



# COMUNE DI GIRASOLE

PROVINCIA DI NUORO

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

|  |  |
|--|--|
| Atto n. <b>25</b><br>del <b>30/09/2020</b> | <b>Oggetto:</b> ESAME OSSERVAZIONE PUC |
|--|--|

L'anno **duemilaventi** il giorno **trenta** del mese di **settembre** alle ore **18:15** nella sala delle adunanze del Comune, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in **prima convocazione**, in sessione Straordinaria e in seduta Pubblica.

| Ruolo                             | Nominativo                  | Presente | Assente |
|-----------------------------------|-----------------------------|----------|---------|
| Sindaco                           | CONGIU GIANLUCA             | Si       |         |
| Consigliere Comunale              | BALLOI GIAN BASILIO         |          | Si      |
| Consigliere Comunale              | DEIANA FABIOLA              | Si       |         |
| Consigliere Comunale              | DEMURTAS VALENTINA          | Si       |         |
| Presidente del Consiglio Comunale | ENNE GIOVANNI               |          | Si      |
| Consigliere Comunale              | FANNI CHIARA STELLA         | Si       |         |
| Consigliere Comunale              | LADU MARIO                  | Si       |         |
| Consigliere Comunale              | MURA MARIA MERCEDE          |          | Si      |
| Consigliere Comunale              | MURGIA LUCIA                | Si       |         |
| Consigliere Comunale              | MURRU GIOVANNI<br>SALVATORE |          | Si      |
| Consigliere Comunale              | PIRAS LODOVICO              | Si       |         |
| Consigliere Comunale              | SUGAMELE NICOLETTA          | Si       |         |
| Consigliere Comunale              | TODDE FREDERIC ERMINIO      | Si       |         |

Presenti: **9**

Assenti: **4**

Risultato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. **Dott. Congiu Gianluca** nella sua qualità di **Sindaco**.

Assiste il **Segretario Comunale Dott.ssa Busia Giovannina**.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che con

- la deliberazione di C.C. n° 11 del 07.06.2001 annullata parzialmente dal CO.RE.CO. di Cagliari nella seduta del 18.07.2001 e n° 21 del 14.11.2001 dichiarata esente da vizi è stato approvato, il vigente Piano Urbanistico Comunale pubblicato sul BURAS n° 6 del 18.02.2002
- la deliberazione di C.C. n° 22 del 24.09.2004 e n° 29 del 21.12.2004 è stata approvata una variante al P.U.C. sottoposta a verifica di coerenza con esito positivo giusta determinazione n° 347/D.G. del 06.06.2005
- la deliberazione di C.C. n° 03 del 04.04.2005 e n° 29 del 30.09.2005 è stata approvata la variante n° 2 al Piano Urbanistico Comunale sottoposta a verifica di coerenza con esito positivo e prescrizioni, giusta determinazione n° 439/D.G. del 15.06.2006
- la deliberazione di C.C. n° 35 del 19.12.2005 e n° 8 del 31.03.2006 è stata approvata la variante al Piano Urbanistico Comunale sottoposta a verifica di coerenza con esito positivo e prescrizioni, giusta determinazione n°248/D.G. del 02.04.2007 relativa all'apposizione Del Vincolo Preordinato All'esproprio Conseguente Ai Lavori Di "Costruzione Vasca Di Accumulo Acqua Potabile"

**Vista** la legge regionale 25 novembre 2004 n° 8 "Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale"

**Vista** la deliberazione della G.R. n. 22/3 del 24.05.2006, con la quale è stato adottato il Piano Paesaggistico Regionale ai sensi della L.R. n. 8/2004;

**Visto** il Piano Paesaggistico Regionale – Primo ambito omogeneo e relative norme di tecniche di attuazione, approvato in via definitiva in data 7 settembre 2006 con Decreto del Presidente della Regione n° 82 nonché le attinenti circolari e indirizzi applicativi;

**Considerato** che il territorio di Girasole ricade nel Piano Paesaggistico suddetto – Ambito di paesaggio n° 23;

**Dato Atto** che è necessario adeguare la vigente disciplina urbanistica comunale alle disposizioni e previsioni del P.P.R- così come indicato all'articolo 107 comma 1 dello stesso piano paesaggistico nonché mal Piano di Assetto Idrogeologico;

**Vista** la deliberazione di C.C. n° 6 del 28.04.2008, esecutiva ai sensi di legge, concernente: "Art. 52 del P.P.R. (PIANO PAESISTICO REGIONALE) – Riperimetrazione del centro di antica e prima formazione ai fini dell'individuazione del centro storico – Approvazione atto ricognitivo di perimetrazione"

**Vista** la Determinazione N. 1818/DG del 30/07/2008, della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica concernente: "Atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Girasole";

**Vista** la deliberazione di C.C. n° 19 del 11.07.2008, esecutiva ai sensi di legge, concernente: "Presenza d'atto della verifica di coerenza del Piano Particolareggiato zona "A" al Piano Paesaggistico Regionale (PPR)".

**Preso atto** che i progettisti del PUC ed il Responsabile del Servizio Tecnico a seguito di diversi incontri con gli uffici di pianificazione urbanistica regionale hanno chiarito che alcune osservazioni da loro eccepite fossero legate all'esame dello strumento pianificatorio attraverso il programma GIS con cui sono state redatte le carte del PUC; tale programma difatti non permette la visualizzazione di un maggior dettaglio su supporto cartaceo ma dà invece una visione completa dei Database e dei dati cartografici direttamente visualizzati a computer. Negli stessi incontri intercorsi tra progettisti e tecnici regionali si è inoltre meglio esplicitato alcuni aspetti e scelte pianificatorie.

**Ravvisata** la necessità, al fine di rendere lo strumento urbanistico più leggibile al cittadino e al professionista, integrare lo stesso con alcune tavole di dettaglio (scendendo dalla grande alla piccola scala) che meglio ne esplicassero le norme.

**Preso Atto** che i nuovi elaborati relativi al P.U.C. di fatto, se pur integrativi e/o modificativi delle tavole già presentate, non hanno variato le scelte pianificatorie e normative del P.U.C. precedentemente adottato in via definitiva con delibera di C.C. n° 22 del 17.09.2008.

**Preso Atto** che gli elaborati così integrati sono stati trasmessi alla Regione per la verifica di coerenza con nota protocollo n° 2443 del 06.07.2009;

**Vista** la nota dell'Assessorato degli Enti Locali prot. 0009945 del 29/03/2010, acquista al protocollo dell'Ente al n° 1244 del 02.04.2010 con la quale la Regione comunicava che il Comitato Tecnico Regionale dell'Urbanistica nella seduta del 11.11.2009 ha ritenuto di non dover procedere all'esame del PUC per i seguenti motivi:

- La documentazione trasmessa con nota n. 2243 del 06.07.2009 non appare pienamente conforme a quanto precedentemente trasmesso con nota n. 3701 del 22.09.2008

- Il PUC risulta privo del parere motivato relativo alla Valutazione Ambientale Strategica

**Preso Atto** di quanto sopra si è proceduto al rinnovo dell'intera procedura di adozione del PUC, secondo quanto stabilito dagli articoli 20 e 21 della L.R. n. 45/89, sia ai fini della approvazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) unitamente al Piano Urbanistico Comunale, sia in quanto la nuova rielaborazione del Piano Urbanistico Comunale, nei termini di cui sopra e comunque, fermo restando l'impianto originario normativo e pianificatorio, presenta degli allegati aggiuntivi e/o modificativi rispetto a quelli approvati dal Consiglio Comunale con le deliberazioni sopra citate.

