

# Comune di Porto Torres

Provincia di Sassari



## Piano Urbanistico Comunale



### QUADERNO DELLE OSSERVAZIONI ART 20 BIS L.R. 45/89

**Dirigente:** Ing. Massimo Ledda

**Progettista:** Ing. Mario Salvatore Cappai

**Componenti Ufficio del Piano**

**Struttura interna:**

Arch. Fabrizia Muzzu

Agr. Giovanni Tolu

Geom. Silvio Cambula

Geom. Ofelia Pinna

**Collaborazioni esterne:**

Arch. Francesca Sanna

Geom. Pietro Canu

Arch. Giovanna Casula

Archeol. Daniela Deriu

Archeol. Antonella Pandolfi

Ing. Alberto Luciano

Geol. Stefano Conti

**Sindaco:** Massimo Mulas

**Assessore:** Giansimona Tortu

## Sommario

PREMESSA.....	3
CRITERI POSTI A BASE DELLA DISAMINA DELLE OSSERVAZIONI.....	4
Osservazione n. 1.....	5
Osservazione n. 2.....	7
Osservazione n. 3.....	9
Osservazione n. 4.....	10
Osservazione n. 5.....	11
Osservazione n. 6.....	13
Osservazione n. 7.....	15
Osservazione n. 8.....	17
Osservazione n. 9.....	20
Osservazione n. 10.....	22
Osservazione n. 11.....	23
Osservazione n. 12.....	24
Osservazione n. 13.....	32
Osservazione n. 14.....	34
Osservazione n. 15.....	35
Osservazione n. 16.....	37
Osservazione n. 17.....	41
Osservazione n. 18.....	47
Osservazione n. 19.....	52
Osservazione n. 20.....	60
Osservazione n. 21.....	62
Osservazione n. 22.....	67
Osservazione n. 23.....	69
Osservazione n. 24.....	71
Osservazione n. 25.....	72
Osservazione n. 26.....	74
Osservazione n. 27.....	76
Osservazione n. 28.....	81

## **PREMESSA**

Il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Porto Torres in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I., ai sensi e per gli effetti dell'art 20 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii in combinato con quanto disposto con l'art. 14 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e ss.mm.ii. è stato adottato con Delibera di C.C. **n. 60 del 19.12.2014.**

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I., il Rapporto Ambientale, la Sintesi non Tecnica, sono stati messi a disposizione del pubblico, sino a 60 (sessanta) giorni consecutivi a partire dalla data di Pubblicazione sul BURAS n. 3 Parte III del 15.01.2015 e presso:

- la Segreteria del Comune;
- Albo Pretorio Online;
- Sito Web Istituzionale;
- Autorità Procedente V.A.S. - Comune di Porto Torres, Piazza Umberto I, Settore Tecnico;
- Autorità Competente V.A.S. - Provincia di Sassari, Settore VIII - Ambiente Agricoltura Servizio V - Valutazioni Ambientali, A.I.A. Protezione Civile, Loc. Balinca Via Monte Tignosu snc 07100 Sassari.

Durante tale periodo chiunque poteva prendere visione degli elaborati e presentare, in forma scritta, le proprie Osservazioni anche fornendo nuovi e ulteriori elementi conoscitivi e valutativi all'Amministrazione Comunale ed all'Amministrazione Provinciale.

Nel periodo di pubblicazione degli atti adottati, sono pervenute le Osservazioni al Piano che sono state valutate con :

- Deliberazione del C.C. n. 55 del 06.06.2016 avente ad oggetto “esame delle osservazioni al regolamento edilizio del PUC adottato in adeguamento al PPR ed al PAI con Deliberazione C.C. n. 60 del 19.12.2014”;
- Deliberazione del C.C. n. 51 del 08.09.2020 relativa al completamento dell'esame delle osservazioni al PUC adottato in adeguamento al PPR ed al PAI con D.C.C. n. 60 del 19.12.2014.

A seguito dell'adozione del PUC si sono inoltre susseguite le seguenti fasi propedeutiche alla sua approvazione:

- Determinazione n. 1005/15 del 21.01.2016 con la quale il Servizio Valutazioni Ambientali (SVA) della Regione emette giudizio positivo di valutazione di incidenza sul Piano Urbanistico Comunale di Porto Torres subordinatamente al rispetto di prescrizioni aventi lo scopo di ridurre gli effetti delle azioni di Piano sulle aree della Rete Natura 2000;
- Decreto Assessore EE.LL, Finanza e Urbanistica n. 3 del 21.01.2020 di Assegnazione termine a Provvedere per l'approvazione del Piano Urbanistico Comunale;
- Deliberazione n. 18 del 04.02.2020 dall'Autorità di Bacino di approvazione dello Studio di compatibilità idraulica e geologico-geotecnica dell'intero territorio comunale;
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 45 22/03/2022 di riorganizzazione dell'ufficio del piano urbanistico comunale, con contestuale nomina del nuovo progettista e responsabile del procedimento, individuazione figure professionali interne e individuazione collaborazioni specialistiche esterne da attivare quali Esperto pianificatore, Tecnico assistenza elaborazione grafica e restituzione GIS;
- Richiesta Protocollo 14437 del 31/03/2022 con la quale l'Amministrazione chiede, al fine di

continuare l'iter di approvazione in Consiglio Comunale, la valutazione del Piano Urbanistico adottato in applicazione dell'ex art. 20 bis della L.R. 45/1989 "Accelerazione e semplificazione delle procedure di adeguamento del piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale";

- Determinazione n. 68 del 09/05/2022 del Settore Ambiente della Provincia di Sassari con la quale si esprime parere motivato positivo a chiusura della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi del d.lgs 3 aprile 2006 n. 152 e ss.mm.ii., del Piano Urbanistico Comunale di Porto Torres;

- Comunicazione con nota Protocollo 28215 del 29/06/2022 con cui la RAS trasmette la RELAZIONE ISTRUTTORIA (Art. 20bis della L.R. n.45/1989) Regime transitorio per l'adeguamento del piano Urbanistico Comunale adottato.

- Attività di Copianificazione con Soprintendenze e Regione – Avvio in data 30 giugno 2022 delle attività di definizione delle aree di rispetto indicate dall'art. 49, commi 2 e 4, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale per i beni paesaggistici ed identitari individuati e tipizzati ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004, come inseriti nel "Repertorio del Mosaico 2016" – Comune di PORTO TORRES (SS).

Verbale finale e chiusura della procedura della copianificazione tra RAS Soprintendenze e Comune in data 19.12.2023.

## **CRITERI POSTI A BASE DELLA DISAMINA DELLE OSSERVAZIONI**

Con la nota prot. n.15329 del 05.04.2022 (prot. RAS n.17425 del 6.04.2022), l'Amministrazione Comunale ha comunicato che intendeva avvalersi della possibilità di concludere l'iter di approvazione del PUC utilizzando la disciplina transitoria, applicabile ai piani adottati antecedentemente all'entrata in vigore della L.R. 11 gennaio 2019, n.1, che ha modificato la L.R. n.45/1989 (secondo le procedure descritte nell'atto di indirizzo di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n.5/48 del 29.01.2019).

L'Amministrazione, pertanto, ha attivato la procedura di cui all'art. 20bis della L.R. n.45/1989 nella sua formulazione antecedente alle modifiche della suddetta L.R. n.1/2019.

La RAS ha comunicato, con nota Protocollo 28215 del 29/06/2022, che si era concluso l'esame della documentazione allegata alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 19.12.2014 ed ha trasmesso la relazione istruttoria contenente le osservazioni.

Ai sensi dell'art. 20 bis, comma 4, della L.R. n.45/1989, nella sua previgente formulazione, questa Amministrazione **recepisce le osservazioni** pervenute in sede di approvazione definitiva secondo le specifiche deduzioni sotto riportate.

Considerato che il recepimento delle osservazioni comporta l'adeguamento del PUC adottato, la riformulazione del Regolamento Edilizio e la conformizzazione a tutte le normative sopraggiunte nell'ultimo decennio, con la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del presente quaderno delle osservazioni si ritengono superate, integrate e sostituite le precedenti deliberazioni di valutazione delle osservazioni.

Per l'istruttoria delle Osservazioni è stata redatta una scheda sintetica per ciascuna osservazione, disaggregata in tre punti (Osservazione, Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento e Recepimento).

## V.A.S.

### Osservazione n. 1

#### Osservazione n.1

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica è stata avviata dal Comune di Porto Torres in data 06/06/2014.

Si sono tenuti gli incontri post adozione nei giorni 3 e 26 Febbraio 2015 con gli Enti Competenti in materia ambientale e con il pubblico interessato.

Con Determinazione n. 1268 del 09/05/2022, la Provincia di Sassari, Settore Programmazione, Ambiente e Agricoltura Nord Ovest, Servizi Tecnologici (trasmessa dal Comune di Porto Torres con nota prot. n.22745 del 20.05.2022) ha emesso il proprio parere ambientale positivo, a condizione che l'Amministrazione Comunale ottemperi alle prescrizioni e indicazioni di seguito riportate:

- *recepire le prescrizioni contenute nella Determinazione n. 1005/15 del 21.01.2016 della Direzione Generale dell'Ambiente – Servizio valutazioni ambientali (SVA) relative alla valutazione di incidenza del Piano Urbanistico Comunale di Porto Torres;*
- *recepire le prescrizioni contenute nella Deliberazione della Autorità di Bacino Regionale n. 18 del 04.02.2020 di approvazione dello studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica dell'intero territorio comunale, ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle Norme di Attuazione del PAI;*
- *specificare la coerenza interna del Piano, relativamente alle azioni che riguardano i territori di prossimità con le aree di gestione speciale del CIPS e dell'Autorità Portuale, al fine di rendere chiaro il legame operativo tra le stesse azioni e gli obiettivi del Piano e verificare la congruenza tra le linee di intervento del Piano e l'analisi del contesto socio-economico e ambientale; analizzare se gli obiettivi previsti dal Piano siano ugualmente raggiungibili e se il Piano risulti ugualmente sostenibile sia dal punto di vista ambientale che economico e sociale;*
- *in riferimento alla previsione di zone di espansione C, zone G servizi generali e zone F turistiche, previste nella "Area del Parco Sportivo ricreativo Monte-Cappottu" si propone di riconsiderare, dal punto di vista ambientale, la classificazione delle suddette zone in coerenza con la cartografia tematica del PPR;*
- *si richiama il rispetto delle prescrizioni degli articoli 23 e 27 delle N.A del P.A.I. riguardo l'area artigianale D.2.1.4 ricadente in aree a pericolosità idraulica molto elevata Hi4;*
- *con riguardo ai nuovi modelli insediativi in ambito rururbano previsti nelle zone di Li Pidriazzi, Tanca di S'Osilesu e Li Lioni, considerato quanto dichiarato dal proponente riguardo l'assenza di opere di urbanizzazione, conseguentemente alla concentrazione delle volumetrie, prevedere la realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riguardo allo smaltimento e depurazione delle acque reflue.*

#### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

**CONCLUSA POSITIVAMENTE CON PRESCRIZIONI DA RECEPIRE**

#### Recepimento n.1

- Sono state recepite le prescrizioni contenute nella Determinazione n. 1005/15 del 21.01.2016 della Direzione Generale dell'Ambiente – Servizio valutazioni ambientali (SVA) relative alla valutazione di incidenza del Piano Urbanistico Comunale di Porto Torres.
- Sono state recepite le prescrizioni contenute nella Deliberazione della Autorità di Bacino Regionale n. 18 del 04.02.2020 di approvazione dello studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica dell'intero territorio comunale, ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle Norme di Attuazione del PAI. In particolare l'Amministrazione ha provveduto a completare gli studi per la variante ex art. 37 delle NA del PAI e dell'ex art. 30 ter.  
Sono state introdotte nelle NTA del Piano il rimando dinamico alle NA del PAI e sono state introdotte le tavole di Compatibilità idraulica e geomorfologica sovrapposte alla zonizzazione;

- Si è provveduto a distinguere le competenze della pianificazione sulle aree gestite dall'autorità portuale e dal CIPSS, rimandando la regolamentazione degli interventi in tali zone ai rispettivi piani (PRT e Piano del Porto).
- in riferimento alla previsione di zone C, G e F, previste nella "Area del Parco Sportivo ricreativo Monte-Cappottu", si è riconsiderato, dal punto di vista ambientale, la classificazione delle suddette zone in coerenza con la cartografia tematica del PPR e sono state apportate le relative modifiche nella progettazione della zonizzazione del Piano;
- nel rispetto delle prescrizioni degli articoli 23 e 27 delle N.A del P.A.I. e degli studi di compatibilità idraulica è stata modificata ed adeguata la zonizzazione riguardante l'areale artigianale ex D.2.1.4 ricadente in aree a pericolosità idraulica molto elevata;
- Riguardo ai nuovi modelli insediativi, proposti in fase di adozione, in ambito rururbano previsti nelle zone di Lì Pidriazzi, Tanca di S'Osilesu e Lì Lioni si è effettuato lo studio relativamente all'urbano diffuso, così come previsto dalle NA del PPR.  
In tali aree sono stati previsti interventi da assoggettare ad un piano di recupero ambientale e architettonico, che preveda la realizzazione o il completamento di opere infrastrutturali, con particolare riguardo allo smaltimento e depurazione delle acque reflue. Le aree relative all'edificato urbano diffuso sono evidenziate nella tavola Ins.PPR.01a "Carta dell'assetto insediativo Rev 2025".



# **Valutazione di Incidenza ambientale**

## **Osservazione n. 2**

### **Osservazione n.2**

*Giudizio positivo di valutazione di incidenza espresso dall'Assessorato Difesa Ambiente – Servizio Valutazioni Ambientali, con Determinazione n. 1005/15 del 21.01.2016 subordinatamente al recepimento delle seguenti prescrizioni:*

- 1. Dovranno essere ottemperate le prescrizioni impartite nell'ambito delle procedure di VAS del Piano di Gestione del SIC ITB010082 "Isola dell'Asinara" e dei Piani di Gestione delle ZPS ITB010001 "Isola dell'Asinara" e "Isola Piana di Porto Torres", concluse con il parere motivato (ai sensi dell'art. 15 comma 1 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.) espresso con le Determinazioni n. 7468/206 e 7649/207 del 02.04.2015 e 21655/671 del 13.10.2015;*
- 2. Per quanto riguarda il SIC "Isola dell'Asinara" e le ZPS "Isola dell'Asinara" e "Isola Piana di Porto Torres", si ritiene opportuno che l'Amministrazione comunale di Porto Torres, congiuntamente con gli altri soggetti territorialmente competenti, proceda alla predisposizione di uno strumento di regolamentazione degli accessi e di gestione delle attività relative alla nautica da diporto sia nell'isola Piana che nell'isola dell'Asinara, che tenga in considerazione gli effetti derivanti dal carico antropico in relazione agli habitat ed alle specie animali e vegetali del SIC e delle ZPS in questione;*
- 3. Per quanto attiene al SIC "Stagno e Ginepreto di Platamona", l'indice previsto per la realizzazione delle volumetrie compatibili con la destinazione d9.2 (chioschi, cabine e attrezzature balneari) dovrà essere ricondotto al valore di 0,001 m3/m2 previsto dalle Norme di Attuazione per gli interventi di valorizzazione ambientale;*
- 4. Tutti i progetti derivanti dal Piano Urbanistico Comunale e ricadenti all'interno dei Siti di Importanza Comunitaria e delle Zone di Protezione Speciale sopra citate, dovranno essere sottoposti ai procedimenti ambientali previsti dalla normativa vigente.*

### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

**CONCLUSA POSITIVAMENTE CON PRESCRIZIONI DA RECEPIRE**

### **Recepimento n.2**

- 1 Nelle Norme di attuazione del PUC sono state introdotte specifici articoli che prevedono il rispetto sovraordinato delle prescrizioni impartite dal Piano di Gestione del SIC ITB010082 "Isola dell'Asinara" e dei Piani di Gestione delle ZPS ITB010001 "Isola dell'Asinara" e "Isola Piana di Porto Torres", approvati a seguito della chiusura della procedura VAS con il parere motivato (ai sensi dell'art. 15 comma 1 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.) espresso con le Determinazioni n. 7468/206 e 7649/207 del 02.04.2015 e 21655/671 del 13.10.2015;
- 2 Per quanto riguarda il SIC "Isola dell'Asinara" e le ZPS "Isola dell'Asinara" e "Isola Piana di Porto Torres", L'Amministrazione ha provveduto a dare incarico per la Variante al PUL per gli interventi da eseguire congiuntamente con gli altri soggetti territorialmente competenti, procedendo alla predisposizione di uno strumento di regolamentazione anche degli accessi e di gestione delle attività relative alla nautica da diporto sia nell'isola Piana che nell'isola dell'Asinara, oltre ai servizi alla balneazione che tenga in considerazione gli effetti derivanti dal carico antropico in relazione agli habitat ed alle specie animali e vegetali del SIC e delle ZPS in questione;
- 3 Per quanto attiene al SIC "Stagno e Ginepreto di Platamona", l'indice previsto per la realizzazione delle volumetrie compatibili con la destinazione ex d9.2 (chioschi, cabine e attrezzature balneari) è stato ricondotto al valore di 0,001 m3/m2 previsto dalle Norme di Attuazione per gli interventi di valorizzazione ambientale in zona H e saranno soggetti alle specifiche normative previste dal PUL approvato dall'Amministrazione;

- 4 Tutti i progetti derivanti dal Piano Urbanistico Comunale e ricadenti all'interno dei Siti di Importanza Comunitaria e delle Zone di Protezione Speciale sopra citate, sono stati sottoposti dalle Norme di attuazione ai procedimenti ambientali previsti dalla normativa vigente.



## **Copianificazione beni storico/culturali**

### **Osservazione n. 3**

#### **Osservazione n. 3**

*La procedura di copianificazione dei beni storico/culturali ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR è stata avviata e attualmente è in itinere.*

#### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

**CONCLUDERE LA PROCEDURA AVVIATA**

#### **Recepimento n.3**

La procedura di copianificazione dei beni storico/culturali ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR è stata avviata con la convocazione da parte della RAS della riunione in data 30/06/2022 e si è conclusa con la trasmissione da parte della RAS del verbale finale di copianificazione tra RAS, Soprintendenze e Comune in data 19.12.2023. Il verbale firmato ha chiuso le Attività di definizione delle aree di rispetto indicate dall'art. 49, commi 2 e 4, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale per i beni paesaggistici ed identitari individuati e tipizzati ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004, come inseriti nel "Repertorio del Mosaico 2016 – Comune di PORTO TORRES (SS)".

Il lavoro svolto è stato inserito nelle Tavole "Carta dei beni paesaggistici storico culturali Rev 2025" e "Verbale di copianificazione beni storico culturali ed architettonici" e relativa relazione.

# **RIORDINO DELLE CONOSCENZE**

## **Assetto Ambientale**

### **Osservazione n. 4**

#### **Osservazione n.4 - “Carte pedologiche”**

*1) Carta delle unità delle terre. La carta è stata redatta in scala 1:10.000, conformemente alle “Linee Guida per l'adeguamento del PUC al PPR e al PAI” e mostra la distribuzione areale delle tipologie pedologiche studiate e classificate secondo il sistema della “SoilTaxonomy”, riconosciuto a livello internazionale; anche la legenda risulta conforme alle “Linee Guida RAS” per l'assetto ambientale. Mancano le etichette (Labels), necessarie ad una più semplice e immediata comprensione della carta e di conseguenza del territorio.*

*Si segnala l'assenza della legenda nell'elaborato Amb.B.01a, tuttavia reperibile nelle carte della capability e della suitability.*

*Nella relazione agronomica, Elaborato Rel.Amb.B, è presente una sezione dedicata alle Unità delle Terre in cui è descritto in modo sufficientemente approfondito quanto è stato rilevato dallo studio.*

*2) Carta della capacità d'uso dei suoli. Sono stati prodotti gli elaborati Amb.B.02a e Amb.B.02b che invece di rappresentare il tematismo della capacità d'uso dei suoli del territorio di Porto Torres, sono del tutto identici all'elaborato delle unità di terre.*

*Nella relazione agronomica, Rel.Amb.B, è presente una sezione dedicata alla Land capability in cui è descritto in modo sufficientemente approfondito quanto è stato rilevato dallo studio.*

*3) Carta della suscettività agli usi agricoli. Sono stati prodotti gli elaborati Amb.B.03a e Amb.B.03b che invece di rappresentare il tematismo della suscettività d'uso dei suoli del territorio di Porto Torres sono del tutto identici all'elaborato delle unità di terre.*

*Nella relazione agronomica, Rel.Amb.B, è presente una sezione dedicata alla Land suitability in cui è descritto in modo sufficientemente approfondito quanto è stato rilevato dallo studio.*

*4) Relazione agronomica. La relazione specialistica descrive compiutamente gli elaborati e le metodologie adottate. Tuttavia, eccezion fatta per la carta delle unità di terre, non si riscontra la trasposizione cartografica di quanto descritto in relazione.*

#### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

- *Rivedere la carta delle unità di terre inserendo la legenda mancante.*
- *Redigere gli elaborati riguardanti la capability e le diverse suitability, così come da “Linee Guida RAS” per l'assetto ambientale.*
- *Inserire le etichette (Labels) in tutti gli elaborati.*

#### **Recepimento n.4**

- *E' stata rivista la tavola “Amb.B.01a Carta delle unità di terre” inserendo la legenda mancante e rinominata “Amb.B.01a Carta delle unità di terre Rev 2025”.*
- *Sono stati redatti gli elaborati (Amb.B.02a carta della capacità d'uso dei suoli rev 2025” e Amb.B.03a carta della suscettività d'uso dei suoli rev 2025) riguardanti la capability e le diverse suitability, così come da “Linee Guida RAS” per l'assetto ambientale.*
- *Sono state Inserite le etichette (Labels) in tutti gli elaborati.*

## Osservazione n. 5

### Osservazione n. 5 - “Carte agronomiche/forestali”

1) *Carta della copertura vegetale. È stato prodotto un elaborato in scala 1:10.000 che rappresenta la copertura vegetale del territorio comunale, coerente alle “Linee Guida RAS”. In legenda son state rappresentate le definizioni delle classificazioni di copertura e anche i relativi codici. Si rileva tuttavia, nella tav. Amb.C.01b, l'accorpamento di unità cartografiche secondarie, vedi ad esempio: Boschi di leccio, Macchia evoluta e preforestale, Macchie e garighe termofile e/o xerofile, Praterie perenni o Praterie annuali.*

*Mancano le etichette (Labels), necessarie ad una più semplice e immediata comprensione della carta e di conseguenza del territorio.*

2) *Carta dell'uso del suolo. È stato prodotto un elaborato in scala 1:10.000. Lo studio utilizza la legenda CORINE LAND COVER come richiesto dalle “Linee Guida RAS”, con un livello di dettaglio e approfondimento che tuttavia non contempla tutti i livelli disponibili, limitandosi indistintamente al terzo livello anche quando disponibili ulteriori livelli di approfondimento. La criticità segnalata provocherà indubbe conseguenze nella determinazione delle componenti di paesaggio con valenza ambientale alla scala comunale.*

*Si citano a titolo esemplificativo e non esaustivo i casi:*

*Aree a vegetazione sclerofilla - CLC 323, che si dividono in macchia mediterranea - CLC 3231 che afferisce alle Componenti Aree naturali e subnaturali e gariga – CLC 3232 che afferisce alle Componenti Aree Seminaturali.*

*Boschi di latifoglie – CLC 311 che si possono declinare: CLC 3111 Boschi di latifoglie afferisce alle Componenti Aree naturali e sub naturali, CLC 31121 Pioppeti, saliceti, eucalitteti ecc. anche in formazioni miste afferisce alle Componenti Aree ad utilizzazione agro-forestale, CLC 31122 Sugherete e 31123 Castagneti da frutto che afferiscono alle Componenti Aree seminaturali.*

*Mancano le etichette (Labels), necessarie ad una più semplice e immediata comprensione della carta e di conseguenza del territorio.*

3) *Relazione agronomica. La relazione agronomica, Rel.Amb.C, descrive compiutamente le comunità vegetali e le serie di vegetazione del Comune di Porto Torres, ma non gli elaborati prodotti (carta della copertura vegetale e carta dell'uso del suolo).*

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

Verificare e correggere le criticità segnalate per gli elaborati prodotti:

- *Carta della copertura vegetale. Perimetrare gli areali ricomprendendo in ciascuno le singole tipologie di vegetazione e non accorpamenti delle stesse (vedi legenda dell'elaborato), come evidenziato nell'enunciazione delle criticità riscontrate. Stesso ragionamento per le Categorie principali che devono essere rappresentate distintamente e non come accorpamenti (vedi legenda dell'elaborato).*
- *Oltre alla conoscenza della copertura vegetale del territorio, l'elaborato è di indispensabile importanza nella determinazione delle superfici coperte da foreste e boschi, Beni paesaggistici ambientali ex art. 142 D.Lgs. n° 42/04, di cui si vedrà nella sezione dedicata.*
- *Uso del suolo. Rivedere le classificazioni dell'uso del suolo, ed eventualmente le perimetrazioni, approfondendo il dettaglio attraverso l'utilizzo dei vari livelli di Corine Land Cover disponibili, evitando così successivi inconvenienti nella redazione della Carta delle componenti di paesaggio con valenza ambientale, che nella legenda del PPR tengono conto, nella loro determinazione, di tutti i livelli della CLC disponibili.*
- *Inserire le etichette (Labels) in tutti gli elaborati.*

### Recepimento n. 5

Sono stati ripерimetrati gli areali ricomprendendo in ciascuno le singole tipologie di vegetazione e non accorpamenti delle stesse, per le Categorie principali sono state rappresentate distintamente eliminando gli accorpamenti. Tali modifiche sono state inserite nella tavola “Amb.C.01a Carta della

copertura vegetale rev 2025”

Dalla carta della copertura vegetale del territorio si sono ricavate le superfici coperte da foreste e boschi, Beni paesaggistici ambientali ex art. 142 D.Lgs. n° 42/04, riportati nell'apposita Cartografia relativa ai beni paesaggistici ed ambientali denominata “Amb.C1.01a Carta dei Beni Paesaggistici ambientali Rev 2025”.

Sono state riviste le classificazioni dell'uso del suolo, e le perimetrazioni, approfondendo il dettaglio attraverso l'utilizzo dei vari livelli di Corine Land Cover disponibili, evitando così successivi inconvenienti nella redazione della Carta delle componenti di paesaggio con valenza ambientale, che nella legenda del PPR tengono conto, nella loro determinazione, di tutti i livelli della CLC disponibili. La nuova tavola è denominata “AmbC.02a Carta dell'uso e copertura del suolo rev 2025”.

Sono state inserite le etichette (Labels) in tutti gli elaborati.

## Osservazione n. 6

### Osservazione n. 6 - “Carte aree percorse da incendio e usi civici”

*Carta delle aree percorse da incendio.*

*Non è stato redatto alcun elaborato che rappresenti le aree percorse dagli incendi nel territorio comunale di Porto Torres nell'arco degli ultimi quindici anni.*

*Le aree incendiate devono essere rappresentate esplicitando le date e i relativi tipi di soprassuolo interessati (Bosco, pascolo, altro soprassuolo) necessari a verificare le scelte di piano in relazione ai vincoli e alle limitazioni derivanti dalla corretta applicazione dell'articolo 10 “Divieti, prescrizioni e sanzioni” della Legge 21.11.2000, n. 353 “Legge quadro in materia di incendi boschivi”.*

*Carta degli usi civici.*

*Non è stato redatto alcun elaborato che rappresenti le aree gravate da usi civici (vedi Determinazione RAS n. 278 del 24/02/2005)*

*Relazione illustrativa.*

*Non è stata redatta alcuna relazione illustrativa inerente gli elaborati succitati.*

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

#### **Carta delle aree percorse da incendio.**

- Redigere la carta delle aree percorse da incendio che riporti l'indicazione del relativo soprassuolo. Si ricorda che l'articolo 10, comma 1, della Legge n. 353/2000 “Legge quadro in materia di incendi boschivi” prevede al comma 1 che “Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. (...)”.
- Il Comune deve fornire la rappresentazione aggiornata delle aree percorse da incendi, con relativa indicazione della data e del tipo di soprassuolo (Bosco, pascolo, altro soprassuolo), riferita ad un arco temporale di 15 anni. Si rammenta che i dati disponibili sul Geoportale RAS sono aggiornati al 2020.
- Il Comune deve dotarsi del Catasto incendi le cui perimetrazioni e classificazioni devono essere verificate e concordate con l'Ente competente alla gestione del vincolo (Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale - Servizio territoriale dell'ispettorato Provinciale).
- La rappresentazione delle aree incendiate deve essere aggiornata annualmente.

#### **Carta degli usi civici.**

- Redigere la carta delle aree gravate da usi civici, – bene paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h), del D.Lgs n. 42/2004 – la cui presenza è stata accertata “nell'Inventario generale delle terre civiche” redatto dall'Assessorato Regionale dell'Agricoltura della RAS ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge regionale n. 12/1994 (vedi Determinazione RAS - Assessorato Agricoltura, n. 278 del 24/02/2005).

#### **Relazione illustrativa.**

- Redigere una relazione che illustri in maniera esaustiva gli elaborati riguardanti i succitati tematismi.

### Recepimento n. 6

#### **Carta delle aree percorse da incendio.**

È stata redatta la carta delle aree percorse da incendio che riporta l'indicazione del relativo soprassuolo. La carta è stata redatta in conformità all'articolo 10, comma 1, della Legge n. 353/2000 “Legge quadro in materia di incendi boschivi”.

La rappresentazione aggiornata delle aree percorse da incendi, riporta l'indicazione della data e del tipo di soprassuolo (Bosco, pascolo, altro soprassuolo), riferita ad un arco temporale di 15 anni. Sono stati utilizzati i dati disponibili sul Geoportale RAS all'ultimo aggiornamento. La relativa tavola è denominata “AmbC.03a Carta delle aree percorse da incendio”

Il Comune si dota del Catasto incendi le cui perimetrazioni e classificazioni sono state verificate e

concordate con l'Ente competente alla gestione del vincolo (Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale - Servizio territoriale dell'ispettorato Provinciale).

La rappresentazione delle aree incendiate sarà aggiornata annualmente.

**Carta degli usi civici.**

È stata redatta la tavola denominata "AmbC.04a Carta delle aree gravate da usi civici", "bene paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h), del D.Lgs n. 42/2004" la cui presenza è stata accertata "nell'Inventario generale delle terre civiche" redatto dall'Assessorato Regionale dell'Agricoltura della RAS ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge regionale n. 12/1994 (vedi Determinazione RAS - Assessorato Agricoltura, n. 278 del 24/02/2005).

**Relazione illustrativa.**

È stato dedicato un articolo delle NTA con le descrizioni e le relative prescrizioni riguardanti i succitati tematismi.



