



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
in sede di Conferenza di copianificazione

1. PREMESSA

Comune	SASSARI (SS)	
Oggetto della delibera	Variante n.12 al PUC recante "Individuazione delle zone turistico - alberghiere - F4" - Adozione preliminare ai sensi dell'articolo 20 della L.R. Sardegna n. 45/1989	
Estremi della delibera di adozione	CC n. 23 del 28.04.2022	
Conferenza di copianificazione - indizione	Protocollo Comune	n. 56861 del 22.03.2023
	Data di arrivo	22.03.2023
	Protocollo RAS	n. 14609 del 23.03.2023
Integrazioni e/o Richieste	Protocollo RAS (richiesta)	n. 14955 del 24.03.2023 e n.33203 del 10.07.2023 (richiesta differimento termini conferenza di copianificazione)
	Protocollo Comune (arrivo)	n. 141760 del 21.07.2023 (differimento termini conferenza di copianificazione)
	Protocollo RAS (arrivo)	n. 35169 del 21.07.2023
	Termine per l'espressione dei pareri	11.10.2023
Tipologia Strumento Urbanistico vigente	<input type="checkbox"/> Pdf <input type="checkbox"/> PRG <input checked="" type="checkbox"/> PUC	
	Approvazione: C.C. n. 43 del 26.07.2012 BURAS: n. 58 del 11.12.2014	
Piano Paesaggistico Regionale – 1° Ambito	Totalmente incluso: Ambito n. 14 Golfo dell'Asinara Ambito n. 13 Alghero	
Ammissibilità della Variante	<input checked="" type="checkbox"/> Regime ordinario ✓ art. 20 LR n. 45/1989 come modificato dalla LR n. 1/2019	

Zone urbanistiche interessate dalla variante

Zona A Zona B Zona C Zona D Zona E Zona F Zona G Zona H Area S



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. RIEPILOGO PROCEDURA

- 1) Con Deliberazione del C.C. n.23 del 28.04.2022 il Comune di Sassari ha adottato la variante n.12 al Piano Urbanistico Comunale, relativa all'individuazione delle zone turistico-alberghiere F4, a cui è seguita la pubblicazione di un avviso sul BURAS n.42 del 22.09.2022 e sul sito del Comune di Sassari;
- 2) In data 06.07.2022 con prot. n.132051 (prot. RAS n.35190 del 07.07.2022), nell'ambito della procedura di VAS, il Comune di Sassari ha avviato la fase di consultazione sul Rapporto Ambientale;
- 3) Con nota prot. n.39785 del 02.08.2022, il Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica della Direzione Generale scrivente ha espresso il proprio parere nell'ambito della procedura di cui al punto precedente.
- 4) Con nota prot. n.56861 del 22.03.2023 (prot. RAS n.14609 del 23.03.2023) il Comune di Sassari ha indetto la conferenza di copianificazione ex art.2bis e 20 della L.R. n.45/1989, da svolgersi in modalità asincrona, assegnando il termine di 120 giorni per l'espressione dei pareri di competenza;
- 5) Con nota prot. n.14955 del 24.03.2023 l'ufficio scrivente ha richiesto integrazioni documentali;
- 6) Con nota prot. n.64166 del 31.03.2023 il Comune di Sassari ha trasmesso le integrazioni richieste, mai pervenuta al Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica a causa di un errore materiale nell'inserimento degli indirizzi PEC;
- 7) Con nota prot. n.33203 del 10.07.2023 il Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica della RAS, avuto conoscenza del disguido sopra menzionato e acquisita informalmente in data 13.06.2023 la documentazione mancante, ha chiesto il differimento dei termini per l'espressione del parere di cui all'art.20, comma 13, della L.R. 45/1989;
- 8) Con nota prot. n.347873 del 21.07.2023 (prot. RAS n.35410 del 24.07.2023) la Provincia di Sassari, Servizio V - Valutazioni ambientali ed opere idrauliche, ha richiesto i pareri di competenza nell'ambito della procedura di VAS;
- 9) Con nota prot. n.141760 del 21.07.2023 (prot. RAS n.35169 del 21.07.2023) il Comune di Sassari ha comunicato il differimento dei termini della conferenza di copianificazione al 11.10.2023.

3. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Con Deliberazione del CC n. 23 del 28.04.2022 il Comune di Sassari ha adottato la variante n. 12 al Piano Urbanistico Comunale, relativa all'individuazione delle zone turistico-alberghiere F4.

Gli elaborati e i documenti che strutturano la Variante sono di seguito elencati.

