



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. IDENTIFICAZIONE

Comune	VILLAPUTZU (SU)	
Oggetto della delibera	<u>Adozione</u> del PUC in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico	
Estremi della delibera di adozione	n.1 del 10/02/2020 del Commissario ad acta	
Estremi della delibera di approvazione	//	
Richiesta Verifica di Coerenza	Protocollo Comune	n. 1929 del 14.02.2020
	Data Arrivo RAS	28.05.2020
	Protocollo RAS	n. 6677 del 17.02.2020
	Data scadenza	08.11.2020
Integrazioni – Richiesta	Protocollo RAS	n. 19237 del 25.05.2020
Integrazioni – Arrivo (Osservazioni)	Protocollo Comune	
	Data Arrivo RAS	
	Protocollo RAS	n. 19719 del 28.05.2020
Tipologia Strumento Urbanistico vigente	PUC	
	Deliberazione C.C. n. 1 del 19.07.2004	
	Pubblicazione BURAS n. 32 del 21.10.2004	



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

2. INQUADRAMENTO

Superficie territorio comunale	181,31 Km ²
Popolazione all'ultimo censimento ISTAT	4.615 abitanti (31.12.2019 - ISTAT)
Comune costiero	SI
Comune entro 1° Ambito del PPR	<input checked="" type="checkbox"/> Totalmente incluso
	<input type="checkbox"/> Parzialmente incluso
	<input type="checkbox"/> Totalmente escluso
	Ambiti PPR: n. 24 – “Salto di Quirra”; n. 25 – “Bassa valle del Flumendosa”
Breve descrizione del territorio comunale	
<p>Il territorio comunale di Villaputzu è caratterizzato da una estensione pari a circa 181,31 Km². Esso, data la forma sinuosa del suo territorio, confina a nord con il Comune di Perdasdefogu, a est con Ulassai, Jerzu e Arzana; a sud con quello di Muravera e ad ovest con San Vito, Villasalto, Armungia, Ballao ed Escalaplano.</p> <p>La sua giacitura risulta perlopiù pianeggiante (<i>sa Forada</i>), di genesi alluvionale originata in massima parte dal corso del fiume Flumendosa che vi espande la foce, e dagli altri corsi d'acqua a carattere torrentizio che lo attraversano e che sono: il <i>Rio Quirra</i>, il <i>Rio Masaloni</i>, il <i>Rio Baccu Locci</i> e il <i>Rio Gironi</i>.</p> <p>Alcuni rilievi punteggiano la geografia del territorio: Monte Cardiga (673 m), Arcu is Brogus (515), Pranu Edidu (532) e Bruncu Spaulatzus (463) e non mancano le zone di interesse geologico, fra cui le miniere dismesse di <i>S'Acqua Arrubia</i> e <i>Gibbas</i>, attive fino ai primi anni del Novecento, per la coltivazione di argento e galena argentifera.</p> <p>Il paesaggio è estremamente significativo, caratterizzato dalla semiologia fluviale, stagnale (i principali stagni sono quello di <i>La Playa</i> e <i>Su Stainu'e Quirra</i>), collinare e di montagna che costituiscono un insieme di <i>habitat</i> naturali in cui trova dimora la fauna tipica locale e una ricca vegetazione composta, fra gli altri, da leccete, ginepri, mirteti, corbezzoli e filliree e canneti. Da questi ultimi traeva origine il tipico strumento delle <i>launeddas</i>, di cui Villaputzu ha conservato spiccata tradizione anche annoverando fra i suoi abitanti abili e famosi suonatori di tale strumento.</p> <p>Si tratta di contesti singolari riconosciuti anche dalle diverse volontà ministeriali e regionali di tutelarli attraverso appositi dispositivi in forza di legge ambientali e paesaggistici (Sic e Ambiti di paesaggio costieri).</p> <p>Il centro abitato si sviluppa in prossimità del confine comunale meridionale e dista poche centinaia di metri da quelli di Muravera e San Vito.</p> <p>Il documento più antico che attesta dell'esistenza dell'abitato risale al 1120: si tratta della concessione della <i>Corte di Sancta Victoria de Villapupia</i>, fatta dal Giudice di Cagliari Trogodorio de Gunali in favore del <i>Duomo di San Lorenzo di Genova</i>. Ebbe il massimo del suo sviluppo nel XII/XIII secolo quando venne realizzato il <i>Castello di Quirra</i>, molto simile a quello di <i>Aquafredda</i>, e considerato inespugnabile anche per la presenza delle grotte che si pensava che fossero in collegamento diretto con il mare.</p> <p>Dello stesso periodo e nel medesimo territorio di Quirra è la <i>Chiesa di San Nicola</i> realizzata in stile romanico e in laterizio, unico esempio di tal genere in Sardegna. In prossimità si trovano anche i resti del forno in cui furono prodotti i mattoni.</p> <p>Oggi il territorio di Quirra è parte della base militare omonima e oggetto di specifiche rivendicazioni da parte di associazioni ambientaliste e antimilitariste.</p>	



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Il nome del Comune, il cui significato è *Il villaggio del pozzo*, è attestato già dal 1523, ed è nome tipico dei villaggi posti nelle pianure alluvionali per la produzione di derrate alimentari. Villaputzu sarebbe inoltre l'erede dell'antico fenicio *Sarcapos*.

La frequentazione del territorio è naturalmente assai più antica, testimoniata da numerosi siti archeologici e dalle prime testimonianze ascrivibili con grande probabilità al neolitico recente (III millennio a.c.) che si trovano perlopiù all'estremità settentrionale del territorio comunale, in località *Torre Murtas*, in cui si individuano i resti di un villaggio caratterizzato anche dalla presenza di *domus de janas*.

Numerosissime le testimonianze della civiltà nuragica soprattutto, ma non solo, in prossimità dell'abitato. Fra esse spicca il *Nuraghe Guardia Manna* per la sua struttura quadrilobata e per la sua poderosa cinta difensiva. Non mancano naturalmente i villaggi nuragici.

Intorno al '600 a.C. i Fenici realizzarono un insediamento teso a sfruttare la fertilità dei luoghi e le giacenze minerarie. Ad esso collegarono un porto: *Sarcapos* la cui acropoli risulta ancora oggi visibile e fu scoperta dall'archeologo Ferruccio Barreca.

Il porto venne successivamente utilizzato anche nel periodo della dominazione romana sull'isola.

Al periodo di dominazione medievale aragonese appartengono le quattro torri costiere che si trovano a guardia del litorale, da cui provenivano all'epoca le minacce dei predoni provenienti dall'Africa settentrionale. Esse prendono i nomi di: *Murtas*, *San Lorenzo*, *Motta* e *Porto Corallo*. Quest'ultima posta a difesa del porticciolo omonimo era stata eretta per difendere i commerci di corallo e metalli che si praticavano nello scalo.

Attualmente la vocazione territoriale che si intende assecondare è strettamente legata alla pratica dell'agricoltura che è largamente diffusa fin dall'antichità, viste le caratteristiche orografiche e la capillarità del reticolo idrografico, e al turismo.

Dell'abitato, che conserva un centro storico molto alterato, la caratteristica principale è che è l'ambito sul lato ovest dal percorso del fiume e sulle sue sponde si tessono ben radicati numerosi orti e agrumeti che premono verso la zona edificata.

Assai suggestiva anche la localizzazione del cimitero, all'entrata del paese, in posizione bassa rispetto al piano della strada e dalla vegetazione rigogliosa.

Non mancano numerose chiese fra cui la principale è quella di San Giorgio. Una omonima più antica si trova anch'essa nell'abitato, purtroppo allo stato di rudere e in completo abbandono.

Le abitazioni storiche dell'abitato sono ormai assai rare e saltuariamente nel tessuto cittadino appare qua e là qualche antico portale. Tuttavia le strade sono lastricate di recente in molte parti e non senza una certa armonia.

A poca distanza dall'abitato si trova la frazione di Santa Maria.



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

3. DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA DA ALLEGARE AL PUC

Valutazione ambientale strategica	AVVIATA
Note	
La procedura di VAS del PUC è gestita dalla Città Metropolitana di Cagliari ma, per ragioni di competenza territoriale, le risultanze istruttorie verranno inviate alla Provincia del Sud Sardegna per l'emissione dell'atto finale.	

Valutazione di Incidenza ambientale	AVVIATA
Note	

Piano di Assetto idrogeologico (PAI)	COMPLETATA
Note	
L'ADIS, con Deliberazione del Comitato istituzionale n. 1 del 02.12.2019 ha adottato, in via definitiva, ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 19/2006, in conformità all'art. 37, comma 3, lett. b), delle Norme di Attuazione del PAI, la variante al PAI del Comune di Villaputzu, relativa alle aree a pericolosità idraulica e da frana.	

Copianificazione beni storico/culturali	COMPLETATA
Note	
La procedura risulta conclusa e il verbale finale risulta sottoscritto dal Comune e dalla RAS, ma non ancora dal MiBACT (invio ad ottobre 2019).	



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

4. RIORDINO DELLE CONOSCENZE

4.1 Assetto Ambientale

Tema: Carte geologiche	
1. Carta geologica	Tav. xxx Scala 1:10.000
2. Carta geologico-tecnica	Tav. xxx Scala 1:10.000
3. Carta geomorfologica	Tav. xxx Scala 1:10.000
4. Carta idrogeologica	Tav. xxx Scala 1:10.000
5. Carta dell'acclività	Tav. xxx Scala 1:10.000
6. Relazione geologica	
Note/Descrizione	
Gli elaborati cartografici geologici di base non sono stati trasmessi.	
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento	
Occorre trasmettere gli elaborati cartografici geologici di base.	

Tema: Carte pedologiche	
1. Carta delle unità delle terre	Tavv. 18A e 18B "Carta delle unità delle terre" Scala 1:10.000
2. Carta della capacità d'uso dei suoli	Tavv. 19A e 19B "Carta della Land Capability" Scala 1:10.000
3. Carte della suscettività d'uso dei suoli Forestale	Tavv. 20A e 20B "Carta della Land Suitability – Irrigazione" Scala 1:10.000
4. Carte della suscettività d'uso dei suoli Pascolo	Tavv. 21A e 21B "Carta della Land Suitability – Pascolo" Scala 1:10.000
5. Relazione descrittiva "L'assetto ambientale - paesaggistico"	EL 24 – Nota tecnica relativa alla componente suoli
Descrizione:	
1) L'elaborato relativo alle Unità di terre, composto dalle Tavv. 18A e 18B, è stata redatto in scala 1:10.000 ed è conforme 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 "Soil	



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Taxonomy”, riconosciuto a livello internazionale.

La legenda è conforme alle “Linee guida RAS”.

2) L’elaborato relativo alla Capacità d’uso del suolo, composto dalle *Tavv. 19A e 19B*, in scala 1:10.000, è stato redatto in modo conforme alle “Linee guida RAS”.

3) L’elaborato relativo alla Suscettività d’uso del suolo all’irrigazione, composto dalle *Tavv. 20A e 20B*, in scala 1:10.000, è stato redatto in modo conforme alle “Linee guida RAS”.

4) L’elaborato relativo alla Suscettività d’uso del suolo al pascolo, composto dalle *Tavv. 21A e 21B*, in scala 1:10.000, è stato redatto in modo conforme alle “Linee guida RAS”.

Nella relazione agronomica è descritto in modo sufficientemente approfondito quanto è stato rilevato dagli studi pedologici.

Considerazioni/Suggerimenti per l’adeguamento

Tutti gli elaborati risultano chiari ed esaustivi e adeguati alle “Linee guida per l’adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI”

Tema: Carte agronomiche/forestali	
1. Carta della copertura vegetale	<i>Tavv. 16A e 16B</i> “Carta della Copertura vegetale” Scala 1:10.000
2. Carta dell’uso e copertura del suolo	<i>Tavv. 15A e 15B</i> “Carta dell’Uso del Suolo” Scala 1:10.000
3. Relazione descrittiva	<i>EL 22 - Nota Carta UDS Villaputzu</i> <i>EL 23 - Nota Carta Vegetazione Villaputzu</i>
Note/Descrizione	
<p>Carta della copertura vegetale. È stato prodotto un elaborato (Tavv. 16A e 16B) in scala 1:10.000. Lo studio sulla vegetazione e la relativa legenda si presentano coerenti alle “Linee guida RAS”. L’elaborato risulta valido per la conoscenza e gestione degli ambienti naturali e seminaturali, fondamentale all’orientamento del progetto di piano. Nella carta mancano le etichette (<i>labels</i>) che renderebbero più agevole la comprensione dell’elaborato.</p> <p>Carta dell’uso del suolo. È stato prodotto un elaborato (Tavv. 15A e 15B) 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 contempla tutti i livelli disponibili. Il tema è sviluppato nella relazione in modo adeguato ed esaustivo. La lettura della cartografia e della relazione consentono una comprensione adeguata degli usi del territorio.</p> <p>Relazione descrittiva “EL 22 - Nota Carta UDS Villaputzu” ed “EL 23 - Nota Carta Vegetazione Villaputzu”. Le relazioni descrivono compiutamente gli elaborati e le metodologie adottate.</p>	
Considerazioni/Suggerimenti per l’adeguamento	
Tutti gli elaborati risultano chiari ed esaustivi e adeguati alle “Linee guida per l’adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI”. Inserire le etichette (<i>labels</i>) nella Carta della copertura vegetale (Tavv. 16A e 16B).	



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Tema: Carte aree percorse da incendio e usi civici	
1. Carta delle aree percorse da incendio	<i>Tavola xxx 1:25.000</i>
2. Carta degli usi civici	<i>Tavola xxx Scala 1:25.000</i>
3. Relazione descrittiva	<i>PRESENTE/NON PRESENTE</i>
Note/Descrizione	
<p>Carta delle aree percorse da incendio I perimetri delle aree incendiate sono rappresentati nella Tav. 1.1 L'elaborato rappresenta le aree incendiate dal 2005 al 2016. Non sono esplicitati, per ogni singola area incendiata, l'anno e il tipo di soprassuolo, dati di fondamentale importanza nelle scelte pianificatorie, in ottemperanza a quanto disciplinato dall'art. 10 della L. n. 353/2000 "Legge quadro in materia di incendi boschivi".</p> <p>Carta degli usi civici Non è stato prodotto alcun elaborato riguardante le aree gravate da usi civici presenti nel territorio di Villaputzu (si veda Determinazione RAS n. 262 del 24.02.2005)</p>	
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento	
<ul style="list-style-type: none">• La carta delle aree incendiate deve essere rivista esplicitando la tipologia di soprassuolo interessato dal fenomeno incendi (bosco, pascolo o altro tipo di soprassuolo) e la data dell'evento. Si precisa che la carta delle aree incendiate dovrà essere aggiornata annualmente dal Comune.• Redigere la carta degli usi civici.• Inserire nelle NTA apposita disciplina relativa agli usi civici.	

Tema: Piano Paesaggistico Regionale - Sintesi	
1. Carta dei Beni Paesaggistici ambientali.	<i>Tav. xxx Scala 1:25.000</i>
2. Carta delle componenti ambientali	<i>Tav. 1.3 "Carta di inquadramento elementi e tematismi del PPR" Scala 1:10.000</i>
3. Carta delle aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate, aree di recupero ambientale, aree di tutela morfologica e idrogeologica (ad esclusione del PAI)	
4. Carta aree di ulteriore interesse naturalistico (valenze ambientali identificate dall'Ente Locale in sede di PUC).	<i>NON PRESENTE</i>
5. Relazione illustrativa	
Descrizione	
<p>Carta dei Beni Paesaggistici ambientali. I beni paesaggistici ambientali, così come da Geoportale RAS, sono stati rappresentati negli elaborati Tavola 1.1 Inquadramento generale e SIC, Tavola 1.2 Carta di inquadramento infrastrutture, beni ed elementi del PPR, Tavola 1.3 Carta di inquadramento elementi e tematismi del PPR e Tavola 3 Carta delle Criticità Territoriali.</p>	



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Sono stati rappresentati i seguenti beni ambientali.