## Osservazione n. 7

### Osservazione n. 7 - “Piano Paesaggistico Regionale”

*Carta dei Beni Paesaggistici ambientali.*

*Non è stato redatto alcun elaborato che rappresenti i beni paesaggistici ambientali:*

*Vincolo idrogeologico ex ART. 9 NTA PAI Beni ex art. 136 D.Lgs. N° 42/04 e succ. mod. Beni ex art. 142 D.Lgs. N° 42/04 e succ. mod. Beni ex art. 143 D.Lgs. N° 42/04 e succ. mod.*

*Carta delle componenti ambientali.*

*Non è stato redatto alcun elaborato che rappresenti le Componenti di paesaggio con valenza ambientale alla scala comunale. Si rammenta che la rappresentazione e la legenda devono rispettare la struttura e la legenda del PPR (Aree naturali e subnaturali, Aree Seminaturali, Aree ad utilizzazione Agroforestale e susseguenti declinazioni).*

*Carta delle aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate, aree di recupero ambientale, aree di tutela morfologica e idrogeologica (ad esclusione del PAI).*

*Non è stato redatto alcun elaborato che rappresenti le aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate, aree di recupero ambientale, aree di tutela morfologica e idrogeologica.*

*Carta aree di ulteriore interesse naturalistico (valenze ambientali identificate dall'Ente Locale in sede di PUC).*

*Non è stato redatto alcun elaborato che rappresenti le aree di ulteriore interesse naturalistico qualora presenti sul territorio di Porto Torres.*

*Relazione illustrativa.*

*Non è stata redatta alcuna relazione illustrativa inerente gli elaborati succitati.*

### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

#### **Carta dei Beni Paesaggistici ambientali.**

Redigere la carta dei beni paesaggistici ambientali alla discesa di scala a livello comunale, come previsto dall'articolo 107, comma 4, delle NTA PPR, che rappresenti:

- Vincolo idrogeologico ex art. 9 NTA PAI
- Beni ex art. 136 D.Lgs. n° 42/04 (nello specifico DM 20/06/1968 - Zona litoranea e DM 17/04/196 – Quartiere e Basilica di San Gavino)
- Beni ex art. 142 D.Lgs. n° 42/04.
- Beni ex art. 143 D.Lgs. n° 42/04.

Redigere l'elaborato che rappresenti i “territori coperti da foreste e da boschi” (articolo 142, comma 1, lettera g)), coerentemente con quanto rappresentato negli elaborati di base e le relative normative.

È necessario specificare che la perimetrazione proposta dal Comune assume un valore indicativo e non vincolante.

#### **Carta delle componenti ambientali.**

Redigere la carta delle Componenti di paesaggio con valenza ambientale alla scala comunale, la cui rappresentazione e la legenda devono rispettare la struttura e la legenda del PPR (Aree naturali e subnaturali, Aree Seminaturali, Aree ad utilizzazione Agroforestale e susseguenti declinazioni).

#### **Carta delle aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate, aree di recupero ambientale, aree di tutela morfologica e idrogeologica (ad esclusione del PAI).**

Redigere la carta delle aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate

**Carta aree di ulteriore interesse naturalistico (valenze ambientali identificate dall'Ente Locale in sede di PUC).**

Redigere la Carta aree di ulteriore interesse naturalistico, qualora presenti sul territorio di Porto Torres.

**Relazione illustrativa.**

Redigere una relazione che illustri in maniera esaustiva gli elaborati riguardanti i succitati tematismi.

Si dovrà dare evidenza, negli elaborati del PUC, che il fiume Mannu di Porto Torres, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche e tutelato paesaggisticamente ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, risulta altresì sottoposto alle disposizioni di cui all'articolo 10 bis, comma 1, lettera c), della L.R. n. 45/1989 (DPGR n. 368 del 30.12.1993 e DGR n. 27/31 del 27.07.1993).

**Recepimento n. 7**

**Carta dei Beni Paesaggistici ambientali.**

È stata redatta la carta dei beni paesaggistici ambientali alla discesa di scala a livello comunale, come previsto dall'articolo 107, comma 4, delle NTA PPR, denominata "Amb.C1.01a e Amb.C1.01b Carta dei Beni Paesaggistici ambientali"

All'interno degli elaborati sono rappresentati i "territori coperti da foreste e da boschi" (articolo 142, com. 1, lettera g).

È stato specificato nelle NTA del PUC che la perimetrazione proposta dal Comune assume un valore indicativo e non vincolante.

All'interno delle NTA è stata inserita un'apposita sezione sui beni paesaggistici Ambientali con la relativa definizione, descrizione, indicazione cartografica e disciplina.

**Carta delle componenti ambientali.**

E' stata redatta la carta delle Componenti di paesaggio con valenza ambientale alla scala comunale, denominata "AmbC1.02 a e AmbC1.02b Carta delle componenti ambientali" la cui rappresentazione e la legenda rispettano la struttura e la legenda del PPR (Aree naturali e subnaturali, Aree Seminaturali, Aree ad utilizzazione Agroforestale e susseguenti declinazioni).

**Carta delle aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate, aree di recupero ambientale, aree di tutela morfologica e idrogeologica (ad esclusione del PAI).**

E' stata redatta la carta delle aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate denominata "AmbC1.04a e AmbC1.04b Carta aree di ulteriore interesse naturalistico".

# **RIORDINO DELLE CONOSCENZE**

## **Assetto Storico culturale**

### **Osservazione n. 8**

#### **Osservazione n. 8 - “Discesa di scala del PPR a livello comunale: assetto storico/culturale”**

*1. Il perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione non è stato riportato in alcun elaborato del PUC.*

*Per quanto riguarda il perimetro del centro matrice, lo stesso è stato oggetto di atto ricognitivo ai sensi dell'articolo 52, 1 comma – lettere a) e b), delle NTA del PPR e approvato con delibera del Consiglio Comunale di Porto Torres n. 69 del 29.10.2007 e con Determinazione n. 212/DG del 12/02/2008.*

*2. Il Comune di Porto Torres dispone di un Piano Particolareggiato (PPA) del centro storico approvato con deliberazione dal C.C. n. 65 in data 24/09/2004 che ha effettuato la verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale conclusasi con determinazione n. 1768/DG del 25/07/2008.*

*Ad oggi, il Comune non dispone di un Piano Particolareggiato redatto in adeguamento al PPR e approvato ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/1998. Con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 11 del 30.03.2015 è stato adottato il Piano Particolareggiato di “Adeguamento all'art. 52 delle norme tecniche di attuazione del P.P.R. del piano particolareggiato della zona A per la parte interna al perimetro del centro matrice” che non ha concluso l'iter amministrativo e, pertanto, considerato il periodo di tempo intercorso e la scadenza delle misure di salvaguardia, ha perso di efficacia.*

*3. Il Comune, ad oggi, non ha completato l'avviato processo di copianificazione ai sensi dell'art.49, commi 2 e 4, delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale per i beni paesaggistici ed identitari.*

*Il Repertorio del Mosaico dei Beni Paesaggistici ed Identitari del P.P.R. individua nel territorio comunale 14 beni paesaggistici, 4 beni identitari, 1 bene architettonico (vincolato con specifico provvedimento amministrativo ai sensi della parte II del D.lgs n. 42/2004).*

*Il PUC presenta una corposa documentazione sia testuale che cartografica che si occupa dell'assetto storico culturale. Negli elaborati si trovano censite diverse tipologie di beni così suddivisi:*

- Archeologia Urbana, che individua, nel Bene radice complesso “Città Antica Colonia Iulia Turris Libisonis”: 6 beni Radice (Abitato antico, Necropoli orientale, Necropoli Meridionale, Settore Fluviale, Necropoli Occidentale e Area Periurbana); all'interno di ciascuno dei 6 Beni radice sono state poi censite decine di ulteriori beni: 74 nell'Abitato Antico, 12 nella Necropoli Orientale, 9 nella Necropoli Meridionale, 6 nel Settore Fluviale, 4 nella Necropoli Occidentale e 2 nell'Area Periurbana.*
- Archeologia Extraurbana, che individua 21 beni radice nel territorio dell'isola madre e 5 nell'isola dell'Asinara;*
- Architettonico, che individua 28 beni radice nel territorio dell'isola madre e 25 nell'isola dell'Asinara.*

*4. Alla disciplina dei Beni Storico Culturali è stato dedicato l'Allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, in cui si riportano anche le schede descrittive dei singoli beni.*

*Dal punto di vista urbanistico, per i beni di natura archeologica ricadenti in ambito urbano sono state individuate le zone di tutela assoluta, identificate come sottozone H1.1.x, e le aree di Tutela Condizionata con i codici da TC1.01 a TC1.05 (a seconda del valore di rischio archeologico attribuito alle singole aree: massimo, altissimo, alto, medio e basso), mentre per i beni ricadenti in ambito extraurbano, sono state perimetrate le aree H1.2.x e TC2.01 – TC2.20.*

*Relativamente ai beni storico-architettonici l'area di tutela assoluta assume la codifica di H1.3.x, e quella di Tutela Condizionata TC3.x.*

## **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

- Negli elaborati grafici del PUC, sia nelle tavole riguardanti l'assetto storico culturale che in quelle di zonizzazione, dovrà essere rappresentato il perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione come definito a seguito dell'atto ricognitivo ai sensi ai sensi dell'articolo 52, 1 comma – lettere a) e b), delle NTA del PPR, di cui alla Determinazione n. 212/DG del 12/02/2008; dovrà anche essere data evidenza che trattasi di bene paesaggistico individuato dal PPR con rinvio alla relativa disciplina;
- Il Comune dovrà concludere l'avviato processo di copianificazione dei beni paesaggistici ed identitari (Mibact, RAS e Comune) di cui all'art. 49 delle NTA del PPR; pertanto ogni considerazione in merito sarà rimandata a seguito della sottoscrizione del verbale conclusivo e al relativo recepimento nel PUC. Si fa presente che il PUC deve fedelmente rappresentare, a livello conoscitivo e normativo, quanto indicato nel verbale di copianificazione; pertanto è necessario dedicare nelle NTA del PUC una apposita sezione che richiami:
  - i Beni Paesaggistici soggetti a copianificazione, di cui all'art. 48, comma 1, lett. a), delle NTA del PPR, richiamando la specifica disciplina delle schede di copianificazione;
  - gli eventuali elementi di ulteriore individuazione comunale ai sensi dell'art. 19, lett. h), delle L.R. 45/1989, non rientranti nelle precedenti categorie di Beni paesaggistici, richiamando la specifica disciplina di salvaguardia e tutela.
- Si ricorda che tali beni/elementi dovranno essere rappresentati con i relativi perimetri nella Carta dei Beni Storico Culturali e nella Carta della zonizzazione (con opportuna base conoscitiva – topografica o ortofoto) e richiamati nelle NTA del PUC attraverso un codice univoco da prevedere per tutte le categorie di Beni.
- Per i Beni paesaggistici di cui all'art. 48, comma 1, lett. a), delle NTA del PPR, le NTA del PUC dovranno specificare che all'interno dei due perimetri di tutela, individuati in sede di copianificazione, vige la disciplina dell'art. 146 del D.lgs 42/2004 (autorizzazione paesaggistica).
- L'Allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione dovrà essere, pertanto, adeguato alle risultanze del processo di copianificazione relativo alla disciplina d'uso delle aree di tutela integrale e condizionata dei beni inclusi nel Repertorio e oggetto di copianificazione e degli ulteriori beni esterni al Repertorio. La medesima disciplina paesaggistica (prevalente), dovrà essere applicata unitamente a quella urbanistica relativa alla zona omogenea interessata.

## **Recepimento n. 8**

- Negli elaborati grafici del PUC, sia nelle tavole riguardanti l'assetto storico culturale (SC.A.01a e SC.A.01b "Carta dei beni paesaggistici storico culturali Rev 2025") che in quelle di zonizzazione (Os.A.01a pianificazione urbanistica di progetto ambito urbano rev 2025 e Os.A.01b pianificazione urbanistica di progetto ambito extraurbano rev 2025), è stato rappresentato il perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione come definito a seguito dell'atto ricognitivo ai sensi ai sensi dell'articolo 52, 1 comma – lettere a) e b), delle NTA del PPR, di cui alla Determinazione n. 212/DG del 12/02/2008; si è data evidenza nella Carta dei beni paesaggistici che il Centro di Antica e Prima Formazione, costituisce Bene Paesaggistico come individuato dal PPR con rinvio alla relativa disciplina;
- Il Comune ha concluso la *procedura di copianificazione dei beni storico/culturali ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR come da verbale finale in data 19.12.2023. Il verbale firmato ha chiuso le Attività di definizione delle aree di rispetto indicate dall'art. 49, commi 2 e 4, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale per i beni paesaggistici ed identitari individuati e tipizzati ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004, come inseriti nel "Repertorio del Mosaico 2016" – Comune di PORTO TORRES (SS)*.

Il verbale conclusivo è stato recepito dal PUC ed è stata dedicata un'apposita sezione nelle NTA del PUC che hanno richiamato:

- i Beni Paesaggistici soggetti a copianificazione, di cui all'art. 48, comma 1, lett. a), delle NTA del PPR, richiamando la specifica disciplina delle schede di copianificazione;
- gli eventuali elementi di ulteriore individuazione comunale ai sensi dell'art. 19, lett. h), delle L.R. 45/1989, non rientranti nelle precedenti categorie di Beni paesaggistici, richiamando la specifica disciplina di salvaguardia e tutela.
- Tali beni/elementi sono stati rappresentati con i relativi perimetri nella tavola "SC.A.07a\_1-6 SC.A.07b Carta dei beni paesaggistici storico culturali Rev 2025" (con opportuna base conoscitiva –

topografica o ortofoto) e richiamati nelle NTA del PUC attraverso un codice univoco per tutte le categorie di Beni.

- Per i Beni paesaggistici di cui all'art. 48, comma 1, lett. a), delle NTA del PPR, le NTA del PUC è stato specificato che all'interno dei due perimetri di tutela, individuati in sede di copianificazione, vige la disciplina dell'art. 146 del D.lgs 42/2004 (autorizzazione paesaggistica).
- L'Allegato 1 è stato stralciato dalle Norme Tecniche di Attuazione che pertanto sono state adeguate introducendo al suo interno un'apposita sezione che ha recepito le risultanze del processo di copianificazione relativo alla disciplina d'uso delle aree di tutela integrale e condizionata dei beni inclusi nel Repertorio e oggetto di copianificazione e degli ulteriori beni esterni al Repertorio. La medesima disciplina paesaggistica (prevalente), è stata applicata unitamente a quella urbanistica relativa alla zona omogenea interessata introducendo nelle norme tecniche specifiche per la zona omogenea la relativa norma prevalente.

## Assetto Insediativo **Osservazione n. 9**

### **Osservazione n. 9 - “Strumento urbanistico vigente”**

*La tavola Ins.A.01.02a- Carta dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente riporta la zonizzazione del PRG su base ortofoto e, lateralmente, in corrispondenza della legenda, si limita ad indicare in termini percentuali lo stato di attuazione delle diverse zone/sottozone omogenee.*

*Nella Rel.Ins.A. Relazione illustrativa dello stato attuale del territorio comunale, a pagina 5, e anche nella Rel.Os.A, è presente una tabella che riporta i dati del PRG ed estratti da una variante del 2010, che si limita a rappresentare le superfici territoriali/fondiarie, gli indici territoriali/fondari e il volume realizzabile delle zone/sottozone omogenee A, B e C.*

*Relativamente alle zone C, all'interno delle NTA è stato possibile estrapolare i seguenti dati relativi ai piani attuativi:*

- *Sottozona C1.1/2: Piano di lottizzazione di iniziativa pubblica (approvato con decreto Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica il 25.10.1989).*
- *Sottozona C1.2: Piano di lottizzazione di iniziativa privata - Monte Angellu-Andriolu (approvazione 17.12.1999) nota come lottizzazione Soc. Agricola Turritana insieme alla C1.7, C1.8, C1.10*
- *Sottozona C1.3: Piano di lottizzazione di iniziativa pubblica - area “La Banca” (approvazione 07.03.1997)*
- *Sottozona C1.4: Piano di lottizzazione di iniziativa privata - Viale delle Vigne - (approvazione 3.10.96)*
- *Sottozona C1.5: Piano di lottizzazione di iniziativa privata - l’“Oleandro” - (approvazione 06.04.1993)*
- *Sottozona C1.7: Piano di lottizzazione di iniziativa privata - Monte Angellu-Andriolu (approvazione 17.12.1999), nota come lottizzazione Soc. Agricola Turritana insieme alla C1.7, C1.8, C1.10.*
- *Sottozona C1.8: Piano di lottizzazione di iniziativa privata - Monte Angellu-Andriolu (approvazione 17.12.1999), nota come lottizzazione Soc. Agricola Turritana insieme alla C1.7, C1.8, C1.10.*
- *Sottozona C1.9: Piano di lottizzazione di iniziativa privata - Viale della Libertà-Villaggio Verde (non è indicata la data di approvazione)*
- *Sottozona C1.10: Piano di lottizzazione di iniziativa privata - Monte Angellu-Andriolu (approvazione 17.12.1999), nota come lottizzazione Soc. Agricola Turritana insieme alla C1.7, C1.8, C1.10.*
- *Sottozona C1.167: Piano di Zona (approvato il 17.10.1967).*

### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

- *Occorre rappresentare lo stato di attuazione della pianificazione vigente sia in forma cartografica (con l'indicazione delle zone e dei comparti pianificati) che tramite una tabella unica riepilogativa contenente le informazioni minime necessarie relative a tutte le zone omogenee presenti nel territorio comunale: superfici di riferimento (territoriali e fondiarie), indici (territoriali e fondari) volumi (esistenti, da piano e da realizzare), abitanti (insediati e insediabili e relativa dotazione volumetrica) abitazioni (esistenti, occupate e vuote).*
- *Si specifica che della pianificazione attuativa vigente è necessario fornire denominazione, atti amministrativi, dati dimensionali, etc. e che lo stato di attuazione dei piani deve contenere non solo la percentuale di completamento rispetto alla volumetria prevista dal piano di lottizzazione, ma deve essere altresì indicato lo stato di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tali informazioni si rendono necessarie al fine di poter verificare se le scelte pianificatorie sono coerenti con quanto previsto dal PPR (NTA del sistema insediativo), se sono state sviluppate tenendo conto dell'analisi dell'insediamento urbano e se sono tese al completamento urbanistico e figurativo dell'esistente.*
- *Lo stato di attuazione dovrà essere fornito e rappresentato anche per le aree S presenti nelle zone A e B per le quali dovranno essere indicate le destinazioni esistenti e i dati urbanistici fondamentali (superficie, volume, ecc), nonché la proprietà (pubblica e privata) e le modalità di soddisfacimento del servizio pubblico richiesto.*



## **Recepimento n. 9**

- è stato rappresentato lo stato di attuazione della pianificazione vigente (Ins.A.01.1a Carta dello strumento urbanistico vigente PRGC) sia in forma cartografica (con l'indicazione delle zone e dei comparti pianificati) che tramite una tabella unica riepilogativa contenente le informazioni minime necessarie relative a tutte le zone omogenee presenti nel territorio comunale: superfici di riferimento (territoriali e fondiari), indici (territoriali e fondiari) volumi (esistenti, da piano e da realizzare), abitanti (insediati e insediabili e relativa dotazione volumetrica).
- Per la pianificazione attuativa vigente sono stati forniti denominazione, atti amministrativi, dati dimensionali, etc. e che lo stato di attuazione dei piani contenenti sia la percentuale di completamento rispetto alla volumetria prevista dal piano di lottizzazione, sia lo stato di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Lo stato di attuazione è stato rappresentato anche per le aree S presenti nelle zone A e B per le quali sono state indicate le destinazioni esistenti e i dati urbanistici fondamentali (superficie, volume, ecc), nonché la proprietà (pubblica e privata) e le modalità di soddisfacimento del servizio pubblico richiesto.

## Assetto Insediativo **Osservazione n. 10**

### **Osservazione n. 10** - “Discesa di scala del PPR a livello comunale: assetto insediativo”

*Le tavole Ins.PPR01a e Ins.PPR.01b riportano unicamente la sovrapposizione dello strumento urbanistico vigente sulla cartografia del PPR senza effettuare l'individuazione alla scala locale delle componenti insediative del PPR che, invece, si ritrova negli elaborati progettuali, nelle tavv. Os.PPR.01a e Os.PPR.01b Carta della individuazione dei tematismi del PPR nel progetto di Organizzazione dello spazio.*

### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

- Predisporre, come previsto dall'articolo 107, comma 4, delle NTA PPR e analogamente a quanto fatto per il progetto di Organizzazione dello spazio, una tavola che riporti l'individuazione alla scala locale delle attuali componenti insediative secondo la codifica riportata nella legenda del PPR evitando, per una più chiara lettura, di sovrapporla alla cartografia del PPR. Tale accorgimento dovrà essere adottato anche per i corrispondenti elaborati progettuali di organizzazione dello spazio;
- effettuare, per quanto possibile, un puntuale censimento degli abusi edilizi e degli edifici privi di concessione (articolo 61, comma 1, lettera e), e articolo 78, comma 1, lettera e), delle NTA del PPR), anche al fine della corretta applicazione delle disposizioni dei piani di settore (articolo 4, comma 10, delle NA del PAI);
- effettuare, per quanto possibile, un puntuale censimento delle case agricole utilizzate per residenza (articolo 80, comma 1, lettera e), delle NTA del PPR);
- verificare i limiti amministrativi congiuntamente con il Comune di Sassari, in quanto si rilevano discordanze, sia in cartografia che negli shape file, inerenti diverse porzioni di territorio comunale. A tal fine risulta, pertanto, necessario che il Comune proceda alla verifica dei confini territoriali avviando le opportune interlocuzioni con i competenti uffici regionali facenti capo alla Direzione scrivente.

### **Recepimento n. 10**

- E' stata predisposta, come previsto dall'articolo 107, comma 4, delle NTA PPR una tavola “carta della individuazione dei tematismi del PPR nello strumento Urbanistico Vigente Rev 2025” che riporta l'individuazione alla scala locale delle attuali componenti insediative secondo la codifica riportata nella legenda del PPR evitando, per una più chiara lettura, di sovrapporla alla cartografia del PPR. Tale accorgimento è stato adottato anche per i corrispondenti elaborati progettuali di organizzazione dello spazio;
- Il Servizio di vigilanza edilizia comunale esegue regolarmente attività di verifica e censimento degli abusi ed emette le relative ordinanze di ripristino dello stato assentito. I dati a disposizione dell'Amministrazione sono utilizzati per una corretta applicazione delle disposizioni dei piani di settore (articolo 4, comma 10, delle NA del PAI);
- è stato effettuato, per quanto possibile, un puntuale censimento delle case agricole utilizzate per residenza (articolo 80, comma 1, lettera e), delle NTA del PPR) e si è provveduto ad individuare l'areale relativo all'urbano diffuso in agro utilizzando elaborazioni GIS che hanno individuato come parametri di analisi le abitazioni aventi dimensioni ricomprese tra 50 e 150 mq, una distanza tra di esse non superiore a 50 m ed un areale minimo di indagine con inferiore a 5 Ha;
- si sono verificati i limiti amministrativi congiuntamente con il Comune di Sassari, in quanto si sono rilevate discordanze, sia in cartografia che negli shape file, inerenti diverse porzioni di territorio comunale. A tal fine si sono avviate le opportune interlocuzioni con i competenti uffici regionali che hanno portato alla definizione dei limiti.

## AMBITI DI PAESAGGIO LOCALI

### **Osservazione n. 11**

#### **Osservazione n. 11 - “Formulazione obiettivi e strategie di piano”**

*Le Unità di Paesaggio (Upa) definiscono la geografia delle diversità attuali e potenziali che rappresentano l'articolata ricchezza del territorio di Porto Torres. Il PUC ne ha individuato 20. A sua volta la geografia delle diversità descritta dalle UPA viene valorizzata attraverso azioni progettuali orientate in senso ambientale negli ambiti componenti le Upa, che proprio per questo vengono definiti Ambiti del progetto ambientale. Infine, a loro volta gli Ambiti del progetto ambientale saranno articolati secondo un dispositivo di Aree attuative, così denominate in quanto in tali aree si attua il progetto ambientale della città. In queste aree il progetto può attuarsi sia attraverso un dispositivo di regolazione urbana costituito dalle Sottozone urbanistiche, sia attraverso progetti dotati di programmi di intervento. In questo senso queste ultime aree vengono definite Arp, Aree di Ristrutturazione Programmata,*

*Secondo quanto dichiarato nella relazione (tavola REL.OS.A) per quanto riguarda gli Ambiti del progetto ambientale, APA, ubicati sull'Isola dell'Asinara la descrizione e le destinazioni sono integralmente riprese dalla relazione del Piano del Parco, che sono fatte proprie dal Piano Urbanistico Comunale.*

#### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

*Sarebbe opportuno redigere un apposito documento che contenga delle schede specifiche relative alle UPA, Ambiti del Progetto Ambientale, Aree Attuative e Aree di Ristrutturazione Programmata, nel quale si riportino degli stralci cartografici utili ad identificare i suddetti elementi e stralciando i relativi contenuti dalle NTA al fine di rendere queste ultime più snelle e facilmente consultabili.*

#### **Recepimento n. 11**

Al fine di semplificare la lettura e l'applicazione del Piano si è pianificata l'organizzazione spaziale in zone omogenee e relative sotto zone. Per quanto riguarda la disposizione spaziale relativa al piano adottato, (suddivisa in UPA, Ambiti del Progetto Ambientale, Aree Attuative e Aree di Ristrutturazione Programmata), si è utilizzata come base di studio per la programmazione delle zone omogenee, superandone la rappresentazione cartografica e stralciando i relativi contenuti dalle NTA, al fine di rendere queste più snelle e facilmente consultabili.

## DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

### **Osservazione n. 12**

#### **Osservazione n. 12 - “Insediamenti residenziali”**

*Descrizione della stima*

*Dall'elaborato Rel.Ins.C – Relazione demografica emerge quanto di seguito sintetizzato.*

*Andamento della popolazione*

*Preliminarmente si evidenzia che lo studio demografico è stato condotto nel 2010 e, poi, al momento dell'adozione del PUC, è stato sottoposto ad aggiornamento con i dati disponibili nel 2014.*

*Nello studio si rileva che nel medio - lungo periodo, assumendo come punto di partenza l'Unità d'Italia, la popolazione di Porto Torres è aumentata di più di 10 volte, passando da poco più di 2.000 abitanti dell'epoca ai 21.064 residenti al censimento del 2001 per registrare, poi, un ulteriore incremento di circa 1.000 unità negli anni successivi ed attestarsi a 22.379 abitanti nel 2013.*

*Il lieve incremento degli ultimi anni presi in considerazione si deve alla prevalenza del saldo naturale, che ha seguito ad essere positivo, sul saldo migratorio, anch'esso divenuto positivo dopo aver mostrato per lungo tempo valori di segno opposto.*

*Per quanto riguarda la composizione della popolazione la rappresentazione grafica “a piramide per età” ha evidenziato negli anni l'alterazione della sua struttura tipica che ha fatto prevalere negli anni come contingenti più numerosi quelli relativi alla fascia di età compresa tra i 25 e i 59 anni.*

*Si è registrata al contempo la flessione della popolazione con meno di 40 anni e contestuale aumento di quella degli ultra sessantacinquenni che, nel 2005, ha raggiunto e superato, per consistenza numerica, la fascia più giovane di età. Più contenuto è apparso il ridimensionamento delle fasce giovani della popolazione in età attiva (dal 41 al 37%), a significare un potenziale ancora rilevante che la città può esprimere in termini di tassi di occupazione e di sostegno, a breve e medio termine, delle età più anziane. Le previsioni sull'evoluzione futura.*

*Indicazioni (estratto da pag. 23 a pag. 25 Rel.Ins.C)*

*Attualmente Porto Torres dispone di una struttura della popolazione che permane relativamente giovane, frutto della notevole espansione degli anni '50-'70 determinata dai nascenti insediamenti industriali. Rispetto ad altre realtà del Nord-Ovest della Sardegna è presente una maggiore quota di giovani e, di conseguenza, è ancora limitata l'incidenza della popolazione anziana. Pur scontando dinamiche demografiche consolidate in termini di riduzione dei tassi di fecondità e di natalità, in questi ultimi anni la popolazione di Porto Torres è mantenuta sostanzialmente stabile, grazie ai segni positivi registrati sia dal saldo naturale, sia, più recentemente, dal saldo migratorio. A questa tendenza ha contribuito anche il contenuto andamento dei tassi di mortalità.*

*[...]*

*Un ragionamento strutturale e di lungo periodo sulla previsione demografica deve fare riferimento alle politiche di intervento intraprese per il territorio: politiche che si rendono indispensabili per arginare il declino, anche demografico, che altrimenti interesserà la città. Porto Torres ha aggiornato le linee d'azione del proprio futuro, delineando nel Piano Strategico un'articolata visione di sviluppo, e prevedendo al contempo una profonda riqualificazione del suo volto urbanistico.*

*Le previsioni demografiche proposte in questo lavoro sono prudentemente positive poiché presuppongono una parziale realizzazione di tali interventi di sviluppo: la cautela è motivata dalla difficoltà di stabilire in quale misura saranno attuati gli strumenti di programmazione.*

*[...]*

*La città sta attraversando una fase delicata: la spinta propulsiva dell'industrializzazione ha esaurito i propri effetti, e si è conclusa ormai da tempo la fase di rapido aumento della popolazione.*

*Del resto quella della stasi nell'evoluzione demografica è la situazione prevalente sia a livello locale che a livello nazionale. Ciononostante una ragionata disamina delle considerazioni precedenti individua ben definite potenzialità insite nella realtà di Porto Torres, ed induce a ritenere che la città possa nuovamente imboccare un sentiero di crescita della propria popolazione.*

## **PORTO TORRES: PUNTI DI FORZA**

- giovane struttura per età;
- persistenza di un saldo naturale positivo;
- saldo migratorio lievemente positivo;
  - sostanziale tenuta della popolazione nel medio periodo anche in caso di inerzia delle variabili demografiche;
- possibili effetti positivi derivanti dall'attuazione del Piano Strategico e della riqualificazione urbana.

*Aggiornamento delle previsioni della popolazione comunale. La popolazione di Porto Torres dal 2002 al 2014*

*Dal 2002 al 2013 (ultimo anno per il quale è stato possibile il calcolo dei principali indicatori demografici), la popolazione di Porto Torres si è accresciuta di oltre 1.000 unità, passando da 21.055 a 22.379 abitanti, con un incremento pari al 6,3%. Si tratta di una crescita relativamente modesta che tuttavia acquista rilievo se comparata con i corrispondenti valori osservati per la provincia di Sassari e per l'intera Sardegna.*

*La variazione positiva della popolazione di Porto Torres si deve sia alla componente naturale, con un numero di nascite ancora costantemente superiore a quello dei decessi (circostanza, questa, che ormai si verifica in un numero sempre più ridotto di comuni isolani), sia alla componente migratoria, con gli immigrati che complessivamente prevalgono sugli emigrati. Quest'ultima, tuttavia, mostra evidenti segni di rallentamento, tanto che nel 2012 il saldo migratorio è divenuto negativo.*

*Passando agli indicatori di struttura della popolazione, l'indice di vecchiaia, l'indice di struttura della popolazione attiva e l'indice di dipendenza, hanno fatto registrare valori che dimostrano come Porto Torres presenti delle dinamiche più favorevoli nei confronti della provincia di appartenenza e della regione, sebbene il divario, si stia gradualmente riducendo.*

*L'aggiornamento delle previsioni demografiche è stato incentrato su quattro scenari evolutivi. I primi tre, seguendo l'impostazione Istat ormai consolidata, sono denominati rispettivamente: ipotesi centrale, che fornisce le dimensioni e la struttura della popolazione più verosimili in base alle recenti tendenze demografiche territoriali; ipotesi bassa ed ipotesi alta, che definiscono il possibile campo di variazione all'interno del quale dovrebbe andare a collocarsi la popolazione sulla base di presupposti di fecondità, mortalità e migratorietà, rispettivamente più e meno pessimistici rispetto all'ipotesi centrale. Il quarto, denominato ipotesi costante, si ottiene proiettando per gli anni a venire i livelli di fecondità e mortalità chesi registrano attualmente e ipotizzando un saldo migratorio costantemente nullo.*

*L'arco temporale abbracciato dalle previsioni è di 25 anni, una soglia che è stata ritenuta congrua data la particolare situazione territoriale ed economica della città.*

*In sintesi i risultati ottenuti dallo studio demografico possono essere riassunti nella sottostante tabella che prende in considerazione i dati riferiti alla previsione della popolazione residente nei 25 anni di riferimento (dal 2013 al 2038), nei quattro diversi scenari studiati (ipotesi centrale, ipotesi alta, ipotesi bassa e ipotesi costante).*

*Le conclusioni cui si perviene nella relazione demografica Rel.Ins.C, sono le seguenti:*

*In conclusione, l'aggiornamento delle previsioni della popolazione di Porto Torres, se da un lato risente delle mutate condizioni sociali ed economiche e riflette il periodo di difficoltà che la città sta attraversando, delineando un futuro nel quale la figura dell'anziano va assumendo una centralità sempre maggiore (con le connesse problematiche sociali, assistenziali e sanitarie), dall'altro esprime ancora delle potenzialità demografiche non facilmente rintracciabili in altre realtà provinciali e nella gran parte di quelle della Sardegna. Infatti le previsioni della popolazione per il Sassarese e per l'intera isola in tutte e quattro le ipotesi mostrano degli scenari molto più negativi, con riduzioni molto marcate ed un'alterazione delle strutture per età ancora più preoccupanti di quanto potrebbe avvenire in città. In questa sede non può che ribadirsi che per poter preservare il più a lungo possibile questo piccolo ma importante vantaggio che la demografia assegna ancora a Porto Torres occorrono opportune e lungimiranti politiche di programmazione territoriale, la cui tempestiva attuazione sarebbe di sicuro giovamento per invertire la rotta ed evitare il declino atteso nel medio-lungo periodo.*

*Analisi del patrimonio abitativo.*

L'analisi del patrimonio abitativo è stata trattata nella Rel.Ins.A – Relazione illustrativa dello stato attuale del territorio comunale.