Elaborati Documentali:

- 1) RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA
- 2) ALL.E - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PUC VIGENTE
- 3) ALL.E - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PUC IN VARIANTE
- 4) QUADRO DI RAFFRONTO NTA VIGENTI NTA IN VARIANTE
- 5) RAPPORTO AMBIENTALE
- 6) SINTESI NON TECNICA
- 7) RELAZIONE VERIFICA DI INCIDENZA AMBIENTALE (V.INC.A)

Elaborati grafici:

- 8) TAV.5.5.1 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano PUC VIGENTE
- 9) TAV.5.5.1 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano PUC VARIANTE
- 10) TAV.5.5.3 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano PUC VIGENTE
- 11) TAV.5.5.3 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano PUC VARIANTE
- 12) TAV.5.6.1 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VIGENTE
- 13) TAV.5.6.1 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VARIANTE
- 14) TAV.5.6.2 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VIGENTE
- 15) TAV.5.6.2 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VARIANTE
- 16) TAV.5.6.3 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano 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

- 17) TAV.5.6.3 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VARIANTE
- 18) TAV.5.6.4 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VIGENTE
- 19) TAV.5.6.4 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VARIANTE
- 20) TAV.5.6.5 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VIGENTE
- 21) TAV.5.6.5 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VARIANTE
- 22) TAV.5.6.6 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VIGENTE
- 23) TAV.5.6.6 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VARIANTE
- 24) TAV.5.6.9 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VIGENTE
- 25) TAV.5.6.9 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VARIANTE
- 26) TAV.5.6.11 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VIGENTE
- 27) TAV.5.6.11 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VARIANTE
- 28) TAV.5.6.12 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VIGENTE
- 29) TAV.5.6.12 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VARIANTE
- 30) TAV.5.9.5.1 - Progetti integrati nuclei costieri- AMBITO A -PLATAMONA - PUC VARIANTE
- 31) TAV.5.9.5.2 - Progetti integrati nuclei costieri- AMBITO B -FIUME SANTO - PUC VARIANTE
- 32) TAV.5.9.5.3 - Progetti integrati nuclei costieri- AMBITO C -BIANCAREDDU RENA MAJORE - PUC VARIANTE
- 33) TAV.5.9.4.3 - Progetti integrati nuclei costieri- BIANCAREDDU - PUC VIGENTE
- 34) TAV.5.9.5.4 - Progetti integrati nuclei costieri- AMBITO D -LA PEDRAIA - PUC VARIANTE
- 35) TAV.5.9.4.2 - Progetti integrati nuclei rurali-costieri - LA PEDRAIA - PUC VIGENTE
- 36) TAV.5.9.5.5 - Progetti integrati nuclei costieri- AMBITO E -ARGENTIERA PORTO PALMAS PALMADULA - PUC VARIANTE
- 37) TAV.5.9.4.1 - Progetti integrati nuclei rurali-costieri- Palmadula - PUC VIGENTE
- 38) TAV.5.9.5.6 - Progetti integrati nuclei costieri- AMBITO F -PORTO FERRO VILLASSUNTA - PUC VARIANTE
- 39) TAV.5.9.4.4 - Progetti integrati nuclei rurali-costieri - Villa Assunta - PUC VIGENTE

Sono stati abrogati, nell'ottica di una maggiore facilità di lettura e semplificazione, gli elaborati grafici afferenti la serie 5.7, di seguito elencati:

1. TAV. 5.7.1 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri – Biancareddu
2. TAV. 5.7.2 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri - La Pedraia
3. TAV. 5.7.3 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri – Palmadula
4. TAV. 5.7.4 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri - La Corte
5. TAV. 5.7.5 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri – Campanedda
6. TAV. 5.7.6 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri – Villassunta
7. TAV. 5.7.7 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri – Tottubella
8. TAV. 5.7.8 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri – Argentiera

E' stata, inoltre, abrogata la TAV. 5.15 - *Ambiti di localizzazione nuove zone F4 - Scala 1:30.000* in quanto per le motivazioni prima dette, a seguito dell'adozione della presente variante, viene abrogato l'art.52 delle NTA del PUC.

Preliminarmente, si riportano i dati conoscitivi sulla descrizione degli insediamenti turistici esistenti forniti dal Comune nella Relazione Generale della variante e, successivamente, le motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale alla individuazione delle nuove zone F4.