Ex art. 142 D.Lgs. n. 42/2004:

- Boschi e foreste: si rilevano alcune incongruenze tra le perimetrazioni della carta della copertura vegetale e quelle dei boschi riportate in "Tavola 3 Carta delle Criticità Territoriali". Si cita a titolo esemplificativo: In loc. Nuraghe Mannu" in Copertura vegetale cod. 010-001 Formazioni miste di corbezzolo, erica e fillirea, con leccio sub., "Tavola 3 Carta delle Criticità Territoriali" solo in parte rappresentata come bosco;
 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche;
 - Territori costieri compresi in una fascia di 300 metri dalla linea di battigia;
- Non è stata rappresentata la Fascia di 150 m dai fiumi iscritti nell'elenco delle acque pubbliche.
Non sono stati rappresentati gli "Alberi monumentali".

Ex art. 143 D.Lgs. n. 42/2004:

- Fascia costiera;
- Fiumi, torrenti e altri corsi d'acqua;
- Sistemi a baie e promontori;
- Campi dunari e sistemi di spiaggia;
- Grotte e caverne;
- Aree di notevole interesse faunistico;
- Aree di notevole interesse botanico e fitogeografico;
- Zone umide costiere.

Si rileva un'incongruenza tra la rappresentazione dei Laghi naturali, invasi artificiali, stagni, lagune del comune e quella del Geoportale RAS.

Carta delle componenti ambientali. L'elaborato rispetta lo schema di legenda del PPR: "Aree naturali e sub naturali", "Aree seminaturali" e "Aree a utilizzazione agroforestale" e susseguenti declinazioni.

Si riscontrano diverse incongruenze tra la carta dell'uso del suolo (Corine Land Cover) e le classificazioni delle componenti ambientali: per lo stesso uso del suolo differenti attribuzioni di Componente ambientale. A titolo esemplificativo: in loc. "Pranu Pirastu" per la stessa UDS (221 Vigneti) è attribuita sia la componente 3a (Colture specializzate e arboree) che 3c (Colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte).

Carta delle aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate.

Sono state rappresentate le seguenti aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate:

- SIC;
- Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali L.R. n. 31/1989;
- Aree gestione speciale Ente Foreste;
- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923.

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

Riordinare i Beni paesaggistici ambientali in un unico elaborato.

Rappresentare la "fascia dei 150 metri dei fiumi" e verificare la presenza di "alberi monumentali".

Rivedere e correggere la perimetrazione di "Laghi naturali, invasi artificiali, stagni, lagune".

Rivedere e correggere la rappresentazione di Boschi e foreste in coerenza con quanto rappresentato nella carta della copertura vegetale e con quanto disciplinato dalla L.R. n. 8/2016 "Legge forestale della Sardegna" art.4: "Definizioni di bosco e delle aree assimilate". È necessario specificare che la perimetrazione proposta dal Comune assume un valore indicativo e non vincolante.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

4.2 Assetto Storico culturale

Tema: Discesa di scala del PPR a livello comunale: assetto storico/culturale	
<p>1. Carta dell'assetto storico-culturale. Trattasi dell'individuazione alla scala locale dei beni storico culturali secondo la codifica riportata nella legenda del PPR. La carta, su base aerofoto e/o aerofotogrammetrico, deve riportare distintamente i seguenti beni:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Beni paesaggistici da PPR soggetti alla copianificazione ex art. 49 delle NTA del PPR;2. Beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. 42/2004;3. Beni identitari da PPR soggetti alla copianificazione ex art. 49 delle NTA del PPR;4. Beni culturali (di natura archeologica) ai sensi dell'art. 13 comma 1 del D.Lgs. 42/2004, con specifico decreto di vincolo;5. Beni culturali (di natura architettonica) ai sensi dell'art. 13 comma 1 del D.Lgs. 42/2004, con specifico decreto di vincolo;6. Beni culturali di natura archeologica vincolati ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.Lgs. 42/2004;7. Beni culturali di natura architettonica vincolati ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.Lgs. 42/2004;8. Ulteriori elementi non tutelati dal PPR o dal D.Lgs. 42/2004;9. Aree a rischio archeologico (ARA);10. insediamento rurale sparso (Medau, Furriadroxiu, Boddeu, Cuile, Stazzo, etc.);11. reti ed elementi connettivi;12. aree degli insediamenti produttivi storici (aree della bonifica e aree dell'organizzazione mineraria);13. Centri di Antica e prima formazione.	<p>TAV. 1.2.1 Beni di interesse paesaggistico e identitario - Ambito territoriale scala 1:10.000 PRESENTE: TAVV. 26A e 26B - CARTA DEI BENI STORICO - CULTURALI SCALA 1:10.000</p> <p>TAV. 1.2.2 Beni di interesse paesaggistico e identitario - Ambito urbano scala 1:2.000 NON PRESENTE</p> <p>TAV. 1.2.3 Beni di interesse paesaggistico e identitario - Territorio comunale scala 1:10.000 NON PRESENTE</p> <p>TAV. 1.2.4 Beni di interesse paesaggistico e identitario - Ambito urbano scala 1:2.000 NON PRESENTE</p>
<p>2. Relazione descrittiva e disciplina di tutela e valorizzazione relativamente a:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Beni paesaggistici da PPR soggetti alla copianificazione ex art. 49 delle NTA del PPR;2. Beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. 42/2004;3. Beni identitari da PPR soggetti alla copianificazione ex art. 49 delle NTA del PPR;4. Beni culturali culturali (di natura archeologica) ai sensi dell'art. 13 comma 1 del D.Lgs. 42/2004, con specifico decreto di vincolo;5. Beni culturali culturali (di natura architettonica) ai sensi dell'art. 13 comma 1 del D.Lgs. 42/2004, con specifico decreto di vincolo;6. Beni culturali di natura archeologica vincolati ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.Lgs. 42/2004;7. Beni culturali di natura architettonica vincolati ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.Lgs. 42/2004;8. Ulteriori elementi non tutelati dal PPR o dal D.Lgs. 42/2004;	<p><i>Studio dei beni paesaggistici e identitari assetto storico-culturale del piano urbanistico comunale in adeguamento al PPR e al PAI -</i> RELAZIONE GENERALE SUI BENI PAESAGGISTICI E IDENTITARI DI INTERESSE STORICO - CULTURALE</p> <p>PRESENTE: EL 25 – Relazione Archeologica</p>



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

9. Aree a rischio archeologico (ARA);
10. insediamento rurale sparso (Medau, Furriadroxiu, Boddeu, Cuile, Stazzo, etc.);
11. reti ed elementi connettivi;
12. aree degli insediamenti produttivi storici (aree della bonifica e aree dell'organizzazione mineraria).

Note/Descrizione

Come riportato nel verbale di chiusura della *Copianificazione*, ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR (non ancora sottoscritto dal MiBACT) il PPR ha riconosciuto 36 beni paesaggistici ai sensi dell'art. 143 del DLgs 42/2004 sul territorio comunale di Villaputzu, così come di seguito riaccorpato e riordinato nel corso della *Copianificazione*:

N.	Codice Bene da DB Mosaico	Denominazione	Tipologia	Codici BURAS associati
1	BP 664	Torre di San Lorenzo	Torre costiera	7348
2	BP 665	Torre del Monte Rosso	Torre costiera	7349
3	BP 666	Torre di Porto Corallo	Torre costiera	7350
4	BP 667	Complesso archeologico Nuraghe Serbiola e Tomba S'Oru	Complesso	7746, 8227, 9500, 9521, 9522
5	BP 668	Complesso archeologico Is Pirois	Complesso	8216, 9520
6	BP 669	Sito pluristratificato Uluedu	Nuraghe	8217
7	BP 670	Area sacra Cresia	Area sacra	8218
8	BP 671	Nuraghe Curreli	Nuraghe	8220
9	BP 672	Complesso archeologico Nuraghe Marcialis	Complesso	8221
10	BP 673	Nuraghe Mannu	Nuraghe	8222
11	BP 674	Complesso nuragico di Guardia Manna	Complesso	8223, 9519
12	BP 675	Complesso archeologico Nuraghe Sa Pudda	Complesso	8224
13	BP 676	Nuraghe Murvia	Nuraghe	8225
14	BP 677	Nuraghe Molas	Nuraghe	8226
15	BP 678	Nuraghe San Lorenzo	Nuraghe	8229
16	BP 679	Nuraghe Simoneddu	Nuraghe	8230
17	BP 680	Nuraghe Su Franzesu	Nuraghe	8231
18	BP 681	Nuraghe Crobecadas	Nuraghe	8232
19	BP 682	Nuraghe Perda Su Luaxiu	Nuraghe	8233
20	BP 683	Nuraghe Perda Squaddus	Nuraghe	8234
21	BP 684	Nuraghe Cuile Secci	Nuraghe	8235
22	BP 685	Nuraghe Culli Gureu	Nuraghe	8236
23	BP 686	Nuraghe Baccu Biancu	Nuraghe	8237
24	BP 687	Nuraghe Costa Funtanas	Nuraghe	8238
25	BP 688	Nuraghe Perda Su Crobu	Nuraghe	8239
26	BP 689	Nuraghe Sant'Angelo	Nuraghe	9231
27	BP 690	Nuraghe Cresia	Nuraghe	9237



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

28	BP 691	Complesso nuragico Monte Arrubiu	Complesso	9243
29	BP 693	Chiesa di San Giovanni	Chiesa	9813
30	BP 695	Insediamiento Gibas	Insediamiento	9874
31	BP 696	Castello Malvicino	Castello	9921
32	BP 697	Complesso archeologico Monte del Castello di Quirra	Complesso	9175, 9176, 9177, 9499, 9797
33	BP 698	Nuraghe Cuileddu Spucciu	Nuraghe	9233
34	BP 699	Insediamiento Santa Maria Sarcapos	Insediamiento	9873
35	BP 716	Complesso archeologico Riu Antas	Tomba	7745
36	BI 949	Casa Mangianti	Casa	9821

Tabella 7 – Beni paesaggistici e identitari generati a seguito dell'attività di copianificazione

Ha inoltre riconosciuto ulteriori beni di interesse archeologico:

N.	Denominazione	Tipologia	Coordinata X	Coordinata Y
1	Tomba megalitica Bruncu Perdarba	Tomba	1.547.730	4.375.675
2	Grotta Su Stampu	Grotta	1.551.828	4.375.277
3	Necropoli Matta 'e Canna	Necropoli	1.542.131	4.380.190
4	Nuraghe Prinzipali	Nuraghe	Interni al BP 674	
5	Nuraghe Peppi Carzeddu	Nuraghe	Interni al BP 674	
6	Nuraghe Serbiola	Nuraghe	1.553.959	4.375.753
7	Necropoli Sarcapos	Necropoli	1.551.344	4.365.013

Tabella 9 – Ulteriori beni culturali di natura archeologica

Per tali beni il Comune doveva procedere alla loro rappresentazione su apposita cartografia e scala adeguata poiché essi, ancorché non vincolati come beni culturali con esplicito provvedimento ex Parte II del Codice, risultano beni paesaggistici vincolati *ope legis* ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. m). Inoltre, per tali zone archeologiche, ai sensi dell'art. 19, comma 1, lett. g) della L.R. n. 45/1989, dovevano essere predisposte "speciali norme di tutela e salvaguardia" e la zonizzazione urbanistica doveva risultare coerente con quanto disciplinato in merito dal Decreto Assessoriale n. 2266/U del 20 dicembre 1983 (cosiddetto "Decreto Floris")

A tal fine, il PUC ha individuato gli areali di riferimento di ciascuno di essi, ai quali ha fatto corrispondere la disciplina di zona H, ai sensi dell'art. 3 del Decreto Floris.

Nel medesimo verbale di chiusura di *Copianificazione* sono state individuate delle aree a rischio archeologico:

N.	Denominazione	Tipologia	Codice BURAS
1	Nuraghe Moros	Nuraghe	8219
2	Insediamiento Flumini Longu	Insediamiento	9498
3	Insediamiento preistorico s'Acciou	Insediamiento	9871
4	Insediamiento romano s'Acciou	Insediamiento	9872
5	Necropoli romana s'Acciou	Necropoli	9875



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

6	Villaggio medievale Urlu (cuile Uluedu)	Abitato	
	Villaggio medievale Lentiscu (Santu Miali)	Abitato	
	Villaggio medievale Santu Perdu	Abitato	

Tabella 10– Aree a rischio archeologico (ARA)

Tali aree, pur non avendo valenza paesaggistica, dovevano essere individuate e avere una normativa specifica nelle NTA del PUC, con la previsione di diversi livelli di salvaguardia.

Gli areali sono stati riportati negli elaborati TAVV. 26A e 26B - CARTA DEI BENI STORICO – CULTURALI.

Per quanto riguarda gli ulteriori elementi di appartenenza al patrimonio storico-culturale presentati dall'amministrazione comunale al tavolo della Copianificazione, ovvero:

N.	Denominazione	Tipologia	Coordinata X	Coordinata Y	Data decreto di vincolo
1	Chiesa Santa Maria Su Claru (ruderì)	Chiesa	1.552.266	4.375.155	
2	Chiesa di San Pietro (ruderì)	Chiesa e Villa	1.551.058	4.377.531	
3	Chiesa di San Giorgio (ruderì)	Chiesa	1.549.948	4.365.675	
4	Chiesa di Santu Miali (ruderì)	Chiesa	1.550.700	4.376.482	
5	Chiesa di Sant'Elena (ruderì)	Chiesa	1.551.829	4.376.511	
6	Chiesa di San Nicola di Quirra	Chiesa	1.550.763	4.375.576	26/06/2008
7	Chiesa di Santa Brigida	Chiesa	1.549.500	4.365.908	05/12/2014
8	Chiesa di Santa Caterina D'Alessandria e casa parrocchiale	Chiesa	1.549.644	4.365.736	11/12/2014
9	Oratorio del Santissimo Rosario	Edificio	1.549.633	4.365.766	11/12/2014
10	Ex Municipio	Municipio	1.549.479	4.365.770	

Tabella 11 – Ulteriori elementi di natura architettonica o identitaria

Per tali beni, non identificati come beni paesaggistici o identitari soggetti al regime dell'art. 146 del Codice o art. 9 delle NTA del PPR, il Comune doveva procedere alla loro identificazione e rappresentazione su apposita cartografia e scala adeguata negli elaborati del Piano Urbanistico Comunale.

La Chiesa dedicata a Santa Brigida è localizzata nel Centro di antica e prima formazione di Villaputzu che è bene paesaggistico d'insieme ai sensi dell'art. 6 delle NTA del PPR e la sua tutela è realizzata anche attraverso il Piano particolareggiato esteso al Centro di Antica e prima formazione.

Come essa, anche la Chiesa di Santa Caterina d'Alessandria e la Casa parrocchiale, nonché l'Oratorio del Santissimo Rosario e l'ex Municipio sono tutelati anche attraverso il Piano particolareggiato esteso al Centro di antica e prima formazione.

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

Occorre stabilire un rapporto univoco e più diretto tra i diversi gradi di tutela dei diversi componenti del patrimonio storico-culturale e l'apparato normativo del nuovo piano.