**Vista** la Deliberazione Consiglio Comunale n. 12 del 18.06.2010 con la quale il consiglio ha riadottato il PUC e la VAS.

**Con** Determinazione n. 868 del 24.06.2011 la Provincia Ogliastra ha espresso il proprio parere positivo motivato a condizione

**Vista** la deliberazione di C.C. n. 8 del 01.04.2011 con cui è approvato lo studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica di cui all'art. 8 delle N.T.A. del PAI approvato con delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 8 del 17.02.2012.

**Viste** le deliberazioni di C.C: n°16 del 15.07.2011 e n. 28 del 20.10.2011 con cui è stato adottato il piano di Classificazione acustica del territorio comunale.

**Rilevato** che i tecnici all'uopo incaricati, dopo diverse riunioni e confronti con le autorità provinciali hanno rielaborato la VAS secondo le prescrizioni del parere motivato sopra richiamate;

**Vista** la deliberazione del Consiglio Comunale n° 9 del 07 Aprile 2017 con la quale è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale;

**Considerato** che il Piano Urbanistico Comunale e il Rapporto Ambientale e sintesi non tecnica sono stati pubblicati per 30 giorni al fine di permettere la presentazione delle osservazioni;

**Preso atto** che a seguito della suddetta attività di pubblicazione sono pervenute n° 4 osservazioni analizzate con la deliberazione di C.C. n. 37 del 18.12.2017;

**Considerato** che solo a seguito di detta deliberazione si è proceduto a pubblicare sul BURAS l'avviso di deposito del PUC ( BURAS n. 19 del 12.04.2018) e contestuale invio degli elaborati agli Enti preposti per il parere preliminare;

**Dato atto** che la RAS Assessorato agli EE.LL. Finanze ed Urbanistica in data 13/07/2018 ha presentato le seguenti osservazioni:

1. **DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA DA ALLEGARE AL PUC**
  - 1.1. È necessario completare la Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

2. **RIORDINO DELLE CONOSCENZE**

Assetto ambientale. Carte geologiche.

- 2.1. Occorre aggiornare la Carta geomorfologica (Tavola 3.3) e la Carta idrogeologica (Tavola 3.4) che riportano in legenda codici diversi rispetto a quelli previsti dalle "Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI".

Assetto ambientale. Aree percorse da incendi.

- 2.2. Occorre produrre un elaborato che riporti il perimetro delle aree percorse da incendio in ambito comunale, necessario, ai sensi della Legge n. 353 del 2000 per verificare le interferenze tra le aree incendiate e le scelte urbanistiche.
- 2.3. Occorre integrare le NTA del PUC con le disposizioni previste dall'articolo 10 della legge n. 353/2000.

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

- 2.4. La Carta dell'assetto ambientale deve riportare 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 segnala che la perimetrazione delle aree boscate ai sensi 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.
- 2.5. Nell'elaborato dei beni paesaggistici ambientali, occorre riportare esattamente il perimetro delle aree umide costiere, così come rappresentato negli elaborati del PPR.

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

- 2.6. È necessario adeguare gli elaborati alle risultanze del Verbale di Copianificazione firmato in data 09.03.2018. A tal fine si richiede di:

- 2.6.1. riportare nelle Tavole 5.1.1 (extraurbano) e 5.1.2 (urbano), tutti i beni riportati nel suddetto verbale (comprensivi, quindi, degli ulteriori beni storico culturali individuati dal Comune durante l'attività di censimento dei beni) con le medesime diciture e codice identificativo, adeguando, inoltre, la terminologia con l'indicazione di "area di tutela integrale e di tutela condizionata" in luogo di "perimetro di vincolo e perimetro visivo";
- 2.6.2. allegare alla documentazione di piano la Tavola 5.1.3 "Schede dei siti storico-monumentali", oggi non presente, contenente la disciplina specifica di ciascun bene, come individuato nel richiamato verbale di copianificazione, anche in riferimento ai beni individuati nell'ambito delle attività di censimento condotta dal Comune;
- 2.6.3. modificare le NTA del PUC, sopprimendo gli articoli generali 15, 16, 17, 21, 22, 23 e 24, e individuando la disciplina di ciascun "bene/tipologia di bene" individuato in sede di copianificazione, in relazione alla zonizzazione urbanistica prevista (Zona H – primo perimetro di tutela; Fascia di rispetto – Secondo perimetro di tutela; Area di rispetto – Area archeologica).
- 2.7. In relazione al Centro di antica e prima formazione, occorre:
  - 2.7.1. modificare le NTA del PUC, sopprimendo gli articoli generali 18, 19 e 20, individuando la disciplina unicamente in relazione alla zonizzazione urbanistica prevista e in conformità agli articoli 52 e seguenti delle NTA PPR;
  - 2.7.2. stralciare dalle NTA del PUC ogni riferimento al "Piano di riqualificazione e recupero allegato al PUC", dal momento che ai sensi dell'articolo 52 delle NTA PPR l'intero centro di antica e prima formazione deve essere oggetto di piano attuativo particolareggiato da approvare secondo le modalità previste dall'articolo 20 della legge regionale n. 45/1989, in relazione alla disciplina urbanistica, e dell'articolo 9 della legge regionale n. 28/1998, in relazione agli aspetti paesaggistici; in tale sede occorrerà integrare gli elaborati con le informazioni richieste dalla determinazione n. 5/DG del 07.01.2009; nel PUC, il Piano di riqualificazione e recupero potrà trovare spazio unicamente come elaborato conoscitivo/di analisi.

#### Assetto ambientale/insediativo. Strumento urbanistico vigente.

- 2.8. Occorre completare la Tavola 2.1.3 indicando, per tutte le zone in cui risulta obbligatoria la redazione di un piano attuativo ai sensi della legge regionale n. 20/1991 (C, D, G e F), i perimetri dei piani attuativi e/o delle aree diversamente attuate.
- 2.9. Occorre integrare l'elaborato 2.1.4 con le tabelle esplicative contenenti per tutte le zone omogenee le informazioni relative ai principali dati dimensionali (superfici e volumi), alla dotazione delle aree per standard nonché alla pianificazione attuativa vigente (denominazione, atti amministrativi, dati dimensionali, stato di attuazione, ecc). A titolo esemplificativo si segnala la mancanza di esaustive indicazioni sugli eventuali piani attuativi regolanti l'edificazione delle sottozone D2.b, D2.c, F1d, ecc.

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

- 2.10. Occorre riportare nella legenda anche la simbologia relativa agli elementi dell'assetto storico-culturale rappresentati nelle tavole stesse.

### 3. **AMBITI DI PAESAGGIO LOCALI**

- 3.1. Occorre completare lo studio degli ambiti di paesaggio locale con la "Carta della struttura paesaggistica del territorio comunale", necessaria ad evidenziare graficamente la "semiologia naturale e antropica e del sistema delle relazioni, comprensiva delle criticità/potenzialità del paesaggio".
- 3.2. Occorre completare lo studio degli ambiti di paesaggio locale con la "Carta degli ambiti di paesaggio di rilievo locale con progetto d'ambito", utile alla definizione di ciascun Ambito e sub-ambito locale e alla loro corretta rappresentazione, coerentemente con le linee strategiche, gli obiettivi, generali e specifici, e le relative azioni descritti nel Rapporto Ambientale.