Inizialmente nel documento si riporta una tabella con la quale vengono associate le nomenclature delle varie zone e sottozone urbanistiche del PRG con i corrispondenti identificativi loro attribuiti nel PUC.

A pagina 5 della suddetta relazione, e anche nella Rel.Os.A-Relazione, è presente inoltre una tabella che riporta i dati del PRG ed estratti da una variante del 2008 (che non è la più aggiornata in quanto la medesima è stata modificata con la variante al PRG del 2010 approvata con la Del. C.C. n.34 dell'08/04/2010), che si limita a rappresentare le superfici territoriali/fondiarie, gli indici territoriali/fondari e il volume realizzabile delle zone/sottozone omogenee A, B e C.

A livello grafico la tavola Ins.A.01.02a - Carta dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente restituisce la zonizzazione del PRG su base ortofoto e, a margine dell'elaborato, in corrispondenza della legenda, si limita ad indicare in termini percentuali lo stato di attuazione delle diverse zone/sottozone omogenee.

Le dimensioni di cui si tratta derivano fondamentalmente dalla conferma di quanto già previsto nello strumento urbanistico vigente, recentemente confermato con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 2.04.2008 che individua le seguenti volumetrie:

ZONE OMOGENEE	SUPERFICIE TOTALE	SUPERFICIE RESIDUA	INDICE FONDIARIO	VOLUME REALIZZABILE
	mq	mq	mc / mq	mc
A	364,400	163.134	5	826,498
B1	673,076	291.601	3	874,803
B2	368,330	300.120	2	604,563
B3	282,774	102.599	1,5	153,838
B4	8,645	8.645	1,5	12,967
<b>TOT.A+B</b>	<b>1,697,225</b>	<b>866.099</b>		<b>2,472,669</b>
C1,2	290,370			435,555
C2(*)	14,377			21,565
C3	265,336			265,336
C4	43,665			65,498
C5	26,880			40,320
C6	376,609			505,310
C7(*)	19,839			29,758
C8(*)	15,500			23,250
C9	18,645			18,645
C167(*)	523,225			625,206
<b>TOT.C</b>	<b>1,594,446</b>			<b>2,030,443</b>
<b>TOT.COMP</b>	<b>3,291,671</b>			<b>4,503,112</b>

**Tabella estrapolata a pag. 48 della 01.Rel.Os.A**

Si rileva che nella tabella non è riportata la sottozona C10, che è stata indicata attuata al 70% nella tavola dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente. Tale tabella, come sopra detto, non è la più recente in quanto, successivamente con la variante al PRG approvata con la Deliberazione del C.C. n.34 dell'08/04/2010, ne è stata inserita una aggiornata e che è la seguente:



VARIANTE												
ZONE OMOGENEE	SUP. TERR. MQ.	SUP. FOND. MQ.	INDICE FOND. M C/MQ	INDICE TERRIT. ORIALE MC/MQ	VOLUME REALIZ. MC.	POPOL. INSEDIABILE	S1	S2	S3	S4	TOTALE STANDARDS REPERITI	STANDARD MINIMI
A (§)		165.020	5		825.100	3.800	8.550	9.411	31.341	6.777	56.079	68.400
B1		343.453	3		1.030.359	9.273	49.001	76.206	26.430	21.916	173.553	166.914
B2		259.733	2		519.466	4.675	33.347	6.280	8.674	11.743	60.044	84.150
B3		132.504	1,5		198.756	1.788	9.336	10.653	97.181	18.274	135.444	32.184
B4		6.988	1,5		10.482	94	585	260	1.170	325	2.340	1.692
<b>TOT.A+B</b>					<b>2.584.163</b>	<b>19.630</b>	<b>100.819</b>	<b>102.810</b>	<b>164.796</b>	<b>59.035</b>	<b>427.460</b>	<b>353.340</b>
C1.2	290.370			1,5	435.555	3.329					84.572	59.922
C2 (*)	14.377			1,5	21.565	216					3.450	3.888
C3	256.336			1	256.336	2.563					66.597	46.134
C4	43.665			1,5	65.498	655					13.255	11.790
C5	27.105			1,5	40.658	406					9.303	7.308
C6	376.609			1,5	564.914	5.050					90.900	90.900
C7 (*)	19.839			1,5	29.758	297					8.392	5.346
C8 (*)	15.500			1,5	23.250	232					2.248	4.176
C9	18.645			1	18.645	186					4.907	3.348
C10	70.216			1,5	105.324	1.053					23.921	18.956
C167(*)	523.255					4.000					243.996	
<b>TOT.C</b>	<b>1.655.917</b>					<b>17.987</b>					<b>551.541</b>	
<b>TOT.COMP</b>	<b>1.655.917</b>					<b>37.617</b>					<b>979.001</b>	

(\*) ZONE C UNICA LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

(\*) POPOLAZIONE REALMENTE INSEDIATA A PIANO ULTIMATO

(§) POPOLAZIONE RESIDENTE

OGGETTO DELLA VARIANTE (RISULTATO CONSEGUENTE RIDUZIONE MQ.145 S1)

### Popolazione insediabile

Per determinare questo parametro sono state svolte alcune indagini specifiche per chiarire le caratteristiche intrinseche del patrimonio residenziale dell'abitato di Porto Torres.

La prima indagine che è stata condotta è stata quella di individuare se, nell'ambito del tessuto urbano classificato come zone A, B e C fossero presenti, ed in quale misura, superfici commerciali non di prima necessità e, quindi, da escludere dal parametro dei 20 mc per i servizi "strettamente connessi alla residenza".

L'analisi è stata condotta sul campo individuando, in un campione rappresentativo di zone A, B e C, le superfici complessive dei singoli edifici presenti (determinata approssimativamente moltiplicando la superficie coperta per il numero dei piani), le superfici destinate alle attività commerciali di prima necessità e le superfici commerciali non strettamente connesse alla residenza.

Tali ultime percentuali, denominate "incidenza di utilizzi impropri" e diverse per le zone A, B e C, sono state sottratte dalla volumetria disponibile per la residenza, ottenendo le volumetrie realizzabili e da utilizzare per il calcolo della popolazione insediabile.

Per valutare, poi, se il parametro medio di 100 mc/ab individuato dal D.A. 2266/U/1983, di cui 70 mc da assegnare alla residenza, 20 mc per i servizi connessi alla residenza e 10 mc per i servizi pubblici, è coerente con le caratteristiche del patrimonio abitativo di Porto Torres e con la sua articolazione nelle diverse realtà interne è stata effettuata una ulteriore indagine su un campione significativo di abitazioni nelle zone A, B e C (23 edifici nella zona A, 20 edifici nelle zone B1, B2 e B3 e 15 edifici all'interno delle zone C 1/2, C167, e C3 considerando le unità abitative realmente utilizzate escludendo quindi quelle non utilizzate). Per ogni edificio è stato indicato il numero dei residenti e il numero degli appartamenti realmente abitati, con la relativa superficie e cubatura.

L'analisi svolta riflette una variazione sostanziale rispetto ai parametri del Decreto Floris e così riassumibile:

Zona	Volume per la residenza	Volume per servizi "strettamente connessi alla residenza" e per servizi pubblici	TOTALE
		Mc/persona	
A	220	30	250
B	160	30	190
C	125	30	155

In definitiva, il quadro riepilogativo del dimensionamento del PUC è riassunto nel quadro sottostante estratto da pag. 52 della Rel.Os.A- Relazione:

SOTTOZONA	Superficie		Indice		volume	Incid. di utilizzi impropri	volume da utilizzare per il calcolo della popolazione insediabile	Mc/abit. stimato	POPOLAZIONE INSEDIABILE
	Territoriale	Fondiaria	Terr.	Fond.					
Sottozona A1		91.839		5.00	459.196	1.91%	450.426	250	1.802
Sottozona A2		88.553		5.00	382.760	1.91%	375.449	250	1.502
					<b>841.956</b>		<b>825.875</b>		
Sottozona B1.1		164.726		3.00	491.775	1.75%	483.169	190	2.543
Sottozona B1.2		1.328		2.00	2.654	1.75%	2.608	190	14
Sottozona B2.1		160.661		3.00	481.984	1.75%	473.550	190	2.492
Sottozona B2.2		261.685		2.00	523.370	1.75%	514.211	190	2.706
Sottozona B2.3		121.251		1.50	181.877	1.75%	178.694	190	940
Sottozona B2.4		6.568		1.50	9.852	1.75%	9.679	190	51
<b>TOTALE B</b>					<b>1.691.512</b>		<b>1.661.910</b>		
<b>TOTALE A+B</b>					<b>2.533.468</b>		<b>2.487.785</b>		<b>12.050</b>
Sottozona C1.1/2	297.877		1.50		446.816	0.60%	444.135	155	2.865
Sottozona C1.2	15.139		1.50		22.709	0.60%	22.572	155	146
Sottozona C1.3	236.931		1.00		236.931	0.60%	235.509	155	1.519
Sottozona C1.4	48.583		1.50		72.875	0.60%	72.437	155	467
Sottozona C1.5	33.203		1.50		49.803	0.60%	49.504	155	319
Sottozona C1.7	19.346		1.50		29.020	0.60%	28.846	155	186
Sottozona C1.8	15.805		1.50		23.708	0.60%	23.566	155	152
Sottozona C1.9	18.977		1.00		18.977	0.60%	18.863	155	122
Sottozona C1.10	71.001		1.50		106.501	0.60%	105.862	155	683
Sottozona C1.167	505.761				625.206		625.206		4.010
Sottozona C2.6	441.061		1.50		505.310	0.60%	502.278	155	3.241
<b>TOTALE C1+C2</b>					<b>2.238.541</b>		<b>2.228.861</b>		<b>13.710</b>
Sottozona C3.1	66.946		1.00		66.946		66.946	155	432
Sottozona C3.2	70.733		0.75		53.050		53.050	155	342
Sottozona C3.3	51.268		0.75		38.451		38.451	155	248
Sottozona C3.4	16.899		0.75		12.674		12.674	155	82
Sottozona C3.5	33.555		0.75		25.166		25.166	155	162
<b>TOTALE C3</b>					<b>215.493</b>		<b>215.493</b>		<b>1.266</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>					<b>5.049.910</b>			<b>4.932.139</b>	<b>27.026</b>

Secondo quanto riferito negli elaborati testuali, il PUC, oltre ad un più preciso conteggio delle singole zone esistenti, prevede esclusivamente un aumento delle volumetrie che conseguono anche dagli indirizzi dell'Amministrazione connessi con accordi procedurali approvati dal Consiglio Comunale per risolvere situazioni urbanistiche pregresse.

Nello specifico, la più precisa perimetrazione delle superfici fondiarie nell'insieme delle zone A e B porta a determinare una volumetria realizzabile pari a 2.533.468 mc in luogo di 2.472.669 mc previsti dal PRG (con un aumento di 60.799 mc) mentre, per quanto riguarda le zone C già individuate nello strumento vigente, la più dettagliata perimetrazione della superficie territoriale determina una volumetria realizzabile pari a 2.238.541 mc in luogo di 2.030.443 mc (con un aumento di 208.098 mc).

La popolazione insediabile articolata per zone urbanistiche ammonta, complessivamente, a 27.026 abitanti per le zone A, B e C per una volumetria pari a 4.932.139 mc, di cui 215.493 mc relativi alle zone C3 di nuova individuazione.

I valori sopra riportati non coincidono con quelli presenti in uno schema inserito, invece, nell'elaborato 04.Q.D. Quadro delle dimensioni del PUC

ZONE OMOGENEE	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDARIA	INDICE TERRITORIALE	INDICE FONDARIO	VOLUME REALIZZABILE	INCIDENZA DI UTILIZZI IMPROPRI	VOLUME DA UTILIZZARE PER IL CALCOLO DELLA POPOLAZIONE INSEDIABILE	mc/abitante stimato	POPOLAZIONE INSEDIABILE
sottozona	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc	(%)	mc	mc/abitante	abitanti
A1		91.839		5,00	459.197	1,91%	450.426	250	1.802
A2		76.553		5,00	382.764	1,91%	375.453	250	1.502
<b>TOT. A</b>		<b>168.392</b>			<b>841.960</b>		<b>825.879</b>		<b>3.304</b>
B1_1		164.726		3,00	494.177	1,75%	485.529	190	2.555
B1_2		1.328		2,00	2.655	1,75%	2.609	190	14
B2_1		160.661		3,00	481.984	1,75%	473.550	190	2.492
B2_2		261.685		2,00	523.370	1,75%	514.211	190	2.706
B2_3		121.251		1,50	181.876	1,75%	178.693	190	940
B2_4		6.568		1,50	9.852	1,75%	9.679	190	51
<b>TOT. B</b>		<b>716.213</b>			<b>1.693.914</b>		<b>1.664.271</b>		<b>8.758</b>
<b>TOT. A+B</b>		<b>884.610</b>			<b>2.535.875</b>		<b>2.490.150</b>		<b>12.062</b>
C1_1-2	297.877		1,50		446.816	0,60%	444.135	155	2.885
C1_3	236.931		1,00		236.931	0,60%	235.510	155	1.519
C1_4	48.583		1,50		72.875	0,60%	72.437	155	467
C1_5	33.203		1,50		49.804	0,60%	49.505	155	319
C2_6	403.968		1,50		605.997	0,60%	602.361	155	3.886
C1_2	15.139		1,50		22.709	0,60%	22.572	155	146
C1_7	19.346		1,50		29.020	0,60%	28.846	155	198
C1_8	15.805		1,50		23.708	0,60%	23.568	155	152
C1_9	18.977		1,00		18.977	0,60%	18.883	155	122
C1_10	71.001		1,50		106.501	0,60%	105.862	155	683
C1_187	505.761		1,16		605.997	0,60%	602.361	155	3.886
<b>TOT. C1+C2</b>	<b>1.666.821</b>				<b>2.219.334</b>		<b>2.206.018</b>		<b>14.231</b>
C3_1	90.373		1,00		90.373		90.373	155	583
C3_2	69.531		0,75		52.148		52.148	155	336
C3_3	51.268		0,75		38.451		38.451	155	248
C3_4	43.539		0,75		32.654		32.654	155	211
C3_5	33.424		0,75		25.068		25.068	155	162
<b>TOT. C3</b>	<b>268.135</b>				<b>238.695</b>		<b>238.695</b>		<b>1.540</b>
<b>TOT. C1+C2+C3</b>	<b>1.934.757</b>				<b>2.458.028</b>		<b>2.444.712</b>		<b>15.771</b>
Insedimento sparso									686
<b>TOTALE</b>					<b>4.993.903</b>		<b>4.934.862</b>		<b>28.519</b>

Come si può notare nel quadro soprastante, la popolazione insediabile, articolata per zone urbanistiche, ammonta complessivamente a 27.833 e, includendo la popolazione dell'insediamento sparso (pari a 686 abitanti), si raggiungono 28.519 abitanti complessivi.

Tale valore è ancora diverso rispetto a quanto indicato nell'articolo 8 delle NTA in cui si contano complessivi 27.686 abitanti insediabili.

Ad ogni buon conto, secondo quanto espresso negli elaborati del PUC, la quantificazione degli abitanti insediabili sarebbe coerente con quanto previsto nello studio demografico, che stima la popolazione al 2057 in aumento rispetto alla situazione presente al momento dello studio. I dati al 2010 dimostrano, infatti, che la tendenza all'aumento appare confermata e che tale aumento è più accentuato rispetto alle previsioni demografiche e che, in questo contesto, la popolazione insediabile appare correttamente dimensionata risultando superiore di circa il 24% rispetto alla popolazione residente.

## Commento

Dall'estrapolazione dei valori relativi alla popolazione residente nel Comune di Porto Torres dai siti web di statistica (<https://demo.istat.it> e Sardegna Statistiche) riferiti agli ultimi 6 anni, si ottiene:

22.279 abitanti al 31 dicembre 2016

22.367 abitanti al 31 dicembre 2017

21.891 abitanti al 31 dicembre 2018

21.732 abitanti al 31 dicembre 2019

21.377 abitanti al 31 dicembre 2020

21.224 abitanti al 31 dicembre 2021

Dal confronto dei dati con quelli della tabella riepilogativa dello studio demografico riportata nelle pagine precedenti, si evince che, relativamente agli anni più prossimi a quelli sopra indicati (2018 e 2023) in tutte e quattro le ipotesi esaminate nello studio, la popolazione stimata è di gran lunga maggiore di quella che poi è

stata effettivamente registrata.

Come può facilmente notarsi in soli 5 anni, dal 2016 al 2021, si è riscontrata una flessione della popolazione che supera le 1.000 unità. Da ciò se ne deduce che tutte le previsioni su cui si è fondato lo studio demografico sono state eccessivamente ottimistiche anche per quelle ipotesi che invece, normalmente, si considerano come le più sfavorevoli.

Si osserva che lo studio sulle previsioni demografiche, pur contemplando gli approfondimenti sulle differenti ipotesi prese in considerazione, di fatto non ha operato una scelta su quale delle suddette ipotesi sia da prendere come riferimento in sede di dimensionamento del PUC, ritenendo, ad ogni modo, che il trend demografico sia da attestarsi in aumento. Prendendo come valore di riferimento quello relativo all'ipotesi di previsione "alta", alla data del 2023, periodo decennale da considerarsi in sede di elaborazione del PUC, la popolazione stimata è pari a 22.836 abitanti, che si discosta dai 27.026 abitanti considerati, invece, nelle tabelle del dimensionamento, cui si devono aggiungere 686 abitanti dell'insediamento sparso, per un totale complessivo pari a 28.519 abitanti.

La motivazione posta alla base dell'aumento delle volumetrie del PUC rispetto alla quantificazione del PRG vigente (sostanzialmente le nuove sottozone C3), e cioè che "il nuovo strumento urbanistico, oltre ad un più preciso conteggio delle singole zone esistenti, prevede esclusivamente un aumento delle volumetrie necessarie alla stipula di accordi procedurali per sanare situazioni pregresse tramite perequazioni urbanistiche" (pag. 5 dell'elaborato Rel.Ins.A) non può considerarsi giustificabile se non associata ad un effettivo e documentato fabbisogno abitativo, né tantomeno può essere giustificata la conferma della volumetria di progetto del PRG in assenza di analisi approfondite sul patrimonio edilizio esistente (abitazioni occupate/vuote), sui nuclei familiari medi, ecc.

### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

- integrare e aggiornare gli studi demografici considerando anche i dati disponibili riferiti all'attuale periodo di revisione del PUC (dal 2013 ad oggi) e rivalutare, conseguentemente, il trend di crescita storico;
- dovranno essere verificate e corrette tutte le incongruenze sui dati volumetrici, di superfici e di abitanti insediabili presenti nei differenti elaborati del PUC;
- dovrà essere assunto come orizzonte temporale per il dimensionamento il periodo decennale, così come stabilito dall'art. 74 comma 1 lett. a) delle NTA del PPR;
- come già specificato nel capitolo sull'assetto insediativo, occorre rappresentare lo stato di attuazione della pianificazione vigente sia in forma cartografica (con l'indicazione delle zone e dei comparti pianificati) che tramite una tabella unica riepilogativa contenente le informazioni minime necessarie relative a tutte le zone omogenee presenti nel territorio comunale: superfici di riferimento (territoriali e fondiari), indici (territoriali e fondiari) volumi (esistenti, da piano e da realizzare), abitanti (insediati e insediabili e relativa dotazione volumetrica) abitazioni (esistenti, occupate e vuote) e, conseguentemente, verificare i dati sulla insediabilità residua nelle diverse zone omogenee A, B, e C. Si precisa che, per le zone C attuate, faranno fede i dati dei relativi piani di lottizzazione, sia in termini di quanto attuato, sia da attuare.
- Il fabbisogno di nuovi volumi residenziali, conseguenti al nuovo fabbisogno residenziale, dovrà essere determinato, sulla base della dotazione volumetrica ad abitante, tenendo debitamente conto, in via preliminare, dei volumi esistenti che possono essere utilizzati per accogliere nuovi abitanti insediabili; tali volumi potranno, eventualmente, essere recuperati anche attraverso la riduzione delle attuali potenzialità edificatorie (non ancora espresse o comunque non esprimibili) dell'abitato consolidato, mediante, per esempio, la riduzione degli indici edificatori;
- In merito alle nuove aree di espansione individuate dal PUC, si dovrà rispettare quanto prescritto dall'articolo 74, comma 1, lett. a) del PPR: "potranno essere individuate nuove aree da urbanizzare ai fini residenziali solo successivamente alla dimostrazione di reali fabbisogni abitativi, nell'orizzonte temporale decennale, non soddisfatti dal consolidamento e dal recupero dell'esistente. Tali aree dovranno essere adiacenti all'urbanizzazione esistente secondo quanto disposto dall'art. 21, commi 3 e 4, delle presenti norme e dovranno essere definite planimetricamente in modo da configurare conformazioni articolate e relazionate al contesto paesaggistico"
- nelle nuove zone di espansione, il parametro calcolato nel PUC di 155 mc/ab (differente da quello standard attribuito dal D.A. 2266/U del 1983, pari a 100 mc/ab) può essere ritenuto congruo ma, in ogni caso, tale dotazione, affinché sia effettivamente rispettata, dovrà avere preciso riscontro nelle NTA del PUC



mediante, ad esempio, l'indicazione di una superficie minima non frazionabile dell'alloggio tipo, l'indicazione di parametri edilizi minimi non superabili per i vari ambienti, ecc.

## **Recepimento n. 12**

Sono stati integrati ed aggiornati gli studi demografici considerando anche i dati disponibili riferiti all'attuale periodo di revisione del PUC (dal 2013 ad oggi) è stato rivalutato, conseguentemente, il trend di crescita storico.

Si è provveduto anche in funzione delle necessarie modifiche alla zonizzazione in recepimento dell'istruttoria ex art. 20 bis della LR 45/89 a redarre in maniera corretta tutte le tabelle riportanti i dati relativi alle volumetrie, superfici ed abitanti insediabili presenti nei differenti elaborati del PUC;

Si è assunto come orizzonte temporale per il dimensionamento il periodo decennale, così come stabilito dall'art. 74 comma 1 lett. a) delle NTA del PPR.

Sull'assetto insediativo si è rappresentato lo stato di attuazione della pianificazione vigente sia in forma cartografica "Carta dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente Rev 2025" (con l'indicazione delle zone e dei comparti pianificati), che tramite una tabella unica riepilogativa. Gli elaborati contengono le informazioni minime necessarie relative a tutte le zone omogenee presenti nel territorio comunale con particolare riguardo a: superfici di riferimento (territoriali e fondiari), indici (territoriali e fondiari) volumi (esistenti, da piano e da realizzare), abitanti (insediati e insediabili e relativa dotazione volumetrica) e conseguentemente, si sono verificati i dati sulla insediabilità residua nelle diverse zone omogenee A, B, e C.

Il fabbisogno di nuovi volumi residenziali, conseguenti al nuovo fabbisogno residenziale, è stato determinato, sulla base della dotazione volumetrica ad abitante, tenendo debitamente conto, dei volumi esistenti che possono essere utilizzati per accogliere nuovi abitanti insediabili;

In merito alle nuove aree di espansione individuate dal PUC, esse sono state retificate in modo da rispettare quanto prescritto dall'articolo 74, comma 1, lett. a) del PPR: "potranno essere individuate nuove aree da urbanizzare ai fini residenziali solo successivamente alla dimostrazione di reali fabbisogni abitativi, nell'orizzonte temporale decennale, non soddisfatti dal consolidamento e dal recupero dell'esistente. Tali aree sono state individuate in adiacenza al centro abitato e in aree fortemente già urbanizzate.

Nelle nuove zone di espansione, il parametro calcolato nel PUC adottato pari a 155 mc/ab (differente da quello standard attribuito dal D.A. 2266/U del 1983, pari a 100 mc/ab) è stato ritenuto congruo ed affinché tale dotazione sia effettivamente rispettata, si è dato preciso riscontro nelle NTA del PUC mediante, ad esempio, l'indicazione di una superficie minima non frazionabile dei monolocali e l'indicazione di parametri edilizi minimi non superabili per i vari ambienti.

## Dimensionamento del Piano

### **Osservazione n. 13**

#### **Osservazione n. 13 - “Insediamenti turistici”**

*Il totale dei bagnanti calcolato e riportato in relazione è pari a 60.249 unità.*

*Volumetria calcolata con applicazione del parametro di 60 mc/ab:  $60.249 * 60 \text{ mc} = 3.614.932 \text{ mc}$*

*Capacità insediativa ridotta del 50% in applicazione di quanto disciplinato dall'art. 6 della L.R. n. 8/2004:  $3.614.932 \text{ mc} * 50\% = 1.807.466 \text{ mc}$*

*Nel PRGC, strumento urbanistico vigente è definita una sola zona omogenea F nell'area costiera di Balai di Superficie Territoriale pari a 3.393.715 mq, non edificata, normate all'articolo 13 delle NTA del PRGC.*

*Nel PUC, viene notevolmente ridotta la superficie territoriale a 152.405 mq e la capacità insediativa della zona omogenea F del PRGC, mai realizzata, viene ridimensionata in 7 sottozone di zona F, che sviluppa una volumetria massima pari 46.937 mc, per un numero massimo di utenti insediabili pari a 782.*

*Il Piano riconosce una notevole importanza alla valorizzazione delle risorse ambientali individuando una strategia per garantire le condizioni di realizzabilità di una capacità ricettiva adeguata che risulti coerente con le indicazioni di una pianificazione orientata in senso ambientale. In questo senso, individua una serie di aree limitrofe all'abitato compatto destinate alla realizzazione di strutture ricettive, riducendo quasi completamente la previsione dello strumento urbanistico vigente, che aveva una zona F molto estesa che riguardava praticamente il territorio compreso tra la SP 25 ed il mare.*

*Il Piano individua sette aree ai margini dell'abitato con una capacità volumetrica limitata ma che consente la realizzazione di un sistema ricettivo in grado di garantire l'accoglienza e di sviluppare una economia che veda l'offerta turistica affermarsi come uno dei propulsori economici del territorio.*

Aree Individuate	Superficie territoriale (Mq)	It <sub>max</sub> (Mc/Mq)	Volume realizzabile (Mc)
Sottozona F4.1	31.756	0,75	23.817
Sottozona F4.2	70.437	0,75	52.827
Sottozona F4.3	18.518	0,75	13.889
Sottozona F4.4	5.188	0,75	3.891
Sottozona F4.5	10.514	0,75	7.886
Sottozona F4.6	15.501	0,75	11.626
Sottozona F4.7	18.301	0,75	13.726
<b>TOTALE</b>	<b>170.216</b>		<b>127.662</b>

*Il Piano prevede, inoltre, di consentire la realizzazione di volumetrie ricettive nelle due ARP 5: Parco costiero ricettivo e direzionale ove si prevede la realizzazione di un Parco costiero su dune artificiali con attrezzature ricettive e direzionali; ARP 8 (sottozona G5.2.2.4): Porto della nautica da diporto ove si prevede la realizzazione di ormeggi per nautica da diporto, servizi all'utenza turistica e strutture ricettive. Si evidenzia, tuttavia, che i suddetti ARP 5 e ARP 8 ricadono in area di non competenza pianificatoria del Comune di Porto Torres e, per tale ragione, non verranno prese in considerazione nella presente relazione istruttoria.*

*Infine, il Piano Urbanistico Comunale recepisce totalmente le prescrizioni del Piano del parco dell'Asinara ed, in particolare, quanto previsto per le unità urbane 9 - Cala d'Oliva e 10 – La Reale.*

*Per quanto riguarda le osservazioni relative alle diverse sottozone F4.x si rinvia alla specifica sezione delle presente relazione.*

#### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**



- Dovrà essere implementata e aggiornata all'attualità la ricognizione delle strutture ricettive presenti nel territorio comunale.
- Verificare il valore complessivo della costa sabbiosa con profondità inferiore ai 30 metri poiché la somma dei dati inseriti ammonta a 2.576 metri che differisce dai 2.356 riportati..

### **Recepimento n. 13**

Si è provveduto ad implementata e aggiornata all'attualità la ricognizione delle strutture ricettive presenti nel territorio comunale. E' stato verificato e corretto, nelle tabelle del PUC adottato, il valore complessivo della costa sabbiosa con profondità inferiore ai 30 metri poiché la somma dei dati inseriti ammontava a 2.576 metri. Il tutto meglio specificato nella "relazione descrittiva della capacità insediativa del litorale Rev 2025"

Considerato il tempo trascorso dall'adozione ad oggi si è provveduto ad effettuare una verifica ed aggiornamento su base dati aggiornati dalla RAS.

Relativamente all'individuazione ed al calcolo dei bagnati a ml e dei relativi utenti, sono state utilizzate le elaborazioni fornite dalla Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze realizzate sulla base di riprese aerofotogrammetriche dell'intera linea di costa regionale effettuate nel periodo estivo (luglio/agosto 2022), successivamente alle quali si è provveduto alla restituzione aerofotogrammetrica della linea di costa tematizzata, degli arenili (lunghezza e profondità) e dalla rappresentazione delle occupazioni nella fascia del demanio marittimo. Il tutto è stato rappresentato nell'apposita "Carta del calcolo della costa ai sensi del DA 2266/U/1983 Rev 2025".

## Dimensionamento del Piano

### **Osservazione n. 14**

#### **Osservazione n. 14 - “Insediamenti produttivi”**

*Non è presente il dettaglio relativo alle attività produttive esistenti, se non quelle che sono presenti all'interno dell'agglomerato dell'Area Industriale del Consorzio Industriale, né alcuna descrizione relativa al fabbisogno futuro. Il progetto di piano, in tal senso, è incentrato principalmente a ridefinire ed interpretare le aree della zona industriale secondo gli obiettivi di riqualificazione e valorizzazione ambientale e paesaggistica.*

*Relativamente alle altre attività produttive presenti nel territorio comunale, nella relazione illustrativa si afferma che sono state confermate alcune zone D in attività sul territorio come, ad esempio, le aree delle cave o alcune piccole realtà lungo la SS 131 e si sono ancora previste alcune zone D all'ingresso dell'abitato di Porto Torres, per favorire l'insediamento di attività commerciali e di artigianato specialistico secondo la seguente tabella ma senza, tuttavia, fornire dati e informazioni più specifiche.*

Zone D nella zona industriale	19.809.258
Zone D nel Paesaggio urbano della città moderna e della città storica	264.311
Zone D nel Paesaggio rururbano della Carlo Felice	143.594
Zone D nel Paesaggio agrario della Nurra	786.135
<b>TOTALE ZONE D</b>	<b>21.003.298</b>

#### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

Oltre alla documentata ricognizione delle attività presenti all'interno dell'area industriale che, peraltro, come detto in più parti, non è di competenza pianificatoria comunale, è necessario produrre lo stato di fatto e la stima del fabbisogno suddiviso per i vari settori relativi agli insediamenti produttivi, anche facendo riferimento alle domande presentate al Comune di nuovi insediamenti.