A tal fine nella cartografia i beni oggetto di tutela andranno distinti nelle seguenti categorie:

1. Beni paesaggistici da PPR soggetti alla copianificazione ex art. 49 delle NTA del PPR;
2. Beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. 42/2004;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

3. Beni identitari da PPR soggetti alla copianificazione ex art. 49 delle NTA del PPR;
4. Beni culturali (di natura archeologica) ai sensi dell'art. 13 comma 1 del D.Lgs. 42/2004, con specifico decreto di vincolo;
5. Beni culturali (di natura architettonica) ai sensi dell'art. 13 comma 1 del D.Lgs. 42/2004, con specifico decreto di vincolo;
6. Beni culturali di natura archeologica vincolati ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.Lgs. 42/2004;
7. Beni culturali di natura architettonica vincolati ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.Lgs. 42/2004;
8. Ulteriori elementi non tutelati dal PPR o dal D.Lgs. 42/2004;
9. Aree a rischio archeologico (ARA);
10. insediamento rurale sparso (Medau, Furriadroxiu, Boddeu, Cuile, Stazzo, etc.);
11. reti ed elementi connettivi;
12. aree degli insediamenti produttivi storici (aree della bonifica e aree dell'organizzazione mineraria);
13. Centri di Antica e prima formazione.

Si suggerisce di dedicare un articolo specifico e riportare le normative sintetizzate durante il percorso di Copianificazione per ciascun bene o gruppi di beni e all'interno delle NTA del nuovo piano, ovvero specificando la normativa urbanistico-edilizia in ragione dei valori paesaggistici individuati e delle relative di norme di tutela paesaggistica per le zone di tutela integrale e per le fasce di tutela condizionata. Per tutti gli altri elementi, individuati ai sensi dell'art. 19 comma 1 lett. h) della L.R. n. 45/1989, dovrà essere prevista una opportuna normativa urbanistico-edilizia. Per le ARA, la normativa dovrà prevedere la prescrizione della trasmissione delle richieste di trasformazione edilizia alla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del MiBACT.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

4.3 Assetto Insediativo

Tema: Strumento urbanistico vigente																																																																							
1. Carta della trasposizione dello strumento urbanistico vigente	NON PRESENTE: Scala 1:10.000																																																																						
2. Carta dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente	NON PRESENTE: Scala 1:2.000																																																																						
3. Relazione illustrativa dello stato attuale del territorio comunale La relazione dovrà essere accompagnata da una tabella esplicativa contenente le informazioni minime necessarie relative a tutte le zone omogenee (superfici e volumi), alla dotazione delle aree per standard nonché alla pianificazione attuativa vigente (denominazione, atti amministrativi, dati dimensionali, ecc).	NON PRESENTE come elaborato specifico, cenni in: Relazione generale																																																																						
Note/Descrizione																																																																							
<p>Il PUC di Villaputzu (2004) era stato dimensionato per arrivare a realizzare complessivamente nelle zone A+B+C una volumetria pari a circa 1.396.472 mc, che avrebbe comportato una capacità insediativa pari a circa 14.000 abitanti secondo il parametro del <i>Decreto Floris</i> di 100 mc/ab, numero assai superiore rispetto agli effettivi attuali abitanti. Prevedeva, per le zone A e B, la seguente distribuzione di abitanti:</p>																																																																							
<table border="1"><thead><tr><th>ZONA OMOGENEA</th><th>SUERFICIE ha</th><th>VOLUMETRIA mc</th><th>Densità territoriale mc/mq</th><th>ABITANTI PUC</th></tr></thead><tbody><tr><td>A1,B1</td><td>4,52</td><td>81.032</td><td>1,79</td><td>270</td></tr><tr><td>B4</td><td>4,36</td><td>77.575</td><td>1,78</td><td>270</td></tr><tr><td>B8</td><td>11,52</td><td>236.412</td><td>2,05</td><td>784</td></tr><tr><td>B9</td><td>1,46</td><td>28.464</td><td>1,95</td><td>44</td></tr><tr><td>Totale</td><td>21,86</td><td>423.483</td><td>1,94</td><td>1.368</td></tr><tr><td>A2,B2</td><td>7,57</td><td>187.012</td><td>2,47</td><td>550</td></tr><tr><td>B7</td><td>13,72</td><td>192.439</td><td>1,4</td><td>837</td></tr><tr><td>Totale</td><td>21,29</td><td>379.451</td><td>1,78</td><td>1.387</td></tr><tr><td>A3,B3</td><td>6,67</td><td>138.527</td><td>2,08</td><td>440</td></tr><tr><td>B5</td><td>2,82</td><td>63.472</td><td>2,25</td><td>194</td></tr><tr><td>B6</td><td>9,71</td><td>149.785</td><td>1,54</td><td>684</td></tr><tr><td>Totale</td><td>19,2</td><td>351.784</td><td>1,83</td><td>1.318</td></tr><tr><td>TOTALE</td><td>62,35</td><td>1.154.718</td><td>1,85</td><td>4.073</td></tr></tbody></table>	ZONA OMOGENEA	SUERFICIE ha	VOLUMETRIA mc	Densità territoriale mc/mq	ABITANTI PUC	A1,B1	4,52	81.032	1,79	270	B4	4,36	77.575	1,78	270	B8	11,52	236.412	2,05	784	B9	1,46	28.464	1,95	44	Totale	21,86	423.483	1,94	1.368	A2,B2	7,57	187.012	2,47	550	B7	13,72	192.439	1,4	837	Totale	21,29	379.451	1,78	1.387	A3,B3	6,67	138.527	2,08	440	B5	2,82	63.472	2,25	194	B6	9,71	149.785	1,54	684	Totale	19,2	351.784	1,83	1.318	TOTALE	62,35	1.154.718	1,85	4.073	
ZONA OMOGENEA	SUERFICIE ha	VOLUMETRIA mc	Densità territoriale mc/mq	ABITANTI PUC																																																																			
A1,B1	4,52	81.032	1,79	270																																																																			
B4	4,36	77.575	1,78	270																																																																			
B8	11,52	236.412	2,05	784																																																																			
B9	1,46	28.464	1,95	44																																																																			
Totale	21,86	423.483	1,94	1.368																																																																			
A2,B2	7,57	187.012	2,47	550																																																																			
B7	13,72	192.439	1,4	837																																																																			
Totale	21,29	379.451	1,78	1.387																																																																			
A3,B3	6,67	138.527	2,08	440																																																																			
B5	2,82	63.472	2,25	194																																																																			
B6	9,71	149.785	1,54	684																																																																			
Totale	19,2	351.784	1,83	1.318																																																																			
TOTALE	62,35	1.154.718	1,85	4.073																																																																			
Tabella 1 Distribuzione degli abitanti nelle zone omogenee A e B secondo le previsioni del PUC vigente																																																																							
<p>Tale previsione risulta pressoché aderente alla attuale reale distribuzione, che conta 4.615 abitanti al 31.12.2019.</p> <p>Dalla Tabella 1 sopra riportata si deduce che con il parametro di 100 mc/ab sarebbero insediabili, nella volumetria esistente delle sole zone A e B, circa 11.547 abitanti. In realtà, nella situazione attuale, nelle zone A e B ogni abitante ha a disposizione circa 270 mc di</p>																																																																							



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

volumetria già realizzata.

La zona A del PUC vigente, con una superficie pari a circa **1 ha**, non è totalmente racchiusa all'interno del *Centro di antica e prima formazione* (che risulta coprire una superficie pari a circa 13 ha, a ricomprendere anche circa un terzo delle zone B).

La zona B del PUC vigente ha una superficie pari a circa **58,3 ha**, di cui circa 12 localizzati nel *Centro di antica e prima formazione*.

La zona C del PUC vigente ha una superficie programmata (piani attuativi approvati + piani attuativi convenzionati) pari a circa **21 ha**, comprensiva di strade e di aree destinate a *standard*.

L'indice territoriale varia tra **It = 1,5 mc/mq** e il **It = 0,97 mc/mq** come si evince dalla tabella tratta dall'elaborato *Relazione generale* (pag.11) e il parametro rilevato è quello di 160 mc/ab (pag.11).

Il numero di abitanti attualmente insediati, infatti, non corrisponde alle previsioni: ad esempio, il Piano per l'Edilizia Economico Popolare (PEEP), sottozona C7 (unico piano attuativo di tipo residenziale ad essere stato completato), insedia, rispetto ai 1.249 abitanti teorici insediabili, circa la metà, ovvero 635 (fonte censimento ISTAT 2001).

La Tabella 2 sotto riportata descrive la capacità insediativa residua delle zone C se si utilizzasse il parametro pari a **160 mc/ab** anziché il parametro base di 100 mc/ab del Decreto Floris.

Utilizzando tale parametro, complessivamente vi si insiederebbero **1.511 abitanti** (contro i 2.417 abitanti che risulterebbero insediabili se si utilizzasse il parametro di 100 mc/ab), ma esse attualmente non sono state comunque pienamente completate.

I piani attuativi approvati e convenzionati sono 6, come di seguito descritti.

Zona omogenea	PdL	Superficie territoriale mq	Indice territoriale mc/mq	Indice fondiario residenziale mc/mq	Indice fondiario produttivo mc/mq	Volume totale mc	Volume servizi mc	Volume residenziale mc	Superficie per standard mq	Dotazione spazi pubblici mq/ab	Abitanti insediabili	Stato di attuazione %
C1	Su Meriagu	13.407	1,50	2,24	-	20.057	2.006	18.051	3014,00	15,10	125	57
C2	Piddon	21.707	1,00	1,58	-	21.707	2.171	19.536	4871,00	22,42	136	36
C5	La Rocca	24.200	0,97	1,50	-	23.430	3.630	19.800	7750,00	33,10	146	34
C6	La Peonia	36.913	1,00	1,43	2,45	36.913	3.692	33.221	9843,00	26,70	231	37
C6	Carboni	9.907	1,00	-	-	9.907	991	8.917	3262,41	32,60	62	0,00
C7	Santa Maria (PEEP)	107.500	1,21	2,53	1,50	129.740	15.600	114.140	40630,00	31,30	811	100,00
TOTALE		213.634				241.754	28.090	213.665			1.511	

Tabella 2 Piano di lottizzazione e relativo stato di attuazione (capacità residua)

	Superficie territoriale	Abitanti insediabili	Percentuale attuata	Abitanti realmente insediati
C1	20.057,00	125	57 %	71
C2	21.707,00	136	36 %	49
C5	23.430,00	146	34 %	50
C6	36.913,00	231	37 %	85
C6	9.907,00	62	0	0
C7	129.740,00	811	100 %	811
		1.511		1.066

Da essi sono escluse le zone CF.

Le **zone CF**, istituite nel PUC 2004 per distribuire le aree destinate al turismo non solo sul territorio strettamente costiero ma anche su quello oltre i 2.000 metri dalla linea della battigia, non sono state attuate e si conservano pressoché intonse a corona dell'abitato principale. Tali aree, nelle intenzioni del



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

PUC 2004, avrebbero dovuto comprendere le funzioni residenziali e turistiche attribuendo loro i caratteri della *città giardino*. Dei due soli piani attuativi proposti neanche uno, tuttavia, ha avuto seguito.

Nella zona F, infine, risultano i seguenti piani attuativi e relativo grado di attuazione:

Zona omogenea	Denominazione PdL	Superficie territoriale mq	Indice territoriale mc/mq	Volume totale mc	Volume servizi mc	Volume turistico ricettivo mc	Volume turistico residenziale mc	Dotazione spazi pubblici mq/pl	Abitanti insediabili	Stato attuazione %
Fc	Pranu Portu	654.500	0,15	87.800	18.700	27.900	41.200	71,6	1.463	35,4
Fva	Vatur	436.267	0,16	137.900	14.600	30.805	92.495	192,5	2.298	85
Fc	Marsico	72.497	0,26	18.849	6.177	12.672	-	171,3	314	0
Fgi	Giulia	88.365	0,45	30.761	5.127	25.633	-	81	308	0
TOTALE		1.163.264		244.549	39.477	71.377	133.695		3.761	

Tabella 3 Piani di lottizzazione e relativo stato di attuazione

Le aree S relative alle zone A e B del PUC vigente sono pari a **130.218 mq** come risulta dalla tabella sotto, tratta dalla Relazione generale.

Dotazione di aree S nelle zone omogenee A+B					
	Abitanti previsti nelle zone A+B	S1	S2	S3	S4
Parametro DA 2266/U/83 mq/ab	4.000	4,0	2,0	5,0	1,0
Dotazione minima (mq)		15.999			
Parametro PUC		4,0	2,9	5,0	1,2
Dotazione PUC (mq)		16.36	11.485	20.054	4.856

Tabella 21 Ripartizione delle Aree S nelle zone omogenee A+B

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

Occorre fornire chiarimenti sullo stato di attuazione di tutte le lottizzazioni, in particolare per quelle non completate o completamente inattuata, con indicazione degli estremi amministrativi di riferimento (adozione, approvazione, convenzione), nonché adeguate motivazioni sull'utilizzo generalizzato del parametro medio di 160 mc/ab invece di quello stabilito dal Decreto Floris.

Per agevolare l'istruttoria sarebbe utile fornire la trasposizione dello strumento urbanistico vigente e una restituzione cartografica dello stato di attuazione dello stesso, possibilmente anche in formato vettoriale georeferenziato.

L'analisi delle aree insediate ai fini residenziali A, B, C così come restituite dopo 15 anni circa di attuazione del PUC del 2004, mostrano una crescita dell'abitato non proporzionata rispetto alla popolazione residente.

Rispetto alla situazione demografica attuale, anche dando per buoni i parametri utilizzati, la completa



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

attuazione delle zone C esistenti consentirebbe infatti di insediare altri 1.000 nuovi abitanti, ovvero di far fronte ad un aumento della popolazione pari a circa il 21% di quella attuale senza dover utilizzare nuove aree edificabili.

Occorre, pertanto, fornire un'adeguata motivazione alla previsione di nuove aree e, in sua assenza, procedere ad una loro riduzione, conformemente al principio di minimizzazione del consumo di suolo (artt. 62 e 74 delle NTA del PPR).

Per quanto attiene alle aree per servizi esse risultano sufficienti ma non è chiaro in quale misura sarebbero già attuate.

Tema: Discesa di scala del PPR a livello comunale: assetto insediativo	
1. Carta dell'assetto insediativo Trattasi dell'individuazione alla scala locale delle componenti insediative secondo la codifica riportata nella legenda del PPR. Potrà essere redatta congiuntamente alla carta dell'assetto ambientale.	NON PRESENTE
Note/Descrizione	
/	
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento	



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

5. AMBITI DI PAESAGGIO LOCALI

Tema: Formulazione obiettivi e strategie di piano	
1. Documento di indirizzo contenente obiettivi generali e specifici, strategie e azioni di piano	<i>Relazione illustrativa</i>
2. Carta della struttura paesaggistica del territorio comunale. Trattasi della carta della semiologia naturale e antropica e del sistema delle relazioni, comprensiva delle criticità/potenzialità del paesaggio	NON PRESENTE <i>Scala 1:25.000 – 1:10.000</i>
3. Carta degli ambiti di paesaggio di rilievo locale con progetto d'ambito.	NON PRESENTE <i>Scala 1:2.000</i>
4. Schedature per ambiti con individuazione linee progettuali, confronto indirizzi del PPR, prescrizioni per le Norme.	NON PRESENTE <i>Scala 1:25.000</i>
Note/Descrizione	
Il territorio di Villaputzu è incluso negli ambiti costieri del PPR n. 24 – <i>Salto di Quirra</i> e n. 25 – <i>Bassa valle del Flumendosa</i> . Non sono presenti elaborati riconducibili ad una discesa di scala nella individuazione di ambiti di paesaggio locali.	
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento	
Occorre colmare la mancanza degli elaborati non presenti su cui costruire, verificare e fondare scelte e progetti.	



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

6. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

6.1. Insediamenti residenziali

Popolazione presente al 01.01.2019	4.665 abitanti (Istat al 1 Gennaio 2019)
Trend demografico	<input type="checkbox"/> Incremento <input type="checkbox"/> Stabile <input checked="" type="checkbox"/> Decremento
Fabbisogno abitativo da variazione demografica	
Fabbisogno abitativo da altri fattori	
Fabbisogno abitativo totale	

Descrizione della stima del fabbisogno e commento

Descrizione della stima

Il piano si annuncia come una variante al PUC del 2004.