### 4. **DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

#### Dimensionamento residenziale.

- 4.1. Nonostante l'intero dimensionamento del Piano sia riferito ad un orizzonte temporale oramai compiuto e superato nelle previsioni, assunto come dimensionamento demografico lo studio

riportato nell'Allegato B in riferimento all'orizzonte decennale 2016/2026, cioè rispetto ad un trend demografico attualizzato e che tiene conto delle nuove dinamiche (abitative, migratorie, economiche, ecc) che possono essersi instaurate negli ultimi 10 anni e che stima una popolazione residente al 2026 pari a 1.439 abitanti, occorre:

- 4.1.1. aggiornare l'intero dimensionamento del piano, posto che i dati dichiarati nella Relazione Generale (+381 abitanti da variazione demografica e + 551 abitanti da altri fattori), devono essere aggiornati sulla base dei dati presenti nell'allegato B e delle ultime rilevazioni ISTAT, da utilizzare come dato "certo" di confronto (si segnala che la componente migratoria extracomunitaria è già compresa nelle stime relative all'incremento demografico dell'allegato B);
- 4.1.2. considerare nella stima della popolazione un dato assai significativo del territorio comunale di cui non si è tenuto conto, e cioè che il 25% della popolazione comunale risiede in case sparse (al 31.12.2015 la popolazione era pari a 1.274 abitanti, di cui 946 nel centro abitato e 328 in case sparse).
- 4.1.3. ricalcolare la dotazione volumetrica (mc/abitante) reale e potenziale (posto che l'aumento di abitanti negli ultimi anni – da 1.137 del 31.12.2008 a 1.285 al 31.12.2016

– nei medesimi volumi edilizi ha sicuramente modificato il valore utilizzato), gli abitanti effettivamente insediati e quelli insediabili in ciascuna zona urbanistica; Dimensionamento delle attività produttive.

4.2. Giustificare la conferma dei comparti di zona D, considerato che attualmente non risultano attuate nella loro interezza e che negli elaborati allegati al Piano non è stata fornita alcuna motivazione riguardo all'effettivo fabbisogno di aree per attività produttive.

- 4.3. Completare la Tavola 2.1.3 indicando i perimetri di tutti i piani attuativi di zona D ed integrare l'elaborato 2.1.4 con le tabelle esplicative contenenti le informazioni necessarie relative alla pianificazione attuativa vigente (denominazione, atti amministrativi, dati dimensionali, stato di attuazione, ecc.).

#### 5. **PROGETTO DEL PIANO: ZONA A – CENTRO STORICO**

Relativamente alle NTA (articolo 25):

integrare l'articolo 25 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, stralciando ogni rimando al "Piano di Riqualificazione e Recupero".

#### 6. **PROGETTO DEL PIANO: ZONA B – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**

Relativamente alla zonizzazione:

- 6.1. dimostrare il possesso dei requisiti previsti dall'articolo 3 del DA n. 2266/U del 1983 per la sottozona B2.b, anche se già identificata nel PUC vigente, dal momento che lo stesso articolo 26 delle NTA PUC al paragrafo i), specifica che in detta sottozona sono mancanti le opere di urbanizzazione primarie;
- 6.2. stralciare la sottozona B1.s, anche se già identificata nel PUC vigente, in quanto porzione di zona B non connessa fisicamente al tessuto urbano consolidato.

Relativamente alle NTA (articolo 26):

- 6.3. integrare l'articolo 26 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".

#### 7. **PROGETTO DEL PIANO: ZONA C – ESPANSIONE RESIDENZIALE**

In generale:

- 7.1. verificare, sulla base dell'aggiornamento del dimensionamento del piano, la necessità di nuove zone di espansione, considerando anche il fatto che, sulla base dei dati riportati nell'elaborato 2.1.4, tre comparti di zona C (C1, C3 e C5 per complessivi 60.000 mq circa) risultano sostanzialmente inattuati.

Relativamente alla zonizzazione:

- 7.2. precisare lo stato dell'iter amministrativo di approvazione e il reale stato di attuazione della sottozona C1.h, che sebbene indicata come dotata di piano attuativo in corso di attuazione, dall'analisi delle foto aeree risulta non edificata e, inoltre, ricade completamente all'interno dei beni paesaggistici "fascia costiera" e "zone umide costiere" (disciplinati dagli articoli 18, 20, 22,

23, 24, 25, 26 e 27 delle NTA PPR), che non parrebbero consentire la sua realizzazione, anche in considerazione del fatto che le aree di cessione indicate nella Tavola 7.1 (che ricadono poi nella limitrofa zona G1.b) risultano differenti da quelle indicate nella Tavola 2.1.3 riportante la ricognizione dei piani attuativi. Si segnala, inoltre, che la sottozona ricade all'interno della fascia di inedificabilità prevista dall'articolo 10-bis della legge regionale n. 45/1989 dei 300 m dalla linea di battigia marina, essendo lo stagno di Tortolì permanentemente connesso al mare, per cui dovrà essere verificato il rispetto delle condizioni di esclusione dal vincolo previste dallo stesso articolo 10-bis.

Relativamente alle NTA (articoli 28 e 29):

- 7.3. nell'articolo 28, relativo alle "espansioni pianificate con PdL approvato e in corso di attuazione", riportare i principali parametri massimi/minimi regolanti l'edificazione, non essendo sufficiente, per successive modifiche ai PdL stessi, affermare che "l'edificazione delle zone C1 è regolata dalle norme generali e particolari previste nelle NTA dei PdL approvati per ogni singola zona omogenea e fatti salvi dal PUC";
- 7.4. nell'articolo 29, correggere i refusi relativi alla numerazione delle sottozone nell'elenco puntato del primo capoverso (mancano le C3.c, C3.d, C3.e e C3.f, mentre la C3.a.1 non è rappresentata in cartografia);
- 7.5. nell'articolo 29, lettera a), eliminare la destinazione d'uso "residenze destinate al turismo e seconde case".

8. **PROGETTO DEL PIANO: ZONA D – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Relativamente alla cartografia:

- 8.1. inquadrare e campire opportunamente all'interno della Tavola 7.1 relativa all'ambito urbano, tutti i comparti di zona D limitrofi al centro abitato.

Relativamente alla zonizzazione:

- 8.2. precisare lo stato dell'iter amministrativo di approvazione e il reale stato di attuazione delle sottozone D2.a e D2.b, che sebbene indicate come dotate di piano attuativo in corso di attuazione, dall'analisi delle foto aeree risultano solo parzialmente edificate, ricomprese nella componente di paesaggio ambientale "aree agroforestali", sebbene aventi caratteristiche più simili alle "aree naturali o seminaturali" e, inoltre, ricadenti, in parte, all'interno dei beni paesaggistici "fascia costiera", "zone umide costiere" e "aree di interesse faunistico" (disciplinati dagli articoli 18, 20, 22, 23, 24, 25, 26 e 27 delle NTA PPR), che non parrebbero consentire la loro realizzazione. Si segnala, inoltre, che la sottozona ricade all'interno della fascia di inedificabilità prevista dall'articolo 10-bis della legge regionale n. 45/1989 dei 300 m dalla linea di battigia marina, essendo lo stagno di Tortolì permanentemente connesso al mare, per cui dovrà essere verificato il rispetto delle condizioni di esclusione dal vincolo previste dallo stesso articolo 10-bis;
- 8.3. verificare i confini della sottozona D2.c, considerato che al suo interno ricade un edificio che sembra avere carattere residenziale.