**REGIONE AUTÓNOMA 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

Insedimenti turistici

Descrizione degli insediamenti turistici esistenti (anno 2019)		
	<u>Numero</u>	<u>Posti letto</u>
Esercizi Alberghieri	8	937
Residence	1	13
Totale	9	950
Alloggi privati	108	463
Agriturismo	28	293
Ostelli per la gioventù	1	60
Case per ferie	2	35
Affittacamere	28	208
Bed & Breakfast	80	369
<u>Totale complessivo</u>	<u>256</u>	<u>2378</u>

NB. Dati estratti dalla Relazione generale illustrativa

Determinazione della capacità insediativa del litorale ai sensi del DA 2266/U/1983, della volumetria esistente e della volumetria residua programmabile e descrizione della stima del fabbisogno.

La capacità insediativa del litorale, determinata dal PUC vigente, ha stabilito in 46.205 m la lunghezza del litorale ai fini del calcolo dei bagnanti in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 4 del D.A. 2266/U/1983 e in 25.942 il numero dei bagnanti.

Ne deriva che:

TOTALE VOLUMETRIA ASSENTIBILE ZONE F TURISTICO ALBERGHIERE (60 mc/ab): (MC): 1.556.520

TOTALE VOLUMETRIA DOPO RIDUZIONE 50% L.R. 8 /2004: (MC) : 778.260

In questa fase si ritiene utile riassumere quanto prevede il PUC vigente nei riguardi delle zone F4 turistiche. Il piano ha individuato puntualmente n.4 concentrazioni di nuove zone F4 in contiguità ad alcune borgate costiere, con una volumetria totale a carattere esclusivamente alberghiero, pari a 43.409 mc, distribuiti tra le borgate di Biancareddu (8.291 mc), La Pedraia (15.115 mc), Palmadula (10.374 mc) e Baratz-Villa Assunta (9.629 mc). Tuttavia, alla data odierna, tali areali, per varie motivazioni (che il Comune riconduce, in primis, alla parcellizzazione delle proprietà), non sono stati oggetto di pianificazione attuativa finalizzata alla realizzazione di nuove strutture turistiche.

Ad integrazione delle volumetrie già puntualmente individuate, l'articolo 52 della NTA del PUC contempla altri ambiti di "offerta a vocazione turistico alberghiera", da identificare all'interno di cinque macro aree



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

(rappresentate cartograficamente nella Tav.5.15 del PUC) per un totale di 259.000 mc, da localizzare attraverso una procedura articolata che prevede un avviso pubblico, rivolto agli operatori economici interessati alla presentazione di una proposta comprendente una o più offerte turistico-alberghiere, sostenibili sia da un punto di vista economico finanziario, sia, e soprattutto, da un punto di vista urbanistico-edilizio e paesaggistico ambientale.

Ad esito della procedura operata dal Comune, conclusasi nel 2019, con il riscontro della mancata rispondenza degli interventi proposti dagli operatori economici ai previsti requisiti individuati nello studio preliminare, l'Amministrazione comunale, secondo una precisa scelta politico-amministrativa, ha stabilito di individuare in autonomia gli areali entro i quali sviluppare le nuove zone turistiche ed è stata, pertanto, adottata la variante in esame, che si pone l'obiettivo di favorire lo sviluppo turistico del territorio mediante la realizzazione di nuove strutture alberghiere ed extra-alberghiere e, in maniera più limitata, insediamenti turistico-residenziali.

La variante in oggetto, nello specifico, è intervenuta in ordine:

- alla modifica cartografica della zonizzazione territoriale, con l'inserimento delle nuove zone turistiche F4 e delle nuove - complementari - zone destinate a servizi generali G2 e G5 (parcheggi e parchi già previsti nel PUL), e, conseguentemente, delle relative viabilità di accesso alle strutture alberghiere. Vengono modificate e integrate, oltre che le tavole cartografiche dello zoning, anche le tavole attinenti i cosiddetti "progetti integrati", i quali consistono in piani di dettaglio contenenti, oltre i parametri urbanistici già riportati nelle NTA, le specifiche prescrizioni per singolo ambito e/o zona omogenea;
- alla modifica delle norme tecniche di attuazione, per consentire l'attuazione delle nuove zone turistiche con la possibilità, per diversi ambiti, di realizzare sia volumetria alberghiera che turistico residenziale, sia servizi generali. In particolare, è prevista la modifica degli artt. 49, 50, 51 delle NTA e l'abrogazione dell'art. 52, recante la procedura partecipativa di cui si è esposto in precedenza. Sono stati, inoltre, variati anche gli artt. 16 e 18 relativi alla sottozona A2 dell'Argentiera, che è stata soppressa e soggetta a riclassificazione in zona F4-17.

Le differenze rispetto al PUC vigente apportate dalla variante si possono così riassumere: la superficie territoriale impegnata dalle zone F passa dai vigenti 365.338 mq a 2.187.107 mq di variante e il volume complessivo varia da 68.893 mc attuali a 542.928 mc. Il numero degli abitanti insediabili varia da 1.148 a 9.049.