Rispetto a questo, non sono presenti variazioni significative alla strategia di progetto o, perlomeno, non nelle scelte di fondo, quanto bensì nelle proporzioni. Vengono invece ridotte le superfici trasformabili, allineandole ad una più congrua aspettativa di innalzamento demografico, che rimane tuttavia considerevole.

La previsione di aumento della popolazione è pari a **1.608 nuovi abitanti** nel prossimo decennio. Complessivamente si avrebbe una previsione di insediabilità pari a 6.273 abitanti (III^a classe secondo la classificazione di cui all'art. 2 del Decreto Floris), con una percentuale **in aumento del 34%**.

L'andamento della popolazione nel tempo ha, di fatto, sempre mostrato un dato di crescita fino al 1991, come dimostra il grafico sottostante, con il raggiungimento di circa 5.000 abitanti.



Popolazione residente ai censimenti

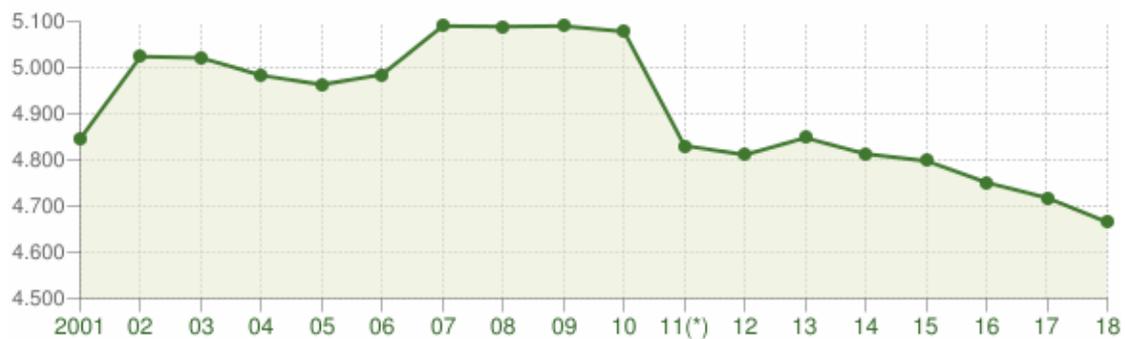
COMUNE DI VILLAPUTZU (CA) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI VILLAPUTZU (SU) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Successivamente al 1991 la popolazione ha teso, perlopiù, a diminuire fino a raggiungere i **4.665 abitanti nel 2019**, tornando a un valore simile a quello degli anni '60, seppur con un andamento altalenante tra il 2001 e il 2011.

Indicatore	1991	2001	2011
Popolazione residente	5.048	4.831	4.836
Variazione intercensuaria annua	-0,2	-0,4	0,0
Variazione intercensuaria popolazione con meno di 15 anni	-	-2,5	-2,6
Variazione intercensuaria popolazione con 15 anni ed oltre	-	-0,0	0,4
Incidenza superficie centri e nuclei abitati	0,5	0,5	0,7
Incidenza della popolazione residente nei nuclei e case sparse	2,6	2,3	5,5
Densità demografica	27,8	26,6	26,7

Incidenza superficie centri e nuclei abitati

Algoritmo

Rapporto percentuale fra la superficie dei centri e dei nuclei abitati e il totale della superficie (kmq)

Guida alla lettura

L'indicatore misura quanta parte della superficie del comune è utilizzata per insediamenti abitativi aggregati, ovvero per le località definite come centri e nuclei abitati.

Incidenza della popolazione residente nei nuclei e case sparse

Algoritmo

Rapporto percentuale fra la popolazione residente nei "nuclei abitati e case sparse" e il totale della popolazione residente



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

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Guida alla lettura

L'indicatore misura la percentuale di popolazione residente che vive in località definite come "nuclei abitati e case sparse". Esso fornisce una misura della distribuzione - ovvero della concentrazione o dispersione - della popolazione sul territorio; in particolare mostra la rilevanza che, in un determinato territorio, assume il modello residenziale di tipo decentrato (con le possibili ricadute in termini di localizzazione dei servizi sanitari, scolastici, commerciali) rispetto a un modello residenziale concentrato, tipico dei centri abitati. Il suo complemento a 100 fornisce il rapporto percentuale tra la popolazione residente nei centri abitati e il totale della popolazione residente nel territorio considerato.

I dati mostrano come, fino al 1991, anno di massimo sviluppo della popolazione (circa 5.000 abitanti), il centro abitato abbia soddisfatto la richiesta abitativa.

Viceversa, la superficie edificata è aumentata, andando a incrementare anche quella corrispondente a "nuclei abitati e case sparse", mentre la popolazione andava a diminuire (4.665 abitanti al 2019).

La Relazione illustrativa individua le leve di tale previsione di aumento demografico nei seguenti fattori:

"...per il dimensionamento del nuovo PUC si è tenuto anche conto degli effetti potenziali esogeni che scaturiscono dalla dotazione infrastrutturale, nonché degli effetti potenziali relativi all'attuazione del PUC in esame.

In particolare per valutare gli effetti potenziali derivanti dal PUC si è stabilito di tener conto principalmente degli effetti derivanti dall'attuazione del Progetto di Piano che concorre al raggiungimento sia dell'obiettivo strategico in precedenza definito come "Continuità urbana, tutela e valorizzazione ambientale" (e) sia dei relativi obiettivi specifici:

- *"Potenziare le politiche di welfare volte al miglioramento delle condizioni socio-economiche";*
- *"Valorizzazione delle risorse ambientali e contenimento dei consumi energetici".*

Infatti, se gli obiettivi di cui sopra costituiscono le fondamenta su cui si basa il nuovo PUC di Villaputzu, è altrettanto vero che questi produrranno i principali effetti di sviluppo socio-economico del territorio.

Infatti, l'attuazione del nuovo PUC presenta una indubbia capacità di richiamo socio-economico che in sintesi possiamo stabilire scaturisca principalmente:

- *dal potenziamento dell'infrastruttura portuale e nuove strutture ricettive;*
- *dalla dotazione di un polo di istruzione secondaria finalizzata alla creazione di personale specializzato da impiegare nel settore alberghiero e para-alberghiero;*
- *dalla tutela e valorizzazione del settore orticolo ed agroalimentare.*

Inoltre, vi è da aggiungere la nuova dotazione infrastrutturale della SS n. 125 in grado di creare una rapida connessione veicolare verso Cagliari e Tortolì ed in futuro verso il fiorente sistema urbano di Olbia.

Tali indicatori mostrano già una vivacità produttiva che potrà essere ulteriormente aumentata e diversificata dall'offerta che scaturisce dalle scelte strategiche del nuovo PUC."

Commento

Il Comune di Villaputzu è un piccolo comune in decremento demografico.

L'ipotesi di crescita demografica prevista dal nuovo piano è pari a circa il 36% rispetto alla popolazione attuale (**6.273 abitanti previsti** rispetto agli attuali 4.615 abitanti).



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

In sede di strumento generale occorre fornire i parametri urbanistici ed edilizi e la volumetria prevista, il numero di abitanti insediati e eventualmente insediabili nelle zone residenziali affinché si abbia un quadro chiaro degli obiettivi insediativi del piano e della distribuzione della popolazione nelle diverse zone omogenee.

	Popolazione	Famiglie	Edifici	Abitazioni	Abitazioni non occupate
Villaputzu	4.041	1.460	1.703	1.739	267
Santa Maria	635	211	50	211	24
Porto Tramatzu	44	20	115	297	275
Case Sparse	111	39	112	112	74
Totale	4.831	1.730	1.980	2.359	640

Tabella 20 Distribuzione della popolazione nel comune di Villaputzu

La Tabella 20 sopra riportata (pag.44 della *Relazione generale*) è riferita al 2001, anno in cui gli abitanti erano comunque circa 200 in più di quelli attuali, e non consente di trovare una relazione chiara tra il numero degli abitanti e le zone omogenee nelle quali sono insediati.

Come si vede dalla Tabella 22 sotto riportata, tratta dall'elaborato *Relazione generale*, con la sola volumetria delle zone C del piano vigente e utilizzando il parametro di **100 mc/ab** stabilito dal *Decreto Floris*, anziché quello di 160 mc/ab utilizzato dal nuovo piano, la capacità insediativa totale sarebbe pari a **2.417 abitanti** e ciò consentirebbe di insediare 3/4 dei nuovi abitanti previsti nel nuovo piano (che sono in

Zona omogenea	Denominazione PdL	Superficie territoriale mq	Indice territoriale mc/mq	Volume totale mc	Volume servizi mc	Volume residenziale mc	Superficie per standard mq	Dotazione spazi pubblici mq/ab	Parametro	Abitanti insediabili residui	Stato attuazione %
C1	Santa Maria (EEP)	107.500	1,21	129.740	15.600	114.140	40630,00	31,30	160	0	100,00
C1	Su Meriagu	13.407	1,50	20.057	2.006	18.051	3014,00	15,10	160	54	57,00
C1	Piddori	21.707	1,00	21.707	2.171	19.536	4871,00	22,42	160	87	36,00
C1	La Rocca	24.200	0,97	23.430	3.630	19.800	7750,00	33,10	160	23	84,00
C1	La Peonia	36.913	1,00	36.913	3.692	33.221	9843,00	26,70	160	145	37,00
C1	Carboni	9.907	1,00	9.907	991	8.917	3262,41	32,60	160	62	0,00
TOTALE C1		213.634		241.754	28.090	213.665				371	
C3	C3.1 (72%)	31.521,38	0,85	19.291,09	2.893,66	16.397,42	1929,11	12	120	161	
C3	C3.2	12.554,60	0,85	10.671,41	1.600,71	9.070,70	1067,14	12	120	89	
C3	C3.3	17.902,86	0,85	15.217,43	2.282,61	12.934,82	1521,74	12	120	127	
C3	C3.4	20.439,70	0,85	17.373,75	2.606,06	14.767,68	1737,37	12	120	145	
C3	C3.5	15.427,60	0,85	13.113,46	1.967,02	11.146,44	1311,35	12	120	109	
C3	C3.6	11.570,97	0,85	9.835,32	1.475,30	8.360,03	983,53	12	120	82	
C3	C3.7	25.960,07	0,85	22.066,06	3.309,91	18.756,15	2206,61	12	120	184	
C3	C3.8	18.399,10	0,85	15.639,24	2.345,89	13.293,35	1563,92	12	120	130	
C3	C3.9	13.536,10	0,85	11.505,69	1.725,85	9.779,83	1150,57	12	120	96	
C3	C3.10	5.197,12	0,85	4.417,55	662,63	3.754,92	441,76	12	120	37	
C3	C3.11	13.514,10	0,85	11.486,99	1.723,05	9.763,94	1148,70	12	120	96	
C3	C3.12	7.718,67	0,85	6.560,87	984,13	5.576,74	656,09	12	120	55	
TOTALE C3		193.742		157.179	23.577	133.602				1.310	
TOTALE C		407.377		398.933	51.667	347.267				1.681	

Tabella 22 Zone C attuate e previste dal PUC

totale 1.658).

Se infatti, ai 2.417 abitanti potenziali sottraiamo i circa 1.001 abitanti effettivamente già insediati, ne restano 1.416, che corrispondono a più di 5/6 dei nuovi 1.658 che si vogliono insediare, comprensivi dei rimanenti non ancora insediati delle zone C vigenti.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Ad un calcolo analogo si perviene, seppur con un esito differente per un centinaio di unità (140), se si considera la Tabella a pag.11 della *Relazione generale* in cui si dichiara che, nelle zone C del piano vigente la previsione complessiva di piena insediabilità è pari a 1.511 abitanti (anziché 1.372 come ottenuto dai calcoli sui numeri riportati nella tabella più sopra), e che si riporta di seguito:

Zona omogenea	PdL	Superficie territoriale mq	Indice territoriale mc/mq	Indice fondiario residenziale mc/mq	Indice fondiario produttivo mc/mq	Volume totale mc	Volume servizi mc	Volume residenziale mc	Superficie per standard mq	Dotazione spazi pubblici mq/ab	Abitanti insediabili	Stato di attuazione %
C1	Su Meriagu	13.407	1,50	2,24	-	20.057	2.006	18.051	3014,00	15,10	125	57
C2	Piddori	21.707	1,00	1,58	-	21.707	2.171	19.536	4871,00	22,42	136	36
C5	La Rocca	24.200	0,97	1,50	-	23.430	3.630	19.800	7750,00	33,10	146	84
C6	La Peonia	36.913	1,00	1,43	2,45	36.913	3.692	33.221	9843,00	26,70	231	37
C6	Carboni	9.907	1,00	-	-	9.907	991	8.917	3262,41	32,60	62	0,00
C7	Santa Maria (PEEP)	107.500	1,21	2,53	1,50	129.740	15.600	114.140	40630,00	31,30	811	100,00
TOTALE		213.634				241.754	28.090	213.665			1.511	

Tabella 2 Piano di lottizzazione e relativo stato di attuazione (capacità residua)

Tuttavia il piano propone che:

4.665 abitanti al 2019 + 1.681 nuovi abitanti previsti = **6.346 abitanti totali in previsione nel nuovo piano.**

In ogni caso, il calcolo parrebbe poggiarsi su un fondamento errato poiché dalla Relazione si ricava che, sulla base delle percentuali di attuazione delle zone C vigenti, gli abitanti insediati sono 1.066:

	Superficie territoriale	Abitanti insediabili	Percentuale attuata	Abitanti realmente insediati
C1	20.057,00	125	57 %	71
C2	21.707,00	136	36 %	49
C5	23.430,00	146	34 %	50
C6	36.913,00	231	37 %	85
C6	9.907,00	62	0	0
C7	129.740,00	811	100 %	811
		1.511		1.066

Considerato che il piano quantifica in 4.000 circa gli abitanti della zona B, si ricava che:

4.000 abitanti zone B + 1.066 abitanti zone C = 5.066 abitanti, dato differente dai 4.665 certificati (fonte Istat 2019).

A questi si sommerebbero, comunque, gli abitanti delle case sparse e a Porto Tramatzu, come evidenziato nella tabella più sopra.

Inoltre il nuovo piano consente, nella zona B, la realizzazione di interventi volti a consentire ulteriore volumetria anche con interventi di nuova costruzione.

Occorre perciò chiarire se si intende sostenere un ulteriore incremento del parametro volumetrico per abitante, che il nuovo piano propone pari a 270 mc/ab, finalizzandolo ad una rifunzionalizzazione delle abitazioni, come dichiarato nella *Relazione generale*, o se la nuova costruzione includa anche la possibilità di realizzare nuove unità immobiliari indipendenti da quelle esistenti.

In quest'ultima ipotesi si dovrebbe, ovviamente, adeguare la previsione di aumento demografico



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

all'aumento delle volumetrie, ovvero adeguare il parametro della volumetria per abitante o unità abitativa.

Come detto in precedenza nella presente relazione, il nuovo piano propone la conversione dei pochi areali destinati a zona A, nel piano vigente, a zona B, che assumerebbe un indice fondiario in aumento pari a:
 $ifB = 3 \text{ mc/mq}$.

Per quanto riguarda gli *standard* in dotazione alla zona B, essi risultano essere pari a **64.370,32 mq**, sufficienti a soddisfare il fabbisogno attuale (4.000 ab).

Dotazione di aree S nelle zone omogenee A+B					
	Abitanti previsti nelle zone A+B	S1	S2	S3	S4
Parametro DA 2266/U/83 mq/ab	4.000	4,0	2,0	5,0	1,0
Dotazione minima (mq)		15.999			
Parametro PUC		4,0	2,9	5,0	1,2
Dotazione PUC (mq)		16.36	11.485	20.054	4.856

Tabella 21 Ripartizione delle Aree S nelle zone omogenee A+B

Considerazioni/suggerimenti per l'adeguamento

Alla luce dei ragionamenti sopra illustrati, occorre rivedere e correggere i calcoli sul dimensionamento per giungere ad un numero certo di previsione, anche in considerazione che una quota, seppur minima, degli attuali abitanti risiede in zone omogenee diverse dalla B e C (per esempio nelle case sparse).