Relativamente alle NTA (articolo 30):

- 8.4. risolvere le incongruenze presenti nelle NTA del PUC e nella Relazione Generale per cui, nelle prime, si riporta che le sottozone D2.a e D2.c sono dotate di PdL convenzionati, mentre nella seconda si afferma che la D2.b e la D2.c sono in avanzata fase di attuazione, specificando che la D2.a è stata già oggetto di piano attuativo ed è in attesa di autorizzazione paesistica;
- 8.5. nell'articolo 30, lettera q), relativo alle sottozone già dotate di piano attuativo, riportare i principali parametri massimi/minimi regolanti l'edificazione, non essendo sufficiente, per successive modifiche ai PdL stessi, affermare che "l'edificazione è regolata dalle norme generali e particolari previste nei Piani attuativi approvati, convenzionati e fatti salvi dal PUC".

9. **PROGETTO DEL PIANO: ZONA E – AGRICOLA**

Relativamente alle NTA (articolo 17):

- 9.1. poiché la tavola 4.10 "Carta delle zone agricole" individua numerose aree classificate come "Aree edificate e antropizzate in ambiti rurali", che identificano fabbricati rurali asserviti ai fondi agricoli, e diverse aree classificate come "Centro urbano e aree antropizzate", mostrando un evidente fenomeno di dispersione edificatoria in agro, occorre effettuare ai sensi dell'articolo

61, comma 1, lettera e), dell'articolo 78, comma 1, lettera e) e dell'articolo 80, comma 1, lettera e), delle NTA PPR, il censimento dei fabbricati agricoli e dei fabbricati abusivi, e successivamente procedere alla corretta classificazione urbanistica delle zone interessate dalla maggiore concentrazione (per esempio zone E2/E3 speciali) con norme di dettaglio volte a indirizzare correttamente le trasformazioni consentite.

Relativamente alle NTA (articoli 31 e 32):

- 9.2. risolvere le incongruenze presenti nelle NTA che riportano anche la sottozona E3, non individuata, invece, nella cartografia di piano;
- 9.3. poiché non si rilevano differenze normative significative tra le diverse sottozone individuate, occorre giustificare la classificazione urbanistica individuata, in relazione alla previsione contenuta nell'articolo 26, comma 2, della legge regionale 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 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"; in caso contrario occorrerà differenziare i parametri edificatori come richiesto dalla normativa citata;
- 9.4. in merito al lotto minimo di intervento e alle modalità di calcolo del volume urbanistico, introdurre le specifiche previste dall'articolo 26, comma 3, della legge regionale n. 8/2015;
- 9.5. adeguare la normativa relativa all'agriturismo alle disposizioni della legge regionale n. 11/2015.

10. **PROGETTO DEL PIANO: ZONA F – TURISTICA**

Relativamente alla zonizzazione:

- 10.1. considerato che i nuovi comparti F1.a e F1.b ospitano al loro interno edifici alberghieri esistenti, derivanti, rispettivamente, dalla zona omogenea B e dalla zona omogenea G, occorre verificare che la superficie di zona F individuata consenta il rispetto dei parametri propri della zona F previsti dal DA n. 2266/U del 1983, in relazione alla volumetria esistente e all'ampliamento del 25% previsto dalle NTA PUC per la riqualificazione funzionale degli edifici esistenti;
- 10.2. considerato che il passaggio da zona E a zona F del comparto F1.c, è consentito unicamente in ragione della legittima esistenza di un fabbricato, occorre fornire gli elementi necessari a chiarirne la sua liceità; occorre, inoltre, verificare che la superficie di zona F individuata consenta il rispetto dei parametri propri della zona F previsti dal DA n. 2266/U del 1983, in relazione alla volumetria esistente e all'ampliamento del 25% previsto dalle NTA PUC per la riqualificazione funzionale degli edifici esistenti. Occorre, inoltre, ai sensi dell'articolo 10 della Legge n. 353/2000, ridefinire il perimetro del comparto in relazione alla presenza di un'area percorsa da incendio nell'anno 2005 nella parte occidentale;
- 10.3. considerato che l'articolo 20, comma 1, lettera b, delle NTA PPR non consente la realizzazione di aree attrezzate di camper, occorre fornire gli elementi necessari a dimostrare, la legittima preesistenza delle strutture alle citate disposizioni;
- 10.4. la sottozona F1.e ricade all'interno dei beni paesaggistici "fascia costiera" e "zone umide costiere", per cui ad essa si applicano le disposizioni degli articoli 18, 20, 22, 23, 24, 25 e 26 delle NTA PPR: la sua individuazione appare in contrasto con l'articolo 20 delle NTA PPR, secondo il quale è vietato qualunque intervento di trasformazione del territorio all'interno della fascia costiera, fatta eccezione per le aree contigue e/o integrate agli insediamenti urbani. Infatti, la nuova area individuata non mostra il carattere di contiguità col centro abitato in quanto, tra i due, è frapposto un ampio areale inedificato classificato in zona agricola né, per i medesimi motivi, viene rispettato il carattere di continuità rispetto al tessuto edilizio esistente. La sottozona ricade, inoltre, all'interno della fascia di inedificabilità prevista dall'articolo 10-bis della

legge regionale n. 45/1989 dei 300 m dalla linea di battigia marina, essendo lo stagno di Tortoli permanentemente connesso al mare.

Relativamente alle NTA (articolo 33):

- 10.5. eliminare il refuso F1.f nel titolo del comma 33.1;
- 10.6. verificare il comma 33.2 che disciplina la sottozona F1.e "Su Birdesu", che, invece, in precedenza era stata indicata come sottozona F1.c;

- 10.7. modificare le NTA PUC in conformità all'articolo 20 delle NTA PPR che in fascia costiera non consente la realizzazione di nuovi campeggi e di aree attrezzate di sosta camper;
- 10.8. adeguare le NTA PUC relative alla sottozona F1.d all'articolo 28 delle NA PAI, dal momento che la sottozona ricade all'interno di aree definite Hi3.

11. **PROGETTO DEL PIANO: ZONA G – SERVIZI GENERALI**

Relativamente alla zonizzazione:

- 11.1. rilocalizzare in un contesto più integrato con il centro urbano la sottozona G1.b, attualmente ineditata, nella quale è prevista la realizzazione di un centro salute, in quanto ricade:
  - all'interno dei beni paesaggistici "fascia costiera" e "zone umide costiere" individuati dal PPR in un contesto "extraurbano", anche se contiguo alla zona C1.h (peraltro non attuata), dal momento che le disposizioni degli articoli 18, 20, 22, 23, 24, 25 e 26 delle NTA PPR non consentono tali trasformazioni edilizie;
  - all'interno della fascia di ineditabilità prevista dall'articolo 10-bis della legge regionale n. 45/1989 dei 300 m dalla linea di battaglia marina, essendo lo stagno di Tortoli permanentemente connesso al mare;
- 11.2. correggere il dato riportato nella Relazione Generale, a pagina 42, secondo cui le zone omogenee G sono state ampliate, passando da 124.648 mq a 202.570 mq: in realtà il dato corretto, riportato nel medesimo elaborato a pagina 49, prevede una riduzione della superficie complessiva da 124.648 mq a 82.201 mq.