Per quanto riguarda le nuove zone G2 (parchi urbani, strutture per lo sport e il tempo libero), l'intento dell'Amministrazione è quello di dotare gli ambiti di Platamona e Fiumesanto di alcuni servizi "turistici", con la creazione di aree dedicate. Per tali aree è prevista la realizzazione di volumi minimali, necessari per garantire i servizi di supporto alla balneazione.

Nei riguardi delle nuove zone G5 (infrastrutture per la mobilità), l'intento dell'Amministrazione è quello di regolamentare, per quanto possibile, l'accesso ai litorali ed alle aree limitrofe, con la creazione di aree a parcheggio dedicate. Per tali aree non è prevista la realizzazione di volumi, ad eccezione (secondo quanto descritto negli elaborati) di quelli minimali necessari per la gestione del parcheggio.

Di seguito si riportano alcune dati estratti dagli elaborati relazionali del PUC (Relazione generale illustrativa e Rapporto ambientale) che quantificano sinteticamente il dimensionamento della variante in termini volumetrici e di superfici impegnate, nonché di abitanti insediabili.



REGIONE AUTÓNOMA 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

STATO ATTUALE PUC			STATO VARIANTE PUC		
AMBITO A - PLATAMONA					
NESSUNA ZONA TURISTICA PROGRAMMATA	VOLUMETRIA PREVISTA 0,00 MC	DESTINAZIONE D'USO -	N.3 ZONE TURISTICHE	VOLUMETRIA PREVISTA 109.701 MC	DESTINAZIONE D'USO (ALBERGHIERA)
AMBITO B- FIUMESANTO					
NESSUNA ZONA TURISTICA PROGRAMMATA	VOLUMETRIA PREVISTA 0,00 MC	DESTINAZIONE D'USO -	N.1 ZONA TURISTICA	VOLUMETRIA PREVISTA 161.245 MC	DESTINAZIONE D'USO (ALBERGHIERA)
AMBITO C - BIANCAREDDU RENA MAJORE					
N.2 ZONE TURISTICHE	VOLUMETRIA PREVISTA 35.094 MC	DESTINAZIONE D'USO (RES.LE + ALBERGHIERA)	N.5 ZONE TURISTICHE	VOLUMETRIA PREVISTA 103.579 MC	DESTINAZIONE D'USO (RES.LE + ALBERGHIERA)
AMBITO D - LA PEDRAIA					
N.3 ZONE TURISTICHE	VOLUMETRIA PREVISTA 15.124 MC	DESTINAZIONE D'USO (ALBERGHIERA)	N.3 ZONE TURISTICHE	VOLUMETRIA PREVISTA 22.540 MC	DESTINAZIONE D'USO (RES.LE + ALBERGHIERA)
AMBITO E - ARGENTIERA PALMADULA PORTO PALMAS					
N.3 ZONE TURISTICHE	VOLUMETRIA PREVISTA 9.046 MC	DESTINAZIONE D'USO (ALBERGHIERA)	N.7 ZONE TURISTICHE	VOLUMETRIA PREVISTA 118.503 MC	DESTINAZIONE D'USO (RES.LE + ALBERGHIERA)
AMBITO F - PORTO FERRO VILLASSUNTA					
N.1 ZONA TURISTICA	VOLUMETRIA PREVISTA 9.629 MC	DESTINAZIONE D'USO (ALBERGHIERA)	N.1 ZONA TURISTICA	VOLUMETRIA PREVISTA 27.361 MC	DESTINAZIONE D'USO (RES.LE + ALBERGHIERA)

Dall'esame del raffronto dei dati territoriali del PUC vigente, rispetto alla variante al PUC in argomento, emerge quanto segue:

	PUC VIGENTE	PUC VARIANTE
SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA ZONE F	365.338 mq	2.187.107 mq
VOLUME TOTALE COMPLESSIVO ZONE F	68.893 mc	542.928 mc
ABITANTI INSEDIABILI (60 AB/MC)	1.148	9.049

Pertanto, essendo il volume totale complessivo delle zone "F" inferiore al valore massimo, pari a 778.260 mc (valore come determinato in sede di verifica di coerenza del PUC), è rispettata la prescrizione di cui all'art.4 del D.A. 2266/1983.

Ulteriore verifica, in termini di dimensionamento, è stata effettuata per valutare il rispetto dell'art.7 del D.A. 2266/1983, il quale specifica che: "almeno il 20% della capacità insediativa così ottenuta deve essere riservato ad attrezzature alberghiere, paralberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso".