Occorre anche valutare se sia comunque verosimile un aumento della popolazione di circa 1.658 abitanti, pari al 36% circa, in una comunità che, seppur qualora si inverta la tendenza al decremento demografico, necessita, comunque, di un arco temporale adeguato per attuare le politiche territoriali ed economiche che sostengono le proposte del nuovo piano.



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

6.2. Insediamenti turistici

Descrizione degli insediamenti turistici esistenti (anno 2020)			
	<u>Numero</u>	<u>Stelle</u>	<u>Posti letto</u>
Esercizi Alberghieri			
Residenze Turistico alberghiere			
	Totale		
Campeggi e villaggi			
Alloggi in affitto			
Agriturismo			
Ostelli per la gioventù			
Case per ferie			
Rifugi alpini			
Altri			
Bed & Breakfast			
	Totale		
<u>Totale</u>			
NB. Dati estratti dalla Tavola "xxxxx"			

Determinazione della capacità insediativa del litorale ai sensi del D.A. n.2266/U/1983, della volumetria esistente e della volumetria residua programmabile	
1. Carta del calcolo della costa ai sensi del D.A. n. 2266/U/1983	PRESENTE
2. Carta con indicazioni degli areali oggetto di edificazione esistente	NON PRESENTE
3. Relazione descrittiva	NON PRESENTE come elaborato specifico, sono contenuti cenni sull'argomento nella <i>Relazione generale</i> .

Descrizione della stima del fabbisogno e commento
<u>Descrizione della stima</u>



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Calcolo capacità insediativa massima:

	lunghezza costa [m]	Posti- bagnante/m	Totale posti bagnante
costa rocciosa	8.889	0,5	4.444,5
costa sabbiosa > 50 m profondità	9.481	2	18.962
costa sabbiosa 30 m < profondità < 50 m	1163	1,5	1.744,5
costa sabbiosa < 30 m profondità	714	1	714
			25.865

Capacità insediativa ridotta del 50% in applicazione di quanto disciplinato dall'art. 6 della L.R. n. 8/2004:
25.865 * 50% = 12.932 posti bagnante

Volumetria calcolata con applicazione del parametro di 60 mc/ab: **12.932 * 60 mc = 775.920 mc**

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

Gli elaborati **non contengono la stima esplicita dello sviluppo lineare costiero riscontrabile in un elaborato cartografico a tal fine predisposto**, ma solamente la capacità insediativa massima da essa presumibilmente ottenuta e pari a 23.560 posti bagnante. Tale sintesi è contenuta a pag.49 della *Relazione generale*.

In essa, tuttavia, non si fa riferimento neanche al dimezzamento previsto dall'art. 6 della L.R. n. 8/2004.

Dalla tabella ivi riportata si rileva un piccolo scarto nel conteggio dei posti bagnante: 25.068 invece che 25.865.

Occorre, dunque, produrre interamente gli elaborati che consentono di arrivare a tale stima e, quindi, la descrizione del calcolo dello sviluppo costiero e il dimezzamento imposto dalla norma.



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

6.1 Insediamenti produttivi

Descrizione delle attività produttive esistenti									
						<u>Addetti</u>		<u>% sul totale addetti</u>	
Industria									
Commercio									
Servizi									
Istituzioni									
Agricoltura									
NB. Dati estratti dalla Tavola "xxxxx" ISTAT – Censimento 2011									
Descrizione della stima del fabbisogno e commento									
Descrizione della stima									
<p>Attualmente il settore delle attività produttive è rappresentato dai piccoli artigiani, dalla <i>Vitrociset</i>, impresa legata alle attività della base militare di Capo San Lorenzo, e dal settore delle costruzioni e dell'estrazione degli inerti per l'edilizia.</p> <p>Per quanto concerne il settore dell'agricoltura, l'analisi dello stesso ha mostrato che pur essendo presenti ben 154 addetti non esistono strutture per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti.</p> <p>Si è composta quindi una stima delle necessità, basata sull'analisi dei dati sull'occupazione attuale; sul censimento delle attività esistenti; sulle manifestazioni di interesse presentate formalmente dai cittadini all'Amministrazione comunale.</p> <p>Da queste ultime in particolare l'Amministrazione comunale ha individuato la necessità di reperire aree in cui realizzare le attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti, in particolare quelli legati all'agricoltura e all'itticoltura.</p> <p>Esse hanno riguardato inoltre aree di interesse direttamente riferibili sia alle zone D esistenti (Piano di lottizzazione VITROCISSET sia la zona di <i>Pitzus Rosas</i>. ma anche Pitzu Rosas è esistente?</p> <p>Sono tuttavia emerse anche nuove richieste ed esigenze relativamente all'attività di estrazione in alveo, commercializzazione e trasformazione di inerti per l'edilizia.</p> <p>Inoltre ci si è concentrati anche sulla presenza del porto turistico in località <i>Porto Tramatzu</i>, poiché attualmente mostra una potenzialità espressa solo in parte, probabilmente per l'assenza di servizi alla portualità, in particolare per la mancanza di aree destinate alla cantieristica navale.</p>									
Zona omogenea	Denominazione PdL	Superficie territoriale mq	Indice territoriale mc/mq	Indice fondiario produttivo mc/mq	Volume totale mc	Rapporto di copertura mq/mq	Altezza massima* m	Dotazione spazi pubblici mq	Dotazione spazi pubblici %
D1	Avioelettronica	187.727	2,93	3,47	550.004	0,50		29.005	15,5
D4	Eringiana	Concessione singola esclusivamente in attuazione dell'intervento finanziato con il Patto Territoriale "Sarrabus - Gerrei"							
TOTALE D2 attuate		187.727			550.004			29.005	

Tabella 4 Piani di lottizzazione e concessioni dirette attuati



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

<u>Commento</u>
<u>Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento</u>



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

7. PROGETTO DEL PIANO

7.1 Scelte di Piano

7.1.1 Principi e obiettivi posti alla base delle scelte urbanistiche.

La strategia del PUC viene declinata nei seguenti obiettivi generali (pag.23 della *Relazione generale*)

PUC_Ob.G1 - Structurare un'offerta turistica alternativa o complementare a quella balneare;

PUC_Ob.G2 - Salvaguardia e riqualificazione ambientale del suolo, delle risorse e dei sistemi naturali;

PUC_Ob.G3 - Salvaguardare ed incentivare le produzioni tipiche locali;

PUC_Ob.G4 - Ristabilire la connessione e la continuità urbana tra le diverse polarità urbane;

PUC_Ob.G5 - Valorizzazione del patrimonio storico, culturale e paesaggistico;

PUC_Ob.G6 - Potenziare il sistema urbano mantenendo un sistema ecologico a rete.

Gli obiettivi generali sono declinati in obiettivi specifici nel *Rapporto ambientale* alla base del procedimento di VAS.

Il Piano, in generale, si propone come elemento guida degli interventi sul territorio che si ispirano al minor impatto ambientale possibile, alla limitazione del consumo di suolo e alla messa in sicurezza del territorio dal punto di vista idrogeologico (pagg.23, 24 della *Relazione generale*).

Il nuovo Piano è perciò orientato a rivedere l'organizzazione funzionale dei quattro poli in cui finora si è espresso l'insediamento del territorio: il centro abitato originario vero e proprio, la frazione di *Santa Maria* immediatamente a suo ridosso oltre il rilievo che la disgiunge da esso, l'insediamento turistico di *Porto Tramatzu* che trova parziale riferimento nelle aree infrastrutturali attrezzate di *Porto Corallo*.

Si ritiene infatti che tale polarità giochi un ruolo fondamentalmente negativo nella determinazione della frammentazione del paesaggio e del territorio, e che ciò induca anche costi eccessivi sia dal punto di vista sociale, dovuti alla scarsa partecipazione alla vita della comunità da parte dei cittadini residenti nei poli più distanti dall'abitato originario, sia dal punto di vista economico e ambientale, a causa del moltiplicarsi delle necessità di previsione di infrastrutture e trasporto locale pubblici.

Il nuovo piano è perciò orientato a creare sviluppo attraverso la valorizzazione delle risorse paesaggistiche, al contempo individuando in tali risorse la disponibilità di un'occasione di crescita dell'economia locale all'uopo orientata a occasioni di scambio globale.

Favorendo le inclinazioni e tendenze storiche e tradizionali delle attività da sempre portate avanti fra le quali, in massima parte, agevolando l'attività agricola e orticola, sviluppatasi grazie all'apporto idrico del Flumendosa, e le altre ad essa collegate, l'Amministrazione comunale intende d'altra parte innescare una serie di altre nuove leve che consentano un maggiore e migliore sviluppo turistico del territorio, anche puntando sull'offerta formativa, lungo tutto l'arco della vita, da tempo rafforzata nel settore turistico alberghiero.

L'obiettivo è quello di rafforzare il sistema insediativo in maniera consistente individuando, nelle aree a corona del nucleo originario, le aree alternative a quelle, insicure dal punto di vista idrogeologico, che caratterizzano quest'ultimo. Nonostante collocate comunque in zone alternative comunque interessate da rischio idraulico, queste aree costituiscono, nella scala del rischio, un miglioramento di geolocalizzazione delle aree residenziali rispetto all'attuale abitato.

Anche le aree con destinazione CF, a contorno dell'insediamento di edilizia popolare di Santa Maria, non attualmente insediate, verrebbero ridestinate a semplici zone C di espansione.

Viceversa in prossimità dell'asse stradale che congiunge l'abitato con la parte costiera si propone di rafforzare l'insediamento attualmente presente in maniera rada, da una parte ridisegnandone l'espansione in chiave turistica, vista la necessità di adeguarsi alla strategia del PPR che richiede di sviluppare l'insediamento turistico in posizione contigua agli abitati con il fine di salvaguardare la costa, e dall'altra



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

comprimendo la polarità in cui si esprime attualmente l'insediamento e i disagi da essa provocati. Al fine di attuare l'obiettivo strategico, inteso come conseguenza del raggiungimento degli obiettivi e sub-obiettivi specifici del PUC, si è reso necessario articolare dei "progetti guida" ai sensi dell'art. 75 delle NTA del PPR che all'art. 1, comma 1, lettera c) recita: "al fine di assicurare la opportuna coerenza dell'insieme, gli strumenti urbanistici dovranno proporre modelli insediativi di riferimento, da definirsi attraverso puntuali analisi morfologiche dell'insediamento esistente, e dovranno essere corredati da "progetti guida" in grado di definire l'articolazione piano volumetrica della pianificazione attrattiva e di illustrare le tipologie architettoniche, nonché le tecniche e i materiali costruttivi, in funzione degli obiettivi di qualità paesaggistica".

In particolare nel PUC di Villaputzu sono previsti quattro "progetti guida" fondamentali:

1. l'asse turistico ricettivo di saldatura urbana tra l'urbano di Villaputzu e la frazione di Santa Maria;
2. Il potenziamento delle attività turistiche da diporto ed organizzazione del lungomare;
3. dotazione servizi alla nautica ed alla pesca;
4. gli ambiti della nuova residenzialità.

Ognuno di essi è corredato da una scheda descrittiva.

7.1.2. Descrizione del Piano

ZONA A – CENTRO STORICO

Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente

Differenze 0 mq (nuovo PUC) - **9.117,70** mq (PUC vigente) = - **9117,70** mq

Descrizione

Il nucleo storico dell'abitato è stato riconosciuto nel PPR quale bene paesaggistico e, successivamente, con la determinazione RAS n. 1002/DG del 25.09.2007, si è preso atto della nuova delimitazione approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 27.06.2007.

In generale il centro storico è costituito dalle parti urbane che presentano una identità storico-culturale, definita da particolari qualità riconoscibili dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, degli edifici e degli spazi aperti, anche in riferimento al senso e significato da essi assunto nella memoria delle comunità.

Il nuovo piano non riconosce tali connotati a nessuna zona dell'abitato e non è quindi stata classificata come zona A nessuna parte del territorio comunale.

Il processo di riconoscimento del *Centro di Antica e prima formazione* all'interno delle attività svolte dai Comuni e dalla RAS in concomitanza con la formazione del PPR, nonché quelle successive di studio e adozione del Piano Particolareggiato per il *Centro di Antica e prima formazione*, (approvato ai sensi dell'art. 9 comma 5 delle LR 28/1998 dal Servizio Tutela del Paesaggio con determinazione n. 1935/TP CA-CI del 11.07.2014) ha riconosciuto come appartenenti alla zona A quegli stessi pochi brani del tessuto storico che il piano del 2004 aveva riconosciuti come *storico-tradizionali* e destinati a zona A. Tale scelta non è stata confermata nel nuovo strumento generale proposto. Essi sono perciò diventati aree standard S relativi alla zona B.



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Commento

Si noti che il nuovo piano riclassifica le poche zone A del piano vigente come zona B - "aree destinate a standard". E' facile verificare che in effetti le funzioni di tali areali sono effettivamente quelle da annoverarsi tra i servizi.

Tale operazione, tuttavia, potrebbe rivelarsi critica soprattutto, ma non solo, per la sottozona A3 in cui si localizza l'antica *Chiesa* romanica di *San Giorgio* fuori dal *Centro di Antica e prima formazione*. Questa, infatti, oggi ridotta allo stato di rudere e destinata a standard S3 (verde pubblico), se non preservata potrebbe trovare epilogo attraverso una completa demolizione, nonostante il nuovo piano sembri suggerire un intervento di "cristallizzazione del rudere" e una ben ipotizzata rifunzionalizzazione del complesso ad area verde. **Si tratta insomma di un'area singolare in cui si suggerisce di trovare una soluzione all'interno di un concorso di idee, come indicato dalle NTA del PPR, ma che, senza il riconoscimento formale ed esplicito del suo valore storico, da preservare nella trasformazione, rischia di soccombere.**

Sarebbe altresì opportuno, per queste aree, classificate attualmente A e ridestinate dal nuovo piano a standard di zone B, predisporre un dispositivo specifico di tutela nelle NTA, di questi ultimi residuali frammenti di storia del paese.

Non si dimentichi infatti che nei verbali di *Copianificazione*, di cui all'art. 49 delle NTA del PPR (si veda la sezione 4.2 *Assetto storico culturale* della presente istruttoria) le aree ridestinate a S contengono elementi della **Tabella 11** ivi contraddistinta come **Ulteriori elementi di natura architettonica o identitaria** a cui il piano deve assicurare una tutela ai sensi della lett. h dell'art. 19 della L.R. n. 45/1989. Si tratta quindi di contemperare due aspetti rilevanti degli stessi oggetti, ovvero la loro funzione e il loro interesse storico e tradizionale.

Si rileva che le loro trasformazioni, qualora siano beni culturali ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, sono soggette ad autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004

ZONA B – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente

Differenze 602.214,60 mq (nuovo PUC) - 583.995,43 mq (PUC vigente) = **+ 18.963,81 mq**

Descrizione

La zona B si suddivide in:

- B1CM, sottozona della zona B all'interno del *Centro di antica e prima formazione*, che ha una superficie pari a circa 13 ha;
- B1 che ha una superficie pari a circa 45 ha;
- B1.1 che ha una superficie pari a circa 1,5 ha;

Essa risulta accresciuta di circa 2 ettari rispetto al PUC vigente.

Nel nuovo piano l'indice fondiario per le nuove costruzioni è pari a $ifB = 3$ mc/mq mentre quello rilevato (territoriale) è pari a: $itBr=1,85$ mc/mq e l'altezza massima degli edifici di nuova costruzione è pari al massimo a 10 m.