#### **Recepimento n. 14**

Si è provveduto a stralciare ogni riferimento alla pianificazione all'interno dell'area industriale del CIPSS (Consorzio Industriale Provincia di Sassari) che non è di competenza pianificatoria comunale, per il quale il PUC fa rimando dinamico alle norme del Piano Settoriale. Per le restanti aree si è prodotto lo stato di fatto e la stima del fabbisogno suddiviso per i vari settori relativi agli insediamenti produttivi, si è evidenziata la non necessità di ulteriori aree industriali. In definitiva sono state mantenute ed adeguate esclusivamente tutte le sottozone D2.x che in agro avevano ottenuto titoli edilizi per insediamenti artigianali/industriali.

## PROGETTO DEL PIANO

### Osservazione n. 15

#### Osservazione n. 14 - “ZONA A – CENTRO STORICO”

*La zona A del PUC è stata suddivisa in due sottozone: la sottozona A1, che ricomprende gli isolati ricadenti all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione, e la sottozona A2, che comprende le rimanenti parti già individuate dal PRG come zona A.*

*La sottozona A1, secondo la definizione data dalle NTA, rappresenta, quindi, i tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico e nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico.*

*La sottozona A2 rappresenta i tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale, riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art. 52 del PPR.*

*La vigente zona A è dotata di un Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°65 in data 24.09.2004.*

*Tale piano è stato dichiarato conforme agli art. 51, 52, 53 delle N.T.A. del PPR, con determinazione RAS n. 1768/DG del 25/07/2008 solo relativamente agli aspetti riepilogati nelle tavole 1/3 - 2/3 e 3/3 e allegato A della suddetta determinazione.*

*Nel sottostante specchietto sono riassunte le superfici e gli indici previsti dal PUC. La popolazione insediabile, pari a 3.304 abitanti, è stata calcolata assegnando come dotazione volumetrica pro-capite una quantità pari a 250 mc/abitante.*

SOTTOZONA	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Indice Territoriale	Indice Fondario	volume
	mq	mq	mc / mq	mc/ mq	mc
Sottozona A1		91.839		5,00	459.196
Sottozona A2		88.553		5,00	382.760
TOTALE A					841.956

#### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

Relativamente alla cartografia:

Un areale posto in via Azuni, quasi all'incrocio con via Colonia Romana, che nel PRG vigente è inquadrato all'interno della zona A, risulta privo di campitura, circostanza che si riscontra, oltre che nelle tavole di zonizzazione, anche nei file shape forniti; risultano, ancora, ulteriori porzioni di lotti fondiari privi di zonizzazione urbanistica, ubicati a cavallo della via Monte Angellu e la via Bellini ericompresi tra la zona A2 e la zona B1. Occorre correggere i suddetti errori cartografici.

Relativamente alla zonizzazione occorre:

Riportare, nelle tavole di zonizzazione del centro urbano, il perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione come definito a seguito dell'atto ricognitivo ai sensi ai sensi dell'articolo 52, 1 comma – lettere a) e b), delle NTA del PPR, di cui alla Determinazione n. 212/DG del 12/02/2008;

Relativamente alle NTA (Art. 17.1.1.1 – Sottozona A1 e Art. 17.3.1.1 – Sottozona A2) occorre:

- Esplicitare che all'interno del Centro di antica e prima formazione, coincidente con la sottozona A1, vige la disciplina di cui all'art. 146 del D.lgs 42/04 e che, in assenza di un Piano Particolareggiato

adeguato alle previsioni del PPR e approvato ai sensi dell'art. 9 della L.R. n.28/1998 dal competente Servizio Regionale di Tutela del Paesaggio, gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli previsti dall'art. 52, comma 1, lett. a), delle NTA del PPR.

- Deve essere interamente recepita la disciplina urbanistica ed edilizia generale disposta dal D.A. 2266/U/1983 e dalla relativa Circolare Ass. EELL n.1/1984, con l'indicazione dei parametri urbanistico-edilizi massimi/minimi, quali indici, altezze e distanze. Tale "cornice generale" rappresenta il riferimento per la predisposizione o modifica della pianificazione attuativa;

- Inserire, analogamente a quanto fatto per le altre zone omogenee, le destinazioni d'uso ammissibili, utilizzando la stessa denominazione prevista per le "destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti" e "urbanisticamente non rilevanti" dall'art. 11 della L.R. 23/1985 e relativa deliberazione di G.R. n. 52/22 del 22.11.2017, e disciplinare, conseguentemente, i relativi mutamenti di destinazione.

## **Recepimento n. 15**

Relativamente alla cartografia:

Sono state corrette e completate all'interno della cartografia e negli shape file, le incongruenze relative ad un areale posto in via Azuni, quasi all'incrocio con via Colonia Romana, che nel PRG vigente è inquadrato all'interno della zona A, che risultava privo di campitura. Si è inoltre intervenuti nelle aree relative ai lotti fondiari privi di zonizzazione urbanistica, ubicati a cavallo della via Monte Angellu con la via Bellini e ricompresi tra la zona A2 e la zona B1.

Relativamente alla zonizzazione:

E' stato riportato, nelle tavole di zonizzazione del centro urbano, il perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione come definito a seguito dell'atto ricognitivo ai sensi dell'articolo 52, 1 comma – lettere a) e b), delle NTA del PPR, di cui alla Determinazione n. 212/DG del 12/02/2008;

Relativamente alle NTA è stato esplicitato che all'interno del Centro di antica e prima formazione, coincidente con la sottozona A1, vige la disciplina di cui all'art. 146 del D.lgs 42/04 e che, in assenza di un Piano Particolareggiato adeguato alle previsioni del PPR e approvato ai sensi dell'art. 9 della L.R. n.28/1998 dal competente Servizio Regionale di Tutela del Paesaggio, gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli previsti dall'art. 52, comma 1, lett. a), delle NTA del PPR e lett. b), delle NTA del PPR ove ne ricorrano le condizioni normative.

E' stata recepita la disciplina urbanistica ed edilizia generale disposta dal D.A. 2266/U/1983 e dalla relativa Circolare Ass. EELL n.1/1984, con l'indicazione dei parametri urbanistico-edilizi massimi/minimi, quali indici, altezze e distanze. Tale "cornice generale" rappresenta il riferimento per la predisposizione o modifica della pianificazione attuativa;

Sono state inserite, analogamente a quanto fatto per le altre zone omogenee, le destinazioni d'uso ammissibili, utilizzando la stessa denominazione prevista per le "destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti" e "urbanisticamente non rilevanti" dall'art. 11 della L.R. 23/1985 e relativa deliberazione di G.R. n. 52/22 del 22.11.2017, e disciplinare, conseguentemente, i relativi mutamenti di destinazione.

## PROGETTO DEL PIANO

### Osservazione n. 16

#### Osservazione n. 16 - “ZONA B – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE”

*La zona B nel PUC si articola nelle seguenti sottozone:*

*1. Sottozona B1.1 e B1.2. Comprendono le prime espansioni compiute fino agli anni '50 dell'insediamento urbano, esterne al centro storico, costituite da un tessuto per isolati privi di spazi liberi all'interno che presentano notevoli carenze funzionali. Gli interventi, secondo quanto rilevabile dagli elaborati del PUC, dovranno essere orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva. Pur consentendo l'intervento diretto, il Piano prevede il recupero di un'elevata qualità urbana attraverso interventi inseriti all'interno di pianificazione di dettaglio (piano particolareggiato degli spazi pubblici, dei servizi, del verde e del decoro urbano). La sottozona è individuata da tre areali posti, rispettivamente, ad ovest (due) e a est (uno) del centro storico. Un ruolo strategico per la riqualificazione del tessuto insediativo è affidato alla definizione delle gerarchie del sistema viario.*

*2. Sottozona B2.1, B2.2, B2.3 e B2.4. Comprendono le espansioni da completare e/o riqualificare. Comprende, inoltre, le aree caratterizzate da edificazione discontinua e con struttura viaria incompleta o insufficiente. Gli interventi sono orientati, in prevalenza, al completamento dell'edificato, al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici esistenti, al consolidamento dell'impianto urbanistico e alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva.*

*Il perimetro della sottozona B1.1 nella cartografia del PPR coincide quasi interamente con il tematismo dell'assetto insediativo relativo alle Espansioni fino agli anni cinquanta, mentre le restanti sottozone ricadono quasi interamente nelle Espansioni recenti.*

*Nel sottostante specchio sono riassunte le superfici e gli indici previsti dal PUC. La popolazione insediabile, pari a 8.758 abitanti, è stata calcolata assegnando come dotazione volumetrica pro-capite una quantità pari a 190 mc/abitante.*

SOTTOZONA	Superficie Territoriale	Superficie Fondiarie	Indice Territoriale	Indice Fondario	volume
Sottozona B1.1		164.726		3,00	491.775
Sottozona B1.2		1.328		2,00	2.654
Sottozona B2.1		160.661		3,00	481.984
Sottozona B2.2		261.685		2,00	523.370
Sottozona B2.3		121.251		1,50	181.877
Sottozona B2.4		6.568		1,50	9.852
TOTALE B					1.691.512

#### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

Relativamente alla cartografia occorre:

- I diversi comparti appartenenti alle singole sottozone sono difficilmente distinguibili, in quanto sono contraddistinti dalla medesima campitura e le etichette non sono state apposte in tutti gli isolati. Pertanto, è necessario apportare delle modifiche grafiche alle tavole al fine di garantire una migliore lettura della zonizzazione urbanistica;
- Correggere, negli shape forniti e relativi alla zonizzazione vigente del PRG, un vasto areale, posto tra la via Bramante e la via Bernini, che è erroneamente identificato come sottozona B2 in luogo della sottozona

C4.

Relativamente alla zonizzazione occorre:

- Verificare, in termini di soddisfacimento degli spazi pubblici, ed eventualmente riportare alla situazione vigente, gli areali che nel PRG erano classificati come zona B e destinati a standard lungo i margini del centro abitato e in prossimità della costa e che nel PUC sono stati variamente riclassificati come zone G o miste G/H/S.
- Chiarire i motivi che hanno portato alla riclassificazione di un areale ineditato, indicato nella tavola di zonizzazione del PRG come C167, a sottozona B2.2, posto anche che negli elaborati che rappresentano lo stato di attuazione dei Piani attuativi è stato dichiarato che il piano di zona C167 è realizzato al 100%. Si ricorda, in proposito, che la ridefinizione delle zone B rispetto alla pianificazione vigente deve essere supportata dalla verifica della sussistenza, al 1983, dei requisiti previsti dall'articolo 3 del DA n. 2266/U del 20.12.1983. Si richiama, a tal fine, quanto puntualmente indicato nella Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 10.05.1984, n. 1/1984 "Istruzioni per l'applicazione delle disposizioni di carattere innovativo contenute del DA 20.12.1983, n. 2266/U".

Relativamente alle NTA (da Art. 17.3.1.2 ad Art. 17.3.1.7) occorre:

- Completare la disciplina con quanto prescritto dall'art. 4 del D.A. 2266/U/1983, relativo alla modalità di calcolo dei volumi e ricondurre la disciplina dell'Hmax a quella indicata nell'art. 5 dello stesso D.A. 2266/U/1983 poiché non completamente allineata ad essa;
- Per quanto riguarda le destinazioni d'uso commerciali, le stesse devono assumere la denominazione indicata dalla Legge regionale n. 5/2006, e i limiti dei parametri dimensionali devono essere ricondotti a quelli previsti nella tabella delle compatibilità contenuta nella Deliberazione G.R. 55/108 del 2000, con relativi criteri "vincolanti" per i Comuni con più di 10.000 abitanti. A tal fine, come verrà meglio esplicitato più avanti, il Comune dovrà integrare il PUC con il proprio Piano del Commercio;
- Inserire, nell'elenco dei beni paesaggistici indicati per ciascuna sottozona B, anche il vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 per effetto del DM 20/06/1968, laddove presente.

## **Recepimento n. 16**

Relativamente alla cartografia:

- Sono state apportate modiche grafiche alle tavole al fine di garantire una migliore lettura della zonizzazione urbanistica e sono stati rielaborati, in funzione dell'adeguamento ed aggiornamento del piano, gli shape.

Relativamente alla zonizzazione:

Si sono verificati, in termini di soddisfacimento degli spazi pubblici, il rispetto della normativa vigente relativamente agli standard di zona, sia complessivamente che singolarmente (S1, S2, S3 e S4), riportando i risultati in una tabella allegata alla relazione generale.

Sono stati riportati alla situazione vigente di Standard S3, gli areali che nel PRGC erano classificati come zona B e destinati a standard come parchi pubblici in prossimità della costa in località "Balai".

Nel PUC aggiornato sono state eliminate le incongruenze relative alle zone miste G/H/S inserendo ciascuna zona nella sua singola specifica destinazione.

Si riportano di seguito i motivi che hanno portato alla riclassificazione di un areale, indicato nella tavola di zonizzazione del PRGC come C167, a sottozona B2.2.

La ridefinizione delle zone B rispetto alla pianificazione vigente, è supportata dalla verifica della sussistenza, al 1983, dei requisiti previsti dall'articolo 3 del DA n. 2266/U del 20.12.1983.

L'area in esame è stata oggetto di un accordo procedimentale (ex art 11 Legge 241/90) stipulato con privati a seguito di delibera di Consiglio Comunale n. 1/2009.

L'accordo prevedeva espressamente che in fase di adozione del nuovo piano urbanistico comunale si

procedesse a:

- eliminare lo standard pubblico ricadente nella zona omogenea C167 riclassificando lo stesso come zona B con un indice fondiario di 1,5 mc/mq. ;
- a mantenere lo standard pubblico di zona B sul terreno identificato al foglio 7 mappale 135 parte di circa mq. 540 prospiciente la via E.Costa e la via Della Libertà;

I proprietari dei terreni in argomento individuati al foglio 7 mappali 111, 135 e 136 accettano e cedono gratuitamente al Comune di Porto Torres il terreno di loro proprietà, foglio 7 mappale 135 parte di mq. 540 circa prospiciente la via E.Costa e la via Della Libertà da destinare a standard pubblico e dichiarano nel contempo di non avere più nulla da pretendere (né a titolo di indennizzo, né a titolo di risarcimento) dal Comune di Porto Torres per la reiterazione degli standard;

Per quanto riguarda la verifica dei requisiti necessari per individuare le zone di completamento deve essere compiuta per superfici di ampiezza non superiore a 5.000 mq. Tale regola ha un'eccezione: la superficie di verifica può essere portata a 10.000 mq qualora sussistano le opere di urbanizzazione primaria ed un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standard urbanistici, cioè sussistano, oltre alle opere di urbanizzazione primaria, spazi pubblici – all'interno dell'ambito di 10.000 mq – nella misura prescritta per gli standard urbanistici, senza tener conto degli spazi pubblici individuati a servizio delle altre zone residenziali.

L'accordo pertanto riguarda sia aree poste in zona B che una parte di area interna alla zona C167. La parte in zona C in origine destinato a standard S4 dallo strumento attuativo del 1962, non è mai stata espropriata ed il relativo vincolo risulta decaduto. L'area allo stato attuale si presenta fondamentalmente adiacente alla Zona B e pressoché di pertinenza delle residenze di tale zona omogenea. Rimane da evidenziare che la trasformazione non incide sulla percentuale degli standard della zona C167, essendo questa un'area PEEP dotata di standard superiori a 40 mq ad abitante. Inoltre l'area risulta urbanizzata ed in aderenza alla zona B, separata dalla zona residenziale della C167 di appartenenza da attività commerciali e da una strada (Viale della libertà) di grande percorrenza. Si è provveduto, pertanto in sede di progettazione, a riconoscere i requisiti dell'area (relativi all'urbanizzazione dell'area ed alla presenza degli standard di legge) ed alla sua trasformazione in zona B, in osservanza della delibera del Consiglio Comunale n. 1/2009. Inoltre estendendo la verifica ad un intorno di 10.000 mq, si hanno i requisiti previsti dalla norma.

Relativamente alle NTA:

- E' stata completata la disciplina in relazione a quanto prescritto dall'art. 4 del D.A. 2266/U/1983, relativo alla modalità di calcolo dei volumi e ridefinita la disciplina dell'Hmax come da art. 5 dello stesso D.A. 2266/U/1983;
- Per quanto riguarda le destinazioni d'uso commerciali, le stesse hanno assunto la denominazione indicata dalla Legge regionale n. 5/2006, e i limiti dei parametri dimensionali sono stati ricondotti a quelli previsti nella tabella delle compatibilità contenuta nella Deliberazione G.R. 55/108 del 2000, con relativi criteri "vincolanti" per i Comuni con più di 10.000 abitanti ed introdotti nelle norme di attuazione.
- E' stato inserito all'interno delle NTA, nell'elenco dei beni paesaggistici indicati per ciascuna sottozona B, anche il vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 per effetto del DM 20/06/1968, laddove presente.



## PROGETTO DEL PIANO

### **Osservazione n. 17**

#### **Osservazione n. 17 - “ZONA C – ESPANSIONE RESIDENZIALE”**

*Le sottozone C individuate dal PUC seguono la codifica utilizzata nelle linee guida per l'adeguamento del PUC al PPR e sono le seguenti: C1 espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione), C2 edificato spontaneo (interventi ante “legge ponte” – insediamenti abusivi), C3 espansioni in programma.*

*Nei corrispondenti articoli delle NTA riguardanti le singole sottozone C1 del PRG sono stati riportati i riferimenti ai piani attuativi che le interessano. Nel dettaglio:*

- Sottozona C1.1/2: Piano di lottizzazione di iniziativa pubblica (approvato con decreto Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica il 25.10.1989);*
- Sottozona C1.2: Piano di lottizzazione di iniziativa privata - Monte Angellu-Andriolu (approvazione 17.12.1999) nota come lottizzazione Soc. Agricola Turritana insieme alla C1.7, C1.8, C1.10;*
- Sottozona C1.3: Piano di lottizzazione di iniziativa pubblica - area “La Banca” (approvazione 07.03.1997);*
- Sottozona C1.4: Piano di lottizzazione di iniziativa privata - Viale delle Vigne - (approvazione 3.10.96);*
- Sottozona C1.5: Piano di lottizzazione di iniziativa privata - l’“Oleandro” - (approvazione 06.04.1993);*
- Sottozona C1.7: Piano di lottizzazione di iniziativa privata - Monte Angellu-Andriolu (approvazione 17.12.1999), nota come lottizzazione Soc. Agricola Turritana insieme alla C1.7, C1.8, C1.10;*
- Sottozona C1.8: Piano di lottizzazione di iniziativa privata - Monte Angellu-Andriolu (approvazione 17.12.1999), nota come lottizzazione Soc. Agricola Turritana insieme alla C1.7, C1.8, C1.10;*
- Sottozona C1.9: Piano di lottizzazione di iniziativa privata - Viale della Libertà-Villaggio Verde (non è indicata la data di approvazione);*
- Sottozona C1.10: Piano di lottizzazione di iniziativa privata - Monte Angellu-Andriolu (approvazione 17.12.1999), nota come lottizzazione Soc. Agricola Turritana insieme alla C1.7, C1.8, C1.10;*
- Sottozona C1.167: Piano di Zona (approvato il 17.10.1967),*

*Non è stata specificata, però, la situazione amministrativa attuale di ciascuno dei piani di dettaglio e il grado di attuazione. Ad esempio, mentre sembrano completi i piani relativi alle sottozone C1.1/2, C1.9, risulterebbero parzialmente attuate invece, le sottozone C1.2, C1.3, C1.4, C1.5, C1.10 (in cui parrebbe presente solo un edificio commerciale), C1.167 (quasi completo) e completamente inattuate le sottozone C1.7, C1.8.*

*Per quanto riguarda gli standard urbanistici, la cartografia di zonizzazione fornisce indicazioni prescrittive circa la loro disposizione secondo quanto riportato nei paragrafi sulle “modalità attuative” delle NTA riguardanti ciascuna sottozona C1x-C2.6 e C3.x.*

*Nelle regole comuni, che si riscontrano nella disciplina di tutte le sottozone C, la cessione minima di aree per standard viene quantificata, per tutte le zone C, pari a 27,65 mq/ab.*

*Per quanto riguarda i nuovi tratti di viabilità individuati dal Piano, eventualmente necessari per connettere la viabilità dei singoli comparti a quella urbana e gli spazi pubblici esistenti che necessitano di interventi di riqualificazione, saranno oggetto di appositi piani particolareggiati che prevedono l'acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi (in conformità alle previsioni degli art. 71–72 delle NTA del PPR).*

*L'articolazione e i parametri urbanistici delle sottozone C del PUC è desumibile dalla sottostante illustrazione:*



ZONE OMOGENEE	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDARIA	INDICE territoriale	INDICE fondiario	VOLUME REALIZZABILE	POPOLAZIONE INSEDIABILE	Standard Urbanistici
sottozona	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc	abitanti	mq
C1_1-2	297.877		1,50		446.816	2.865	69.042
C1_3	236.931		1,00		236.931	1.519	47.880
C1_4	48.583		1,50		72.875	467	8.441
C1_5	33.203		1,50		49.804	319	11.239
C2.6	403.998		1,50		605.997	3.886	91.642
C1_2	15.139		1,50		22.709	146	3.867
C1_7	19.346		1,50		29.020	186	6.838
C1_8	15.805		1,50		23.708	152	5.444
C1_9	18.977		1,00		18.977	122	12.174
C1_10	71.001		1,50		106.501	683	17.070
C1_167	505.761		1,16		605.997	3.886	162.850
C3_1	90.373		1,00		90.373	583	18.568
C3_2	69.531		0,75		52.148	336	30.561
C3_3	51.268		0,75		38.451	248	21.992
C3_4	43.539		0,75		32.654	211	32.406
C3_5	33.424		0,75		25.068	162	11.344
TOT.C	1.954.757				2.458.028	15.771	551.358

AMBITO - AREA - ARP	Sottozona	Descrizione	Superficie (Territoriale/ Fondaria)	STANDARD URBANISTICI					Popolazione insediabile	Standard per abitante
				S1	S2	S3	S4	Totale S		
			MC	MC	MC	MC	MC	MC		MC/res
<b>Area della città moderna estensiva</b>										
	C1.1/2	ex C1/2	297.877	8.366,13	12.253,23	41.321,95	7.100,26	69.042	2.865	24,10
	C1.2	ex C2	15.139	0,00	0,00	3.339,97	527,23	3.867	146	26,49
	C1.3	ex C3	236.931	0,00	0,00	35.965,59	11.914,66	47.88	1.519	31,52
	C1.4	ex C4	48.583	0,00	2.082,94	5.823,97	534,33	8.441	467	18,08
	C1.5	ex C5	33.203	0,00	1.854,29	6.812,07	2.572,53	11.239	319	35,23
	C1.7	ex C7	19.346	3.727,94	1.453,62	1.656,11	0,00	6.838	186	36,76
	C1.8	ex C8	15.805	0,00	0,00	4.977,92	465,92	5.444	152	35,81
	C1.9	ex C9	18.977	0,00	710,53	11.463,97	0,00	12.174	122	99,79
	C1.10	ex C10	71.001	13.990,69	0,00	2.722,06	357,09	17.07	683	24,99
	C1.167	ex C167	505.761	25.368,18	10.554,56	112.004,82	14.922,29	162.85	4.01	40,61
	C2.6	ex C6	403.998	0,00	1.615,56	76.862,79	13.163,51	91.642	3.241	28,28
<b>Area del parco sportivo-ricreativo Monte Cappottu</b>										
	C3.1		66.946					18.568	432	42,98
	C3.2		70.734					31.765	342	92,88
	C3.3		51.268					21.992	248	88,68
	C3.4		16.899					6.968	82	84,98
	C3.5		33.555					11.344	162	70,03
	<b>TOTALE ZONE C</b>							<b>527.125</b>	<b>14.976</b>	<b>35,20</b>

## Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

In generale:

Si premette che la valutazione delle proposte pianificatorie delle zone C potrà essere compiutamente svolta solo a seguito del completamento delle informazioni necessarie riguardo lo stato amministrativo e di attuazione della pianificazione attuativa vigente, della revisione e aggiornamento delle previsioni

demografiche e del conseguente dimensionamento del PUC, nonché del recepimento delle prescrizioni e indicazioni stabilite nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica, in relazione principalmente alla prescrizione d) “in riferimento alla previsione di zone di espansione C, zone G servizi generali e zone F turistiche, previste nella “Area del Parco Sportivo ricreativo Monte-Cappottu” si propone di riconsiderare, dal punto di vista ambientale, la classificazione delle suddette zone in coerenza con la cartografia tematica del PPR”. Inoltre, posto che in più parti degli elaborati del PUC viene fatto riferimento a degli accordi procedurali stipulati tra l'Amministrazione Comunale e diversi soggetti privati, si chiede fornire maggiori informazioni su tali accordi, onde valutare compiutamente le motivazioni che stanno alla base delle scelte pianificatorie di una consistente porzione di territorio comunale.

Ad ogni buon conto, l'analisi condotta sulla documentazione del PUC ha portato alla formulazione delle sottostanti osservazioni.

- Risolvere i numerosi problemi di coerenza interna nei riguardi dei parametri urbanistici delle diverse sottozone C. A mero titolo di esempio, da non considerarsi esaustivo, si citano le seguenti criticità:

- in relazione all'estensione delle sottozone C3.1-C3.2-C3.4 e C3.5, si rilevano difformità, anche consistenti, nei diversi elaborati: per la sottozona C3.1 in taluni casi si indica una superficie territoriale pari a 90.373 mq (elaborato 04.Q.D) mentre, da altre parti, si indica 66.946 mq (es. nelle tabelle riportate nelle pag. 47 – 50 -52 e 71 della Relazione 01.Rel.Os.A). Da una verifica effettuata sul GIS parrebbe corretto il primo valore, pari a

90.373 mq. Di conseguenza, anche il numero degli abitanti insediabili nelle sottozone C3 varia nei diversi documenti, incidendo sul dimensionamento globale del PUC che, da una parte, quantifica 28.519 abitanti insediabili, comprensivo di 686 abitanti in zona agricola, (elaborato 04.Q.D) e, altrove, li conta pari a 27.026, a cui devono aggiungersi i 686 abitanti insediati nelle zone agricole per un totale pari a 27.712 abitanti; in altre parti del PUC, vedi l'art.8 delle NTA, gli abitanti insediabili sono ancora diversi e pari a 27.686;

• In alcune tabelle la sottozona C1\_1-2 viene rappresentata in maniera unitaria e di superficie territoriale pari a 297.877 mq (es. NTA art. 8), in altre tabelle, es. nella relazione illustrativa a pag. 47, oltre alla zona C1.1/2 di superficie 297.877 mq, si elenca anche la sottozona C1.2 di St=15.139 mq, ecc.

• In conformità con gli indirizzi del PPR e, in particolare, dell'art. 75, comma 1, lett. c), al fine di assicurare la opportuna coerenza dell'insieme, il PUC dovrà proporre “modelli insediativi di riferimento”, da definirsi attraverso puntuali analisi morfo-tipologiche dell'insediamento esistente, e dovrà essere corredato da “progetti guida” in grado di definire l'articolazione planovolumetrica della pianificazione attuativa e di illustrare le tipologie architettoniche, nonché le tecniche e i materiali costruttivi, in funzione degli obiettivi di qualità paesaggistica.

Relativamente alla zonizzazione:

◦ Il comparto di zona C1.3 (ex zona C3 del PRG) posto in adiacenza alla sottozona D3.1, ricade in area percorsa dal fuoco nel 2011 con soprassuolo pascolo, e ricadono nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia anche alcuni areali C1.3, ad oggi ineditati;

◦ La sottozona C1.10 ricade parzialmente all'interno della fascia di rispetto dei 150 metri dal Rio Mannu, vincolato ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 nonché inserito nell'elenco dei fiumi non trasformabili di cui all'art. 10 bis della L.R. 45/1989 (esclusione dal vincolo ai sensi del comma 2, lett. a);

◦ Spiegare perché è stata riclassificato come G2.2.1/S un vasto areale, che, secondo quanto riportato all'art. 17.4.2.1 delle NTA, comprende una porzione degli standard della C1.167 e della C1.3. Si ricorda, in proposito, che ogni piano attuativo deve essere autoequilibrato in relazione agli standard minimi previsti dal Decreto Floris. Pertanto, tale operazione può essere ammissibile solo qualora, a seguito della riclassificazione in zona G2.2.1 dell'area destinata a standard pubblici esistente, sia comunque garantita la dotazione minima pari a 18 mq/ab; in caso contrario l'Amministrazione dovrà provvedere al reperimento di ulteriori aree atte al raggiungimento della quantità minima prescritta.

◦ In un areale di zona C1.3, ubicato in Via Falcone-Borsellino, risulta edificata una schiera di edifici residenziali nonché un altro edificio di cui non è chiara la funzione, laddove, invece, nelle tavole di zonizzazione si prevede un'area a standard S3\_C1.3. Analogamente, dalla parte opposta, nella via Ponente, in una parte di un lotto, qualificato anch'esso come S3\_C1.3, pare essere realizzata un'area a

parcheggio S4. E' necessario, pertanto, chiarire e correggere le discrasie di quanto sopra evidenziato specificando che il PUC, laddove esista un piano attuativo vigente, deve riportare negli elaborati le relative previsioni o, preferibilmente, in caso di sue possibili varianti che possano comportare la variazione delle destinazioni e qualificazioni dei lotti, limitarsi a rappresentare il solo perimetro dello strumento attuativo.

◦ Non sono stati forniti elementi utili a sostegno della classificazione della sottozona C6 del PRG come sottozona C2.6 nel PUC, utilizzando la codifica descritta nelle linee guida per l'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR riferita, quindi, alle aree caratterizzate da edificato spontaneo (interventi ante "legge ponte" – insediamenti abusivi). Dalle ortofoto si rileva, infatti, la presenza di alcune schiere di edifici residenziali edificati successivamente al 1977 e posti lungo la via Sassari che parrebbero derivare da un piano particolareggiato per le sottozone C6 per il quale, nell'art. 8 delle NTA del PRG, se ne prevedeva l'attuazione su iniziativa comunale. In ragione di tale situazione, qualora all'interno della sottozona C2.6 siano rinvenibili degli strumenti attuativi realizzati, la classificazione da attribuire a quegli specifici comparti dovrebbe essere C1.x.

In relazione agli standard, dovranno essere fornite adeguate spiegazioni e motivazioni atte a giustificare valori così elevati di aree da destinare a standard in diversi comparti di zona C, individuate sia nelle tavole di zonizzazione che nelle tabelle degli elaborati testuali e nelle NTA, in cui si quantifica la dotazione procapite di aree a spazi pubblici pari ad una media di 35,20 mq/ab, con valori che, per alcune sottozone C, superano i 90 mq/ab, fino ad arrivare a sfiorare i 100 mq per la sottozona C1.9. Si ricorda che l'imposizione di aree da destinare a servizi pubblici in quantità notevolmente superiori ai limiti normativi, rappresentando un onere enormemente superiore rispetto ai 18 mq previsti dal decreto Floris, deve essere adeguatamente motivata. Per ciò che attiene alle sottozone C1.x, non è dato poi capire, a causa della mancata presentazione di adeguate informazioni sulla situazione amministrativa e grado di attuazione dei piani di lottizzazione e particolareggiati, se le aree S indicate nel PUC corrispondano con quelle dei singoli piani di dettaglio. In tal caso è inopportuno rappresentarle, sia perché confondibili con quelle delle zone A e B, sia perché un variante al Piano di lottizzazione comporterebbe anche una modifica del PUC.