Dall'esame dei valori di cui alla tabella successiva emerge che:

PUC IN VARIANTE

VOLUME TOTALE COMPLESSIVO ZONE F	542.928 mc	
VOLUME PUBBLICO	90.506 mc	16,67%
VOLUME PRIVATO	452.422 mc	83,33%
di cui VOLUME RESIDENZIALE	72.799 mc	16,1%
di cui VOLUME ALBERGHIERO	379.623 mc	83,9%



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

Pertanto, essendo il volume totale complessivo destinato alle strutture alberghiere delle zone "F" pari a 379.623 mc, pari all'83,9 % del volume privato complessivo, è rispettata la prescrizione di cui all'art.7 del D.A. 2266/1983.

La variante prevede, come già detto, anche l'introduzione di nuove zone G, secondo quanto sotto illustrato.

STATO ATTUALE PUC VIGENTE		STATO IN VARIANTE PUC 2022	
ID ZONA	ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	NOTE
AMBITO A - PLATAMONA			
H2-2	G2	37.727	L'area, di proprietà pubblica, già parzialmente prevista nel PUL, è da destinare a parco, servizi per la balneazione e per il turismo in generale.
E5.a	G5	7.280	L'area, già prevista nel PUL, è da destinare a parcheggio di supporto ai servizi per la balneazione.
E5.a	G5	39.081	L'area, già prevista nel PUL, è da destinare a parcheggio di supporto ai servizi per la balneazione.
	TOTALE	84.088	
AMBITO B - FIUMESANTO			
H2-4	G2	8.973	L'area, già prevista nel PUL, è da destinare a servizi per la balneazione e per il turismo in generale.
H2-4	G5	2.504	L'area, già prevista nel PUL, è da destinare a parcheggio di supporto ai servizi per la balneazione.
H2-4	G5	1.656	L'area, già prevista nel PUL, è da destinare a parcheggio di supporto ai servizi per la balneazione.
	TOTALE	13.133	
AMBITO F - PORTO FERRO VILLASSUNTA			
E1.b	G5	12.082	L'area, già prevista nel PUL, è da destinare a parcheggio di supporto ai servizi per la balneazione.
F4	G2	16.680	L'area, di proprietà pubblica, già parzialmente prevista nel PUC come F4, è da destinare a parco, servizi per il turismo in generale.
	TOTALE	28.762	
TOTALE COMPLESSIVO		125.983	

Nelle pagine a seguire verranno trattati in dettaglio tutti gli Ambiti oggetto della variante, le modifiche alle NTA, le deduzioni dell'Amministrazione Comunale alle osservazioni presentate in sede di verifica di assoggettabilità alla VAS nonché l'istruttoria preliminare del Comune sulle osservazioni formulate dai cittadini a seguito della pubblicazione della variante e le relative considerazioni espresse dall'ufficio.



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

AMBITO A - PLATAMONA

Zona F4_01 – G2 e G5 in località Platamona (Tav.5.6.5 attuale - Tav.5.6.5 variante- Tav.5.9.5.1 in variante)

Variazioni rispetto al PUC

L'ambito ricade all'interno degli areali già individuati dal PUC (TAV. 5.15 - *Ambiti di localizzazione nuove zone F4*) per la localizzazione di zone F turistiche.

Classificazione:

F4_01 (variante):

- nel PUC vigente: Zona E agricola - sottozona E5a Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali
- nel PUC vigente: Sottozona H2 (paesaggistico ambientale) - H2.9 (Boschi e foreste)

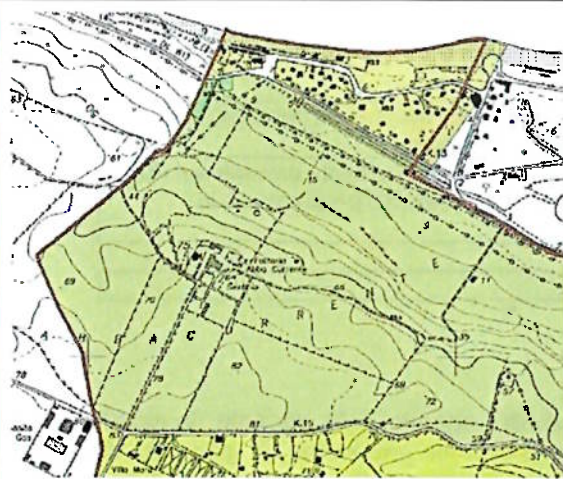
G2 (variante):

- nel PUC vigente: Sottozona H2 (paesaggistico ambientale) - H2.2 (Complessi dunali e sistemi di spiaggia)