Le classi di intervento prevalenti previste sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- demolizione;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- nuova costruzione;
- ristrutturazione edilizia, riqualificazione urbanistica.

Commento

- ✓ Come già evidenziato nella sezione della presente relazione dedicata al dimensionamento, in sede di redazione dello strumento generale, **occorre fornire i parametri urbanistici ed edilizi e la volumetria prevista, il numero di abitanti insediati e eventualmente insediabili nelle zone residenziali, affinché si abbia un quadro chiaro degli obiettivi insediativi del piano e della distribuzione della popolazione nelle diverse zone omogenee.**

	Popolazione	Famiglie	Edifici	Abitazioni	Abitazioni non occupate
Villaputzu	4.041	1.460	1.703	1.739	267
Santa Maria	635	211	50	211	24
Porto Tramatzu	44	20	115	297	275
Case Sparse	111	39	112	112	74
Totale	4.831	1.730	1.980	2.359	640

Tabella 20 Distribuzione della popolazione nel comune di Villaputzu

La Tabella 20 sopra riportata (pag.44 della *Relazione generale*) è infatti riferita al 2001, anno in cui gli abitanti erano comunque circa 200 in più di quelli attuali.

Nella *Relazione generale*, pag.9, **Tabella 1**, e successivamente a pag.43 dove si analizza il fabbisogno abitativo si dice che nelle zone B siano insediati circa 4.000 abitanti e che la volumetria residua sarebbe finalizzata al solo adeguamento funzionale degli edifici in un'ottica di riqualificazione

ZONA OMOGENEA	SUERFICIE ha	VOLUMETRIA mc	Densità territoriale mc/mq	ABITANTI PUC
A1,B1	4,52	81.032	1,79	270
B4	4,36	77.575	1,78	270
B8	11,52	236.412	2,05	784
B9	1,46	28.464	1,95	44
Totale	21,86	423.483	1,94	1.368
A2,B2	7,57	187.012	2,47	550
B7	13,72	192.439	1,4	837
Totale	21,29	379.451	1,78	1.387
A3,B3	6,67	138.527	2,08	440
B5	2,82	63.472	2,25	194
B6	9,71	149.785	1,54	684
Totale	19,2	351.784	1,83	1.318
TOTALE	62,35	1.154.718	1,85	4.073

Tabella 1 Distribuzione degli abitanti nelle zone omogenee A e B secondo le previsioni del PUC vigente



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

dell'abitato, in quanto si considera la zona B saturata e non capace di generare nuova insediabilità.

Tuttavia all'art.14 delle NTA, come visto in precedenza, si prevedono anche interventi di nuova costruzione.

Occorre perciò chiarire tale analisi, la coerenza delle norme sulla trasformabilità e la conseguente previsione insediativa.

- ✓ Inoltre il nuovo piano stabilisce che l'indice fondiario è pari a $if=3$ mc/mq, ma non si conosce quello attuale rilevato poiché nella *Relazione generale* è riportato il solo indice di densità territoriale $it=1,85$ (anche se si può ipotizzare che il fondiario possa essere un po' superiore ai 2 mc/mq).
Un tale incremento di indice pare eccessivo per il solo fine di adeguamento funzionale degli edifici, oltre al fatto che nelle NTA del piano è, comunque, prevista anche la nuova edificazione senza ulteriore specificazione.
- ✓ All'art. 14 delle NTA del nuovo Piano occorre precisare che l'indice di permeabilità è un valore minimo ($\geq 25\%$) e non quello a cui si tende ($= 25\%$).
- ✓ Si rileva infine che nelle zone B si insediano circa 4.000 abitanti in una volumetria di 1.154.718 mc, con un parametro pari a circa 280 mc/ab. Occorre accertare che tale dato non risenta di edifici vuoti e, se applicato ai nuovi interventi, che vi sia coerenza negli standard dimensionali adottati (il parametro comporta, infatti, la realizzazione di immobili di notevole superficie: ipotizzando una composizione media dei nuclei familiari di 2,5 persone si ha: $280 \text{ mc/ab} \times 2,5 = 700 \text{ mc} / 3 \text{ m} = 233 \text{ mq}$ ad unità immobiliare), al fine di non consentire la realizzazione di immobili di diversa dimensione, snaturando il dimensionamento.
- ✓ Si ricorda inoltre che non è possibile, se non per correggere eventuali errori cartografici, individuare nuove zone B. Per questo motivo occorre verificare come mai la superficie totale della zona B nel piano adottato sia superiore di circa 2 ha alla superficie della zona B del piano vigente, anche considerando che quest'ultima è di formazione successiva al *Decreto Floris* e dovrebbe, quindi, aver effettuato le verifiche previste.



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

<u>ZONA C – ESPANSIONE RESIDENZIALE</u>
Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente
<u>Differenze</u>
Descrizione
<p>Le zone C si suddividono nelle sottozone: C1 – Espansioni pianificate (Piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione); C3 – Espansioni in programma.</p> <p>Secondo le superfici calcolate da GIS, su dati forniti dall'Amministrazione comunale, le superfici risultano essere: Totale zone C= C1+ C3 = 231.891,60 + 205.700,30 = 437.591,9 mq</p> <p>Le stime della <i>Relazione generale</i> sono invece un po' inferiori: Totale zone C= C1+ C3 = 213.634 + 193.742 = 407.376 mq</p> <p>Per le lottizzazioni attuate, o in corso di attuazione, (C1) il nuovo piano sostiene una dotazione pari a 160 mc/ab; per le nuove espansioni (C3) una dotazione volumetrica pari a 120 mc/ab.</p> <p>Delle sottozone C1 fanno parte le lottizzazioni del piano vigente già attuate o convenzionate.</p> <p>Nelle sottozone C3, che sono 12, l'indice territoriale è in generale pari a $I_t = 0,85$ mc/mq tranne che nelle sottozone C3.1 e C3.2 in cui è specificato un indice diverso.</p> <p>Si deduce, perciò, che nelle zone C3 andranno ad insediarsi, secondo la proposta del nuovo piano: $205.700,30 \text{ mq} \times 0,85 \text{ mc/mq} / 120 \text{ mc/ab} = \mathbf{1.457}$ abitanti circa, utilizzando il parametro di progetto di 120 mc/ab su cui si basa l'ipotesi di piano per le nuove zone C.</p> <p>La nuova volumetria delle zone C permette l'insediamento di 1.457 abitanti dei totali 1.681 nuovi abitanti previsti nel piano adottato.</p>



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Zona omogenea	Denominazione PdL	Superficie territoriale mq	Indice territoriale mc/mq	Volume totale mc	Volume servizi mc	Volume residenziale mc	Superficie per standard mq	Dotazione spazi pubblici mq/ab	Parametro	Abitanti insediabili residui	Stato attuazione %
C1	Santa Maria (EEP)	107.500	1,21	129.740	15.600	114.140	40630,00	31,30	160	0	100,00
C1	Su Meriagu	13.407	1,50	20.057	2.006	18.051	3014,00	15,10	160	54	57,00
C1	Piddori	21.707	1,00	21.707	2.171	19.536	4871,00	22,42	160	87	36,00
C1	La Rocca	24.200	0,97	23.430	3.630	19.800	7750,00	33,10	160	23	84,00
C1	La Peonia	36.913	1,00	36.913	3.692	33.221	9843,00	26,70	160	145	37,00
C1	Carboni	9.907	1,00	9.907	991	8.917	3262,41	32,60	160	62	0,00
TOTALE C1		213.634		241.754	28.090	213.665				371	
C3	C3.1 (72%)	31.521,38	0,85	19.291,09	2.893,66	16.397,42	1929,11	12	120	161	
C3	C3.2	12.554,60	0,85	10.671,41	1.600,71	9.070,70	1067,14	12	120	89	
C3	C3.3	17.902,86	0,85	15.217,43	2.282,61	12.934,82	1521,74	12	120	127	
C3	C3.4	20.439,70	0,85	17.373,75	2.606,06	14.767,68	1737,37	12	120	145	
C3	C3.5	15.427,60	0,85	13.113,46	1.967,02	11.146,44	1311,35	12	120	109	
C3	C3.6	11.570,97	0,85	9.835,32	1.475,30	8.360,03	983,53	12	120	82	
C3	C3.7	25.960,07	0,85	22.066,06	3.309,91	18.756,15	2206,61	12	120	184	
C3	C3.8	18.399,10	0,85	15.639,24	2.345,89	13.293,35	1563,92	12	120	130	
C3	C3.9	13.536,10	0,85	11.505,69	1.725,85	9.779,83	1150,57	12	120	96	
C3	C3.10	5.197,12	0,85	4.417,55	662,63	3.754,92	441,76	12	120	37	
C3	C3.11	13.514,10	0,85	11.486,99	1.723,05	9.763,94	1148,70	12	120	96	
C3	C3.12	7.718,67	0,85	6.560,87	984,13	5.576,74	656,09	12	120	55	
TOTALE C3		193.742		157.179	23.577	133.602				1.310	
TOTALE C		407.377		398.933	51.667	347.267				1.681	

Tabella 22 Zone C attuate e previste dal PUC

Inoltre le NTA del nuovo piano prevedono che le sottozone C3.1 e C3.2 siano attuate in modo differente dalle rimanenti. In particolare l'indice territoriale è superiore a quello riportato nella Tabella 22 di cui sopra (estratta dalla *Relazione generale*) e le due sottozone sarebbero attuate con piani di attuazione che tengano conto di una commistione fra obiettivi residenziali e finalità legate ai servizi per il turismo. Ciò è realizzato attraverso una serie di parametri contenuti nelle NTA del nuovo piano, che destinano di fatto parte della volumetria per servizi per fini turistici e parte alla residenza.

Commento

Occorre rivedere la corrispondenza tra ciò che è stabilito nelle NTA per le zone C e le tabelle descrittive riportate nella *Relazione generale*.

Infatti gli indici territoriali delle diverse sottozone non coincidono (C3.1 e C3.2 hanno rispettivamente $it = 0,9766$ mc/mq e $it = 0,872$ mc/mq).

Neanche le superfici delle sottozone C1 e C3 calcolate sulle superfici delle *feature* degli *shape*, sono perfettamente equivalenti.

Inoltre, se, in linea teorica, non si esclude che le volumetrie corrispondenti al 10% della volumetria pubblica possano essere utilizzate anche per servizi turistici che l'amministrazione comunale ritenga utili realizzare, occorre tuttavia verificare che i parametri stabiliti nelle NTA per tali sottozone ad attuazione mista rispettino tutti i parametri stabiliti dal *Decreto Floris*, con particolare riferimento alla dotazione inderogabile degli *standard* fissata per ogni abitante.

Per quanto riguarda la sottozona C1 occorre, come già evidenziato nella sezione che riguarda il dimensionamento del nuovo piano, rivedere i dati sugli abitanti insediati e ancora insediabili, che influiscono sul numero complessivo dei nuovi abitanti previsti. In particolare il dimensionamento



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

sembrerebbe aver sottostimato gli abitanti già insediati di circa 500 unità (si veda la sezione che precede e che riguarda il dimensionamento del nuovo piano).

Si rileva inoltre che le sottozone C3 derivano integralmente dalle zone CF del piano del 2004 rimaste pressoché inattuate. Esse tuttavia si localizzano in aree a rischio idraulico.

Sarebbe utile redigere i progetti guida anche delle zone "C" con individuazione delle zone di cessione vincolata a monte, per garantire l'effettiva realizzazione della "fascia verde" progettata e inserita ai margini delle zone "C".



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

ZONA D – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E ARTIGIANALI

Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente

Differenze • 1.196.316 (nuovo piano) - 990.095 mq (PUC vigente 2004) = **+ 206.221 mq**

Descrizione

Il piano vigente presenta aree ancora da edificarsi, di queste due risultano **già attuate** per un totale di **187.727 mq.**

Il nuovo piano individua due sottozone:

- D2: insediamenti produttivi, commerciali, artigianali e industriali;
- D5: aree estrattive di seconda categoria.

e incrementa, inoltre, di circa 20 ha le superfici già destinate a zona D nel PUC vigente, passando da 990.095 mq a 1.196.316,40 mq.

Zona omogenea	Denominazione PdL	Superficie territoriale mq	Indice territoriale mc/mq	Indice fondiario produttivo mc/mq	Volume totale mc	Rapporto di copertura mq/mq	Altezza massima* m	Dotazione spazi pubblici mq	Dotazione spazi pubblici %
D2	Avioelettronica	187.727	2,93	3,47	550.004	0,50		29.005	15,5
D2	Eringiana	Concessione singola esclusivamente in attuazione dell'intervento finanziato con il Patto Territoriale "Sarrabus - Gerrei"							
TOTALE D2 attuate		187.727			550.004			29.005	
D2	Su Moru	463.165	2,5	4	1.157.912	0,50	15,00	46.316	10,0
D2	Sant'Angelo	161.233	2,5	4	403.083	0,50	15,00	16.123	10,0
D2	Pitzu Rosas	272.053	2,5	4	680.132	0,50	15,00	27.205	10,0
D2	Pranu Portu	30360	2,5	4	75.900	0,50	15,00	3.036	10,0
TOTALE D2 di nuova previsione o riconfermate		926.811			2.317.027			92.681	
TOT D2		1.114.538			2.867.031			121.686	
D5	San Lorenzo Monte Arrubio	Trattasi di attività estrattive di materiali di seconda categoria pertanto si rimanda ai rispettivi Piani di Coltivazione							

*L'altezza massima può essere superiore a 15 m solo in caso particolari di attività produttive che per loro natura (ciclo verticale) necessitano di altezze superiori
Tabella 26 Zone D Attuate e previste dal PUC

Commento

Il nuovo piano, di fatto, riconferma le scelte di localizzazione delle aree produttive del piano vigente ma ne introduce anche di nuova localizzazione.

Occorre chiarire i termini dell'eventuale possibilità *una tantum*, contenuta all'interno dell'art. 16 delle NTA, di realizzare un premio volumetrico pari al 10% della volumetria esistente.



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Occorre confrontare i dati numerici riferiti alle superfici territoriali riportati nella *Relazione generale* con quelli derivati dalle interrogazioni G/S dei dati geografici in quanto non vi è perfetta corrispondenza. Occorre verificare eventuali criticità derivanti dalla presenza di beni dell'assetto storico-culturale o in generale di vincoli di natura paesaggistica.