Relativamente alle NTA (articolo 34):

- 11.3. eliminare le destinazioni d'uso "strutture ricettive", "strutture alberghiere", "attività turistico ricettive (alberghi)" indipendenti dal servizio generale proprio della zona/sottozona urbanistica di riferimento;
- 11.4. eliminare i refusi relativi alle sottozone G1.c e G1.d che non trovano riscontro negli elaborati di Piano;
- 11.5. prevedere per la sottozona G2.a un indice territoriale massimo per la redazione del piano attuativo.

12. **PROGETTO DEL PIANO: ZONA H – SALVAGUARDIA**

Relativamente alla zonizzazione:

- 12.1. per le sottozone H2, occorre esplicitare quali "beni paesaggistici" individua e come sono stati perimetrati. A tal proposito, si fa presente che la classificazione di sottozona H2 dei Beni Paesaggistici con valenza ambientale individuati dal PPR, non è necessaria, essendo sufficiente riportare, in una tavola diversa da quella di zonizzazione, con valore ricognitivo, i perimetri di tutti i beni ricadenti nel territorio comunale e recepire, nelle NTA del PUC, la disciplina conforme all'articolo 18 delle NTA PPR. La disciplina dei Beni Paesaggistici, prevale, comunque, sulla normativa di zona, pertanto, visto il recepimento nel PUC, sarà sufficiente la coerenza dell'intervento con la normativa dei beni: in tal senso tutte le sottozone H2 potrebbero diventare aree da tutelare indipendentemente dalla classificazione urbanistica;
- 12.2. in riferimento alla classificazione come sottozona H3 delle aree individuate dal PAI, si segnala l'opportunità di non classificare urbanisticamente le aree a pericolo PAI (Hi3, Hi4, Hg3 e Hg4) in quanto attribuendo una specifica classificazione urbanistica ad aree derivanti da uno strumento sovraordinato di tipo "dinamico" si cristallizza una situazione di pericolo che invece è in continua evoluzione per i lavori di mitigazione del rischio.

Relativamente alle NTA (articolo 35):

- 12.3. eliminare la dicitura "aree di salvaguardia ambientale" in riferimento al titolo dell'articolo 35 delle NTA, in quanto la zona omogenea H, come riportato nell'articolo stesso, comprende ulteriori destinazioni d'uso oltre quella ambientale.

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

In generale:

- 13.1. non c'è corrispondenza tra le nomenclature riportate nelle NTA per le aree di rispetto 1 e 2 e quelle indicate nelle legende delle Tavole 5.1.1, 5.1.2 e 7.2.1 (perimetro visivo beni identitari e di beni archeologici, perimetro di vincolo beni archeologici e di beni identitari): occorre uniformare le legende con quanto riportato nelle NTA;

Relativamente alle NTA (articolo 35):



- 13.2. chiarire meglio a cosa si riferisce l'area di rispetto 2 "Paesaggistica", denominata come l'area di rispetto 3 ma con definizione differente;
- 13.3. adeguare la disciplina della fascia di rispetto cimiteriale all'articolo 338 del TU Leggi Sanitarie.

14. **PROGETTO DEL PIANO: AREE PER STANDARD URBANISTICI**

- 14.1. occorre risolvere le incongruenze presenti nella Relazione Generale a pagina 43 che riporta le aree S3.c (456 mq), S4.b (5.616 mq) e S4.c (80 mq) non rappresentate in cartografia, e che non riporta l'area S3.f (245 mq) che compare nella cartografia ma non nell'elenco della relazione;
- 14.2. occorre verificare il numero degli abitanti insediabili nelle zone A e B da utilizzare nel calcolo degli standard dal momento che i volumi massimi realizzabili nelle due zone A e B utilizzati non corrispondono a quelli indicati nel paragrafo relativo al dimensionamento del PUC (nel calcolo degli standard si fa riferimento ad un volume massimo realizzabile pari a 70.200 mc per 234 abitanti insediabili per la zona A e ad un volume massimo realizzabile pari a 92.620 mc per 421 abitanti insediabili per la zona B, mentre nel dimensionamento il volume massimo realizzabile è pari a 70.290 mc per 164 abitanti insediabili per la zona A e a 98.326 mc per 349 abitanti insediabili per la zona B);
- 14.3. occorre ricalcolare la dotazione di aree standard eliminando le aree S non a diretto servizio delle zone A e B, come per la S2.a (11.331 mq) e la S3.d (101.424 mq);
- 14.4. se, a seguito del ricalcolo delle aree standard, dovesse essere confermato il deficit di aree S4, occorre individuare aree opportune per risolvere tale carenza;
- 14.5. poiché l'area S3.d ricade all'interno dei beni paesaggistici "fascia costiera", "zone umide costiere", "aree di interesse faunistico" (parte) e all'interno della fascia di inedificabilità prevista dall'articolo 10-bis della legge regionale n. 45/1989 dei 300 m dalla linea di battigia marina, essendo lo stagno di Tortoli permanentemente connesso al mare, occorre modificare le NTA prevedendo in tale zona unicamente opere che non possano ridurre la distanza rispetto alla linea di battigia dello stagno e, comunque, conformi agli articoli 18, 20, 22, 23, 24, 25 e 26 delle NTA PPR;
- 14.6. si suggerisce di riclassificare, per estensione, tipologia e localizzazione, l'area S3.d, destinata a parco urbano e sportivo, in zona G2.

15. **RAPPORTO TRA LE SCELTE URBANISTICHE E IL PAI**

Per l'adeguamento della cartografia è necessario:

- 15.1. trasmettere, secondo quanto previsto dalle "Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI" (BURAS n. 29 del 10.9.2007), le "Carte della sovrapposizione della zonizzazione con le perimetrazioni di pericolosità idrogeologica" sia del centro urbano che del territorio extraurbano derivanti dallo studio redatto dal Comune ai sensi dell'articolo 8 comma 2, delle NA PAI, approvato dall'ADIS (PGRA); la scala degli elaborati del territorio extraurbano deve essere 1:10.000 mentre quella del centro urbano deve essere la medesima dello strumento urbanistico;
- 15.2. per una lettura più agevole e chiara dei suddetti elaborati, si chiede di rappresentare le aree di pericolosità idrogeologica con retino pieno utilizzando le gradazioni utilizzate dal PAI (blu-idraulico e rosso-frana);
- 15.3. riportare negli elaborati di sovrapposizione di cui sopra le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali di cui all'articolo 8, commi 8 e 9, delle NA PAI e le aree di pericolosità derivanti da inondazione costiera di cui all'articolo 41 delle NA PAI.