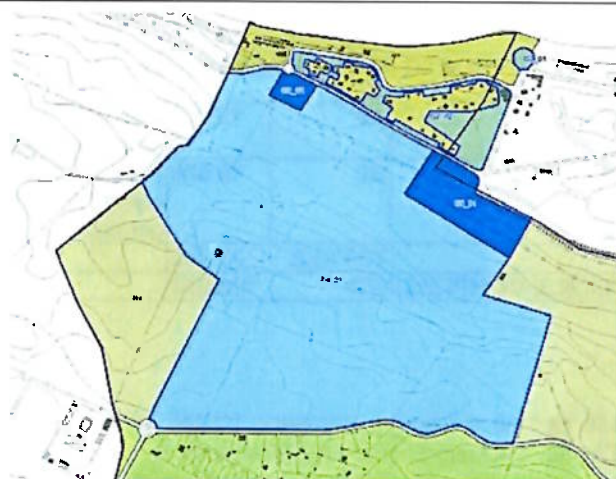
G5 (variante):

- nel PUC vigente: Zona E agricola - sottozona E5a Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali;

Descrizione



tav.5.6.5 PUC



tav.5.9.5.1- Progetti integrati- Nuclei costieri- Ambito A-Platamona variante

L'area oggetto di variante ricade nell'ambito di Platamona, ampio litorale sabbioso che si estende per circa 17 km, dal promontorio di Punta Tramontana ad Est fino alla torre di Abbacurrente ad Ovest. Rispetto al suo sviluppo complessivo, che ricade pressoché totalmente all'interno dei confini comunali di Sorso, al Comune di Sassari compete un piccolo tratto di circa 600 m, compreso tra "la Rotonda" e la



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

piazza Abbacurrente.

Negli elaborati relazionali l'area viene così descritta:

"La zona in oggetto è compresa in una porzione di territorio delimitata nella parte a sud dalla SP 25 e trova il suo confine settentrionale nella SP 81 che assume la funzione di spartiacque artificiale con lo stagno di Platamona ed il medesimo litorale. L'area presenta i tratti tipici della Nurra, prettamente agricola, con edifici puntuali di appoggio ad un sistema agricolo ben strutturato che sporadicamente lascia spazio ad un sistema più movimentato e naturale in prossimità soprattutto dei forti cambi di pendenza presenti.

L'areale presenta le seguenti caratteristiche, di seguito differenziate in funzione della tipologia di superficie:

- *l'arenile è caratterizzato dalla presenza di diversi manufatti, alcuni di proprietà privata e/o ricadenti in ambito demaniale, dedicati al supporto alla balneazione e/o servizi turistici, alcuni di proprietà pubblica, dedicati a servizi sanitari; in genere l'edificazione è discontinua e di bassa qualità; dal punto di vista urbanistico l'areale è identificato come H2.2 - complessi dunali e i sistemi di spiaggia;*
- *l'area ubicata oltre la strada della Via della Torre, caratterizzata dalla presenza di una pineta di proprietà pubblica, entro la quale negli anni 50 e 60 (a seguito di cessione di porzioni dell'area pinetata a favore dei privati) sono stati realizzati dei fabbricati residenziali ed una struttura pubblica, presenta anch'essa una edificazione discontinua e di bassa qualità; dal punto di vista urbanistico l'areale è identificato come H2.2 - complessi dunali e i sistemi di spiaggia;*
- *l'area ubicata oltre la strada provinciale, è caratterizzata dalla presenza di un parcheggio destinato a sosta camper, di un canale scolmatore dell'adiacente stagno di Platamona, e da una viabilità sterrata che si sviluppa al fine di raggiungere la parte alta del comparto, nel quale si concentra la volumetria esistente, composta da un edificio residenziale di buona qualità e da vari fabbricati destinati a magazzini / depositi, di scarsa qualità; dal punto di vista urbanistico l'areale è identificato come "E5a Aree agricole marginali".*

Gli obiettivi che la variante persegue, per quanto riguarda la parte retrostante l'arenile e la strada provinciale, sono in linea con le previsioni della variante al PUL approvata recentemente.

In dettaglio la variante prevede per tale areale:

- che l'arenile mantenga la classificazione **H2.2**.
- per quanto riguarda l'area pinetata retrostante l'arenile, l'Amministrazione sostiene che la cessione di alcuni porzioni di superficie ha determinato una edificazione discontinua, con il risultato che le aree pubbliche sono difficilmente utilizzabili ed in stato di degrado; pertanto, intende valorizzare le stesse mediante l'approvazione di un progetto di riqualificazione che preveda la realizzazione di aree, percorsi pedonali e/o aree di ombreggio, nonché tutti i servizi necessari per la gestione del futuro parco e, per tale motivo, è stata riclassificata, in parte, in zona **G2 - parchi urbani, strutture per lo sport e il tempo libero**, considerata maggiormente attinente. La riclassificazione in zona G2 ricomprende anche la struttura ricettiva (pensionato) esistente nell'area e chiarisce, inoltre, per quanto possibile, i limiti delle aree di proprietà comunale.