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

ZONA E – AGRICOLA
Descrizione
<p>Sono le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.</p> <p>Sono state individuate 2 tipologie di sottozona agricole (sottozona E2 ed E5), conformemente alle direttive regionali in materia (DA n. 2266/U/1983, DPGR n. 228/1994 e Linee Guida del PPR). La disciplina è riportata all'articolo 16 delle NTA del PUC.</p> <p>Le superfici agricole sono suddivise in E1b, E2a, E2c, E4, E5a ed E5b, secondo il DPGR n. 228/1994 "Direttive per le zone Agricole".</p> <p>La superficie minima per la realizzazione di edifici residenziali, consentiti solo agli imprenditori agricoli, è fissata in 3 ettari</p>
Commento
<p>Per quanto attiene le NTA, si rilevano le seguenti criticità:</p> <p>Articolo 19: Zona omogenea E. Prescrizioni generali. Lettera d: Esplicitare meglio cosa si intende nel paragrafo; Aggiornare il riferimento normativo in riferimento al Turismo Rurale: LR n. 27/1998, LR n. 16/2017, LR 1/2019 (artt. 42 e 43). Si veda altresì il parere dell'Assessorato regionale al turismo con prot. RAS Turismo n. 11468 del 10.11.2017 in risposta al quesito con prot. n. 22215 del 12.10.2017 in materia di alberghi rurali. Esplicitare il senso del riferimento alla LR n. 15/2017 in relazione agli incrementi volumetrici. Esplicitare i criteri di incremento delle volumetrie e della riduzione a 150 metri della fascia di 300 metri dalla linea di battigia.</p> <p>Restauro e ampliamento. Esplicitare meglio quanto esposto nel paragrafo: l'art. 4 del DPGR n. 228/1994 stabilisce che la destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, è disciplinata dallo strumento urbanistico, non che è fatta salva.</p> <p>Annessi rustici, allevamenti zootecnici intensivi e altri insediamenti produttivi agricoli. Esplicitare, come da DPGR n. 228/228, che sono fatti salvi gli impianti di Cooperative e associazioni di produttori agricoli.</p> <p>Turismo rurale. Aggiornare i riferimenti normativi. Esplicitare il criterio per l'aumento di volumetria.</p> <p>Smaltimento dei rifiuti. Correggere il titolo in "Smaltimento dei reflui".</p> <p>L'Art. 23 delle NTA del nuovo piano risulta molto articolato comprendendo sia le disposizioni di legge, corredate di tabelle per l'esplicitazione di indici e valori di riferimento, che le indicazioni relative alla presentazione di progetti di trasformazione del territorio, fino alla salvaguardia di elementi minuti del paesaggio quali i muretti a secco. Si tratta perlopiù di una esposizione estesa dei principali testi normativi di settore, da rendere, invece, più sintetica e funzionale.</p>



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

ZONA F – TURISTICA

Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente

Differenze 1.641.719 mq (nuovo piano) – 2.966.906 (PUC vigente del 2004) = - **1.325.187 mq**

Descrizione

Il Comune di Villaputzu intende operare una scelta, che appare di controtendenza, nell'individuazione delle aree strategiche da destinare all'attività alberghiera.

L'idea caratterizzante è quella di concentrare l'offerta sulle aree limitrofe all'abitato e alla frazione di Santa Maria.

In questo modo, conta di concentrare e rafforzare anche le aree per servizi per le finalità comuni alle aree residenziali e a quelle turistiche (verde, parcheggi, etc.).

La capacità insediativa stimata, prendendo come riferimento il DA n. 2266/U/83, è pari a 25.068 posti bagnante per un totale di 1.504.080 mc (25.068 x 60).

Operando il taglio del 50%, si dovrebbero avere disponibili 752.040 mc.

Zona omogenea	Denominazione PdL	Superficie territoriale mq	Indice territoriale mc/mq	Indice fond. ricettivo alberghiero mc/mq	Volume totale mc	Volume servizi mc	Volume turistico ricettivo mc	Volume turistico residenziale mc	Superficie per standard mq/pl	Abitanti insediabili
F1	Pranu Portu	654.500	0,15	0,67	87.800	18.700	27.900	41.200	71,6	1.463
F1	Vatur	436.267	0,16	0,32	137.900	14.600	30.805	92.495	192,5	2.298
F1	Marsico	72.672	0,26	0,35	18.849	6.177	12.672	-	171,3	314
F1	Giulia	68.356	0,45	0,8	30.761	5.127	25.633		81	513
TOTALE F1		1.231.795			275.310	44.604	97.010	133.695		4.588
F4	F4.a - F4.b	188.798	0,25	progetto guida	47.199	7.867	39.333	0		787
F4	F4.cdefghij	194.168	0,25	progetto guida	48.542	8.090	40.452	0		809
C	C3.1 (zona F 28%)	12.258	0,25	progetto guida	3.065	511	2.554	0		51
TOTALE F4		395.224			98.806	16.468	82.338	0		1.647
TOTALE F		1.627.019			374.116	61.072		133.695		6.234

Tabella 24 Zone F attuate e previste dal PUC

Come si vede dalla Tabella 24 sopra riportata, la proposta di piano si attesta a 568.883 mc (374.116 + 61.072 + 133.695), ben al di sotto di tali capacità, in cui:

- F1 sono gli insediamenti turistici (già) pianificati;
- F4 sono le nuove aree turistiche.

Si ricorda che, come visto per le zone C (si veda la sezione specifica dedicata alle zone C), il nuovo piano propone un'attuazione mista delle zone C ed F e di cui si sono già espresse le possibili criticità.



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Commento

Come già detto occorre predisporre uno studio più stringente riguardo alla contabilità costiera e la conseguente derivazione della volumetria consentita anche in ragione del taglio del 50% previsto dalla LR n. 8/2004 "Legge salva coste".

Si rilevano criticità all'art. 17 delle NTA laddove si presume consentibile l'edificazione nei perimetri di tutela condizionata che, occorre ricordarlo, presentano una normativa specifica scaturita dalla *Copianificazione* di cui all'art. 49 delle NTA del PPR. Per cui occorre verificare eventuali criticità derivanti dalla presenza di beni dell'assetto storico-culturale o in generale di vincoli di natura paesaggistica.

Si invita a rivedere anche lo stesso articolo sia per quanto riguarda il regime autorizzatorio nelle aree di tutela sia l'aspetto strettamente normativo relativo ai titoli abilitativi e a quelli fra questi ormai in disuso (Dia, permesso di costruire convenzionato, permesso di costruire, etc...). Quest'ultimo aspetto caratterizza tutto l'impianto delle NTA.



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

ZONA G – SERVIZI GENERALI	
Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente	
<u>Differenze</u>	83.718.952,07 mq (nuovo PUC) + 37.295.290 mq (PUC vigente 2004) = + 46.423.662 mq
Descrizione	
<p>Le zone G sono suddivise in:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ G1 (a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n1 e n2, o, p, k, q, r, s, t, u, v, j, z): Attrezzature di Servizio✓ G2 (a, b, c, d, e, f, g, i, l): Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero (Parco urbano del Flumendosa, Parco archeologico Sarcapos, Campo sportivo comunale e Pineta Canali, Crobecaddas aree destinate allo sport indoor)✓ G3: Aree militari✓ G4 (a, b, c, d): Infrastrutture a livello di area vasta (Centro comunale per la raccolta differenziata, Depuratore, Centro intercomunale per la raccolta differenziata)	
Commento	
<p>Si rilevano criticità all'art. 18 delle NTA, laddove si presume consentibile l'edificazione nei perimetri di tutela condizionata che, occorre ricordarlo presentano una normativa specifica scaturita dalla <i>Copianificazione</i> di cui all'art. 49 delle NTA del PPR. Per cui occorre verificare eventuali criticità derivanti dalla presenza di beni dell'assetto storico-culturale o in generale di vincoli di natura paesaggistica.</p> <p>Si invita a rivedere anche lo stesso articolo sia per quanto riguarda il regime autorizzatorio nelle aree di tutela sia l'aspetto strettamente normativo relativo ai titoli abilitativi e a quelli fra questi ormai in disuso (Dia, permesso di costruire convenzionato, permesso di costruire, etc...).</p> <p>Quest'ultimo aspetto caratterizza tutto l'impianto delle NTA.</p>	



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

<u>ZONA H – SALVAGUARDIA</u>
Descrizione
<p>Le zone H sono le parti del territorio che rivestono particolare pregio ambientale, paesaggistico, naturalistico, archeologico, speleologico, geomorfologico o di particolare interesse per la comunità.</p> <p>Il nuovo piano individua le sottozone:</p> <p>H2 - le aree di salvaguardia degli immobili di valore storico-culturale</p> <p>H3 - le aree di salvaguardia degli immobili di valore ambientale</p>
Commento
<p>Occorre migliorare la stesura dell'art. 24 delle NTA del nuovo piano, per realizzare un impianto più chiaro della gerarchia delle tutele, tenendo anche in considerazione quanto stabilito nella <i>Copianificazione</i> svolta ai sensi dell'art. 49 NTA del PPR e quanto sopra richiesto per il riordino delle carte dell'assetto storico-culturale.</p> <p>Non è chiara la disposizione riguardante la fascia del perimetro di tutela condizionata.</p> <p>Non è neanche chiaro perché gli usi civici abbiano un diverso articolo normativo di riferimento.</p>
<u>FASCE/AREE di RISPETTO</u>
Descrizione
<p>L'articolo descrive le fasce di rispetto stradale e fornisce indicazioni all'uso</p>
Commento



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

7.1.3 Rapporto tra le scelte urbanistiche e il PAI

Descrizione elaborati trasmessi

Il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino ha adottato definitivamente la variante al PAI ai sensi dell'articolo 37, comma 3, lett. b), delle NA del PAI relativamente alle aree a pericolosità idraulica e da frana (Del. n.1 del 02.12.2019) individuate nel territorio comunale.

A questo proposito sono stati trasmessi i seguenti elaborati cartografici:

- Zonizzazione dell'ambito urbano con sovrapposizione aree a pericolosità idrogeologica (piene e frane) (Tav. 31) scala 1:2.000;
- Zonizzazione dell'ambito extraurbano con sovrapposizione aree a pericolosità idrogeologica (piene e frane) (Tav. 31A) scala 1:10.000;
- Zonizzazione dell'ambito extraurbano con sovrapposizione aree a pericolosità idrogeologica (piene e frane) (Tav. 31B) scala 1:10.000.

che rappresentano la sovrapposizione della zonizzazione urbanistica di progetto con le perimetrazioni della pericolosità idrogeologica derivanti dallo studio di cui sopra.

E' necessario riportare nei suddetti elaborati di sovrapposizione le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali di cui all'art. 8, commi 8 e 9 delle NA del PAI.

Dalla valutazione della compatibilità delle scelte di Piano con la situazione di dissesto idrogeologico presente sul territorio sono emerse alcune situazioni critiche che risultano anche nell'elaborato "Catalogo digitale comparti urbanistici" (Tav.32): i comparti G1a-b-c-d-e-f-g-h-i nel centro urbano, a sud di via Nazionale, ricadono totalmente in aree a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) così come gran parte del comparto C3.10 e anche la quasi totalità delle aree S4 che si trovano attigue ai comparti di zona G ricadono totalmente in Hi4.

Commento

E' assolutamente necessario che le scelte pianificatorie vengano rimodulate, in particolare quelle relative alle zone di nuova individuazione, alla luce delle invarianti di natura idrogeologica.

Relativamente alla cartografia:

- **riportare negli elaborati di sovrapposizione (Tavv. 31, 31A - B) le fasce di tutela dei corpi idrici di cui all'art. 8, commi 8 e 9 delle NA del PAI.**

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

- **modificare il capitolo 4 "Disciplina degli interventi nelle aree di pericolosità idrogeologica" inserendo un rinvio dinamico all'articolo 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**



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

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).

7.1.4 Calcolo Standard

Dotazione di PIANO delle zone A+B					
Area	Dotazione Floris (mq/ab)	Abitanti insediabili	Servizi minimi (mq)	Servizi PUC (mq/ab)	Differenza (mq/ab)
S1	4	4.000	16.000	5,09	+1,09
S2	2		8.000	2,87	+0,87
S3	5		20.000	5,01	+0,01
S4	1		4.000	1,20	+0,20
Totale	12		48.000 < 64.370,32 mq	64.370,32 mq	

Descrizione
Complessivamente le aree destinate a <i>standard</i> risultano più che sufficienti al fabbisogno abitativo previsto.
Commento
/



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

CONSIDERAZIONI GENERALI:

7.1.5 Norme di Attuazione in generale

Si consiglia per una migliore leggibilità, comprensione e attuazione delle norme di sintetizzare maggiormente il testo senza cedere a descrizioni laboriose.

Al contempo sarebbe utile rendere più stringenti e rigorose le disposizioni rendendone univoca l'interpretazione. Verificare attentamente la formattazione del testo, i refusi e i meri errori materiali sfuggiti in sede di redazione che non aiutano la lettura e rendono difficili le interpretazioni ai non addetti ai lavori e cittadini in generale.

Occorre anche rimediare ai riferimenti a norme e concetti non più attuali (quali DIA, autorizzazioni genericamente non specificate, ecc...)

7.1.6 Relazione Generale

Dotata di una buona sintesi e di chiarezza nell'esposizione degli obiettivi contiene qualche contraddizione negli aspetti numerici (del dimensionamento).

7.1.7 Regolamento edilizio

Il testo deve essere interamente rivisto, eliminando tutte le citazioni relative a normativa nazionale e regionale abrogata.

I riferimenti alla normativa nazionale dovranno sempre tenere conto della competenza primaria della Regione Autonoma della Sardegna in materia edilizia.

Le definizioni dovranno sempre tener conto di quelle già esistenti a livello normativo, non potendo un regolamento disciplinare diversamente delle fattispecie precise dal punto di vista giuridico.

Per quel che riguarda le procedure, si suggerisce l'inserimento del cosiddetto "rimando dinamico" alla normativa di riferimento, evitando così che modifiche normative, anche minime, necessitino di apposite varianti allo strumento urbanistico generale.

8. OSSERVAZIONI (articolo 20, commi 9 e 12, della LR n. 45/1989)

Il Comune in data 03.03.2020, prot. RAS n. 9065 del 03.03.2020, ha trasmesso le osservazioni al PUC e la proposta di controdeduzione alle stesse.

A fronte di n.6 osservazioni pervenute, ne sono state trasmesse inizialmente 5; la sesta osservazione è stata trasmessa per le vie brevi il 31.07.2020 successivamente alla conferenza di copianificazione del 24.07.2020. Con le integrazioni inviate con prot. 3646 del 21.09.2020, il Comune ha rappresentato le proprie considerazioni sul parere rilasciato dall'ufficio.

Sintesi osservazione n. 1

Oggetto: Corona Clara. Estendere la perimetrazione della zona edificabile zona C3.4 per ricomprendere un lotto in zona agricola



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Esito istruttoria preliminare Comune

Respinta - Motivazione: *“L’eventuale accoglimento della presente osservazione comporterebbe l’ampliamento delle aree e dei volumi potenzialmente edificabili. Se invece dovesse confermarsi la volumetria della zona C3.4, oltre all’ampliamento delle aree potenzialmente edificabili, si avrebbe una notevole riduzione dell’indice territoriale con conseguente rischio di incrementare i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a parità di volume edificabile, e rendere non conveniente avviare la pianificazione attuativa.”*

Considerazioni RAS:

Si prende atto delle considerazioni del Comune. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 2

Oggetto: Orrù Flavio. Inserire nel terzo punto della "Modalità d'intervento" dell'art. 16 delle NTA il riferimento normativo al DPR n. 380/2001 - art. 3, comma 1, lettere a), b) e c), e la precisazione che è applicabile agli edifici preesistenti nelle zone soggette a Piano attuativo.

Esito istruttoria preliminare Comune.

Accolta - Motivazione: “Nella riscrittura dell’ art. 16 viene esplicitato chiaramente il riferimento alla normativa nazionale.”

Considerazioni RAS:

Si prende atto delle considerazioni del Comune. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 3

Oggetto: Magi Franco. Sia possibile, indipendentemente dalla destinazione urbanistica di zona (zona E agricola come nel PUC esistente oppure zona G servizi come nel PUC adottato).

- 1) Introdurre l’aumento del numero dei posti letto attuali, da n. 20 ad almeno n. 50, indicando chiaramente la variazione;
- 2) Possibilità di utilizzare l’incremento volumetrico per creare un blocco separato e da adibire a camere indipendenti di categoria superiore (junior suite);
- 3) Significare la procedura per la realizzazione degli interventi consentiti (incremento di volume e aumento del numero dei posti letto) unicamente con l’intervento edilizio diretto: Modificare l’art. 18 delle NTA per la zona G1k Perdas Siddas con la previsione di 60 posti letto; incremento volumetrico 30% del volume legittimamente assentito: Superficie territoriale 20.000 mq - Volume esistente 4.126 mc - Incremento volumetrico 1.237 mc; possibilità di costruire con l’incremento volumetrico un blocco edilizio indipendente. Intervento edilizio diretto per la realizzazione dei nuovi interventi di edificazione e per l’aumento del numero dei posti letto.