Nei riguardi delle sottozone C3.x di nuova individuazione, fermo quanto già espresso in precedenza sul dimensionamento del piano, si rilevano le seguenti criticità:

- Alcune porzioni di areali delle nuove sottozone C3.1 ricadono nella fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina, sottoposta a tutela per effetto dell'art. 142, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 42/2004 e riconosciuta non trasformabile ai sensi dell'art. 10 bis, comma 1, lett.a), della L.R.45/1989.
- L'individuazione delle sottozone C3.3, C3.4 e C3.5, ubicate in ambiti in cui sono presenti anche sottozone F4, non soddisfa le previsioni del PPR (art. 61, comma 1, lett. b): localizzare i nuovi interventi residenziali e turistici e i servizi generali in connessione e integrazione strutturale e formale con l'assetto insediativo esistente delle NTA) in quanto non contigue ai tessuti edificati esistenti.
- Le nuove zone C individuate dal PUC, (secondo i dati desumibili dalle tabelle di dimensionamento) interessano una superficie territoriale pari a circa 24 ettari (239.402 mq). Relativamente alle sottozone C3.2, C3.3, C3.4 e C3.5 non è giustificabile l'indice territoriale fissato a 0,75 mc/mq, tipico delle zone F turistiche, e che si pone in contrasto con i principi pianificatori dei nuovi insediamenti che devono essere orientati al perseguimento del minimo consumo del territorio (artt. 61 e 62 delle NTA del PPR).
- Per le sottozone C3 le NTA prevedono solo standard di tipo S3 (nella misura minima di 27,65 mq/ab) che, cartograficamente, sono per la maggior parte della superficie adiacenti alla sottozona G2.2.2 e, nelle tavole del PPR, interessano le componenti di paesaggio dell'assetto ambientale "aree seminaturali", "praterie". Tuttavia, si evidenzia che, seppur a livello globale la quantità di standard non possa essere inferiore a 18 mq/ab, gli standard S3 e S4 devono essere verificati per ogni ambito urbano nelle misure minime previste dall'articolo 6 del DA n. 2266/U/1983. Per tale motivo, andranno individuati anche gli spazi pubblici S4 destinati a parcheggio, almeno nella quantità minima prevista dal Decreto Floris.

Relativamente alle NTA (per le sottozone C1 da art. 17.4.1.1 a 17.4.1.10, per la sottozona C2.6 art. 17.4.1.12, per le sottozone C3 da art. 17.4.3.1 a 17.4.3.5) occorre:

- Completare la disciplina con quanto prescritto dall'art. 4, relativo alla modalità di calcolo dei volumi, e quanto previsto dal comma 2) dell'articolo 8, sui nuovi insediamenti di carattere commerciale, del D.A.

2266/U/1983;

- Inserire, nell'elenco dei beni paesaggistici indicati per ciascuna sottozona C, anche il vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 per effetto del DM 20/06/1968, laddove presente;
- Per quanto riguarda le destinazioni d'uso commerciali, le stesse devono assumere la denominazione indicata dalla Legge regionale n. 5/2006 e i limiti dei parametri dimensionali devono essere ricondotti a quelli previsti nella tabella delle compatibilità contenuta nella Deliberazione G.R. 55/108 del 2000, con relativi criteri "vincolanti" per i Comuni con più di 10.000 abitanti. A tal fine, come verrà meglio esplicitato più avanti, il Comune dovrà integrare il PUC con il proprio Piano del Commercio.
- Per tutte le sottozone C3.x la disciplina delle aree standard prevede quanto segue: "Standard urbanistici. S3 È obbligatoria la cessione gratuita di aree per servizi (standard) nella misura minima di mq 27,65/ab; è comunque obbligatoria la cessione di tutta l'area individuata nel Piano come area per servizi, anche qualora la sua superficie ecceda tale quantità; nel caso invece in cui la superficie dell'area sia inferiore, è obbligatorio reperire la quantità necessaria per raggiungere lo standard minimo all'interno delle aree nelle quali è consentita l'edificazione". A tale proposito si evidenzia che l'individuazione delle sole aree S3 all'interno dei piani attuativi è in contrasto con la disciplina di cui all'art. 6 del D.A. 2266/U/1983 che impone, previa dimostrazione della sufficienza dei servizi esistenti relativi all'istruzione S1 ed alle attrezzature di interesse comune S2, che gli spazi pubblici possono ridursi soltanto a quelli riservati alle aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport S3 e a parcheggio S4 nel rispetto, in ogni caso, delle superfici minime previste complessive pari a 18 mq/ab.

## Recepimento n. 17

Si premette che è stata modificata la zonizzazione delle zone C nel rispetto dei dettami del PPR e in recepimento delle prescrizioni e indicazioni stabilite nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica. In relazione principalmente alla prescrizione *relativa alle aree del "Parco Sportivo ricreativo Monte-Cappottu"*, sono state riclassificate le zone di tale area in coerenza con la cartografia tematica del PPR. In riferimento agli accordi procedurali stipulati tra l'Amministrazione Comunale e diversi soggetti privati, si fa presente che gli stessi per quanto riguarda l'area *del Parco Sportivo ricreativo Monte-Cappottu* sono stati dichiarati non attuabili e decaduti in virtù di sentenze passate in giudicato, liberando l'Amministrazione da qualsiasi vincolo pregresso. Questo ha permesso la ridefinizione della progettazione e il recepimento delle prescrizioni contenute nella relazione istruttoria della RAS relativa all'applicazione dell'art. 20 bis della L.R. 45/1989.

In adeguamento al PPR si è provveduto ad una nuova individuazione delle zone C3.x in aderenza al centro abitato e lungo linee infrastrutturate ed urbanizzate.

Sono state rielaborate tutte le tabelle contenenti i dati relativi alle varie sottozone in modo da rappresentare in maniera unitaria tutti i loro parametri urbanistici ed amministrativi.

Relativamente alla zonizzazione:

- Il comparto di zona C1.3 (ex zona C3 del PRGC) risulta essere convenzionato ed in parte attuato, oltre che adiacente al centro abitato, perciò viene confermato dal piano. Il comparto non ha subito nessuna trasformazione urbanistica essendo classificato in zona omogenea C sin dall'approvazione del PRGC (1983). Pertanto è stata confermata la destinazione urbanistica ed il suo completamento nel PUC in approvazione definitiva, in quanto l'area è contigua ai tessuti edificati esistenti, nel pieno rispetto dell'art. 10 bis della Legge Regionale 45/89. Non essendovi stata nessuna trasformazione urbanistica negli ultimi vent'anni si ha inoltre il pieno rispetto della normativa relativa alle aree percorse dal fuoco.
- La sottozona C1.10 ricade parzialmente all'interno della fascia di rispetto dei 150 metri dal Rio Mannu, vincolato ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 nonché inserito nell'elenco dei fiumi non trasformabili di cui all'art. 10 bis della L.R. 45/1989 ma esclusa dal vincolo ai sensi del comma 2, lett. a) del medesimo articolo;
- l'areale G2.2.1/S previsto nel piano adottato che comprendeva una porzione degli standard della C1.167 e della C1.3 è stato riclassificato all'interno delle zone omogenee C di appartenenza ed in

parte all'interno della zona omogenea C2.6 in modo da riequilibrare gli standard previsti dalla normativa;

- Sono state corrette le discrasie relative ad indicazioni di standard e viabilità all'interno delle zone omogenee C specificando che il PUC laddove esista un piano attuativo vigente, riporta negli elaborati le relative previsioni. Nel PUC in approvazione definitiva ci si è limitati a rappresentare il solo perimetro dello strumento attuativo.
- E' stata riclassificata la zona omogenea C6, distinguendo al suo interno le aree da sottoporre a piano attuativo (C3.X), quelle effettivamente riguardanti il piano di risanamento delle aree abusive (C2.X) ed infine quelle che sono state già assoggettate ad interventi attuativi convenzionati o ad attuazione con concessione edilizia diretta (C1.x).
- In relazione agli standard, questi sono stati riportati ai minimi stabiliti dalle norme pari a 18 mq/ab per tutti i nuovi interventi. Sono inoltre stati corretti i valori errati degli standard, riportati precedentemente, il tutto meglio specificato nell'apposita tavola dello stato di attuazione dei piani di lottizzazione revisionata ed aggiornata. Gli standard o meglio le aree di cessione sono state aumentati nei casi di presenza di aree con pericolo idraulico elevato o molto elevate (Hi3 o Hi4) per la cessione gratuita di quest'ultime.
- Nei riguardi delle sottozone C3.x di nuova individuazione, esse sono state modificate e riposizionate correttamente conformemente alle normative vigenti eliminando le seguenti criticità:
  - Eliminazione di areali delle nuove sottozone C3.x del piano adottato e non in adiacenza al centro abitato che ricadono nella fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina, sottoposta a tutela per effetto dell'art. 142, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 42/2004 e riconosciuta non trasformabile ai sensi dell'art. 10 bis, comma 1, lett.a), della L.R.45/1989.
  - eliminazione delle sottozone C3.x, ubicate in ambiti in cui erano presenti anche sottozone F4, che non soddisfa le previsioni del PPR (art. 61, comma 1, lett. b): localizzare i nuovi interventi residenziali e turistici e i servizi generali in connessione e integrazione strutturale e formale con l'assetto insediativo esistente delle NTA) in quanto non contigue ai tessuti edificati esistenti.
  - Imposizione per le nuove zone urbanistiche C di un indice variabile tra 1 e 1,5 mc/mq, con eliminazione di indici pari a 0,75 tipico delle zone F turistiche, che si pone in contrasto con i principi pianificatori dei nuovi insediamenti che devono essere orientati al perseguimento del minimo consumo del territorio (artt. 61 e 62 delle NTA del PPR).
  - Per le sottozone C3.x le NTA prevedono a livello globale che la quantità di standard non possa essere inferiore a 18 mq/ab, gli standard S3 e S4 devono essere verificati per ogni ambito urbano nelle misure minime previste dall'articolo 6 del DA n. 2266/U/1983.

Relativamente alle NTA:

Si è completata la disciplina relativa alla modalità di calcolo dei volumi, e a quanto previsto sui nuovi insediamenti di carattere commerciale, del D.A. 2266/U/1983;

Nell'elenco dei beni paesaggistici indicati per ciascuna sottozona C, è stato inserito anche il vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 per effetto del DM 20/06/1968, laddove presente;

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso commerciali, si è predisposto un apposito capitolo normativo specifico all'interno delle NTA riportando la denominazione indicata dalla Legge regionale n. 5/2006 e i limiti dei parametri dimensionali sono stati ricondotti a quelli previsti nella tabella delle compatibilità contenuta nella Deliberazione G.R. 55/108 del 2000, con relativi criteri "vincolanti" per i Comuni con più di 10.000 abitanti.

Per tutte le sottozone C3.x la disciplina delle aree standard prevede delle superfici minime complessive pari a 18 mq/ab. Prevede inoltre la cessione gratuita di tutte le aree Hi3 e Hi4 del PAI in eccedenza rispetto alle superfici minime previste per gli standard. L'acquisizione delle aree a pericolosità idraulica Hi3 e Hi4 del PAI consentirà all'Amministrazione di entrare in possesso di aree per i necessari interventi di mitigazione del rischio e di tutela delle aree interne alla Città.

## PROGETTO DEL PIANO

### Osservazione n. 18

#### Osservazione n. 18 - “ZONA D – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E ARTIGIANALI”

*Nel PRG, a parte la vasta estensione di territorio occupata dall'agglomerato industriale e di competenza del CIP SS, è presente un'unica zona D ubicata ai margini occidentali del centro abitato, riconfermata nel PUC adottato con la denominazione D2.1.4.*

*L'articolazione delle nuove sottozone D, ad esclusione di quelle ricadenti all'interno della vasta area industriale e che non verranno prese in considerazione poiché non possono essere oggetto di pianificazione comunale, sono:*

- *D2.1.x – Area Artigianale (con x da 1 a 12);*
- *D3.1 e D3.2 – Area Commerciale;*
- *D5.1– Area Cave Monte Alvaro;*
- *D5.2 – Area Cave da riqualificare Monte Rosè.*

*Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle superfici interessate:*

<i>Sottozona D</i>	<i>Superficie (mq)</i>
<i>D2.1.1</i>	<i>80.000</i>
<i>D2.1.2</i>	<i>77.041</i>
<i>D2.1.3</i>	<i>24.069</i>
<i>D2.1.4</i>	<i>132.439</i>
<i>D2.1.5</i>	<i>6.504</i>
<i>D2.1.6</i>	<i>18.520</i>
<i>D2.1.7</i>	<i>9.000</i>
<i>D2.1.8</i>	<i>43.240</i>
<i>D2.1.9</i>	<i>20.260</i>
<i>D2.1.10</i>	<i>20.576</i>
<i>D2.1.11</i>	<i>9.902</i>
<i>D2.1.12</i>	<i>15.286</i>
<i>D3.1</i>	<i>22.418</i>
<i>D3.2</i>	<i>24.468</i>
<i>D5.1</i>	<i>209.830</i>
<i>D5.2</i>	<i>281.530</i>

*La superficie complessiva impegnata dalle sottozone D2 e D3 (escludendo quindi le sottozone D5 interessate da cave esistenti o da riqualificare), calcolate sugli shape forniti, ammonta a 503.723 mq e, sottraendo la sottozona D2.1.4, confermata rispetto al PRG, le nuove superfici individuate dal PUC sono pari a 371.284 mq.*

#### Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

In generale si rilevano le seguenti criticità:

- Non è stata fatta una puntuale ricognizione delle attività produttive esistenti nel territorio comunale e non sono stati fatti approfondimenti sul fabbisogno di nuove zone a carattere produttivo e commerciale, atta a giustificare l'identificazione di nuove zone D o a confermare quelle del PRG non attuate;
- Per quanto riguarda l'individuazione delle nuove zone omogenee, è necessario, altresì, effettuare una ricognizione delle attività attualmente presenti in zona agricola e della relativa legittimità, e rivedere la riclassificazione evitando di creare delle zone omogenee che siano circoscritte a singoli lotti che, in tal



modo, contribuiscono ad incrementare il processo di frammentazione in un territorio extraurbano già ampiamente parcellizzato;

- In riferimento alla sottozona D2.1.4 che era già stata individuata nel PRG a seguito di una variante conseguente ad un accordo procedimentale ex art. 11 della L.241/90, sottoscritto tra una Società e il Comune, trattata nell'Art. 17.4.5.6 delle NTA, la disciplina applicabile, secondo quanto riportato nella norma, è quella prevista dal PRG a seguito di variante approvata con determinazione n. 533 del 14.10.2004 del direttore generale della Pianificazione della RAS, ed "è consentita la realizzazione di edifici destinati ad officine e laboratori artigianali e tecnico-scientifici, esercizi commerciali e sale di esposizione, uffici e studi professionali, depositi industriali e commerciali, il tutto con annesse residenze. Queste ultime dovranno essere localizzate in modo tale da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle attività produttive". Viene anche affermato che il Piano di lottizzazione è stato adottato dal Consiglio Comunale in via definitiva con deliberazione n° 77 del 14.10.2010, pubblicato sul BURAS n.9 del 29.03.2011 e il cui progetto delle opere di urbanizzazione primaria è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 159 del 8.11.2012. Non è dato conoscere secondo quali presupposti normativi il piano di lottizzazione sia stato adottato in vigenza dell'art. 15 delle NTA del PPR e, pertanto, si chiedono specificazioni al riguardo e si chiede, altresì, di far conoscere tutti gli elementi relativi al convenzionamento del PdL, stato di attuazione ecc. posto che dalle immagini satellitari l'area parrebbe priva di edificazione.

Si chiede di chiarire, altresì, la difformità tra quanto riportato nelle NTA del PUC e quanto, invece, presente nelle NTA del PRG, art. 11, che disciplina le zone D, disponibili nel sito web del Comune e negli archivi dell'ufficio, relativamente alle varianti più recenti al PRG rispetto a quella sopra citata, dal quale si evince che nella zona D sono vietate le case di abitazione.

Ogni ulteriore valutazione verrà effettuata solo successivamente all'acquisizione delle suddette informazioni segnalando, ad ogni modo, che tale areale ricade in area percorsa dal fuoco nel 2012 con soprassuolo pascolo e ricade anche parzialmente in area a pericolosità idraulica molto elevata Hi4, motivi per i quali la realizzazione del comparto è subordinata al rispetto della L. 353/2000 e alle NA del PAI.

Inoltre, sempre in riferimento alla sottozona D2.1.4, si evidenzia che nelle NTA esiste una sottozona denominata E2b.48/D2, che (come verrà anche evidenziato nella sezione dedicata alle zone E agricole) non è stato possibile rintracciare nella cartografia e neanche negli shape forniti, per la quale l'Art. 17.4.5.9 delle NTA dispone: "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, in terreni non irrigui, la cui superficie territoriale può essere utilizzata per il calcolo della superficie realizzabile nella D2.1.4." Si chiede, al riguardo, di specificare da quale disposizione normativa discenda tale possibilità, posto che trattasi di due zone omogenee diverse.

- Sottozona D3.1 (ex zona C3 del PRG): ricade in area percorsa dal fuoco nel 2011 con soprassuolo pascolo. Si rileva, altresì che, in tale areale, dall'esame delle immagini aeree a partire dal 2016, risultano già presenti delle opere di urbanizzazione comprendenti strade, marciapiedi, impianto di illuminazione. Tale viabilità differisce, tuttavia, da quella individuata nelle tavole progettuali di zonizzazione (Os.A.04a\_2 e Os.A.04a\_4). Si chiede, pertanto, di chiarire sulla base di quali presupposti la stessa sia stata realizzata, posto che nel PRG è classificata come zona C3. Inoltre, le campiture presenti all'interno degli areali, che si suppone identifichino le diverse funzioni all'interno dei lotti (viabilità, aree destinate alla volumetrie, cessioni) non si ritrovano nella legenda posta a margine degli elaborati grafici.

Pertanto, come già osservato nei riguardi delle zone C, qualora esista un piano attuativo vigente, il PUC deve riportare negli elaborati le relative previsioni o, preferibilmente, in caso di sue possibili varianti che possano comportare la variazione delle destinazioni e qualificazioni dei lotti, limitarsi a rappresentare il solo perimetro dello strumento attuativo.

- Si chiedono chiarimenti anche in ordine all'individuazione della nuova sottozona D3.2, che nel PRG era ricompresa nella sottozona C6 (oggi C2.6);

- Sottozona D2.1.6. lungo la S.P. n.25: comprende nella parte a sud est, un lotto che non appare rispecchiare le caratteristiche di zona artigianale, posto che dalle immagini satellitari è facilmente visibile una residenza munita di piscina e che risulta pubblicizzata come guest house. Sembrerebbe, poi, che, lungo la provinciale S.P. n.25, ciò che dovrebbe costituire la fascia di rispetto stradale, sia stata classificata come sottozona agricola E5b.02 e che risulta in parte ricompresa anche all'interno del lotto di pertinenza dell'attività artigianale presente nella suddetta sottozona D2.1.6. Conseguentemente, la



porzione dell'areale di sottozona andrà ridisegnato comprendendo anche la parte a margine della SP. n.25, eventualmente indicando la fascia di rispetto stradale in modalità differente.

- Sottozona D2.1.5 lungo la S.P. n.25: idem come sopra. Chiarire quale attività viene esercitata a giustificazione della riclassificazione da zona agricola a zona D.

- Sottozona D2.1.11: giustificare la sua riclassificazione da zona agricola a zona D posto che, ad oggi, non appaiono presenti attività produttive.

- Sottozona D2.1.12: da un'analisi delle immagini parrebbe non essere in attività e, pertanto, dovrà essere rivalutata la conferma dell'attuale classificazione in zona agricola.

- Sottozona D5.1: si tratta dell'area interessata da un'attività di coltivazione e lavorazione di minerali di seconda categoria (cava), nello specifico calcare, ubicata a cavallo con il territorio comunale di Sassari e denominata Cava di Monte Alvaro. Chiarire se la stessa sia, ad oggi, ancora in attività.

- Sottozona D5.2. Comprende l'area che interessa l'ex cava di Monte Rosè nella quale il piano prevede la localizzazione di un Polo tecnologico della luce Sincrotrone con servizi e attrezzature logistiche. Tutti gli spazi di cui si tratta saranno immersi in un parco che può essere utilizzato a livello urbano. La proposta riguarda la realizzazione di un grande laboratorio di ricerca multidisciplinare. Questo laboratorio può stimolare la nascita di un distretto-polo di ricerca- produzione e rappresentare il fulcro di un nuovo modello di sviluppo basato sulle piccole e medie imprese ad alta tecnologia ed alto tasso di innovazione che riceveranno l'impulso dalle ricerche non solo di carattere fondamentale, ma soprattutto nei settori delle biotecnologie, nano-biotecnologie, disinquinamento ambientale, imaging, etc. che vi verranno realizzate. Si segnala che è da risolvere un problema di coerenza interno, in quanto non c'è corrispondenza tra la codifica utilizzata in cartografia (D5.2) e quella usata nelle NTA, Art. 23.2.5.1. (identificata come sottozona D5.1). Anche in questo caso, poi, dovrà essere chiarito se la cava è ancora attiva poiché nelle NTA si fa riferimento al ripristino ambientale una volta ultimate le attività estrattive.

Relativamente alle NTA, occorre:

- Integrare l'elenco dei beni paesaggistici indicati per ciascuna sottozona D, con gli ulteriori vincoli presenti (es. il vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 per effetto del DM 20/06/1968, vincoli di cui all'art. 142 e 143 del D.Lgs. 42/2004, ecc.).

- Integrare la disciplina delle diverse sottozone con quanto previsto dall'art. 8, commi 1 e 2, del D.A. 2266/U/1983.

- Per quanto riguarda le destinazioni d'uso commerciali, le stesse devono assumere la denominazione indicata dalla Legge regionale n. 5/2006 e i limiti dei parametri dimensionali devono essere ricondotti a quelli previsti nella tabella delle compatibilità contenuta nella Deliberazione G.R. 55/108 del 2000, con relativi criteri "vincolanti" per i Comuni con più di 10.000 abitanti.

Relativamente alle sottozone D2.1.x (artt. da 17.4.4.1 a 17.4.4.6, art. 23.1.1.11, art. 23.1.2.5, art. 23.1.2.6, art. 23.1.2.10, art. 23.1.2.13, art. 23.1.2.16, art. 23.1.4.7, art. 23.1.4.11), esplicitare quali sono le modalità atte a garantire l'attuazione da parte dei proprietari dei lotti di quanto appresso indicato nelle NTA: "Il piano stabilisce una premialità del 5% della volumetria nei casi in cui i proprietari dei lotti contribuiscano alla realizzazione delle aree verdi, così come indicato nella cartografia di piano".

- Sottozone da D2.1.5 a D2.1.11: sono caratterizzate da norme di attuazione comuni e sarebbe utile, pertanto, riunirle in un unico articolo.

- Si coglie l'occasione per ricordare che, all'interno della fascia costiera del PPR, vige la disciplina di cui all'art. 20, comma 1, lett. b), punto 2, che non ammette nuovi interventi edificatori a carattere industriale e della grande distribuzione commerciale; pertanto, tali attività possono essere ammesse solo se già esistenti e dovrà essere specificato, di volta in volta, la sussistenza del suddetto requisito (ad esempio per la sottozona D2.1.1 di nuova previsione e non edificata, si indica tra le destinazioni d'uso consentite la d5.1 che corrisponde "all'industria alimentare, del legno, dell'arredamento, delle materie plastiche, della carta, tessile, dell'abbigliamento, altre industrie manifatturiere similari").

- Correggere il titolo dell'Art. 23.2.5.1 poiché indica la sottozona D5.1 anziché la sottozona D5.2.

## **Recepimento n. 18**

Le nuove zone D, in adeguamento a quanto richiesto dall'istruttoria RAS ex art. 20 bis della LR 45/89 sono state individuate dopo una puntuale ricognizione delle attività produttive esistenti nel territorio comunale e sono stati fatti approfondimenti sul fabbisogno di nuove zone a carattere produttivo e commerciale, atte a giustificare l'identificazione di nuove zone D o a confermare quelle del PRGC non attuate.

Per quanto riguarda l'individuazione delle nuove zone omogenee, è stato necessario, altresì, effettuare una ricognizione delle attività attualmente presenti in zona agricola e della relativa legittimità, e rivedere la riclassificazione.

In riferimento alla sottozona D2.1.4 del PUC adottato, che era già stata individuata nel PRGC a seguito di una variante conseguente ad un accordo procedimentale ex art. 11 della L.241/90, sottoscritto tra una Società e il Comune, a seguito degli studi di compatibilità idraulica ed al fatto che non vi è più necessità di individuare nuove aree D è stata eliminata.

La Sottozona D3.1 presente nel piano adottato (ex zona C3 del PRG) risulta già attuata e convenzionata come comparto di zona C e pertanto è stata riclassificata come zona C1.3.

In ordine all'individuazione della nuova sottozona D3.2 individuata nel PUC adottata, è stata eliminata e riclassificata all'interno della zona omogenea C (ex C6) in cui era già collocata nel PRGC.

Le sottozone D5.x sono le aree interessate da un'attività di coltivazione e lavorazione di minerali di seconda categoria (cava), nello specifico calcare, ubicata la prima a cavallo con il territorio comunale di Sassari e denominata "Cava di Monte Alvaro", e la seconda "Cava di Monte Rosè", entrambe, ad oggi, ancora in attività.

Nella sottozona D5.2, che comprende l'area che interessa la cava di Monte Rosè, il piano adottato prevedeva la localizzazione di un Polo tecnologico della luce Sincrotrone con servizi e attrezzature logistiche. La proposta riguarda la realizzazione di un grande laboratorio di ricerca multidisciplinare.

Se pur l'idea è assolutamente da tener in debito conto, essendo la cava in attività, per un problema di coerenza l'area è confermata come (D5.2) e solo, a seguito di dismissione della cava ed al ripristino ambientale, una volta ultimate le attività estrattive, si potrà procedere ad una variante per l'attuazione di quanto previsto nel piano adottato.

Relativamente alle NTA sono state integrate con l'elenco dei beni paesaggistici, indicati per ciascuna sottozona D e con gli ulteriori vincoli presenti (es. il vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 per effetto del DM 20/06/1968, vincoli di cui all'art. 142 e 143 del D.Lgs. 42/2004, ecc.). Si è inoltre provveduto ad integrare la disciplina delle diverse sottozone con quanto previsto dall'art. 8, commi 1 e 2, del D.A. 2266/U/1983.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso commerciali, le stesse assumono la denominazione indicata dalla Legge regionale n. 5/2006 e i limiti dei parametri dimensionali sono ricondotti a quelli previsti nella tabella delle compatibilità contenuta nella Deliberazione G.R. 55/108 del 2000, con relativi criteri "vincolanti" per i Comuni con più di 10.000 abitanti.

Relativamente alle sottozone D2.x sono stati indicati gli strumenti attuativi, con i relativi indici, che devono essere utilizzati per poter eseguire i nuovi interventi relativi a nuove costruzioni o demolizioni e ricostruzioni. Sono state confermate le volumetrie esistenti con minimi incrementi, in quanto si è principalmente mirato ad una ristrutturazione urbanistica degli insediamenti.

Per quanto riguarda l'individuazione delle nuove zone omogenee, è stato necessario, altresì, effettuare una ricognizione delle attività attualmente presenti in zona agricola e della relativa legittimità, ed è stata rivista la riclassificazione evitando il più possibile di creare delle zone omogenee che siano circoscritte a singoli lotti.

In definitiva sono state mantenute ed adeguate esclusivamente tutte le sottozone D2.x che in agro avevano ottenuto titoli edilizi per insediamenti artigianali/industriali.