Per quanto riguarda l'area retrostante la pineta e la strada provinciale, invece, la variante prevede la riclassificazione in:

- parte in zona **G5**, dalla sottozona E5.a del PUC vigente, secondo le indicazioni del PUL, in due areali differenti posti oltre la strada provinciale, uno di 7.280 mq e l'altro, di 39.082 mq laddove il Comune dichiara (nel riscontro alla specifica richiesta avanzata dallo scrivente nella fase di consultazione sul rapporto ambientale nell'ambito della procedura di VAS della variante) essere presente un'area sosta camper dotata di regolare autorizzazione (provvedimenti edilizi nn. C/1999/429 del 15/11/1999 e C/2004/165 del 11/03/2004) ma che, esaminando le immagini aeree, attualmente parrebbe occupare solo parte della superficie proposta come G5.
- parte in nuova zona F4 sottozona **F4_01**, di superficie pari a oltre 70 ettari, dalla sottozona E5.a e, per un areale di limitata estensione pari a circa 6.000 mq di sottozona H2.9 (Boschi e foreste), del PUC vigente permettendo, anche con la conversione ai fini alberghieri dei volumi esistenti, la



REGIONE AUTÓNOMA 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

realizzazione di strutture ricettive alberghiere.

Dal punto di vista del quadro vincolistico vigente l'area interessata dalla variante risulta localizzata in un contesto di elevata sensibilità per la presenza di numerosi beni paesaggistici ed ambientali come l'area SIC ITB010003 e l'Oasi di protezione faunistica e cattura dello stagno di Platamona.

I beni paesaggistici rinvenibili nell'area sono:

- art. 136 del D.Lgs. 42/04, per effetto del DM 29/08/196.
- art. 142, comma 1, lett. a): *300 metri dal mare* e g): *i territori coperti da foreste e da boschi*
- art. 143, per effetto dell'art. 17, comma 3, delle NTA del PPR: *lett. a) Fascia costiera, lett. g) Zone umide, lett. c) Campi dunari e sistemi di spiaggia*, per i quali si applicano le specifiche disposizioni dettate dalle relative norme di attuazione del PPR.

Inoltre, per la porzione di superficie ricadente entro i 300 metri dalla linea di battigia, risulta applicabile quanto disposto dall'art. 10bis, comma 1, lett.a), della L.R. n. 45/1989, che ha riconosciuto tale fascia inedificabile in quanto sottoposta a vincolo di integrale conservazione, e per la quale l'esclusione dal vincolo è prevista solo per i casi indicati al comma 2 del medesimo articolo.

In aggiunta, si evidenzia che una parte delle aree interessate dalla variante ricade, altresì, nella fascia dei 300 metri dallo Stagno di Platamona, bene paesaggistico vincolato per effetto dell'art. 17, comma 3, *lett. g) Zone umide* delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR, per il quale la disciplina, ad oggi applicabile, è quella contenuta nell'articolo 28 rubricato "*Disposizioni di salvaguardia delle zone umide*", della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, modificato ad opera dell'art.13, comma 61, della Legge regionale 22 novembre 2021 n.17.

Dal punto di vista dell'assetto ambientale del PPR, nonché dalle tavole del PUC vigente, le aree tra la spiaggia e fino alla strada provinciale sono identificate come "campi dunari e sistemi di spiaggia", disciplinati dall'art.69 delle NTA del PUC (zona H2.2).

Per quanto riguarda l'individuazione delle nuove zone urbanistiche G5 ed F4, il Comune giustifica la localizzazione in tal senso: "*Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell'assetto insediativo, l'intervento viene localizzato, secondo i disposti di cui agli articoli art.61 c.1 lett.b, art. 62 c.1 lett.i, art.89 c.1 lett.a, art. 90 c.1 lett.a e b delle NTA del PPR*".

In proposito si evidenzia che non viene fatto riferimento all'art.20 delle NTA del PPR che disciplina il bene paesaggistico "fascia costiera" in cui ricade interamente l'area di variante né si fa riferimento alle coerenza della variante rispetto alle componenti di paesaggio dell'assetto ambientale, e relative NTA, così come sopra specificate né, tantomeno, con le tavole del PUC della serie 6.3 di individuazione dei tematismi del PPR alla scala comunale, nello specifico *Tav. 6.3.1.5 - Carta della individuazione dei tematismi da PPR alla scala comunale (assetto ambientale e assetto insediativo)* dalla quale si può evincere, ad esempio, che nell'ambito interessato dalla nuova sottozona F4_01 sono perimetrate, oltre che aree agroforestali, anche delle aree seminaturali.

