invece che al regime autorizzativo del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio; eventualmente chiarire se si intende introdurre una generica normativa di cautela, estesa all'intero *Centro di antica e prima formazione*, riguardante tutti gli interventi edilizi comportanti scavi e tesa a tutelare



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

eventuali ritrovamenti di interesse archeologico nel sottosuolo, o se, invece, si intenda tutelare specifici beni archeologici già individuati di cui all'art. 49 delle NTA del PPR;

- 13) Specificare in quali circostanze debbano eventualmente "essere rispettate le originarie caratteristiche costruttive degli immobili", visto che nella riclassificata zona A (attualmente B) sono stati realizzati consistenti interventi di densificazione degli isolati e di sostituzione oltretutto di nuova costruzione.
- 14) Aggiornare i riferimenti di legge alle ultime modifiche, con il suggerimento di evitare i rimandi diretti, per evitare, in caso di loro aggiornamento, fraintendimenti e necessità di aggiornamenti degli elaborati del PUC.
 - in relazione alla zonizzazione (zona B):
- 15) Rivedere le previsioni di nuove zone B, segnalando che, in base al Decreto 2266/U del 1983, non è ammessa una nuova individuazione delle zone B (punto 2 della Circolare Assessore EE. LL. FF. e Urbanistica n.1 del 1984) se non per correggere lievi errori cartografici, né convertire aree già attuate come zone C.
 - in relazione alla zonizzazione (zona C):
- 16) Eliminare la previsione contenuta nell'art. 14 delle NTA, dove si consente la categoria funzionale urbanisticamente rilevante "turistica" degli edifici nelle sottozone di espansione, compresa quella proposta per il nuovo PEEP, in quanto non consentito dal D.A. 2266/1983.
 - in relazione alla zonizzazione (zona D):
- 17) Chiarire in quale modo si voglia procedere alla conversione di parte della attuale sottozona D2/C2 in sottozona C3, visto che non si conosce l'origine e la destinazione d'uso dei manufatti attualmente presenti nell'area.
- 18) Chiarire il grado di attuazione della sottozona PIP, visto che si intende ampliarla e infrastrutturarla nonostante appaia poco sviluppata in confronto alla sua attuale estensione.
 - in relazione alla zonizzazione (zona E):
- 19) Rendere conforme tutta la disciplina delle zone agricole alle disposizioni del DPGR n. 228/94 e dell'art. 26 della LR n. 8/2015 (compresa l'estensione minima territoriale consentita per l'edificazione residenziale fissata in 3 ha dall'art. 26, comma 4 della LR 8/2015).
- 20) Recepire nelle NTA del PUC gli indirizzi dell'art. 84 delle NTA del PPR e quelli ricavabili dall'art. 83 (inserimento nel paesaggio, materiali e caratteri costruttivi, indicazioni per gli edifici esistenti, ecc...) e introdurre provvedimenti di salvaguardia del patrimonio dei recinti in pietre murate a secco ai sensi dell'Art. 55 delle NTA del PPR.
 - in relazione alla zonizzazione (zona F):
- 21) Rivedere la previsione della compendio sportivo-ricettivo composto dalle zone F4 e G2.2* di cui al Progetto Guida "Accordo di Programma Cal'e Seda", in relazione: alla sua appartenenza alle *Aree speciali* così come definite dall'Art. 99 delle NTA del PPR e



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

alle prescrizioni di verifica dei carichi ambientali per esse definite; alla sovrapposizione dei vincoli di tutela a cui è sottoposta tale porzione di territorio; alla prescrizione contenuta nell'Art.89 delle NTA del PPR che obbliga i Comuni in adeguamento del PUC a favorire le nuove localizzazioni turistiche in zone contigue e/o integrate agli insediamenti urbani; all'Art.20 delle NTA del PPR che non consente nella *fascia costiera*, così come definita all'Art.19 delle stesse NTA del PPR, la realizzazione di strutture ricettive connesse a campi da golf.

Si evidenzia, anche, il disallineamento tra l'art.18 delle NTA del PUC e i principi dichiarati nella relazione generale (accordo di programma, realizzabilità del 33% dell'intera struttura ricettiva/residenziale, realizzazione del depuratore e delle condotte di adduzione delle acque reflue depurate verso l'area oggetto di accordo).

- in relazione alla zonizzazione (zona G):

- 22) Ferma restando la necessità di redigere preliminarmente il PUL di cui all'art. 22bis della L.R. 45/89, individuare criteri ambientali di inserimento per quanto riguarda le subzone G4.2 destinate a parcheggi localizzati in aree sensibili di fruizione turistica dei litorali, in rispetto del principio di salvaguardia dei caratteri di integrità, unicità, irripetibilità ed elevata rilevanza percettiva, estetica, ambientale e culturale (Art. 62, comma1, lett. g delle NTA del PPR). Si segnala che una di tali aree è localizzata all'interno del perimetro di tutela condizionata del Nuraghe Mercureddu II, in prossimità, ma totalmente svincolata, dalla strada litoranea orientale e irraggiungibile con autoveicoli.
- 23) Modificare la previsione delle NTA che consente, nella subzona G1.2, destinazioni d'uso che non sono prefigurate nel Decreto 2266/U del 1983 per la zona G, quali: alberghi, ostelli per la gioventù e similari, che possono essere ammessi solo se a servizio e complementari alle attività principali ammesse nella zona G.
- 24) Verificare la compatibilità con l'art. 23 delle NTA del PPR della previsione delle NTA del PUC che consente, nella subzona G2.1 sita sul promontorio in Punta di Manca (classificata nella TAV - A.P.L. 1.3.1.- Ambiti di paesaggio locali), la realizzazione di punti di ristoro, parco giochi acquatico, attrezzature culturali e ricreative, impianti sportivi pubblici e privati incluse palestre.

- in relazione alla zonizzazione (zona H):

- 25) Rivedere la definizione di Sottozona H2 del comma 6, art. 19 delle NTA del PUC, poiché poco chiara e contraddittoria.
- 26) Eliminare la previsione dell'art. 19, comma 13, delle NTA del PUC che consente nelle sottozone H2 l'insediamento di strutture temporanee (90 gg) tipo glamping (campeggio di lusso), in quanto in contrasto con l'art. 20 delle NTA del PPR.
- 27) Aggiungere, nell'art.19, comma 18, relativo alle aree di recupero ambientale, la possibilità di effettuare demolizioni e ricostruzioni, in quanto appare riduttivo consentire unicamente la manutenzione ordinaria, straordinaria e il restauro conservativo; è proprio in queste aree che può, invece, verificarsi la necessità di demolire manufatti esistenti per ricostituire il valore paesaggistico.
- 28) Riordinare le norme della zona H (art. 20 delle NTA del PUC) e, in particolare, l'articolazione delle aree di rispetto R1, R2, R3, R4 e loro indicazioni normative, in relazione a definizioni e implicazioni, perimetrazioni e norme di comportamento;



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. 2 A partire dalla data di presentazione da parte della Amministrazione Comunale delle integrazioni richieste decorreranno nuovamente i novanta giorni previsti dall'art. 31 della L.R. n.7 del 11 aprile 2002, nella versione previgente la L.R. 1/2019;

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

Art. 4 Contro il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale della Sardegna, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, rispettivamente nel termine di 60 e 120 giorni dalla data di ricevimento del presente atto.

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 del 13 novembre 1998 ed è trasmessa al Comune per gli adempimenti di competenza.

Il Direttore Generale

Dr.ssa Maria Ersilia Lai

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

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu

Firmato digitalmente da

**MARIA ERSILIA
LAI**