## PROGETTO DEL PIANO

### **Osservazione n. 19**

#### **Osservazione n. 19 - “ZONA E – AGRICOLA”**

*Nel PUC, all'interno delle zone agricole, ai sensi delle direttive regionali in materia (D.A. 22 dicembre 1983 n.2266/U; D.P.R.G. 3 agosto 1994 n. 228 - Direttive per le zone agricole e Linee Guida del P.P.R.) sono state individuate le seguenti sottozone: E1, E2, E3, E4 ed E5.*

*Secondo quanto riportato nella legenda la declinazione delle diverse zone agricole è la seguente:*

- E1a.x      Area Agricola a produzione tipica e specializzata*
- E2b.x      Area Agricola di primaria importanza in terreni non irrigui*
- E3a.x      Area Agricola in ambiti periurbani frazionamento fondiario elevato*
- E3b.x      Area Agricola in altri ambiti frazionamento fondiario elevato*
- E4.x        Area Rururbana territoriale*
- E4.x\*      Area Rururbana fondiaria*
- E5a.x      Aree Marginali (marg. moderata) per attività agricola*
- E5b.x      Aree Marginali (marg. elevata) per attività agricola*
- E5c.x      Aree Marginali (marg. elevata) per attività agricola*

*In realtà, per quanto attiene le sottozone E1a.x, la cartografia e la normativa le individua come zone urbanistiche miste E1a.01/D2 ed E1a.02/D2, ubicate in adiacenza alle sottozone D2.1.1, D2.1.2 e G1.2.1 e prossime al centro abitato.*

*Esistono, inoltre, delle ulteriori zone miste denominate D1/Ex che però, essendo ricomprese all'interno del perimetro del Piano del Consorzio Industriale, non verranno prese in considerazione nella presente istruttoria.*

*Dall'esame delle NTA si rileva che le residenze in zona agricola sono ammesse nelle sottozone E3b.x, E4.x- E4.x\*.*

*Nei riguardi delle zone E4, che il PUC identifica come aree rururbane, appare utile riportare alcune considerazioni tratte dalle relazioni del Piano:*

*“L'insediamento rururbano, che si sviluppa sulla strada Carlo Felice, rappresenta l'espressione fisica di un processo di proliferazione incontrollato, che si manifesta prevalentemente sia in contiguità alla città continua, sia lungo la direttrice Porto Torres Sassari, sia secondo alcune direzioni sostenute dalla maglia viaria di penetrazione agraria.*

*Questo fenomeno, che si presenta sia in modo diffuso (case sparse) che con annucleamenti, interessa un territorio di 156 Ha, che è pari al 56% della superficie della città continua e conta circa 600 abitanti al maggio 2013. Secondo quanto indicato nella relazione il fenomeno degli annucleamenti interessano poco più di 540 abitanti, mentre nelle case sparse ne sono insediati 60 essendo questa modalità insediativa praticamente non presente nel territorio di cui si tratta.*

*La densità dell'insediamento periurbano, pari a 3,84 abitanti per Ha, manifesta la rilevanza del consumo di suolo prodotto da una tessitura unifamiliare a maglia larga in residenza permanente, spesso ibridata da attività agricole part time.*

*Appare quindi estremamente rilevante il consumo di suolo a fronte di una limitata consistenza dell'insediamento. La sua distribuzione si articola secondo una rosa di localizzazioni che dal territorio immediatamente contiguo alla città (Serra Li Pozzi, Li Pidriazzi e Li Lioni) si diffonde sulla direttrice Porto Torres-Sassari.*

*Se si esamina lo stato della pianificazione, che viene riferito alle previsioni del Prg vigente, emergono alcuni problemi ai quali il Puc si propone di dare risposta, come, nel caso specifico, la mancata considerazione del processo di periurbanizzazione spontanea che si svolge lungo la strada Carlo Felice e che richiede un'azione sistematica di riqualificazione ambientale e urbana, anche sul versante della qualificazione ricettiva turistica.*

*Più in generale sulle aree agricole manca una articolazione di previsioni in relazione ai caratteri della struttura produttiva e della capacità d'uso dei suoli, che il Puc analizza calibrando le previsioni su tale articolazione e in riferimento alle direttive regionali per le aree agricole.*

*Questo indirizzo si specifica attraverso la proposta di contenimento complessivo dei processi di periurbanizzazione, di disincentivazione dell'insediamento periurbano di pianura attraverso una duplice azione di controllo rigoroso delle trasformazioni e di recupero ambientale e urbano delle situazioni esistenti, favorendo la concentrazione delle volumetrie disponibili in aree già compromesse attraverso piani di riqualificazione ambientale che consentano di realizzare la riqualificazione dell'insediamento attraverso la connessione ambientale con il Rio Mannu e la fascia costiera".*

*Inoltre, da pag. 95 del Rapporto Ambientale e dalla relazione Generale pag. 39:*

*"[...] Disincentivare la costruzione di residenze nell'agro concentrando volumetrie residue in ambiti già compromessi.*

*Questa azione nasce dalla constatazione della rilevanza delle dimensioni spaziali dei processi di periurbanizzazione prevalentemente spontanei che investono il territorio immediatamente esterno alla città continua. È interessato da questi fenomeni circa 135 ha di territorio extraurbano, a fronte di un territorio urbano compatto di circa 280 ha, e per una popolazione di 600 abitanti, circa il 2,67% della popolazione complessiva comunale. I processi di periurbanizzazione configurano tipi di insediamento che fanno riferimento alle categorie degli annucleamenti e delle case sparse. Nella prima categoria i fenomeni interessano poco più di 540 abitanti, mentre nelle case sparse ne sono insediati 60 essendo questa modalità insediativa praticamente non presente nel territorio di cui si tratta.*

*Appare quindi estremamente rilevante il consumo di suolo a fronte di una limitata consistenza dell'insediamento. La sua distribuzione si articola secondo una rosa di localizzazioni che dal territorio immediatamente contiguo alla città (Serra Li Pozzi, Li Pidriazzi e Li Lioni) si diffonde sulla direttrice Porto Torres-Sassari.*

*Questa azione si specifica attraverso un dispositivo della normativa di attuazione che propone il contenimento dei processi di periurbanizzazione, di disincentivazione dell'insediamento periurbano di pianura attraverso una duplice azione di controllo rigoroso delle trasformazioni e di recupero ambientale e urbano delle situazioni esistenti, favorendo la concentrazione delle volumetrie disponibili in aree già compromesse attraverso piani di riqualificazione ambientale che consentano di realizzare la riqualificazione dell'insediamento attraverso la connessione ambientale con il Rio Mannu e la fascia costiera.*

*Si tratta in particolare di circa 308.168 m2 di terreni già compromessi, al cui interno verrà consentito di concentrare le volumetrie teoricamente costruibili in 992.040 m2 (683.872 m2 verranno quindi salvaguardati e resi di fatto indisponibili per la costruzione - vedi in particolare le zone con codice E4.1 ed E4.1\*, E4.2 ed E4.2\* e E4.3 ed E4.3\* con le relative norme di attuazione) [...]*

## **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

### **• Relativamente alla zonizzazione e alla cartografia:**

- All'interno delle zone agricole, ai sensi delle direttive regionali in materia (D.A. 22 dicembre 1983 n.2266/U; D.P.G.R. del 3 agosto 1994 n. 228 - Direttive per le zone agricole e Linee Guida del P.P.R.) sono state individuate le seguenti sottozone: E1, E2, E3, E4 ed E5.

Come previsto dalle suddette direttive, le sottozone agricole devono attribuirsi alle diverse porzioni del territorio, principalmente sulla base delle caratteristiche pedologiche, per le quali si rimanda alle criticità esposte nell'apposita sezione (revisione delle carte agro pedologiche e redazione delle carte della vincolistica).

Si evidenziano, in particolare, delle criticità relative alle sottozone E4 a sud est del centro abitato e alle sottozone E3 a sud ovest del territorio comunale.

E4 a sud est del centro abitato.

Le aree E4 individuate sembrerebbero avere maggiormente connotazione di sottozona E3 piuttosto che di sottozona E4. Dall'analisi storica delle ortofoto emerge che si tratti, infatti, più che di centri rurali organizzati, consolidati e a carattere storico, di aree "caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali" (DPGR n. 228 del 3 agosto 1994 "Direttive per le zone agricole"), peraltro in larga parte identificate dal PPR come "edificato urbano diffuso" (artt.76, 77 e 78 delle NTA del PPR).

Si osserva, inoltre, come le aree limitrofe, alle quali è stata attribuita la classificazione di E3, sembrano avere le medesime caratteristiche agro pedologiche, oltre che residenziali, di quelle classificate E4.

E3 a sud ovest del territorio comunale.

Non è perfettamente chiaro come, nella stessa porzione di territorio, alcuni areali siano stati classificati E3 e altri, limitrofi e omologhi per caratteristiche agro pedologiche e residenziali, siano stati classificati diversamente (perlopiù E2).

Si consiglia, pertanto, di rivedere la suddivisione e la classificazione delle sottozone agricole in riferimento alle criticità rilevate, esplicitando meglio i motivi di tali attribuzioni, principalmente a seguito della revisione di tutti gli elaborati agro pedologici e della redazione delle carte della vincolistica (Aree incendiate, Usi civici, Beni paesaggistici ambientali, componenti di paesaggio, aree istituzionalmente tutelate, etc).

Dovranno essere, inoltre, chiarite le incongruenze relative alla individuazione delle sottozone E4 a sud est del centro abitato e delle sottozone E3 a sud ovest del territorio comunale, eventualmente procedendo a rendere omogenee le attribuzioni anche mediante ripermetrazione delle stesse.

- Si evidenzia che nella cartografia, a ovest della S.S.131, è identificato un areale denominato E4.1- G, disciplinato nelle NTA, Art. 23.1.3.7, ma che non è elencato nella legenda e i cui poligoni non sono rinvenibili negli shape, in cui sono classificati genericamente come E4.1.

- Sebbene i distributori di carburanti possano essere ubicati in qualunque zona urbanistica, ivi inclusa la zona agricola, l'areale che ospita un distributore di carburante e che nel PRG era adibito a standard S2 della zona B e ubicato a ovest della S.S. Carlo Felice, inserito all'interno della sottozona E2b.46, andrebbe opportunamente riclassificato come sottozona G, posto che, oltretutto, nella disciplina della sottozona non è prevista la destinazione d'uso d2.4 reti distributive di carburante e attività connesse.

- Verificare la sottozona E2b.48/D2 e la sottozona E2b.35 che, seppure disciplinate rispettivamente dall'art. 17.4.5.9 e dall'art. 23.2.3.5 delle NTA, non sono rinvenibili nella cartografia e negli shape forniti.

- Relativamente alle NTA. In generale:

- Occorre razionalizzare l'intera disciplina relativa alle zone agricole che risulta dispersiva e ridondante, in particolare è necessario definire le disposizioni comuni ed evitare ripetizioni della medesima disciplina per ogni areale appartenente alla sottozona specifica;

- Inserire specifiche discipline per le aree localizzate al limite delle zone trasformabili in coerenza all'articolo 74, comma 1, lettera b), delle NTA del PPR;

- Dovrà essere completata la disciplina delle zone agricole con i contenuti di cui all'art. 4 del D.A. 2266/U/1983, sia in riferimento agli indici che al calcolo delle volumetrie e, sebbene ai sensi dell'art. 26 della L.R. 8/2015 in tutto il territorio regionale si applichi la direttiva delle zone agricole DPGR n. 228/1994, dovrà essere recepito, all'interno delle NTA, quanto mancante degli artt. 3, 4, 5, 6, 8 comma 4, 9 e 10;

- Ricepire la disciplina relativa alle attività ricettive in ambito rurale, definita dalla L.R. n. 16 del 28.07.2017 così come modificata e integrata dalla L.R. 11 gennaio 2019, n. 1, e quella relativa all'ospitalità negli spazi aperti (legge regionale n. 11/2015);

- Per quanto riguarda gli edifici ad uso residenziale, predisporre un abaco delle tipologie tradizionali rurali e della definizione del numero dei piani e dell'altezza massima ammissibile.

In dettaglio, per le diverse sottozone:

- Art. 17.4.5.10- Sottozona E1a.01/D2 – Si trova in contiguità alle sottozone D2.1.1 e D2.1.2 e preliminarmente si ritiene che tale areale debba essere rinominato, eliminando la classificazione di zona D. Nella disciplina si rilevano diverse contraddizioni, poiché nelle destinazioni d'uso si ammettono solo d8.1, d8.2, d8.4, d8.5 (corrispondenti a stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura (d8.1), capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con l'acquacoltura (d8.2), capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la valorizzazione dei prodotti (d8.4) e parchi agricoli (d8.5)), salvo poi ritrovare anche gli agriturismo nella Normativa di gestione e controllo dell'attuazione e in cui, dalla trasposizione della disciplina delle direttive delle zone agricole, si cita anche la residenza, parimenti non ammessa in tale sottozona. E' necessario, pertanto, rimuovere la possibilità di realizzare agriturismo in tale sottozona, o, se invece è intendimento dell'amministrazione concedere tale destinazione, declinare in maniera diversa le destinazioni d'uso allineandole con quelle delle direttive sui servizi connessi alla residenza di cui al DPGR n. 79/2018.

Dovranno essere anche verificate le categorie di intervento, in particolar modo per quelle di carattere paesaggistico-ambientale, laddove si indica, ad esempio, la VLA che comporta un  $I_{tmax}=0,001$  mc/mq.

- Relativamente a tutte le sottozone E2b.x il discorso è analogo a quanto fatto al punto precedente, solo che, a differenza della Sottozona E1a.01/D2, non è concessa la destinazione d'uso d8.4 (attrezzature speciali connesse con la valorizzazione dei prodotti). Considerato che la disciplina applicabile è uguale per tutte le zone E2b.x, come già evidenziato, sarebbe auspicabile inserirla un'unica volta anziché ripeterla per ogni singola sottozona.

- Sottozona E2b.48/D2 – Ribadito quanto sopra, evidenziato il fatto che non è stato possibile rinvenire tale sottozona in cartografia, si chiede di specificare da quale disposizione normativa discenda la possibilità offerta nell' Art. 17.4.5.9. delle NTA: "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva, in terreni non irrigui, la cui superficie territoriale può essere utilizzata per il calcolo della superficie realizzabile nella D2.1.4."

- E3a.01 ed E3a.03 – Si rileva, anche in questo caso, l'incongruenza relativa agli agriturismo come già segnalato in precedenza.

- E3b.x – Destinazioni d'uso ammesse: d0 (residenze), d3.1 (bed&breakfast), d8.1, d8.4, d8.5. E' consentita la residenza con indice massimo di 0,03 mc/mq ma non viene indicato quale è il lotto minimo (che, in ogni caso, non può essere inferiore ad 1 ettaro). Considerato che l'area è già parcellizzata con numerose edificazioni, si dovrebbero prevedere delle norme più restrittive finalizzate a ridurre l'ulteriore pressione insediativa.

- E4.1-E4.1\*- Art. 23.1.3.6. Destinazioni d'uso ammesse: d0 (residenze), d2.1 (esercizi commerciali al minuto), d3.1 (bed&breakfast), d3.4 (circoli privati per lo svolgimento di attività sociali, educative, culturali, sportive), d8.4, d8.5, d9.3 (impianti sportivi ed attrezzature connesse). Il lotto minimo è fissato in 3.000 mq,  $I_{tmax}=0,03$  mc/mq e  $I_{fmax}=0,03$  mc/mq che è: "aumentabile fino a 0,1mc/mq nei lotti compresi nell'area maggiormente compromessa ed univocamente individuata nella tavola di piano con la sigla E4.1\* utilizzando le volumetrie di terreni, anche non contigui o di altra proprietà, presenti all'interno della sottozona. Il vincolo sui terreni che cedono le potenzialità edificatorie utilizzate per la realizzazione del progetto deve essere dimostrato con presentazione, al momento del rilascio della concessione, di apposito atto di vincolo notarile registrato" (...) Le aree E4.1 sono oggetto di P4- Piano di dettaglio di iniziativa privata (St min interessata = 50.000 mq, Sf max interessata = 1/3 della St ), P5, P7. Per la disposizione della superficie fondiaria nell'area valgono le indicazioni contenute nelle tavole di piano. Il piano individua i nuovi tratti di viabilità eventualmente necessari per connettere la viabilità dei singoli comparti a quella urbana e territoriale. Nei singoli lotti deve essere garantita:

- la superficie permeabile minima del 75%;
- la superficie non permeabile massima di 300 mq;
- la superficie minima destinata a verde agricolo privato del 50%;

- l'impianto di colture arboree e a pieno campo pertinenti alla cultura locale e che non richiedano l'apertura di nuovi pozzi e l'impiego di fitofarmaci dannosi per le falde acquifere.

I suddetti interventi vengono studiati in dettaglio in appositi piani particolareggiati che prevedono l'acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi (art. 71–72 delle



NTA del PPR).”

Il fatto che vengano richiamati gli artt.71-72 delle NTA del PPR, che riguardano le espansioni recenti, fa presupporre che l'intenzione del PUC sia quello di assimilare tale sottozona alle zone C. Non è chiaro, poi, se il computo degli abitanti di tale sottozona (e delle altre sottozone E4), siano stati considerati nel dimensionamento del PUC (negli elaborati si indicano circa 600 abitanti residenti nella zona agricola e nelle tabelle si computano 686 abitanti insediabili, ma senza fornire ulteriori spiegazioni su questo valore).

Si evidenzia, ad ogni modo, che nei riguardi delle zone E4, le valutazioni potranno essere compiutamente svolte solo successivamente alla presentazione degli approfondimenti richiesti nel capitolo dedicato all'Assetto Ambientale, sottolineando, tuttavia, che la disciplina prevista per la sottozona non appare in linea con gli obiettivi e i principi del PPR sul minimo consumo del territorio e sulla disciplina riguardante l'edificato urbano diffuso (artt.76, 77 e 78 delle NTA del PPR). Sebbene si tratti di aree già compromesse dall'edificazione, come dichiarato nel PUC, la possibilità di edificare su lotti di 3.000 mq contribuirebbe ulteriormente ad incrementare il processo di parcellizzazione e frammentazione di questa parte del territorio comunale.

- E4.1-G – La definizione data nelle NTA, Art. 23.1.3.7, è la seguente: “Comprende le aree agricole che si attestano nella S.S. Carlo Felice funzionalmente destinate ai servizi, al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale dei centri rurali”. Destinazioni d'uso ammesse: d3 (attività di servizio e turistico ricettive), d6.3 (parcheggi privati), d6.4 (parcheggi pubblici), d9.1 (campeggi ed attrezzature connesse), d9.3 (impianti sportivi e attrezzature connesse), d9.4 (impianti per il gioco e attrezzature connesse), d9.5 (parchi sportivi e ricreativi), d11.1 (attrezzature socio- assistenziali). L'itmax=0,01 mc/mq incrementabile previa predisposizione di P5 (ossia piano di dettaglio di iniziativa pubblica esteso all'intera sottozona). Come si può notare, si tratta di destinazioni e indici che niente hanno a che vedere con la zona agricola ma solo di zona G, sebbene in cartografia sia rappresentata con la campitura della zona agricola. Pertanto, posto che non appare giustificata un'ulteriore zona G oltre a quelle già individuate dal PUC, tale sottozona dovrà essere stralciata e ricondotta alla zona urbanistica agricola. Si evidenzia, in aggiunta, che i campeggi, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 20 delle NTA del PPR, non sono ammessi in fascia costiera.

- E4.2 ed E.4.3: Vale quanto detto per le sottozone E4.1.

- E4.2 – G: Vale quanto detto per le sottozone E4.1-G.

- E5a.01 – E5a.02 e E5a.03 – Destinazioni d'uso ammesse: d8.1, d8.2, d8.5 - si rileva un'incongruenza tra la classificazione assegnata alla sottozona e la possibilità di poter realizzare agriturismo (Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali). Sarebbe pertanto opportuno eliminare tale eventualità.

- E5b.x - Destinazioni d'uso ammesse: d8.5 (parchi agricoli). La definizione data è: “Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale attraverso la creazione di corridoi di connessione. I corridoi di connessione hanno l'obiettivo di mettere in relazione le aree costiere della fascia orientale della città all'area fluviale del Rio Mannu”. Nell'area non è consentita l'edificazione di ulteriori volumetrie, ma la possibilità che la sua superficie possa essere computata doppia per le gli interventi da realizzarsi nel fondo agricolo di appartenenza non trova riscontro nella normativa sovraordinata e, pertanto, dovrà essere espunta. Si segnala, inoltre, la necessità di dotare le sottozone di un indice fondiario, che ancorché basso, non comporti l'inedificabilità assoluta delle aree o, in alternativa, classificarle come H.

- E5c.01 e E5c.02 – Comprende le aree agricole da riqualificare in senso ambientale nell'area denominata Monte Elva. Destinazioni d'uso ammesse: d8.5 (parchi agricoli). La definizione data è: “Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione”. In queste aree non è consentita l'edificazione. A tale proposito è necessario prevedere un indice fondiario che ancorché basso, non comporti l'inedificabilità assoluta delle aree o, in alternativa, classificarle come H.



- Relativamente alla zonizzazione e alla cartografia:

In fase di approvazione definitiva si è provveduto all'interno delle zone agricole, ai sensi delle direttive regionali in materia (D.A. 22 dicembre 1983 n.2266/U; D.P.G.R. del 3 agosto 1994 n. 228 - Direttive per le zone agricole e Linee Guida del P.P.R.) ad individuare le seguenti sottozone: E1, E2, E3 ed E5.

Eliminando rispetto al piano adottato le sottozone E4 per le quali non si sono rilevati i requisiti necessari previsti dalla normativa.

Come previsto dalle suddette direttive, le sottozone agricole sono state attribuite alle diverse porzioni del territorio, principalmente sulla base delle caratteristiche pedologiche, per le quali si rimanda agli studi ed approfondimenti eseguiti (revisione delle carte agro pedologiche e redazione delle carte della vincolistica).

Si evidenziano, in particolare.

Le aree ex E4, più che di centri rurali organizzati, consolidati e a carattere storico, erano costituite da aree "caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali" (DPGR n. 228 del 3 agosto 1994 "Direttive per le zone agricole"), peraltro in larga parte identificate dal PPR come "edificato urbano diffuso" (artt.76, 77 e 78 delle NTA del PPR).

In fase di approvazione definitiva si è provveduto pertanto alla discesa di scala ed ad individuare con precisione il perimetro dell'urbano diffuso (vedi TAV - Ins.PPR.01a "Carta dell'assetto insediativo Rev 2025").

Il fenomeno insediativo, presente nel nord ovest, in grandi dimensioni rispetto al resto della Sardegna, riscontra la presenza diffusa di tessuti urbani in zona agricola, accompagnata da una profonda modifica delle caratteristiche e forme dell'insediamento rurale storico, ma anche da una mancanza di identità locale urbana. Si tratta di forme di insediamento ibrido, dove è presente una commistione di usi urbani e rurali del suolo. L'edificato urbano diffuso, in agro di Porto Torres, è presente lungo la direttrice della ex SS 131 ed in particolare nella località denominata "Li Lioni". Pur presentando analogie rispetto agli insediamenti dell'espansione contemporanea, specialmente per la presenza di residenti stabili, attività industriali ed artigianali lungo la medesima direttrice, conserva scarsi segni ancora rintracciabili delle origini rurali. L'edificato spesso si è sviluppato spontaneamente, non essendo possibile associare alcuna forma o esito di strumenti di pianificazione attuativa. Nel lavoro svolto si è distinto l'insediamento urbano diffuso dall'insediamento industriale e quello propriamente rurale, in virtù della maggiore pervasività dei tessuti edilizi rispetto alle aree rurali, della maggiore densità edilizia media, dell'andamento del frazionamento dei lotti che evidentemente contrasta e, in certi casi, impedisce l'attività di coltura agricola del territorio, e dalla presenza di opere infrastrutturali e di viabilità.

Per l'individuazione della categoria a scala locale si sono utilizzati i seguenti criteri:

Sono state individuate in questa categoria le porzioni di territorio agricolo, limitrofe alla periferia del centro abitato, caratterizzate dalla presenza di una significativa edificazione sorta in assenza di pianificazione attuativa, a scopo puramente residenziale e non a servizio della conduzione agricola del fondo se non in minima parte.

L'ufficio del piano, tenendo conto delle peculiarità della realtà locale, ha individuato i seguenti criteri per l'individuazione delle aree interessate da fenomeni di diffusione urbana al cui interno si sono studiate le sub-aree definite in base al grado di densità edilizia, alla tipologia di aggregazione e alla presenza di elementi di interconnessione.

L'edificato urbano diffuso è stato individuato seguendo alcuni requisiti essenziali: presenza di residenze stabilmente occupate su lotti di superficie spesso inferiore all'ettaro; conseguente presenza di estesa rete stradale di distribuzione ai lotti; dimensione dei lotti insufficiente per l'attività agricola; elevata richiesta di servizi alla residenza (smaltimento rifiuti, distribuzione energia, servizi per la mobilità, ecc.).

Questi requisiti sono stati indagati alla scala comunale. Le aree su cui si è concentrata l'attenzione sono state estrapolate dall'edificato in zona agricola attraverso delle analisi di tipo geografico (geoprocessing) basate sulle carte tecniche in formato numerico. Il processo ha seguito le seguenti fasi:

- censimento e restituzione in formato digitale dall'ortofoto e carte catastali aggiornate di tutti gli edifici presenti sul territorio ricadenti in zona agricola;
- eliminazione degli edifici con superficie in pianta superiore o inferiore a quella massima e minima

utilizzata normalmente per le residenze (intervallo compreso tra 50 e 150 mq);

- aggregazione delle aree con parametri riferiti ad una distanza tra fabbricati pari a 50 m ed una superficie minima di attenzione non inferiore ai 5 ettari, prendendo in considerazione le aree con superficie superiore.

Tenendo conto delle peculiarità della realtà locale, oltre che dei parametri relativi sopra indicati, si sono individuate cartograficamente le aree dell'urbano diffuso ed al fine di normarle e regolamentarle in fase di progettazione urbanistica sono state individuate in un apposito articolo delle norme di attuazione.

Si evidenzia infine che in fase di approvazione definitiva si è provveduto, pertanto, a rivedere la suddivisione e la classificazione delle sottozone agricole in riferimento alla normativa vigente ed alle linee guida dell'adeguamento del PUC al PPR, esplicitando meglio i motivi di tali attribuzioni, principalmente a seguito della revisione di tutti gli elaborati agro pedologici e della redazione delle carte della vincolistica (Aree incendiate, Usi civici, Beni paesaggistici ambientali, componenti di paesaggio, aree istituzionalmente tutelate, etc). Si è provveduto pertanto anche ad eseguire una semplificazione cartografica ed a revisionare le norme di attuazione, prevedendo solo ed esclusivamente le quattro sottozone E1, E2, E3 ed E5 oltre a cartografare e normare il fenomeno dell'urbano diffuso. Si sono inoltre eliminate le sovrapposizioni con le zone omogenee D e G.

Individuando e separando le aree in base alle loro specifiche destinazioni ad esempio sono stati portati in zona G i distributori di carburanti ed individuati gli insediamenti artigianali/industriali con apposite zone D riportando in zona E tutto il resto.

Relativamente alle NTA. In generale:

E' stata razionalizzata l'intera disciplina relativa alle zone agricole che risultava dispersiva e ridondante, in particolare sono state definite le disposizioni comuni ed evitate le ripetizioni della medesima disciplina per ogni areale appartenente alla sottozona specifica.

Si è provveduto inoltre ad inserire specifiche discipline per le aree localizzate al limite delle zone trasformabili in coerenza all'articolo 74, comma 1, lettera b), delle NTA del PPR.

E' stata completata la disciplina delle zone agricole con i contenuti di cui all'art. 4 del D.A. 2266/U/1983, sia in riferimento agli indici che al calcolo delle volumetrie e, sebbene ai sensi dell'art. 26 della L.R. 8/2015 in tutto il territorio regionale si applichi la direttiva delle zone agricole DPGR n. 228/1994, sono state recepite, all'interno delle NTA, quanto mancante degli artt. 3, 4, 5, 6, 8 comma 4, 9 e 10;

Si è provveduto inoltre ad indicare e recepire la disciplina relativa alle attività ricettive in ambito rurale, definita dalla L.R. n. 16 del 28.07.2017 così come modificata e integrata dalla L.R. 11 gennaio 2019, n. 1, e quella relativa all'ospitalità negli spazi aperti (legge regionale n. 11/2015);

Per quanto riguarda gli edifici ad uso residenziale, non esiste una tipologia tradizionale rurale e pertanto si sono date delle indicazioni nelle NTA con imposizione particolari relative al numero dei piani e all'altezza massima ammissibile.

In dettaglio, per le diverse sottozone:

Si è riportata la fascia di rispetto della zona industriale del CIPSS in zona E indicandola e normandola con la sigla AR.5.

Sono state verificate ed aggiornate le categorie di intervento, in particolar modo per quelle di carattere paesaggistico-ambientale.

Nella sottozona E3 considerata la presenza, in parte di esse, del fenomeno dell'urbano diffuso e che l'area è già parcellizzata con numerose edificazioni, si sono adottate norme specifiche.

Nelle sottozone E5 si è rilevata l'incongruenza tra la classificazione assegnata alla sottozona e la possibilità di poter realizzare agriturismo (Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali). Si è perciò eliminata tale possibilità per i nuovi interventi.

Si è provveduto infine ad eliminare le incongruenze tra le zone E ed H individuando le zone in funzione delle loro specifiche caratteristiche.

## PROGETTO DEL PIANO **Osservazione n. 20**

### **Osservazione n. 20 - “ZONA F – TURISTICA”**

*Il totale dei bagnanti come è stato calcolato in relazione è pari a 60.249 unità.*

*La volumetria calcolata con applicazione del parametro di 60 mc/ab:  $60.249 * 60 \text{ mc} = 3.614.932 \text{ mc}$*

*Capacità insediativa ridotta del 50% in applicazione di quanto disciplinato dall'art. 6 della L.R. n. 8/2004:  $3.614.932 \text{ mc} * 50\% = 1.807.466 \text{ mc}$ .*

*Nel PRGC, strumento urbanistico vigente, è definita una sola zona omogenea F nell'area costiera di Balai di Superficie Territoriale pari a 3.393.715 mq, non edificata, normata all'articolo 13 delle NTA del PRGC. Nel PUC, viene notevolmente ridotta la superficie territoriale e la capacità insediativa della zona omogenea F del PRGC, mai realizzata, viene ridimensionata in 7 sottozone di zona F ricadenti al suo interno e che sviluppa una volumetria massima pari 46.937 mc, per un numero massimo di utenti insediabili pari a 782 come illustrato nella sottostante tabella.*

Sottozona	Sup. Territ. (mq)	Sup.Fondia ria (mq)	Volumi max if=0,75  mc/mq	Numero max utenti  insed. (60 mc/utente)
<b>F4.1</b>	31.756	13.587	10.190	170
<b>F4.2</b>	67.588	22.600	16.950	282
<b>F4.3</b>	18.518	7.530	5.648	94
<b>F4.4</b>	5.189	2.495	1.871	31
<b>F4.5</b>	10.514	3.597	2.698	45
<b>F4.6</b>	15.501	6.148	4.611	77
<b>F4.7</b>	18.301	6.625	4.969	83
<b>TOTALE</b>	<b>167.368</b>	<b>62.583</b>	<b>46.937</b>	<b>782</b>

### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

Preliminarmente, e come già evidenziato in altre sezioni della presente relazione, le zone F ricadenti nell'intera “Area del Parco Sportivo ricreativo Monte-Cappottu” dovranno essere oggetto di ridefinizione e revisione, in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel parere motivato di conclusione del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

In generale, nei riguardi della zonizzazione, si osserva:

- Il comparto F4.1 e uno dei due comparti F4.2 ricadono interamente all'interno della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, vincolata paesaggisticamente ai sensi dell'art.142, comma 1, lett. a) dal D.Lgs. 42/2004 e sottoposta, inoltre, alle disposizioni di cui all'articolo 10bis della L.R. 45/1989 che ne prevede la non trasformabilità. Conseguentemente, stante il citato vincolo di non trasformabilità e considerata anche la particolare valenza paesaggistica ed ambientale dei luoghi, i suddetti compartidovranno essere opportunamente riclassificati come zona E agricola o H di salvaguardia. Analogamente dovrà essere riclassificata in zona E o H anche la frazione del secondo comparto di zona F4.2 che ricade all'interno della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia.

• Qualora l'Amministrazione intenda perseguire la volontà di confermare la quota delle nuove zone F da utilizzarsi a scopo ricettivo e che sono attualmente ubicate nella fascia dei 300 metri dal mare, dovrà trovare per esse una più adeguata collocazione che dovrà essere in linea con la disciplina dettata dagli

artt. 19, comma 2, punto 1) lett.a) e 89, comma 1 lett. b) delle NTA del PPR;

Fatta salva la ridefinizione e revisione dell'intera "Area del Parco Sportivo ricreativo Monte-Cappottu", in ottemperanza alle prescrizioni del parere motivato VAS e di quanto sopra espresso, relativamente alle NTA (da art. 17.4.3.6 ad art. 17.4.3.12) occorre:

- Integrare la disciplina delle zone F con le modalità di calcolo dei volumi di cui all'art. 4 del D.A. 2266/U/1983.

- Considerato che appare volontà dell'Amministrazione di dedicare tutta la volumetria di zona F alla quota ricettiva, deve essere chiaramente specificato negli elaborati del PUC e nelle NTA che la stessa è unicamente di tipo ricettivo e che, pertanto, non è prevista la realizzazione di edificato di carattere residenziale stagionale.

- Risolvere le contraddizioni rilevate all'interno delle NTA laddove inizialmente, nelle categorie di intervento, si scrive che tutti i comparti di zona F si attuano mediante P5 (ossia piano di dettaglio di iniziativa pubblica esteso all'intera sottozona) e successivamente, nei medesimi articoli, nei paragrafi "Normativa di gestione e controllo dell'attuazione" si stabilisce che: "Le aree sono condizionate alla predisposizione di P4, P5, P6, P7, P8 ad opera dei privati con il sistema del comparto edificatorio".

## **Recepimento n. 20**

L'intera "Area del Parco Sportivo ricreativo Monte-Cappottu" è stata ridefinita in adeguamento al PPR e revisionata in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel parere motivato di conclusione del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

In fase di redazione del piano definitivo le nuove zone F determinano una volumetria complessiva pari a 126.638,72 mc praticamente identica a quella prevista nell'adozione che era pari a 127.662 mc.

Le zone omogenee F vengono ridisegnate in funzione dell'eliminazione di zone presenti in adozione ma non conformi alla normativa ed alle prescrizioni delle NTA del PPR. In particolare sono state eliminate quelle individuate nella fascia dei 300 metri dal mare e non in adiacenza con il centro abitato. Le nuove zone in adeguamento, sono state individuate in continuità al centro abitato nel pieno rispetto dell'art. 20 delle NTA del PPR che prevede, al comma 2, trasformazioni finalizzate alla realizzazione di residenze, servizi e ricettività solo se contigue ai centri abitati e subordinate alla preventiva verifica della compatibilità del carico sostenibile del litorale e del fabbisogno di ulteriori posti letto.