Per quanto riguarda l'adeguamento delle NTA del PUC, è necessario:

- 15.4. aggiornare i riferimenti normativi relativi alle Norme di attuazione del PAI.
- 15.5. esplicitare, nelle NTA del PUC, che lo strumento urbanistico recepisce le norme d'uso del territorio dettate dalle NA del PAI facendo riferimento in particolare, con un rinvio dinamico, agli articoli relativi alla disciplina delle classi di pericolosità Hi e Hg (articolo dal 27 al 34 NA PAI), a quello relativo alle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (articolo 8, commi 8 e 9, NA PAI) e ai i principi dettati dal PGRA (Titolo V delle NA del PAI); in particolare le NTA devono affermare che ogni trasformazione d'uso del suolo, sia a livello di strumento urbanistico generale (PUC) che a livello attuativo, deve rispettare il principio di invarianza idraulica (articolo 47 delle NA del PAI).

- 15.6. stabilire le norme d'uso relativamente alle aree di pericolosità da inondazione costiera ai sensi dell'articolo 41 delle NA del PAI;

In generale:

15.7. è necessario recepire e adeguare lo strumento urbanistico a quanto contenuto nella Delibera di C.I. n. 2 del 17.10.2017 (Direttiva per lo svolgimento delle verifiche di sicurezza delle infrastrutture esistenti di attraversamento viario o ferroviario del reticolo idrografico della Sardegna nonché delle altre opere interferenti - Direttiva per lo svolgimento delle verifiche di sicurezza dei canali tombati esistenti - Direttiva per lo svolgimento delle verifiche di sicurezza dei canali di guardia esistenti);

- 15.8. è necessario recepire e adeguare lo strumento urbanistico a quanto contenuto nelle NA PAI innovate con decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 27.04.2018 (BURAS n. 23 del 03.05.2018).

16. **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- 16.1. Le NTA necessitano di una complessiva rivisitazione volta a garantire una più agevole lettura e a eliminare i diversi refusi presenti. A tal proposito risulta necessario:
  - 16.1.1. aggiornare i riferimenti normativi, la nomenclatura e le procedure alle modifiche legislative introdotte negli ultimi anni (esempio: legge regionale n. 8/2015, legge regionale n. 11/2017, che hanno profondamente modificato la legge regionale n. 23/1985, legge regionale n. 24/2016, ecc);
  - 16.1.2. correggere i refusi presenti, rivedere l'impaginazione, anche, se ritenuto opportuno, numerando i commi dei singoli articoli;
  - 16.1.3. eliminare l'articolo 4 che non costituisce norma di attuazione e l'articolo 6 in quanto la disciplina ivi prevista deve essere contenuta nelle schede di ogni bene identitario individuato da PUC
  - 16.1.4. ricondurre l'intera materia delle destinazioni d'uso alle previsioni sulle destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti previste dall'articolo 11 della legge regionale n. 23/1985.
- 16.2. Articolo 2. Al comma 3, occorre eliminare il periodo "cambi di destinazione d'uso", in quanto anche per gli edifici in "contrasto" i cambi di destinazione d'uso potranno essere effettuati solo in conformità alle norme del PUC vigente.:
- 16.3. Aggiornare i contenuti degli articoli 7, 8, 9, 10 e 11 alle disposizioni più recenti. In particolare:
  - 16.3.1. occorre armonizzare l'articolo 7 alle "definizioni degli interventi edilizi" previste dall'articolo 3 del DPR n. 380/2001 ed alle sue recenti modifiche;
  - 16.3.2. inserire, al comma 1 dell'articolo 8, anche le zone F (in cui la predisposizione del piano attuativo è obbligatoria ai sensi della legge regionale n. 20/1991);
  - 16.3.3. occorre aggiornare l'articolo 9 all'attuale formulazione della legge regionale n. 23/1985; poiché la materia dei titoli edilizi è di esclusiva competenza regionale, si suggerisce di effettuare unicamente un richiamo dinamico alle norme sovraordinate (legge regionale n. 23/1985, legge regionale n. 24/2016).
- 16.4. Articolo 38. Occorre:
  - 16.4.1. aggiornare i riferimenti normativi relativi alle NA del PAI;
  - 16.4.2. esplicitare, nelle NTA del PUC, che lo strumento urbanistico recepisce le norme d'uso del territorio dettate dalle NA del PAI facendo riferimento in particolare, con un rinvio dinamico, agli articoli relativi alla disciplina delle classi di pericolosità Hi e Hg (articolo dal 27 al 34 NA PAI), a quello relativo alle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (articolo 8, commi 8 e 9, NA PAI) e ai principi dettati dal PGRA (Titolo V delle NA del PAI); in particolare le NTA devono affermare che ogni trasformazione d'uso del suolo, sia a livello di strumento urbanistico generale (PUC) che a livello attuativo, deve rispettare il principio di invarianza idraulica (articolo 47 delle NA del PAI);
  - 16.4.3. stabilire le norme d'uso relativamente alle aree di pericolosità da inondazione costiera ai sensi dell'articolo 41 delle NA del PAI.
- 16.5. Articolo 39. In materia di urbanistica commerciale occorre inserire all'interno del PUC le dotazioni di parcheggi previste dalla tabella contenuta nel punto 5.3.2 della delibera GR n. 55/108 del 2000.

17. **REGOLAMENTO EDILIZIO**

- 17.1. In generale, occorre:
- 17.1.1. correggere alcuni refusi presenti nel testo degli articoli (in particolare diversi riferimenti all'autorizzazione edilizia e concessione in luogo di permesso di costruire e SCIA: articoli 3, 4, 5, 8, ecc);
  - 17.1.2. armonizzare l'intero Regolamento Edilizio (nomenclatura, definizioni, procedure e modalità di rilascio dei titoli edilizi, alle modifiche legislative introdotte negli ultimi anni (esempio: legge regionale n. 8/2015, legge regionale n. 11/2017, che hanno profondamente modificato la legge regionale n. 23/1985, legge regionale n. 24/2016, sostituzione del termine concessione edilizia con permesso di costruire, ecc);
  - 17.1.3. armonizzare l'intero Regolamento Edilizio alle "definizioni degli interventi edilizi" previste dall'articolo 3 del DPR n. 380/2001;
  - 17.1.4. armonizzare la parte del Regolamento Edilizio relativa alle modifiche di destinazione d'uso, ai parcheggi, alle varianti in corso d'opera, alla vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia alla legge regionale n. 23/1985;
  - 17.1.5. aggiornare i riferimenti a norme di legge superate e/o abrogate (a titolo esemplificativo e non esaustivo: articolo 1 della legge regionale n. 5/2003; Articolo 28, comma 1, della legge n. 1150/1942);
  - 17.1.6. utilizzare, in attesa di una organica disciplina regionale, 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.
- 17.2. Articolo 3. Occorre:
- 17.2.1. rivedere le procedure di approvazione dei progetti di opere pubbliche non conformi allo strumento urbanistico, in quanto i progetti approvati in variante allo strumento urbanistico devono seguire l'iter procedimentale previsto dagli articoli 20 e 21 della legge regionale n. 45/1989 con tempi dimezzati ai sensi della legge regionale n. 32/1996;
  - 17.2.2. ricondurre i casi di onerosità o esonero dal contributo di costruzione agli articoli 16 e 17 del DPR n. 380/2001;
  - 17.2.3. ricondurre i casi soggetti a permesso di costruire all'articolo 3 della legge regionale n. 23/1985.
- 17.3. Articoli 6 e 8. Occorre ricondurre i casi di edilizia libera e di SCIA agli articoli 15 e 10-bis della legge regionale n. 23/1985, ed eliminare i casi di opere soggetti ad "autorizzazione", titolo edilizio non più previsto nel panorama legislativo regionale/nazionale.
- 17.4. Capo III "Procedure". Articoli da 13 a 19. Occorre:
- 17.4.1. aggiornare l'intero capitolo all'attuale formulazione della legge regionale n. 23/1985 e della legge regionale n. 24/2016. Poiché la materia 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.
  - 17.4.2. aggiornare la parte relativa all'agibilità alla recente formulazione dell'articolo 24 del DPR n. 380/2001.
- 17.5. articolo 22. Completare i riferimenti normativi con gli articoli 6 e 7 della legge regionale n. 23/1985.
- 17.6. Articolo 31. Occorre:
- 17.6.1. Punto 31.4, ricondurre l'intera materia delle destinazioni d'uso alle previsioni sulle destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti previste dall'articolo 11 della legge regionale n. 23/1985;
  - 17.6.2. Punto 31.9, introdurre, in merito al calcolo del volume, la previsione del DA n. 2266/U del 1983, secondo cui "nelle zone F turistiche ed in quelle E agricole a distanza inferiore a metri 1.000 dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrato per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza inferiore a metri 2,40";
  - 17.6.3. Punto 31.11, ricondurre le esclusioni dal calcolo della superficie coperta al concetto generale che costituiscono superficie coperta tutte le costruzioni che si sviluppano con