Esito istruttoria preliminare Comune

Accolta - Motivazione: “in quanto vengono definiti in modo inequivocabile i parametri massimi per posti letto e volumetria dell’ampliamento (anche con blocco separato dall’esistente). Si accoglie altresì la proposta di realizzare l’ampliamento con intervento edilizio diretto.”

Considerazioni RAS:

Le considerazioni del Comune sono prive di qualsiasi giustificazione normativa di supporto. Il proponente dell’osservazione è proprietario di un punto di ristoro nel quale si somministrano alimenti e bevande e si offre pernottamento, ubicato in Zona E dello strumento vigente. Ai sensi del DPGR n. 228/1994, i punti di ristoro non possono avere più di 20 posti letto e devono insistere su un lotto di almeno 3 ha, con indice fondiario massimo concedibile pari a 0,10 mc/mq. Le attuali possibilità concesse dalla normativa vigente di realizzare una struttura alberghiera sono solamente le seguenti:

- In Zona E, l’albergo rurale (artt. 14 e 14bis della L.R. n. 16/2017);
- In zona F, turistica, mediante Piano attuativo (artt. 3 e 4 del D.A. n. 2266/U/1983).



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Ne consegue che appare incompatibile l'attuale previsione, fatta dal PUC adottato, di una Zona G, in quanto essa non consente la realizzazione di alberghi, posto che essa è destinata ad ospitare "edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simil" (art. 3 del D.A. n. 2266/U/1983). Inoltre non è possibile concedere il titolo diretto, essendo la zona G soggetta, obbligatoriamente, a Piano attuativo ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L.R. n. 20/1991.

La previsione di zona F non è, a sua volta, praticabile in quanto, ricadendo l'area in questione nel vincolo paesaggistico della "fascia costiera" (artt. 17 e 20 delle NTA PPR), non è consentita la previsione di nuove zone F non contigue ai centri abitati e non a completamento di insediamenti esistenti.

L'unica possibilità, pertanto, è il mantenimento della Zona E e dell'albergo rurale, ammesso che si disponga della superficie necessaria.

Sintesi osservazione n. 4

Oggetto: Anedda Piero. Il richiedente intende realizzare un centro commerciale di 2.000 mq circa in zona G1m e chiede l'innalzamento dell'indice massimo da 0,01 mc/mq a 3 mc/3q

Esito istruttoria preliminare Comune:

Accolta - Motivazione: "La definizione di un indice territoriale congruo rispetto a quanto si prevede di poter realizzare in base alle NTA, risulta indispensabile (sia per quest'area che per le altre zone G) anche nella normativa della variante al PUC, al fine di consentire di poter effettuare i dovuti investimenti per lo sviluppo delle attività imprenditoriali sia esistenti che nuove."

Considerazioni RAS:

Si prende atto delle considerazioni del Comune ma occorre prima verificare che l'indice non sia eccessivo per la porzione d'area in questione e se la struttura prevista possa essere localizzata nel lotto, considerata la necessità delle aree di cessione e la presenza della fascia di rispetto della ex SS n.125.

9. PROPOSTA DELL'UFFICIO ISTRUTTORE AL DG:

Ai sensi dell'art.20, comma 13, della L.R. n. 45/1989, la Direzione generale esprime in sede di Conferenza di copianificazione il proprio parere motivato sulla proposta di variante al Piano. Il parere è trasmesso sotto forma di nota o è riportato nel verbale finale.

Affinché la proposta di pianificazione ottenga, una volta approvata definitivamente, la coerenza, si ritiene necessario recepire le seguenti prescrizioni:

1. Riordino delle conoscenze

- ✓ Carte geologiche: occorre trasmettere gli elaborati cartografici di base.
- ✓ Carte agronomiche: Inserire le etichette (labels) nella Carta della copertura vegetale (Tavv. 16A e 16B).
- ✓ La carta delle aree incendiate deve essere rivista esplicitando la tipologia di soprassuolo interessato dal fenomeno incendi (bosco, pascolo o altro tipo di soprassuolo) e la data dell'evento.
- ✓ Redigere la carta degli usi civici e inserire nelle NTA apposita disciplina relativa agli usi civici.
- ✓ Riordinare i Beni paesaggistici ambientali in un unico elaborato.
- ✓ Rappresentare la "fascia dei 150 m dei fiumi" e verificare la presenza di "Alberi monumentali".
- ✓ Rivedere e correggere la perimetrazione di "Laghi naturali, invasi artificiali, stagni, lagune"



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- ✓ Rivedere e correggere la rappresentazione di Boschi e foreste in coerenza con quanto rappresentato nella carta della copertura vegetale e con quanto disciplinato dalla L.R. n. 8/2016 "Legge forestale della Sardegna" art.4: "Definizioni di bosco e delle aree assimilate". È necessario specificare che la perimetrazione proposta dal Comune assume un valore indicativo e non vincolante.
- ✓ Occorre stabilire un rapporto univoco e più diretto tra i diversi gradi di tutela dei diversi componenti del patrimonio storico culturale e l'apparato normativo del nuovo piano. A tal fine i beni oggetto di tutela andranno distinti nelle seguenti categorie:
 1. Beni paesaggistici da PPR soggetti alla copianificazione ex art. 49 delle NTA del PPR;
 2. Beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. 42/2004;
 3. Beni identitari da PPR soggetti alla copianificazione ex art. 49 delle NTA del PPR;
 4. Beni culturali (di natura archeologica) ai sensi dell'art. 13 comma 1 del D.Lgs. 42/2004, con specifico decreto di vincolo;
 5. Beni culturali (di natura architettonica) ai sensi dell'art. 13 comma 1 del D.Lgs. 42/2004, con specifico decreto di vincolo;
 6. Beni culturali di natura archeologica vincolati ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.Lgs. 42/2004;
 7. Beni culturali di natura architettonica vincolati ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.Lgs. 42/2004;
 8. Ulteriori elementi non tutelati dal PPR o dal D.Lgs. 42/2004;
 9. Aree a rischio archeologico (ARA);
 10. insediamento rurale sparso (Medau, Furriadroxiu, Boddeu, Cuile, Stazzo, etc.);
 11. reti ed elementi connettivi;
 12. aree degli insediamenti produttivi storici (aree della bonifica e aree dell'organizzazione mineraria);
 13. Centri di Antica e prima formazione.
- ✓ La normativa urbanistico-edilizia andrà stabilita in ragione dei valori paesaggistici individuati e delle relative di norme di tutela paesaggistica per le zone di tutela integrale e per le fasce di tutela condizionata. Per tutti gli altri elementi, individuati ai sensi dell'art. 19 comma 1 lett. h) della L.R. n. 45/1989, dovrà essere prevista una opportuna normativa urbanistico-edilizia. Per le ARA, la normativa dovrà prevedere la prescrizione della trasmissione delle richieste di trasformazione edilizia alla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del MiBACT.
- ✓ Occorre fornire chiarimenti sullo stato di attuazione delle lottizzazioni non completate (in particolare la C6) con indicazione degli estremi amministrativi di riferimento (adozione, approvazione, convenzione) nonché adeguate motivazioni sull'utilizzo generalizzato del parametro medio di 160 mc/ab invece di quello progettuale.
- ✓ Occorre fornire un'adeguata motivazione alla previsione di nuove aree C e, in sua assenza, procedere ad una loro riduzione, conformemente al principio di minimizzazione del consumo di suolo (artt. 62 e 74 delle NTA PPR).

2. Ambiti di paesaggio locali

- ✓ Occorre colmare la mancanza degli elaborati non presenti su cui costruire, verificare e fondare scelte e progetti.

3. Dimensionamento del Piano

- ✓ Occorre rivedere e correggere i calcoli sul dimensionamento per giungere ad un numero certo di previsione, anche in considerazione che una quota, seppur minima, degli attuali abitanti risiede in zone omogenee diverse dalla B e C (per esempio nelle case sparse).
- ✓ Occorre valutare **se** sia comunque verosimile un aumento della popolazione di circa 1.658



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

abitanti, pari al 36% circa, in una comunità che, seppur qualora si inverta la tendenza al decremento demografico, necessita, comunque, di un arco temporale adeguato per attuare le politiche territoriali ed economiche che sostengono le proposte del nuovo piano.

- ✓ Occorre produrre interamente gli elaborati che contengono la stima esplicita dello sviluppo lineare costiero e, quindi, la descrizione del calcolo dello sviluppo costiero e il dimezzamento imposto dalla norma.

4. Progetto del Piano

- ✓ **Zona A:** predisporre nelle NTA per queste aree, classificate attualmente A e ridestinate dal nuovo piano a standard di zone B, un dispositivo specifico di tutela dei residuali frammenti di storia del paese.
- ✓ **Zona B:** fornire i parametri urbanistici ed edilizi e la volumetria prevista, il numero di abitanti insediati e eventualmente insediabili nelle zone residenziali, affinché si abbia un quadro chiaro degli obiettivi insediativi del piano e della distribuzione della popolazione nelle diverse zone omogenee;
- ✓ Chiarire il rapporto tra interventi di riqualificazione e nuova costruzione, in coerenza delle norme sulla trasformabilità e la conseguente previsione insediativa.
- ✓ Chiarire la coerenza dell'incremento dell'indice fondiario (3), che pare eccessivo per il solo fine di adeguamento funzionale degli edifici, oltre al fatto che nelle NTA del piano è comunque prevista anche la nuova edificazione senza ulteriore specificazione;
- ✓ Precisare all'art. 14 che l'indice di permeabilità è un valore minimo ($\geq 25\%$) e non quello a cui si tende ($=25\%$)
- ✓ Accertare che il parametro di 280 mc/ab non risenta di edifici vuoti e, se applicato ai nuovi interventi, che vi sia coerenza negli standard dimensionali adottati;
- ✓ Verificare l'aumento delle nuove zone B secondo i parametri indicati dal Decreto Floris.
- ✓ **Zona C:** rivedere la corrispondenza tra ciò che è stabilito nelle NTA per le zone C e le tabelle descrittive riportate nella *Relazione generale* (indici territoriali, superfici).
- ✓ verificare che i parametri stabiliti nelle NTA per le sottozone ad attuazione mista (residenziale /turistica) rispettino tutti i parametri stabiliti dal *Decreto Floris*, con particolare riferimento alla dotazione inderogabile degli *standard* fissata per ogni abitante
- ✓ rivedere i dati sugli abitanti insediati e ancora insediabili della sottozona C1, che influiscono sul numero complessivo dei nuovi abitanti previsti (possibile sottostima).
- ✓ Rivedere la previsione delle sottozone C3 che derivano integralmente dalle zone CF del piano del 2004 rimaste pressochè inattuata e che si localizzano in aree a rischio idraulico.
- ✓ **Zona D:** chiarire i termini dell'eventuale possibilità *una tantum*, contenuta all'interno dell'art. 16 delle NTA, di realizzare un premio volumetrico pari al 10% della volumetria esistente
- ✓ confrontare i dati numerici riferiti alle superfici territoriali riportati nella *Relazione generale* con quelli derivati dalle interrogazioni *Gis* dei dati geografici in quanto non vi è perfetta corrispondenza;
- ✓ Occorre verificare eventuali criticità derivanti dalla presenza di beni dell'assetto storico-culturale o in generale di vincoli di natura paesaggistica.
- ✓ **Zona E:** Rivedere l'art.19 e l'art. 23 (vedasi apposito paragrafo per dettagli);
- ✓ **Zona F:** predisporre uno studio più stringente riguardo alla contabilità costiera e la conseguente derivazione della volumetria consentita anche in ragione del taglio del 50% previsto dalla LR



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

8/2004 Legge salvacoste;

- ✓ Rivedere l'art. 17 delle NTA, laddove si presume consentibile l'edificazione nei perimetri di tutela condizionata così come per quanto riguarda il regime autorizzatorio nelle aree di tutela, per cui occorre verificare eventuali criticità derivanti dalla presenza di beni dell'assetto storico-culturale o in generale di vincoli di natura paesaggistica.
- ✓ **Zona G:** Rivedere l'art. 18 delle NTA, laddove si presume consentibile l'edificazione nei perimetri di tutela condizionata, così come per quanto riguarda il regime autorizzatorio nelle aree di tutela, per cui occorre verificare eventuali criticità derivanti dalla presenza di beni dell'assetto storico-culturale o in generale di vincoli di natura paesaggistica.
- ✓ **Zona H:** migliorare la stesura dell'art. 24 delle NTA del nuovo piano, per realizzare un impianto più chiaro della gerarchia delle tutele tenendo anche in considerazione quanto stabilito nella Copianificazione svolta ai sensi dell'art. 49 NTA del PPR e quanto sopra richiesto per il riordino delle carte dell'assetto storico-culturale.
- ✓ Chiarire la disposizione riguardante la fascia del perimetro di tutela condizionata.
- ✓ Chiarire perché gli usi civici abbiano un diverso articolo normativo di riferimento.

5. Rapporto con il PAI

- ✓ Rimodulare le scelte pianificatorie, in particolare quelle relative alle zone di nuova individuazione, alla luce delle invarianti di natura idrogeologica.
- ✓ Relativamente alla cartografia: riportare negli elaborati di sovrapposizione (Tavv. 31, 31A - B) le fasce di tutela dei corpi idrici di cui all'art. 8, commi 8 e 9 delle NA del PAI.
- ✓ Per quanto riguarda l'adeguamento delle NTA del PUC è necessario modificare il capitolo 4 "Disciplina degli interventi nelle aree di pericolosità idrogeologica" inserendo un rinvio dinamico all'articolo 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).

6. Regolamento edilizio

- ✓ Tutto il testo andrà rivisto eliminando tutte le citazioni relative a normativa nazionale e regionale abrogata. I riferimenti alla normativa nazionale dovranno sempre tenere conto della competenza primaria della Regione Autonoma della Sardegna in materia edilizia. Le definizioni dovranno sempre tener conto di quelle già esistenti a livello normativo, non potendo un regolamento disciplinare diversamente delle fattispecie precise dal punto di vista giuridico.

Si raccomanda e/o si segnala:

1. Riordino delle conoscenze

- ✓ Si suggerisce di dedicare un articolo specifico e riportare le normative sintetizzate durante il percorso di Copianificazione per ciascun bene o gruppi di beni e all'interno delle NTA del nuovo piano.

2. Progetto del Piano

- ✓ Si suggerisce di dedicare un articolo specifico e riportare le normative sintetizzate durante il percorso di Copianificazione per ciascun bene o gruppi di beni e all'interno delle NTA del nuovo piano.



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- ✓ Sarebbe utile redigere i progetti guida anche delle zone "C" con individuazione delle zone di cessione vincolata a monte, per garantire l'effettiva realizzazione della "fascia verde" progettata e inserita ai margini delle zone "C"

3. Considerazioni generali

- ✓ Per una migliore leggibilità, comprensione e attuazione delle norme di sintetizzare maggiormente il testo senza cedere a descrizioni laboriose.
- ✓ Rendere più stringenti e rigorose le disposizioni rendendone univoca l'interpretazione.
- ✓ Verificare attentamente la formattazione del testo, i refusi e i meri errori materiali sfuggiti in sede di redazione che non aiutano la lettura e rendono difficili le interpretazioni ai non addetti ai lavori e cittadini in generale.
- ✓ Rimediare ai riferimenti a norme e concetti non più attuali (quali DIA, autorizzazioni genericamente non specificate, ecc...)
- ✓ Per quel che riguarda le procedure stabilite nel Regolamento edilizio, si suggerisce l'inserimento del cosiddetto "rimando dinamico" alla normativa di riferimento, evitando così che modifiche normative anche minime necessitino di apposite varianti allo strumento urbanistico generale.

Tecnico istruttore
Ing. Arch. Barbara Costa

Responsabile Settore
Ing. Giuseppe Vargiu

Direttore del Servizio
Ing. Alessandro Pusceddu

Per gli aspetti geologici
Dott. Geol. Alessia Onnis

Per gli aspetti agro pedologici
Dott. Agr. Giuseppe Scarpa