Conseguentemente, stante il citato vincolo di non trasformabilità e considerata anche la particolare valenza paesaggistica ed ambientale dei luoghi, i suddetti comparti eliminati sono opportunamente riclassificati come zona E agricola o H di salvaguardia.

Si è provveduto ad integrare la disciplina delle zone F con le modalità di calcolo dei volumi di cui all'art. 4 del D.A. 2266/U/1983.

Nelle norme di attuazione si è specificato che tutta la volumetria di zona F è riservata alla quota ricettiva, non è prevista la realizzazione di edificato di carattere residenziale stagionale.

Nelle categorie di intervento, si è prescritto che tutti i comparti di zona F si attuano mediante P4, piano attuativo di iniziativa privata.

## PROGETTO DEL PIANO

### **Osservazione n. 21**

#### **Osservazione n. 21 - “ZONA G – SERVIZI GENERALI”**

*Si fa presente, in via preliminare, che le sottozone G5.2.1.x e G5.2.2.x, essendo ricomprese all'interno delle aree di competenza dell'Autorità Portuale non verranno prese in considerazione perché trattasi di ambito soggetto a pianificazione da parte del suddetto Ente. Analogo ragionamento vale anche per le sottozone D1/Gx e ricadenti all'interno delle aree del Piano territoriale del Consorzio Industriale.*

*Risultano poi le seguenti aree miste, presenti sia nell'isola madre che nell'isola dell'Asinara, queste ultime tuttavia non prese in considerazione per le motivazioni che saranno esplicitate nella sezione riguardante le osservazioni generali al PUC e alle NTA:*

- Sottozona H1.1.1 / G1.3.1
- Sottozona H1.1.1 / G1.3.2
- Sottozona H1.1.1 / G5.2.1.1
- Sottozona H1.1.1/G5.1.1
- Sottozona H1.1.1 / G5.1.2.1
- Sottozona G2.1.1 / S
- Sottozona G2.1.2 / S
- Sottozona G2.1.3/S/H2
- Sottozona G2.1.3 / G1.4.1
- Sottozona H1.1.6 (G2.1.3/H1.1.6)
- Sottozona G2.1.4/S/H2
- Sottozona H1.1.1/G2.1.6
- Sottozona H1.1.8 - G2.2.8
- Sottozona H1.1.9 - G2.2.9
- Sottozona G2.2.17/H2
- Sottozona G2.2.18/H2

*Sottozona G2.2.19/E5b.086/H2 Nell'isola dell'Asinara:*

- Sottozona H2.1-G6.1.1
- Sottozona H2.1-G6.2.1
- Sottozona H2.1-G6.3
- Sottozona H2.1-G6.4.1
- Sottozona H2.1-G6.5.1
- Sottozona H2.1-G6.6.1
- Sottozona H2.1-G6.6.2
- Sottozona H2.1-G6.2.2
- Sottozona H2.1-G6.2.3
- Sottozona H2.1-G6.1.2
- Sottozona H2.1-G6.5.2
- Sottozona H2.1-G6.2.4
- Sottozona H2.1-G6.5.3
- Sottozona H2.1-G6.2.5

## **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

Si premette che la valutazione delle proposte pianificatorie delle zone G potrà essere compiutamente svolta solo a seguito del completamento delle informazioni necessarie riguardo lo stato amministrativo e di attuazione della pianificazione attuativa vigente, nonché al recepimento delle prescrizioni e indicazioni stabilite nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica, in relazione principalmente alla prescrizione d) "in riferimento alla previsione di zone di espansione C, zone G servizi generali e zone F turistiche, previste nella "Area del Parco Sportivo ricreativo Monte-Cappottu" si propone di riconsiderare, dal punto di vista ambientale, la classificazione delle suddette zone in coerenza con la cartografia tematica del PPR"

In generale:

- Non si ritrovano in cartografia gli areali corrispondenti alle sottozone G1.7.x "Area Mercato civico" e alle sottozone G4.1.x "Impianti Tecnologici Ciclo dei Rifiuti", indicate nella legenda della zonizzazione né tantomeno all'interno delle NTA e degli shape;

- Dovranno essere ripерimetrati tutti gli areali delle sottozone G o miste che stanno a cavallo delle aree di competenza dell'Autorità Portuale o inclusi nel PRT del Consorzio Industriale e, laddove costituiscono standard delle zone A e B, dovranno essere riclassificati conformemente alla destinazione di zona, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti dalla presenza di beni dell'assetto storico culturale in recepimento delle attività di copianificazione ai sensi dell'art. 49 NTA del PPR e fatte salve le valutazioni che saranno effettuate dall'Amministrazione sulla conferma della riclassificazione degli standard esistenti in zona G, motivo per il quale tali superfici non potranno essere conseguentemente computate nella contabilità degli spazi pubblici riferiti alle zone A e B;

- Vanno ridefinite tutte le zone costiere a est del centro urbano all'interno dell'Ambito 11: Fascia costiera orientale e denominate come zone miste G/H e G/H/E poiché, cartograficamente, sono difficilmente distinguibili le zone H di salvaguardia, che, secondo la metodologia di rappresentazione nelle tavole grafiche, sembrerebbero più da assimilare ad aree di rispetto che non zone di salvaguardia. Anche l'indice territoriale assegnato, pari a 0,01 mc/mq, non è congruo con quanto prevede la disciplina delle zone H e si contrappone, peraltro, con quanto previsto dalla categoria di intervento paesaggistico-ambientale (art.11 NTA) VLA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, indicata per queste sottozone e che impone un itmax di 0,001 mc/mq, tipico delle zone H. Si ritiene, in definitiva, che la classificazione più appropriata da attribuire a tali zone miste sia la zona H.

- Fornire chiarimenti su come si concilia quanto indicato nella tabella di pag. 67 della Relazione 01.Rel.OS.A, in cui la sottozona G2.2.17/S/H2 di 60.401 mq viene descritta come standard delle zone C3 e F4, e la relativa classificazione urbanistica posto che, per le zone C ed F, gli standard devono essere reperiti all'interno dei piani attuativi di zona omogenea;

- Nella tabella di pag. 67 della Relazione 01.Rel.OS.A non tutti campi relativi alla descrizione delle differenti sottozone risultano compilati. Completare, pertanto, i dati mancanti e verificare alcune imprecisioni (ad esempio il campo nomadi non riporta la relativa sottoarticolazione di zona G attribuita sia in cartografia che nelle NTA);

- Sebbene i distributori di carburanti possano essere ubicati in qualunque zona urbanistica, ivi inclusa la zona agricola, l'areale che ospita un distributore di carburante e che nel PRG era adibito a standard S2 della zona B e ubicato a ovest della S.S. Carlo Felice, inserito all'interno della sottozona E2b.46, andrebbe opportunamente riclassificato come sottozona G posto che, oltretutto, nella disciplina della sottozona non è prevista la destinazione d'uso d2.4 reti distributive di carburante e attività connesse.

Relativamente alle sottozone G1.x, G2.x e G4.x:

- Si evidenzia che la sottozona G.1.1.2 nello shape fornito viene descritta come "Area sanità" in luogo di

“Area istruzione” e la sottozona G1.2.1 viene descritta come “Parchi Urbani” anziché “Area sanità” come da legenda delle tavole di zonizzazione

- Sottozone G1.1.1 e G.1.1.2 destinate all'istruzione superiore (artt. 17.3.1.8 e 17.3.1.9). Considerato che risultano già realizzati, si ritiene che non abbia molto senso indicare come  $it=0,01$  mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione di piano attuativo pubblico P5. Sarebbe più opportuno riportare anche i dati dimensionali attuali e lasciare il limite di  $It$  in via generale così come fatto, ad esempio, per la sottozona G1.2.1;

- Sottozona G1.4.2. (Art. 17.4.5.2): Corrisponde all'area che nel PRG viene classificata come sottozona G1. Per essa, analogamente a quanto avvenuto per la sottozona D2.1.4 di cui si è trattato nello specifico capitolo della presente relazione, valgono le prescrizioni generali previste dalla variante al PRGC adottata dal Consiglio Comunale in via definitiva con deliberazione n. 97 del 2.12.2003 e la relativa disciplina corrisponde alle prescrizioni del Piano di lottizzazione adottato dal Consiglio Comunale in via definitiva con deliberazione n° 77 del 14.10.2010, pubblicato sul BURAS n.9 del 29.03.2011, il cui progetto delle opere di urbanizzazione primaria è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 159 del 8.11.2012. La destinazione della zona G è generica.(sanità, l'istruzione e la ricerca, le attività ricreative, gli esercizi pubblici e le attrezzature collettive, il credito, le comunicazioni, grandi e medie strutture commerciali o simili), con  $it=3,00$  mc/mq. A tale proposito, non è dato conoscere come il piano di lottizzazione sia stato adottato in vigore dell'art. 15 delle NTA del PPR, pertanto si chiedono specificazioni sui presupposti normativi che hanno portato all'approvazione del PdL in questione e si chiede di conoscere lo stato di attuazione posto che, dalle immagini satellitari, l'area parrebbe ineditata.

- Sottozona G1.5.1 che comprende l'area del Cimitero tra via Balai e via Romagnosi. Deve essere rappresentata in cartografia la relativa fascia di rispetto e anche quella del più recente cimitero G1.5.2 va rappresentata con un tratto più marcato o differente perché difficilmente distinguibile negli elaborati in formato digitale.

- Sottozona G1.8.1 “Area Carcere”: modificare la nomenclatura della sottozona, posto che il complesso sembra attualmente interessato da un poliambulatorio e dalla stazione di polizia, peraltro in conformità alle destinazioni d'uso consentite per la sottozona stessa e indicate nell'articolo Art.

17.4.5.3 delle NTA.

- Sottozone G2.1.15 e G2.1.16: nelle NTA (Artt. 20.1.4.1 e 20.1.5.1) per tali areali sono concesse le destinazioni d9 (attività connesse al turismo e lo svago), ma va specificato che è da escludere la categoria d9.1 campeggi ed attrezzature connesse, non compatibile con la destinazione di zona G e, peraltro, in contrasto con la disciplina di cui all'art. 20, comma 1, lett. b), punto 3), delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR, che non ammette la previsione di nuovi campeggi all'interno del bene fascia costiera. Si evidenzia, infine, che l'intera sottozona G2.1.16 e parte della G2.1.15 ricadono anche nella fascia di rispetto del PRT dell'Area Industriale e, pertanto, le destinazioni d'uso vanno raccordate con quanto concesso per tale fascia dalla relativa disciplina.

- Si evidenzia che nella tavola di zonizzazione è presente un areale denominato G2.2.2\*, inserito all'interno della zona G2.2.2 e in prossimità della sottozona H1.2.01, riferibile al sito archeologico di Punta di Lu Cappottu, per il quale non si trova traccia nella NTA e neanche negli shape forniti. Alcune destinazioni d'uso previste nell'art. 17.4.3.13 per la suddetta sottozona, non sono compatibili con la zona G come, ad esempio, la “d9.1 campeggi e attrezzature connesse”. Alcune attività di servizio turistico-ricettive (d3) possono essere consentite solo se ausiliari all'attività principale di servizio generale e non devono essere prevalenti rispetto a questa; peraltro, la previsione di nuovi campeggi all'interno della fascia costiera, come individuata dal PPR, non è specificatamente ammessa dall'art. 20, comma 1, lett.b), punto 3), delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR e dovrà essere rimossa. In aggiunta a ciò, il comparto in cui ricade la sottozona: “Area del parco sportivo-ricreativo Monte Cappottu” (articolato nelle sottozone C3.1, C3.2, C3.3, C3.4, C3.5, F4.1, F4.2, F4.3, F4.4, F4.5, F4.6, F4.7, G2.2.2, H1.2.01) andrà ridefinito considerata la particolare valenza paesaggistica e ambientale dei luoghi, anche in ottemperanza a quanto prescritto nel parere motivato VAS;

- Sottozona G4.2.7 – art.20.1.3.1 Comprende l'area del sistema di pompaggio delle acque del depuratore: verificare le destinazioni d'uso poiché sono state inserite delle destinazioni non conformi con l'attività esercitata (es. d.9 impianti e attrezzature per gli sport veloci);



Relativamente alle zone miste:

- Dovranno essere stralciate le zone G2.1.2/S poiché, secondo quanto rappresentato nelle tavole di zonizzazione, parrebbero ricadere entro l'area di competenza pianificatoria dell'Autorità Portuale.
- La sottozona G2.1.3/S/H2 comprende l'area del parco urbano costiero prospiciente la costa dalla Renareda sino alla chiesa di San Gavino a Mare e da quest'ultima sino alla Litoranea S.S. 200. La definizione della sottozona, da quanto emerge dagli elaborati del PUC, tiene conto del fatto che contiene una quota di zona S, area per servizi (standard urbanistici della sottozona B2.1 e B2.3). In proposito, si rinvia a quanto già osservato in merito agli standard e la doppia classificazione. L'areale, pertanto, non può essere contemporaneamente zona H, zona G e area S.
- Sottozona G2.1.4/S: vale lo stesso principio già espresso al punto precedente per le zone miste G/S/H in merito agli standard e la doppia classificazione.
- Sottozona G2.2.1/S: posto che nell'art. Art. 17.4.2.1 si specifica che comprende una porzione degli standard delle sottozone C1.167 e C1.3, chiarire se, a seguito della riclassificazione in zona G, siano ancora soddisfatti gli standard delle citate sottozone C, in caso contrario, dovrà permanere la classificazione vigente o dovrà essere esplicitato come rispettare i requisiti minimi di spazi pubblici previsti dal D.A. 2266/U/1983 per tali comparti.
- Sottozone H1.1.8-G2.2.8 e H1.1.9-G2.2.9 inserite nell'ARP n. 10 Parco Fluviale Urbano: parte di tali sottozone parrebbe ricadere all'interno del PRT Industriale, pertanto la relativa perimetrazione dovrà essere rivista.
- Zona G2.1.3/G1.4.1: nell'art. Art. 17.3.2.4 delle NTA si legge che comprende l'area del Ristorante Scogliolungo (esistente già dagli anni 60), prospiciente la spiaggia omonima e che la definizione della sottozona tiene conto del fatto che è appartenuta alla sottozona B3 del vecchio PRGC e che, nella disciplina del PUC, presenta commistioni tra destinazioni d'uso da zona B e da ricettivo (tra le destinazioni d'uso sono previste anche la residenziale d1, le attività professionali d1, gli esercizi commerciali al minuto d2.1, tutte le attività d3 di servizio e turistico-ricettive, ma anche chioschi e attrezzature balneari d9.6, parchi sportivi e ricreativi e impianti d9.5 e impianti e attrezzature per sport velici). I parametri urbanistici che le vengono attribuiti sono i medesimi della sottozona B2.3 (ifmax=1,5 e anche tutti gli altri uguali), quindi non è chiaro il motivo della riclassificazione in zona G considerato che la maggior parte delle destinazioni d'uso sono ammesse in zona B in quanto servizi connessi alla residenza (tranne i d9);
- Zone miste G-E4.1 e G-E4.2: si rinvia a quanto espresso nella sezione dedicata alla zona agricola E;
- Sottozone miste H1.1.1/G1.3.x e H1.1.1/G5.x: sono incluse nell'ARP n.1: Parco Archeologico della Colonia Iulia Turris Lybissonis e sono quegli areali interessati alle attività funzionali alla gestione e fruizione del parco archeologico. Per le destinazioni d'uso ammesse e le funzioni previste probabilmente sarebbe più opportuno classificarle solo come G, fatte salve, tuttavia le risultanze del processo di copianificazione dei beni ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR a seguito del quale si potrà valutare in maniera più compiuta la corretta qualificazione urbanistica.

Relativamente alle NTA in generale occorre:

- Completare la disciplina delle zone G con quanto previsto dall'articolo 8, comma 2 del D.A. 2266/U/1983.
- Per quanto riguarda le destinazioni d'uso commerciali, le stesse devono assumere la denominazione indicata dalla Legge regionale n. 5/2006 e i limiti dei parametri dimensionali devono essere ricondotti a quelli previsti nella tabella delle compatibilità contenuta nella Deliberazione G.R. 55/108 del 2000, con relativi criteri "vincolanti" per i Comuni con più di 10.000 abitanti.

## **Recepimento n. 21**

In recepimento delle prescrizioni, in relazione principalmente alle aree del "Parco Sportivo ricreativo Monte-Cappottu", si è provveduto, dal punto di vista ambientale, a sostituire la precedente zona G con una zona H. La classificazione delle suddette zone è stata determinata in coerenza con la cartografia tematica del PPR".

In generale:

Si è provveduto a correggere alcuni errori presenti in cartografia e alla nuova definizione della nomenclatura delle aree in aderenza alle linee guida regionali.

Sono stati ripermetrati ed aggiornati tutti gli areali delle sottozone G o miste che stavano a cavallo delle aree di competenza dell'Autorità Portuale o inclusi nel PRT del Consorzio Industriale eliminando le incongruenze e le sovrapposizioni.

Le zone G, laddove costituivano standard delle zone A e B, sono state riclassificate conformemente alla destinazione di zona. Sono fatte salve le eventuali limitazioni derivanti dalla presenza di beni dell'assetto storico culturale in recepimento delle attività di copianificazione ai sensi dell'art. 49 NTA del PPR.

Sono state ridefinite tutte le zone H eliminando le destinazioni promiscue con altre zone omogenee o con fasce di rispetto e standard.

I distributori di carburanti sono stati opportunamente riclassificati come sottozona G.

La sottozona ex G1.4.2. del PUC adottato è stata ridefinita nella perimetrazione e rinominata in G1.2, la sua attuazione è stata vincolata alla predisposizione di un piano P4 di iniziativa privata di nuova realizzazione.

Per le zone G che includono le aree Cimiteriali è stata rappresentata in cartografia la relativa fascia di rispetto.

La Sottozona G1.8.1 "Area Carcere" è stata modificata, posto che il complesso è attualmente interessato da un poliambulatorio e dalla stazione di polizia e ridefinita come G1.4.

Dalle Sottozone G è stata esclusa la categoria campeggi ed attrezzature connesse, non compatibile con la destinazione di zona G e, peraltro, in contrasto con la disciplina di cui all'art. 20, comma 1, lett. b), punto 3), delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR, che non ammette la previsione di nuovi campeggi all'interno del bene fascia costiera.

Si evidenzia che alcune attività di servizio turistico-ricettive sono consentite solo se ausiliari all'attività principale di servizio generale e non devono essere prevalenti rispetto a questa.

La disciplina delle zone G è stata completata con quanto previsto dall'articolo 8, comma 2 del D.A. 2266/U/1983 e per quanto riguarda le destinazioni d'uso commerciali, le stesse assumono la denominazione indicata dalla Legge regionale n. 5/2006 e i limiti dei parametri dimensionali sono ricondotti a quelli previsti nella tabella delle compatibilità contenuta nella Deliberazione G.R. 55/108 del 2000, con relativi criteri "vincolanti" per i Comuni con più di 10.000 abitanti.

## PROGETTO DEL PIANO

### **Osservazione n. 22**

#### **Osservazione n. 22 - “ZONA H – SALVAGUARDIA”**

*Le zone H presenti nel territorio comunale sono articolate nel modo seguente: H1.1.x Zona Archeologica Urbana*

*H1.2.x Zona Archeologica ExtraUrbana H1.3.x Zona Architettonica*

*H2.x Zona di pregio paesaggistico H3.x Zona di salvaguardia ambientale*

*Le prime tre, contraddistinte dall'indice H1.x, afferiscono ai beni di natura storico culturale e la relativa disciplina è contenuta nell'Allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, unitamente alla disciplina delle Aree di Tutela Condizionata.*

*Le zone H2.1.x sono invece ubicate nell'isola dell'Asinara e H2.2 nell'isola Piana.*

*E' presente anche la zona H3.x - Zona di salvaguardia ambientale, avente simbologia in legenda uguale a quella della zona H2.x, ma di cui non si trova la corrispondente disciplina nelle NTA.*

#### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

- Relativamente alle sottozone H1.x ci si riserva di effettuare le specifiche valutazioni solo una volta completato il processo di copianificazione dei beni e conseguente trasposizione delle relative risultanze negli elaborati del PUC.
- Per ciò che concerne le aree H2.1.x ricomprese nell'isola dell'Asinara, e derivanti dal recepimento delle previsioni del Piano del Parco nel Piano Urbanistico Comunale, si rinvia a quanto verrà espresso più avanti nelle sezioni riguardanti le osservazioni generali al PUC e alle NTA in generale;
- Predisporre la specifica disciplina per le aree H3.x - Zona di salvaguardia ambientale da inserirsi nelle Norme Tecniche di Attuazione.

#### **Recepimento n. 22**

All'interno delle zone H in adeguamento del PUC al PPR si individuano le seguenti Sottozone:

**H Asinara:** Sono le aree dell'isola dell'Asinara comprese all'interno del Parco Nazionale;

**H1 Zona archeologica:** Sono le aree di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione. In caso di totale incoerenza possono essere previste forme di sostituzione da attuarsi attraverso concorso di idee. Tali aree sono suddivise in due sottozone:

- H1.1 - Sono gli 11 beni archeologici copianificati di cui alla Tabella 5 del verbale di copianificazione con esclusione dei beni identitari, architettonici e dell'isola dell'Asinara che sono stati normati a parte.
- H1.2 - Sono le aree archeologiche di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene relativi ai beni individuati nell'attività di copianificazione extra repertorio.

**H2 Zona di Pregio Paesaggistico**

Sono le aree individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

**H3 Zona di Salvaguardia Ambientale**

Sono le aree di salvaguardia ambientale (alvei dei fiumi e golene con elevata pericolosità da PAI, bonifica ambientale, ecc.)

## PROGETTO DEL PIANO **Osservazione n. 23**

### **Osservazione n. 23 - “FASCE/AREE di RISPETTO”**

*Le fasce/aree di rispetto presenti nella legenda della cartografia riguardano la TC.x Zona di tutela Condizionata - Archeologica*

### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

• Verificare, ed eventualmente rappresentare come rilevabile nelle tavole del PRG, la fascia di rispetto dai limiti delle aree del Piano Regolatore del Consorzio Industriale. L'art. 5 delle NTA del PRT in vigore del Consorzio prevede: Art. 5. Entro una fascia di 200 metri all'esterno dei perimetri dei tre agglomerati ASI ai sensi del Decreto dell'Assessorato Finanze e Urbanistica n. 1622 del 29/11/1985, è consentita esclusivamente l'edificazione di manufatti a carattere agricolo con un indice di fabbricazione di 0,01 mc/mq aumentabile fino a 0,03mc/mq. Nella cartografia è rappresentata la fascia di rispetto ma non si trova traccia nella legenda e nelle norme.

• Parti delle fasce di rispetto lungo le strade provinciali (e anche statali e comunali) sono state classificate come sottozona agricola E5b. A tale proposito è necessario rivedere la fascia di rispetto stradale indicandola in maniera differente come zona H oppure qualificandola come area di rispetto stradale e mantenendo la classificazione urbanistica sottostante e inserire nelle norme di attuazione la relativa disciplina richiamando il codice della strada (D.Lgs.285/1992 e ss. mm. ii) e relativo regolamento di esecuzione.

• Nelle cartografie della zonizzazione è rappresentata l'area di rispetto cimiteriale ma non se ne trova traccia nella legenda e tantomeno nelle NTA, risulta pertanto necessario integrare gli elaborati del PUC dandone evidenza; dovrà essere rappresentata anche la fascia di rispetto relativa al cimitero sito tra via Balai e via Romagnosi.

• È necessario rappresentare anche la fascia di rispetto dal depuratore.

• Indicare per il fiume Mannu di Porto Torres, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche, il tratto incluso nell'ambito di applicazione dell'articolo 10 bis, comma 1, lettera c), della L.R. n. 45/1989 (DPGR n. 368 del 30.12.1993 e DGR n. 27/31 del 27.07.1993).

• Disciplinare, anche tramite il solo rinvio dinamico alla disciplina sovraordinata, le fasce di rispetto riscontrabili nel territorio comunale (fascia di rispetto cimiteriale, fascia di rispetto dal depuratore, fascia di rispetto dal nastro stradale, etc.), ancorché non rappresentate negli elaborati del PUC e indicando laddove perimetrate.

### **Recepimento n. 23**

Nella cartografia e nelle norme di attuazione sono state identificate le aree di rispetto secondo la sottostante articolazione.

Sono in particolare le aree nelle quali non viene modificata la destinazione di zona, comprendenti i beni paesaggistici sia ambientali che storico culturali, le aree di particolare pregio paesaggistico e le aree di inedificabilità per legge.

I beni sia archeologici che architettonici sono classificati in diverse zone omogenee, in funzione dell'uso reale.

Gli interventi possibili sono quelli compatibili con le relative sottozone omogenee, fatte salve le eventuali limitazioni previste per ogni area di rispetto nelle norme di attuazione.

Nel Piano sono state suddivise in:

Area di rispetto AR.1 – Archeologica:

Area di rispetto AR.1.1 – Bene Archeologico repertorio zona industriale D1(tutela integrale)

Area di rispetto AR.1.2 – Bene Archeologico extra repertorio zona industriale D1(tutela integrale)

Area di rispetto AR.2 – Paesaggistica

Area di rispetto AR.2.1 – Beni Identitari copianificati repertorio (tutela integrale)

Area di rispetto AR.2.2 – Ulteriori beni architettonici e identitari copianificati extra repertorio

Area di rispetto AR.3 – Paesaggistica – Beni non copianificati risultanti da censimento comunale

Area di rispetto AR.4 – ARA (Aree a rischio archeologico)

Area di rispetto AR.5 – Cimiteriale

Area di rispetto AR.6 – Stradale

Area di rispetto AR.7 – CIPSS PRT (Piano regolatore territoriale) D1

Area di Tutela Condizionata TC1 – Area tutela paesaggistica bene paesaggistico copianificato repertorio

Area di Tutela Condizionata TC2 – Area tutela paesaggistica ulteriori beni paesaggistici extra repertorio

Le aree di rispetto sono state disciplinate, anche tramite il solo rinvio dinamico alla disciplina sovraordinata anche laddove non siano state perimetrate.

## PROGETTO DEL PIANO

### **Osservazione n. 24**

#### **Osservazione n. 24 - “IL SISTEMA DELLA VIABILITA’ E IL SISTEMA FERROVIARIO”**

*Secondo quanto asserito nella relazione 01.Rel.Os.A, all'interno del territorio turritano le criticità prodotte dal traffico proveniente dal Porto Civico hanno reso necessari interventi di emergenza, che hanno fatto rilevare l'esigenza di una modalità di approccio dinamico, di rilancio turistico e commerciale urbano e di area vasta alle problematiche della mobilità.*

*Il tessuto urbano odierno è caratterizzato da un disegno delle viabilità che prescinde dai ruoli che vengono attribuiti alle singole strade. Sono presenti, ad esempio strade, di diverso rango gerarchico con caratteristiche progettuali uguali che disorientano il cittadino.*

*Per riorganizzare le forme e le modalità della mobilità urbana, è stato perciò elaborato il Piano Stralcio della Mobilità Urbana, PSMU (allegato del PUC).*

*Il PSMU è lo strumento di pianificazione che fornisce le linee guida per la redazione del Piano Urbano del Traffico secondo le direttive ministeriali, finalizzato ad “ottenere il miglioramento delle condizioni della circolazione e della sicurezza stradale, la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico ed il risparmio energetico, in accordo con gli strumenti urbanistici vigenti e con i piani di trasporto e nel rispetto dei valori ambientali, stabilendo le priorità e i tempi di attuazione degli interventi” (art. 36 del Codice delle Strade).*

*Il suddetto piano è caratterizzato da una gerarchia che viene assegnata alla viabilità attraverso un progetto complessivo a seconda del ruolo delle singole strade. In base a tale ruolo si individuano le caratteristiche funzionali di circolazione e di sosta.*

*I livelli gerarchici della viabilità sono:*

*Viabilità territoriale di connessione regionale Viabilità territoriale di connessione interurbana Viabilità territoriale di connessione ambientale Viabilità urbana di primo livello*

*Viabilità urbana di secondo livello Viabilità urbana di terzo livello Viabilità urbana di servizio locale*

*Per quanto riguarda il sistema ferroviario il Piano prevede la costruzione di una diramazione che da Monte Ruina, a valle della zona di Li Lioni, conduce direttamente all'area industriale fino all'area portuale senza interessare il tessuto urbano, mentre la linea ferroviaria continuerà verso la città e si arresterà alla nuova stazione sita nell'area di Fontana Vecchia o, in alternativa, potrà proseguire fino alla vecchia stazione che le FS intendono ripristinare.*

#### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

*- Il Piano Stralcio della Mobilità Urbana, PSMU, che viene descritto come un allegato del PUC, non è invece presente tra gli elaborati trasmessi né risulta nell'elenco degli elaborati riportato nella deliberazione del Consiglio Comunale di adozione del PUC. Pertanto, qualora il Comune intendesse dotarsi di tale strumento, dovrà comparire nell'elenco della documentazione dello strumento urbanistico anche in un atto deliberativo consiliare, altrimenti dovrà esserne stralciato ogni riferimento dagli elaborati del PUC.*

#### **Recepimento n. 24**

Con DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 67 del 18/12/2018 è avvenuta l'Approvazione del Piano Urbano della Mobilità del Comune di Porto Torres.

## PROGETTO DEL PIANO

### **Osservazione n. 25**

#### **Osservazione n. 25 - “Rapporto tra le scelte urbanistiche e il PAI”**

*Con Deliberazione n.18 del 04.02.2020 il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino ha approvato lo studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica relativo al territorio comunale redatto ai sensi dell'articolo 8, comma 2, delle NA del PAI.*

*A questo proposito sono stati trasmessi i seguenti elaborati cartografici:*

- Carta della pericolosità idraulica (PAI vigente – PSFF) Tav. AMB.D.01.1a scala 1:10000*
- Carta della pericolosità idraulica (PAI proposto) Tav. AMB.D.01.2a/b scala 1:10000*
- Carta della pericolosità idraulica (PAI proposto) Tav. AMB.D.01.3a 1-6 scala 1:2000*
- Carta della pericolosità da frana (PAI vigente) Tav. AMB.D.02.1a scala 1:10000*
- Carta della pericolosità da frana (Revisione PAI 2014) Tav. AMB.D.02.2a/b scala 1:10000*
- Carta della pericolosità da frana (PAI proposto) Tav. AMB.D.02.3a/b scala 1:10000*
- Carta della pericolosità da frana (PAI proposto) Tav. AMB.D.02.4a 1-3 scala 1:2000*

*che rappresentano le perimetrazioni della pericolosità idrogeologica derivanti dallo studio di cui sopra su base topografica.*

*La verifica della compatibilità delle scelte di Piano con la situazione di dissesto idrogeologico presente sul territorio scaturisce dall'analisi degli elaborati cartografici di sovrapposizione della zonizzazione di progetto con l'involuppo delle perimetrazioni della pericolosità idrogeologica vigenti verificate attraverso il confronto con gli shp ufficiali allegati alla delibera di approvazione dello studio di compatibilità.*

*Poiché non sono stati trasmessi i suddetti elaborati di sovrapposizione, si è proceduto all'analisi della zonizzazione di progetto in relazione agli shp dell'involuppo delle perimetrazioni ufficiali della pericolosità idrogeologica vigenti nel territorio comunale in possesso di questo ufficio, confrontati anche con quelli trasmessi dal Comune; a questo proposito si citano alcune situazioni critiche emerse a titolo di esempio: i comparti G1.3.3, G4.2.7, G2.2.10, G2.1.2/S ricadono totalmente in aree a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) così come gran parte dei comparti G2.2.11, G5.2.1.3, G5.1.1 e D2.1.4.*

#### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

Si ritiene necessario che le scelte pianificatorie vengano rimodulate alla luce delle invarianti di natura idrogeologica, in particolare eliminando le zone ad oggi non attuabili ai sensi delle NA del PAI, in particolare quelle di nuova individuazione.