continuità da terra a cielo, indipendentemente dal fatto che le stesse generano un volume urbanistico;

17.6.4. Punto 31.21, ricondurre la definizione di vano tecnico alle correnti disposizioni, secondo cui il vano tecnico è solo lo spazio “strettamente necessario a contenere ed a consentire l’accesso agli impianti tecnici al servizio dell’edificio che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare allocazione all’interno dell’edificio stesso, e che presentino caratteristiche tali da non essere utilizzabili, né adattabili, ad uso residenziale, caratterizzati, comunque, da dimensioni non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza”.

17.7. Articolo 36. Occorre esplicitare che le scale aperte partecipano comunque al calcolo delle distanze.

17.8. Articolo 37. Occorre esplicitare che la deroga prevista dall’articolo 9 della legge n. 122/1989 si applica solo ai fabbricati già esistenti alla data della citata legge n. 122/1989.

18. **IN GENERALE**

18.1. Rivedere l’impostazione grafica del piano al fine di garantire una migliore leggibilità delle tavole

**Vista** la relazione del Responsabile del Servizio tecnico dalla quale esprime il parere favorevole alla riadozione del PUC e dalla quale si evince che a seguito delle osservazioni della RAS si è proceduto a rivedere gli elaborati del PUC che prevedono sostanzialmente delle modifiche di scala e rappresentazione nonché la modifica di alcune zone urbanistiche e precisamente:

- Nuova Classificazione della Zona C1h in zona E, in quanto seppur dotata di piano attuativo non è stata mai edificata, né sono iniziate le opere di urbanizzazione, per cui la stessa risulta decaduta, inoltre la stessa ricade completamente all’interno dei beni paesaggistici “Fascia costiera” e “zone umide costiere” e nella fascia di inedificabilità prevista dall’art. 10 bis della L.R. 45/1989 dei 300 metri della battigia marina. (**p.to 7b osservazioni**)
- Nuova Classificazione della zona F1a che ospita una struttura alberghiera in zona B; (**p.to 10a osservazioni**)
- Nuova Classificazione di parte della zona F1b che ospita una struttura alberghiera in zona G1b; (**p.to 10a osservazioni**)
- Nuova Classificazione della zona F1e in zona E in quanto la stessa ricade completamente all’interno dei beni paesaggistici “Fascia costiera” e “zone umide costiere” e nella fascia di inedificabilità prevista dall’art. 10 bis della L.R. 45/1989 dei 300 metri della battigia marina ed è in contrasto con l’art. 20 delle NTA del PPR; (**p.to 10d osservazioni**)
- Nuova Classificazione della Zona G1b in zona E, in quanto la stessa ricade completamente all’interno dei beni paesaggistici “Fascia costiera” e “zone umide costiere” e nella fascia di inedificabilità prevista dall’art. 10 bis della L.R. 45/1989 dei 300 metri della battigia marina. (**p.to 11a osservazioni**)
- Nuova perimetrazione dei beni paesaggistici
- Revisione delle Norme di attuazione
- Revisione del Regolamento edilizio

**Visti** gli elaborati del PUC così come revisionati a seguito di tali osservazioni composti dalle seguenti tavole:

|          |                              |
|----------|------------------------------|
| ALL. A   | Relazione generale           |
| ALL. A.1 | Relazione integrativa        |
| ALL. A.2 | Contabilità edilizia         |
| ALL. B   | Analisi socio economica      |
| ALL. C   | Norme tecniche di attuazione |
| ALL. D   | Regolamento edilizio         |
| 1        | Inquadramento regionale      |
| 1.1      | Inquadramento territoriale   |
| 1.2      | Stralcio del P.P.R.          |
| 2.1.1    | PUC vigente: extraurbano     |

|       |   |
|-------|---|
| 2.1.2 | PUC vigente: urbano   |
| 2.1.3 | Insediativo urbano – Piani di Lottizzazione dotati di piano attuativo   |
| 2.1.4 | Database illustrativo della carta dei piani attuativi   |
| 2.2.1 | Insediativo extraurbano   |
| 2.2.2 | Insediativo urbano  |
| 2.2.3 | Viabilità ed infrastrutture – extraurbano   |
| 2.2.4 | Viabilità ed infrastrutture – urbano  |
| 2.2.5 | Censimento dei fabbricati edificati in agro   |
| 2.3.1 | Carta della viabilità storica ante 1950   |
| 3.A   | Relazione illustrativa delle carte tematiche  |
| 3.1   | Carta Geolitologica   |
| 3.2   | Carta geologico-tecnica   |
| 3.3   | Carta Geomorfologica  |
| 3.4   | Carta idrogeologica   |
| 3.5   | Carta dei beni ambientali   |
| 3.6   | Carta della pericolosità idraulica tratta dalla carta del PAI e fasce di tutela dei corpi idrici superficiali |
| 3.7   | Carta del rischio idraulico tratta dalla carta del PAI  |
| 3.8   | Carta della pericolosità da frana tratta dalla carta del PAI  |
| 3.9   | Carta del rischio da frana tratta dalla carta del PAI   |
| 4.0   | Relazione pedo-agro-ambientale  |
| 4.1   | Carta di uso del suolo  |
| 4.2   | Carta delle acclività   |
| 4.3   | Carta della copertura vegetale  |
| 4.4   | Carta delle capacità d'uso dei suoli  |
| 4.5   | Carta delle suscettività agli usi agricoli  |
| 4.6   | Carta delle suscettività d'uso al pascolo   |
| 4.7   | Carta delle unità di terre  |
| 4.8   | Carta delle naturalità  |
| 4.9   | Carta degli usi civici  |
| 4.10  | Carta delle zone agricole   |
| 5.A   | Relazione dei siti storico monumentali e archeologici   |
| .1.1  | Storico archeologico extraurbano  |
| 5.1.2 | Storico archeologico urbano   |
| 5.1.3 | Scheda dei siti storico-monumentali   |
| 6.1.0 | Carta dei vincoli   |
| 7.1.0 | Pianificazione urbanistica in progetto ambito urbano  |
| 7.1.1 | Pianificazione urbanistica in progetto ambito urbano con la sovrapposizione dei vincoli                       |
| 7.2.0 | Pianificazione urbanistica in progetto ambito extraurbano   |
| 7.2.1 | Pianificazione urbanistica in progetto ambito extraurbano con la sovrapposizione dei vincoli                  |
| 7.3   | Carta di raffronto zonizzazione extraurbana e il PGRA scenari stato attuale                                   |
| 7.4   | Carta di raffronto zonizzazione urbana e il PGRA scenari stato attuale  |
| 7.5   | Carta di raffronto zonizzazione extraurbana e il pericolo alluvioni art.8                                     |
| 7.6   | Carta di raffronto zonizzazione urbana e il pericolo alluvioni art.8  |
| 7.7   | Carta di raffronto zonizzazione extraurbana e pericolo da frana art.8   |
| 7.8   | Carta di raffronto zonizzazione extraurbana e le aree percorse da incendi Periodo 2016-2009                   |
|       | Sintesi Non Tecnica   |
|       | Rapporto Ambientale   |

**Considerato** che a seguito del recepimento delle osservazioni della RAS si è ritenuto corretto procedere alla riadozione del PUC in adeguamento al piano paesaggistico regionale al piano di assetto idrogeologico riadozione VAS relazione di sintesi non tecnica e rapporto ambientale per le sole parti variate;

**Vista** in proposito la delibera di C.C. n. 3 del 28.01.2020 “Riadozione P.U.C. adeguamento al piano paesaggistico regionale al piano di assetto idrogeologico riadozione VAS relazione di sintesi non tecnica e rapporto ambientale) per le sole parti variate a seguito delle osservazioni della Ras;

**Considerato** che il Piano Urbanistico Comunale e il Rapporto Ambientale e sintesi non tecnica sono stati pubblicati per 30 giorni al fine di permettere la presentazione delle osservazioni;

**Considerato** altresì che è proceduto a pubblicare sul BURAS l’avviso di deposito del PUC ( BURAS n. 35 del 18.06.2020);

**Preso atto** che a seguito della suddetta attività di pubblicazione è pervenuta n. 1 osservazione da parte del sig. Francesco Loi in qualità di rappresentante legale della società “l’Ulivo srl” con sede in Girasole nella località “Sa Cruxi”, proprietaria

della struttura denominata “Hotel l’Ulivo” che testualmente recita:

*Premesso che la suindicata struttura turistico ricettiva è urbanisticamente individuata all'interno del PUC in fase di pubblicazione in zona G1b, nella quale è previsto, tra gli altri parametri, quello dell' indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,30 metri cubi a metro quadro.*

**chiede**

*a codesta Spettabile Amministrazione che tale indice di edificabilità venga elevato fino ad 1.00 mc/mq.*

*Una modifica in tal senso consentirebbe, infatti di realizzare l'ampliamento della sala ristorante e la realizzazione di nuove camere d'albergo al fine di rendere la struttura idonea a ricevere più un più ampio numero di persone, sì da promuovere un maggior sviluppo e rinnovamento dell'offerta turistico-ricreativa, nonché favorire il miglioramento della stessa competitività turistica del territorio gli altri non in ambito regionale.*

*Mediante l'auspicato ampliamento, inoltre, sarebbe possibile valorizzare ed incrementare le funzionalità dei servizi della struttura, incidendo favorevolmente sulla produttività non soltanto della struttura interessata, ma altresì del complessivo territorio in cui essa è situata.*

*Non v'è dubbio, invero, che è una maggiore accoglienza dei complessi turistici in genere possa certamente accrescere il benessere economico e sociale del territorio, creando condizioni più favorevoli per le attività commerciali ed imprenditoriali della zona. ....*

**Ritenuto** pertanto di dovere procedere all’esame dell’osservazione prodotta, il Sindaco illustra la proposta di delibera, dà notizia dell’osservazione e del parere espresso dal coordinatore della progettazione del PUC e dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico Comunale.

**Dato atto** che la suddetta osservazione è stata oggetto di approfondito esame da parte dell’Amministrazione Comunale e dei competenti uffici comunali ;

**Vista** la relazione del Responsabile del Servizio tecnico che, esaminata l’osservazione pervenuta esprime il seguente parere:

*“Considerato che nelle norme di attuazione del PUC in esame, per la sottozona G1b cui appartiene la struttura dell’ Hotel l’Ulivo, è necessario presentare un P.d.L. di iniziativa privata, si ritiene corretto formalmente esaminare la proposta di aumento dell’indice di edificabilità, mediante lo strumento della variante al PUC, in sede di presentazione del P.D.L. interessante lo stesso comparto G1b, al fine di valutare compiutamente tutti i parametri urbanistici. Pertanto allo stato attuale si ritiene dover respingere l’osservazione.”*

**Ritenuto** di dover procedere alla votazione, il Presidente del Consiglio invita i Consiglieri a votare sulla singola osservazione;

**Coni** votazione palese espressa per alzata di mano, che presenta il seguente risultato  
Favorevoli 8 Astenuti 1 ( Demurtas Valentina):

- Osservazione n. 1 prot. 3043 del 22/06/2020 – Esito: Non Accolta

### **DELIBERA**

**Di Prendere atto** di quanto enunciato in premessa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

**Di non accogliere** e quindi respingere l'osservazione n. 1 prot. 3043 del 22/06/2020 presentata, per le motivazioni in premessa esplicate formulate dal Responsabile del Servizio Tecnico;

**Di Demandare** al Responsabile del Servizio Tecnico l'adozione degli atti conseguenti;

**Il presente verbale, letto ed approvato, viene così sottoscritto.**

|   |   |
|---|---|
| <b>Sindaco</b><br>Dott. Congiu Gianluca | <b>Segretario Comunale</b><br>Dott.ssa Busia Giovannina |
|---|---|

\*\*\*

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**

VISTA la proposta di deliberazione di cui all'oggetto, il Responsabile del Servizio esprime parere **Favorevole** sulla regolarità tecnica del presente atto deliberativo, secondo il combinato disposto degli articoli 49 e 147 bis, comma 1 del Decreto Legislativo 267/2000 e ss.mm.ii.

**Il Responsabile del Servizio**  
Geom. Livia Maria Terenzio



Visti gli atti d'ufficio si

**CERTIFICA**

che la presente deliberazione diventa esecutiva decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione non essendo soggetta a controllo in quanto priva di contenuto dispositivo o meramente esecutiva di altra deliberazione (art. 134, comma 3, T.U.E.L. n. 267/2000).

**Girasole, 23/10/2020**

**Segretario Comunale**  
Dott.ssa Busia Giovannina

\*\*\*

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

**SI ATTESTA**

che copia della presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio on-line del Comune per rimanervi 15 giorni consecutivi a partire dal **23/10/2020** (art. 124 T.U.E.L. n. 267/2000)

**Girasole, 23/10/2020**

**Segretario Comunale**  
f.to Dott.ssa Busia Giovannina

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

**Girasole, \_\_\_\_\_**

**Il Responsabile del Servizio**  
f.to Geom. Livia Maria Terenzio