Per l'adeguamento completo del PUC al PAI è necessario:

Relativamente alla cartografia:

Trasmettere, 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 di sovrapposizione della zonizzazione di Piano sia del centro urbano che del territorio extraurbano con l'involuppo delle perimetrazioni della pericolosità idrogeologica vigenti derivanti dallo studio di compatibilità di cui sopra redatto ai sensi dell'articolo 8, comma 2, delle NA del PAI.

Per quanto riguarda l'adeguamento delle NTA del PUC:

Modificare l'articolo 36 “Recepimento dei piani di assetto idrogeologico (PAI)” inserendo un rinvio dinamico agli articoli relativi alla disciplina delle 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).

## **Recepimento n. 25**

In approvazione definitiva le scelte pianificatorie sono rimodulate alla luce delle invarianti di natura idrogeologica, in particolare eliminando ove possibile le zone ad oggi non attuabili ai sensi delle NA del PAI. Per le aree di nuova individuazione sono state predisposte norme specifiche, prevedendo la cessione gratuita delle aree ad elevata pericolosità (Hi3 ed Hi4) in modo da intervenire con opere di mitigazione.

Per l'adeguamento completo del PUC al PAI si è provveduto ad allegare al piano quanto previsto dalle "Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI". Si sono, infatti, redatte le carte di sovrapposizione della zonizzazione di Piano sia del centro urbano che del territorio extraurbano, con l'involuppo delle perimetrazioni della pericolosità idrogeologica, derivanti dallo studio di compatibilità ai sensi dell'articolo 8, comma 2, delle NA del PAI.

Per quanto riguarda l'adeguamento delle NTA del PUC si sono modificate inserendo un rinvio dinamico agli articoli relativi alla disciplina delle 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 stato inserito 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) e le prescrizione derivanti dall'art. 30 ter.

## PROGETTO DEL PIANO

### **Osservazione n. 26**

#### **Osservazione n. 26 - “Calcolo Standard”**

*L'argomento relativo al sistema di servizi di livello residenziale si affronta nella Relazione 01.Rel.Os.A., a pag. 69, e si afferma che il PUC ha “per obiettivo fondamentale la qualità urbana dei servizi e non l'elementare ragioneria urbanistica che ha prodotto la situazione attuale nella quale il soddisfacimento dei requisiti quantitativi ha distribuito nella città aree prive di significato urbanistico. Questa visione meramente quantitativa delle aree per servizi di livello residenziale (le zone S), che consiste nell'esclusivo raggiungimento dei livelli minimi di aree per servizi (i cosiddetti standard) stabiliti dal Decreto Assessoriale 2266/U del 1983, che rappresenta il riferimento regionale dello zoning urbanistico, ha infatti determinato non solo a Porto Torres, ma nella gran parte dei comuni, una frammentazione delle aree per servizi che sono spesso inutilizzabili per gli scopi per i quali sono state destinate e vincolate. Si tratta spesso di aree residuali che il Puc si propone di rivedere prendendo in considerazione solamente quelle che rispondano a requisiti di dimensione e localizzazione tali da consentire di realizzare un vero sistema del verde di livello residenziale(S3) nel quadro del più generale sistema dei servizi di livello residenziale (S).*

*(...)*

*In questo quadro di riorganizzazione degli spazi per servizi, che muove da una concezione meramente quantitativa a una concezione qualitativa degli standard urbanistici, il Puc intende soddisfare naturalmente i livelli quantitativi richiesti complessivamente per le zone S, ma anche mirare a un'organizzazione spaziale dei servizi che tenga conto dei necessari requisiti di dimensione e continuità delle aree. Questo implica in generale che le aree stesse possano contenere miscele di servizi riferibili a tutti i profili S1, S2, S3 e S4, la cui articolazione, che dovrà naturalmente osservare le proporzioni del Decreto 2266/U citato, potrà avvenire anche nella fase attuativa del Puc per tener conto delle dinamiche di trasformazione della città, dei rapporti di relazione spaziale che tali dinamiche creano tra le parti della città e delle opportunità spazio-temporali che si offrono alla programmazione degli interventi.*

#### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

• Dovrà essere prodotta una tabella ricognitiva che rappresenti lo stato di attuazione delle aree S presenti nelle zone A e B, per le quali dovranno essere indicate le destinazioni esistenti e i dati urbanistici fondamentali (superficie, volume, ecc), nonché la proprietà (pubblica e privata) e le modalità di soddisfacimento del servizio pubblico richiesto. La rappresentazione delle aree S dovrà essere chiaramente distinguibile anche in cartografia.

• Il numero degli abitanti insediabili dovrà essere riportato in maniera univoca in tutti gli elaborati di piano e per gli abitanti insediabili delle zone A e B dovrà essere garantito il rispetto del parametro minimo di 18 mq/abitante, suddivisi secondo le tipologie di aree S1, S2, S3 ed S4 così come previsto nell'art. 6 del D.A. 2266/U/1983 e le stesse dovranno essere individuate in maniera chiara anche in cartografia.

• Ricordando che la verifica degli standard va eseguita considerando gli abitanti insediabili solo in zona A e B e non su tutto il territorio (ricordando, a tal proposito, che le zone C devono essere auto equilibrate, garantendo le dotazioni di cui all'art. 6 del DA n. 2266/U del 1983 all'interno del comparto di lottizzazione) dovrà essere prodotta una tabella riepilogativa contenente i valori e i parametri di verifica riguardanti solo le due citate zone omogenee, non potendo computare come aree a standard superfici ricadenti in zona G, a meno che, per le aree di servizi generali destinate a parco, sport e tempo libero, non si verifichi quanto previsto dalle Linee Guida per l'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR e al PAI: “se poste nelle adiacenze del centro urbano e funzionalmente collegate con esso, qualora si dimostri l'impossibilità di reperire adeguate superfici all'interno dell'abitato, possono concorrere al raggiungimento della dotazione minima di spazi pubblici (standard urbanistici) destinati a verde pubblico (S3)”.

• Risulta necessario integrare la disciplina sulle modalità di reperimento e di attuazione delle aree destinate a standard pubblici, posto che non si sono ritrovati esaurienti indirizzi all'interno delle NTA.

• Per ciò che attiene le zone C, sebbene la verifica degli standard sia prescritta solo per le zone A e B, si dovrà dare adeguata giustificazione rispetto alla dotazione procapite fissata nel PUC, che per alcune

sottozona C supera i 90 mq/ab fino ad arrivare a sfiorare i 100 mq per la sottozona C1.9. Si tratta di quantità che si discostano enormemente dalle quantità minime di legge di 18 mq. Posto che non sono stati forniti i dati riepilogativi dei singoli piani attuativi, si dovrà chiarire se le superfici a standard delle diverse zone C confermate rispetto al PRG rispecchino le effettive quantità dei relativi piani attuativi.

## **Recepimento n. 26**

E' stata elaborata una tabella ricognitiva che rappresenti lo stato di attuazione delle aree S presenti nelle zone A e B, per le quali sono stati indicati le destinazioni esistenti e i dati urbanistici fondamentali, nonché la proprietà (pubblica e privata) e le modalità di soddisfacimento del servizio pubblico richiesto. La rappresentazione delle aree S è chiaramente distinguibile anche in cartografia.

Il numero degli abitanti insediabili è riportato in maniera univoca in tutti gli elaborati di piano e per gli abitanti insediabili delle zone A e B è garantito il rispetto del parametro minimo di 18 mq/abitante, suddivisi secondo le tipologie di aree S1, S2, S3 ed S4 così come previsto nell'art. 6 del D.A. 2266/U/1983.

La verifica degli standard è stata eseguita considerando gli abitanti insediabili solo in zona A e B. Riguardo alle zone C si è provveduto ad auto equilibrare le aree, garantendo le dotazioni di cui all'art. 6 del DA n. 2266/U del 1983 all'interno del comparto di lottizzazione.

Anche per le zone C è stata prodotta una tabella riepilogativa contenente i valori e i parametri di verifica.

E' stata integrata la disciplina sulle modalità di reperimento e di attuazione delle aree destinate a standard pubblici.

Per ciò che attiene le zone C, si è provveduto alla ricognizione dello stato attuale ed ad indicare in maniera corretta gli standard presenti e la loro verifica.

Per le nuove zone C sono state prescritte le quantità minime di legge pari a 18 mq ad abitante.

## PROGETTO DEL PIANO

### **Osservazione n. 27**

#### **Osservazione n. 27 – “Generale Progetto del Piano”**

*Progetto del Piano*

#### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

• In generale, si evidenzia che una compiuta valutazione della zonizzazione del PUC sarà possibile solo successivamente all'acquisizione degli elementi afferenti il completamento del quadro conoscitivo di carattere ambientale, il dimensionamento del piano, lo stato di attuazione del piano vigente, la conclusione e il recepimento nel piano dei procedimenti propedeutici (VAS, VINCA, PAI, copianificazione ex art. 49 delle NTA del PPR).

• Considerato che, nell'ambito comunale:

o Il territorio dell'Ambito 5 Città del porto civico è di competenza pianificatoria dell'Autorità Portuale di Olbia, Golfo Aranci e Porto Torres;

o Il territorio dell'Ambito 7 Città industriale è di competenza pianificatoria del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, agglomerato di Porto Torres;

o Il territorio dell'Ambito 6 Città del porto industriale è di competenza pianificatoria dell'Autorità Portuale di Olbia e Golfo Aranci e Porto Torres e del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, agglomerato di Porto Torres;

l'intera cartografia di zonizzazione e le NTA del PUC dovranno riportare, per i suddetti ambiti, unicamente i rimandi e i riferimenti al Piano Industriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari e al Piano Portuale di competenza dell'Autorità Portuale. Di conseguenza, dovranno essere modificate le tavole di progetto di “Organizzazione dello Spazio”, eliminando le codifiche delle diverse sottozone individuate dal PUC, lasciando unicamente il perimetro dei Piani con la campitura già presente negli elaborati, e stralciati gli articoli 18 e 19, oggi presenti nelle Norme Tecniche di Attuazione, che andranno sostituiti con i riferimenti e i rimandi alla specifica disciplina vigente in tali zone.

Inoltre, analogo ragionamento deve estendersi alle ulteriori parti del territorio comunale ricadenti all'interno del PRT del CIP SS e interessate dalla lettura interpretativa, individuabili nelle seguenti UPA e Ambiti:

UPA - Paesaggio fluviale del Rio Mannu

Ambito 8 Città fluviale del Rio Mannu

UPA - Paesaggio fluviale di Fiume Santo Ambito 9 Parco fluviale di Fiume Santo Ambito 10 Fascia costiera occidentale

Si ribadisce, pertanto, che tutte le zonizzazioni e la disciplina degli areali appartenenti anche ai suddetti ambiti e ricadenti all'interno delle aree del PRT dovranno essere ricondotti alla classificazione attribuita loro dal PRT stesso.

Se è nell'intenzione del Comune mantenere, a scopo puramente conoscitivo o propositivo, i possibili scenari progettuali cui potranno attingere gli Enti sopra menzionati in fase pianificatoria dei propri strumenti urbanistici, potranno essere redatti e allegati al PUC appositi documenti cartografici e normativi che riportino la zonizzazione proposta e i contenuti degli articoli 18 e 19 delle NTA, ma che non assumeranno alcun carattere prescrittivo e vincolante per l'attuazione del PUC.

- Relativamente all'isola dell'Asinara, la Giunta regionale ha approvato il Piano del Parco Nazionale dell'Asinara con la deliberazione n. 13/10 del 30.03.2010, ai sensi dell'art. 12 della Legge n.394 del 1991 e il Regolamento del Parco è stato approvato dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela e del Territorio e del Mare con Decreto 29 luglio 2015, n. 230 e pubblicato sulla GU n.92 del 20-4-2016. Il Piano del Parco dell'Asinara è composto dalle norme di attuazione, dalla relazione generale e da quattro relazioni tecniche, da quattro gruppi di elaborati cartografici (sistema ambientale, sistema storico- culturale e sistema insediativo) e dalla relazione integrativa sulla valutazione della capacità insediativa.

Il PUC di Porto Torres, con l'art. 3 - Adeguamento del PUC al Piano del Parco Nazionale dell'Isola dell'Asinara delle NTA si adegua al Piano del Parco che, secondo l'art. 6, commi 1 e 2 nelle Norme di Attuazione del Parco "relativamente al territorio del Parco, sostituisce ai sensi dell'articolo 12 comma 7 della legge 394/91, il Piano paesaggistico regionale, il Piano urbanistico provinciale - Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Sassari, il Piano di bacino e i relativi Piani stralcio, e tutti gli strumenti urbanistici generali ed attuativi del comune di Porto Torres. 2. L'approvazione di nuovi strumenti urbanistici, o delle loro varianti, generali e parziali, di livello regionale, provinciale, comunale che riguardino il territorio del Parco, deve essere preceduta da intesa con l'Ente Parco".

Il Piano del Parco individua Unità Paesaggistico Ambientali e Unità Urbane. Secondo l'art. 23 – Norme e indirizzi generali per le unità urbane del Piano del Parco, gli interventi nelle unità urbane sono disciplinati da Piani Particolareggiati o dai progetti integrati (comma 6) di valorizzazione e i Piani particolareggiati sono elaborati dall'Ente Parco o, in accordo con quest'ultimo, dalla Regione Autonoma della Sardegna, d'intesa con il Comune di Porto Torres (comma 6bis).

Il PUC riconosce tutte le UPA del Piano del Parco, assegnando loro, come classificazione urbanistica, la zona H, declinata nelle sottozone H2.1.x.n, per ciò che attiene le diverse UPA ambientali, e in sottozone miste H2.1/G6.x per quanto riguarda i Paesaggi Urbani. Per ogni singola sottozona gli articoli delle NTA (artt. 24-35) effettuano "una lettura interpretativa" delle previsioni del Piano del Parco.

In ragione di tale situazione, e considerato che il Piano del Parco si sostituisce a qualunque strumento urbanistico generale o attuativo, in analogia con quanto già illustrato per le aree di competenza del Consorzio Industriale e dell'Autorità Portuale, nell'art. 3 delle NTA del PUC, che sancisce l'adeguamento del PUC al Piano del Parco, è opportuno effettuare un semplice rinvio dinamico alla relativa disciplina, anche in previsione di possibili future varianti al Piano del Parco che, in tal modo, non necessiterebbero di recepimento nello strumento urbanistico comunale. In tal senso, conseguentemente, dovranno essere stralciati gli artt. dal 24 al 35 dalle NTA.

Dal punto di vista della zonizzazione urbanistica, quindi, si ritiene che tutto il territorio dell'isola dell'Asinara e che è interamente ricompreso all'interno del Parco Nazionale, sia da classificarsi in maniera generalizzata come zona H di salvaguardia, denominandola, ad esempio come H - Parco Nazionale dell'isola dell'Asinara con il rinvio alla relativa disciplina del Piano del Parco.

- Dovranno essere predisposti degli appositi "progetti norma", necessari per assicurare la compatibilità delle scelte operate dal PUC col PPR; sulla base di tali progetti norma, infatti, è possibile verificare se gli interventi sono attuabili in ragione della localizzazione delle aree o dei volumi ove non si rilevino specifiche ragioni paesaggistico-ambientali e normative che ne impediscano la trasformazione. Con riferimento ai progetti norma, proposti in forma di schede sinottiche, è necessario che, sulla base di un riordinino delle informazioni contenute nel PUC, queste contengano le informazioni necessarie per la suddetta verifica, in particolare tali schede dovranno contenere almeno i seguenti elementi:

- inquadramento cartografico dell'area oggetto del Progetto norma su base zonizzazione PUC e su ortofoto aggiornata;

- analisi cartografica e di coerenza normativa con riferimento ai Beni Paesaggistici (Ambientali e Storico-culturali), componenti di paesaggio con valenza ambientale e relativa copertura vegetale, aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate (SIC), ulteriori elementi ambientali e/o storico-culturali, aree di pericolosità idrogeologica e relative fasce di rispetto PAI e aree in edificabili ai sensi dell'art. 10 bis della L.R. 45/89. Tali perimetrazioni dovranno necessariamente, e coerentemente, discendere dalla cartografia del PUC;

- individuazione cartografica (evidente e leggibile) delle aree trasformabili (a vario titolo), delle eventuali aree già trasformate, delle aree di cessione e delle aree non trasformabili;

- disciplina normativa contenente almeno i seguenti elementi: superficie territoriale e fondiaria, indice territoriale e/o fondiario, potenziale volumetrico e volume residuo (suddivisi in pubblico e privato), altezza massima, distanze (confini, edifici, viabilità principale), abitanti insediabili (insediati e da insediare), modalità di attuazione, destinazioni d'uso e ogni altro parametro urbanistico / paesaggistico utile alla migliore definizione delle caratteristiche di salvaguardia e tutela dell'area in esame.

Si specifica, inoltre, che le NTA dovranno richiamare tali Progetti Norma esplicitandone le parti vincolanti.

- Verificare i limiti amministrativi congiuntamente con il Comune di Sassari, in quanto si rilevano discordanze sia in cartografia che negli shape inerenti diverse porzioni di territorio comunale. A tal fine risulta, pertanto, necessario che il Comune proceda alla verifica dei confini territoriali avviando le opportune interlocuzioni con i competenti uffici regionali facenti capo alla Direzione scrivente.

- il PUC dovrà essere integrato con le norme in materia di urbanistica commerciale, secondo le disposizioni di cui alla Deliberazione G.R. 55/108 e i relativi aggiornamenti che si sono succeduti nel tempo e la L.R. n.5/2006.

## **Recepimento n. 27**

Si evidenzia che in adeguamento al PPR, alle prescrizioni dei vari Enti, ed in particolare in fase di recepimento delle osservazioni relative alla procedura semplificata dell'art. 20 bis della LR 45/89, la zonizzazione del PUC è stata aggiornata negli elementi afferenti, il completamento del quadro conoscitivo di carattere ambientale, il dimensionamento del piano, lo stato di attuazione del piano vigente, la conclusione e il recepimento nel piano dei procedimenti propedeutici (VAS, VINCA, PAI, copianificazione ex art. 49 delle NTA del PPR).

In fase di adeguamento, nelle Norme di attuazione e nella cartografia si è superata la suddivisione utilizzata in adozione, in Ambiti, UPA ed ARP, utilizzando un sistema classico suddiviso in Zone omogenee, sottozone, strumenti attuativi e progetti norma. Con il superamento delle suddivisioni del PUC adottato si sono risolte le varie sovrapposizioni di competenza pianificatoria portando una semplificazione delle norme in funzione delle rispettive competenze.

Gli studi realizzati in fase di adozione sono messi a disposizione dei vari Enti, come proposte per una lettura complessiva della programmazione del territorio comunale. Gli scenari progettuali possono essere utilizzati dagli Enti competenti in fase pianificatoria dei propri strumenti urbanistici, ma non assumono alcun carattere prescrittivo e vincolante per l'attuazione del PUC.

Infatti il territorio del porto civico e del porto industriale è di competenza pianificatoria dell'Autorità Portuale di Olbia, Golfo Aranci e Porto Torres, mentre il territorio dell'area industriale è di competenza pianificatoria del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, agglomerato di Porto Torres. Pertanto sono stati stralciati dalle NTA del PUC ed eliminate tutte le zone omogenee promiscue.

Analogo ragionamento si è fatto per le ulteriori parti del territorio comunale ricadenti all'interno del PRT del CIPSS, utilizzando le UPA solo per una lettura interpretativa in fase di progettazione, ma eliminandole dalle norme di attuazione in quanto individuano ambiti promiscui con diverse zone omogenee di cui parte non di competenza comunale.

Relativamente all'isola dell'Asinara, la Giunta regionale ha approvato il Piano del Parco Nazionale dell'Asinara con la deliberazione n. 13/10 del 30.03.2010, ai sensi dell'art. 12 della Legge n.394 del 1991 e il Regolamento del Parco è stato approvato dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela e del Territorio e del Mare con Decreto 29 luglio 2015, n. 230 e pubblicato sulla GU n.92 del 20-4-2016.

Il PUC riconosce ed individua le aree del Piano del Parco nazionale dell'Asinara, assegnando loro, come classificazione urbanistica, la zona H Asinara, rimandando in modo dinamico al Piano del Parco ed ai suoi strumenti attuativi. Si è provveduto pertanto a stralciare dalle NTA qualunque riferimento normativo che non sia un semplice rimando alle norme del piano del parco.

Sono stati predisposti degli appositi "progetti norma" per interventi di particolare rilevanza (G1.1 e G2.1), necessari per assicurare la compatibilità delle scelte operate dal PUC col PPR; sulla base di tali progetti norma, infatti, è stato possibile verificare se gli interventi sono attuabili in ragione della localizzazione delle aree o dei volumi ove non si rilevino specifiche ragioni paesaggistico-ambientali e normative che ne impediscano la trasformazione. Con riferimento ai progetti norma, essi contengono i seguenti elementi:

- inquadramento cartografico dell'area oggetto del Progetto norma su base zonizzazione PUC e su ortofoto aggiornata;

- analisi cartografica e di coerenza normativa con riferimento ai Beni Paesaggistici (Ambientali e Storico-culturali), componenti di paesaggio con valenza ambientale e relativa copertura vegetale, aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate (SIC), ulteriori elementi ambientali e/o storico-culturali, aree di pericolosità idrogeologica e relative fasce di rispetto PAI e aree in edificabili ai sensi dell'art. 10 bis della L.R. 45/89. Tali perimetrazioni dovranno necessariamente, e coerentemente, discendere dalla cartografia del PUC;

- individuazione cartografica (evidente e leggibile) delle aree trasformabili (a vario titolo), delle eventuali aree già trasformate, delle aree di cessione e delle aree non trasformabili;

- disciplina normativa contenente almeno i seguenti elementi: superficie territoriale e fondiaria, indice territoriale e/o fondiario, potenziale volumetrico e volume residuo (suddivisi in pubblico e privato), altezza massima, distanze (confini, edifici, viabilità principale), abitanti insediabili (insediati e da insediare), modalità di attuazione, destinazioni d'uso e ogni altro parametro urbanistico / paesaggistico utile alla migliore definizione delle caratteristiche di salvaguardia e tutela dell'area in esame.

Le NTA richiamano tali Progetti Norma.

Sono stati verificati ed introdotti i limiti amministrativi avviando le opportune interlocuzioni con i competenti uffici regionali.

Il PUC è stato integrato nelle NTA con le norme in materia di urbanistica commerciale, secondo la disposizione di cui alla Deliberazione G.R. 55/108 e i relativi aggiornamenti che si sono succeduti nel tempo e la L.R. n.5/2006.



## PROGETTO DEL PIANO

### **Osservazione n. 28**

#### **Osservazione n. 28 - “Regolamento edilizio”**

[Regolamento edilizio](#)

#### **Istruttoria R.A.S. con considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento**

In considerazione dei numerosi rilievi al progetto del PUC, ci si riserva di effettuare una rivalutazione complessiva dell'elaborato nelle fasi successive del procedimento; ad ogni buon conto si segnala che la disciplina ivi contenuta deve risultare conforme al quadro normativo sovraordinato anche se non oggetto di osservazioni espressamente formulate.

In generale, si ribadisce la necessità di coordinare Norme tecniche di attuazione (NTA) e Regolamento edilizio (RE); si segnala, altresì, che quest'ultimo risulta carente di alcuni contenuti (a titolo esemplificativo e non esaustivo: disciplina per il calcolo dei volumi; procedure per i bonus volumetrici; certificato di destinazione urbanistica; etc.). In particolare, per quanto riguarda la disciplina per il calcolo dei volumi deve essere fatto riferimento a quanto previsto dal DA n. 2266/U/1983 e alla relativa circolare esplicativa del 10.05.1984, n. 1/84; per quanto non espressamente ivi previsto il regolamento deve riferirsi al DPGR n. 9743/271/1977 e alla relativa circolare esplicativa del 20.03.1978, n. 2-A. Si segnala, inoltre, l'opportunità di richiamare i diversi titoli abilitativi tramite rinvio dinamico alle disposizioni vigenti.

Il RE, inoltre, dovrà essere aggiornato in riferimento alla normativa in materia edilizia ed urbanistica sopraggiunta o modificata successivamente all'epoca di redazione del documento e dovranno essere eliminati eventualmente tutti i riferimenti normativi relativi a disposizioni non più in vigore o sostituiti.

Articolo 8. Sportello Unico per l'edilizia SUE e Articolo 9. Sportello Unico per le attività Produttive. Occorre raggruppare gli articoli e aggiornare (anche nei successivi articoli) i riferimenti del SUE e del SUAP a quelli del SUAPE e del più recente SUAPEE, con richiamo della relativa Legge Regionale n. 24 del 20 ottobre 2016, articoli 29-45. Nell'articolo dovranno anche essere espunti i riferimenti alla D.I.A., non più presente nella disciplina regionale, e allineare le diverse tipologie di modalità di istanze edilizie a quelle elencate nella L.R. n. 23/1985.

Articolo 11. Provvedimenti abilitativi. Presupposti per il rilascio e/o presa d'atto.

Comma 8. Premesso che l'intero articolo dovrà essere aggiornato secondo le disposizioni normative più recenti, si osserva che anche il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs. 42/2004 è confluito all'interno dei procedimenti SUAPE e, pertanto, non è più necessario acquisirla in via preventiva;

Articolo 16. Provvedimenti abilitativi. Integrazioni documentali. I termini imposti per la presentazione delle integrazioni documentali sono quelli dettati dalle procedure SUAPE. Modificare di conseguenza la disposizione.

Articolo 25. Provvedimenti abilitativi. Varianti essenziali. Allineare e aggiornare o, più semplicemente, effettuare un rinvio dinamico all'art. 5 “Variazioni essenziali” della L.R. n.23/1985.

Articolo 28. Autorizzazione edilizia. Considerato che l'autorizzazione edilizia non è più presente nella disciplina regionale, eliminare o sostituire l'articolo recependo o richiamando mediante rinvio dinamico, le disposizioni di cui all'art. 10-bis “Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)” della L.R. n. 23/1985;

Articolo 29. Autorizzazione paesaggistica. Analogamente a quanto già rilevato per l'articolo 11, aggiornare le modalità di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica secondo le disposizioni del SUAPE

Articolo 32. Comunicazione di attività edilizia libera (CIA). Aggiornare o, più semplicemente effettuare un rinvio dinamico all'art. 15 “Interventi di edilizia libera” della più volte citata L.R. n. 23/1985.

- Articoli 39-40-41. Gli interi articoli dovranno essere stralciati poiché, come evidenziato in precedenza, la Denuncia di Inizio Attività non è più presente nella disciplina regionale.

- Articoli 43-44. E' necessario aggiornare la disciplina e le procedure relative alla dichiarazione di agibilità a seguito delle sopraggiunte modifiche intervenute in materia all'art. 24 del DPR 380/2001, alla L.R. 23/85 art. 7-quater e alle procedure SUAPE.

- Articolo 47. Sanzioni. E' necessario modificare e aggiornare i riferimenti e i rimandi alle disposizioni della L.R. n. 23/85.

- Articolo 48. Parametri urbanistici. Definizioni. Le definizioni riportate dovranno essere conformate con quelle contenute nel quadro delle definizioni uniformi - Allegato A dell'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 approvato in sede di intesa unificata il 20.10.2016 e che, in attesa di una organica disciplina regionale, costituisce comunque un valido quadro di riferimento per la redazione dei RE.

- Artt. da 49 a 56. Rappresentano duplicazioni di contenuti già presenti all'interno delle NTA, a cui si rimanda per le relative osservazioni

- Articolo 60. Categorie di intervento edilizio e regime autorizzatorio. Da aggiornare soprattutto in riferimento alle categorie di interventi soggetti a SCIA, di edilizia libera e a comunicazione di inizio lavori di cui agli artt. 10-bis e 15 della L.R. n.23/1985. A tal proposito si consiglia la consultazione della matrice dei processi edilizi predisposta dalla RAS e pubblicata nel sito tematico SardegnaTerritorio al seguente link: <http://www.sardegna territorio.it/j/v/1293?s=282610&v=2&c=7047&t=1>

- Articolo 69. Progettazione edilizia. Prescrizioni per le aree non edificate. Comma 3, lett. b: "Le centrali termiche o di climatizzazione dovranno prioritariamente essere realizzate nel sedime del fabbricato; è consentita nei fabbricati esistenti, per adeguamenti tecnologici, la realizzazione di detti locali, comprese le protezioni per impianti tecnologici, nelle aree cortilizie di pertinenza fino ad una superficie massima di mq 30". In relazione alla previsione sopra riportata, affinché tali locali possano essere considerati volumi tecnici e, pertanto, non computabili in termini volumetrici, si ricorda che, qualora non realizzati all'interno dei fabbricati, debbono possedere un diretto rapporto di strumentalità con l'edificio di cui sono a servizio e non possono avere altezza e volumi tale da poter essere destinati a locali abitabili. Per tale motivo, è necessario specificare e integrare con i parametri di altezza e volume e rivalutare la superficie massima consentita calibrandola in funzione della tipologia dei fabbricati.

Articolo 75. Progettazione edilizia. Parcheggi. Il contenuto della disposizione, in particolar modo per quanto attiene i casi di modifica di destinazione d'uso degli edifici, dovrà essere coordinato e conformato con le previsioni di cui all'art. 15-quater della L.R. n. 23/1985.

## **Recepimento n. 28**

Si è provveduto a coordinare le Norme tecniche di attuazione (NTA) e il Regolamento edilizio (RE), ed ad integrare quest'ultimo nelle parti in cui risultava carente di alcuni contenuti (a titolo esemplificativo e non esaustivo: disciplina per il calcolo dei volumi; procedure per i bonus volumetrici; certificato di destinazione urbanistica; etc.).

In particolare, per quanto riguarda la disciplina per il calcolo dei volumi si è fatto riferimento a quanto previsto dal DA n. 2266/U/1983 e alla relativa circolare esplicativa del 10.05.1984, n. 1/84.

Per quanto non espressamente ivi previsto il regolamento fa riferimento al DPGR n. 9743/271/1977 e alla relativa circolare esplicativa del 20.03.1978, n. 2-A.

Il RE, inoltre, è stato aggiornato in riferimento alla normativa in materia edilizia ed urbanistica sopraggiunta o modificata successivamente all'epoca di redazione del documento allegato al PUC adottato e sono stati eliminati eventualmente tutti i riferimenti normativi relativi a disposizioni non più in vigore o sostituiti.

Si è aggiornato il Regolamento edilizio facendo riferimento al SUAPEE, con richiamo della relativa Legge Regionale n. 24 del 20 ottobre 2016, e ss.mm.ii, per tutte le relative procedure di richiesta di titoli abilitativi.

Si è allineato e aggiornato il Regolamento edilizio alla L.R. n.23/1985 e ss.mm.ii.

Si è adeguato il Regolamento Edilizio al Regolamento unico nazionale a seguito dell'entrata in vigore della LR n. 18 del 17/06/2025.

Tale norma ha imposto che: *"fino all'approvazione della direttiva recante il regolamento edilizio unico regionale ai sensi dell'articolo 5, comma 8-ter, della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), e successive modifiche ed integrazioni, si applicano le definizioni contenute nell'Allegato A – Quadro delle definizioni uniformi, dell'intesa sottoscritta il 20 ottobre 2016 tra il Governo, le regioni e i comuni, in sede di Conferenza unificata, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo e pubblicata sulla Gazzetta ufficiale n. 268 del 16 novembre 2016, nonché le definizioni e le modalità di calcolo contenute nel decreto dell'Assessore regionale dell'urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U, nella Circolare dell'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica n. 1 del 10 maggio 1984 e nella Circolare dell'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica n. 2/A del 20 marzo 1978".*