La nuova zona **F4_01** proposta, inoltre, come si evince dall'analisi degli elaborati agro pedologici a corredo del PUC adeguato al PPR, ricade su terreni di I e II classe di capacità d'uso (suoli arabili migliori per gli usi agricoli). Se la pedologia classifica questa porzione di territorio come fortemente vocata per gli usi agricoli di pregio, conferma viene dall'uso che, secondo la cartografia agronomica del PUC (uso del suolo), vede questi terreni investiti a seminativi semplici e colture orticole. Gli elaborati pedologici del PUC di Sassari evidenziano, pertanto, per l'area oggetto di variante (F4_01) una natura ad alte potenzialità agricole, su suoli di pregio e con un utilizzo di tipo prettamente agricolo.

Nell'ambito interessato non sussistono problematiche inerenti la pericolosità geologica ed idraulica, in rapporto agli studi comunali di assetto idrogeologico approvati e vigenti, salvo limitate aree per le quali è presente un livello medio di pericolosità da frana Hg2.

Si evidenzia che nelle porzioni di territorio ricadenti nelle aree di pericolosità di frana Hg2 non è consentita la realizzazione di nuovi volumi edilizi residenziali non in adiacenza al centro urbano.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

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

Per quanto riguarda la volumetria attualmente esistente, il Comune la quantifica in 12.520 mc e quella totale prevista in 70.164 mc. A seguire si riportano i parametri urbanistici desunti dalle tabelle estrapolate dalla relazione generale illustrativa e dall'art.51 delle NTA del PUC in variante.

ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR. IT (MC/MQ)	VOL. TOT VT (MC)	VOL. PRIV (83,33% VT) (MC)	VOL. PUBBL. (16,67% VT) (MC)	ABITA NTI INS.LI	DESTINAZIONE D'USO						
							RESIDENZIALE			ALBERGHIERO			
							% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	
AMBITO A - PLATAMONA													
ZONE TURISTICHE													
F4_01	701.642	0,10	70.164	58.468	11.696	1.169					100%	58.468	TR01.a
TOTALE AMBITO A	1.003.227		109.701	91.414	18.287	1.828						91.414	
ZONE PER SERVIZI GENERALI													
G2	37.727	L'area, di proprietà pubblica, già parzialmente prevista nel PUL, è da destinare a parco, servizi per la balneazione e per il turismo in generale.											
G5	7.280	L'area, già prevista nel PUL, è da destinare a parcheggio di supporto ai servizi per la balneazione.											
G5	39.081	L'area, già prevista nel PUL, è da destinare a parcheggio di supporto ai servizi per la balneazione.											
TOTALE	84.088												

Dalle NTA del PUC in variante, art.51:

ID ZONA	ST (mq)	IT max (mc/mq)	VT max (mc)	IF max (mc/mq)	H max (metri)	RC max (%)
AMBITO A - PLATAMONA						
F4_01 - Platamona (inclusa nel P.I. Platamona - Tav. 5.9.5.1)	701.642	0,10	70.164	0,75	6,50	50%

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

Per quanto riguarda la cartografia:

- Verificare i limiti amministrativi comunali posto che parte delle aree interessate dalla variante parrebbero ricadere nel Comune di Sorso. A tal fine risulta pertanto necessario che il Comune proceda alla verifica dei confini territoriali avviando le opportune interlocuzioni con i competenti uffici regionali facenti capo alla Direzione scrivente.

Per quanto riguarda la zonizzazione, l'intero ambito dovrà essere riconfigurato tenendo presente quanto segue:

- La nuova sottozona F4_01 ricade interamente all'interno della fascia costiera del PPR di cui all'art. 17, comma 3 lett. a) delle NTA del PPR, bene paesaggistico di insieme soggetto alla disciplina dell'art.20 delle NTA stesse.

In particolare, nel caso di specie, si applica quanto previsto al comma 1 lett. a): *Nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 12 e dal successivo comma 2.*

Il comma 2, al punto 2) *nelle aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi*, consente di realizzare i seguenti interventi:

- riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti;*
- riuso e trasformazione a scopo turistico e ricettivo di edifici esistenti;*



REGIONE AUTÓNOMA 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

c) completamento degli insediamenti esistenti.

L'area F4_01, oltre che interamente all'interno della fascia costiera del PPR di cui si è già detto e sottoposta a tutela per effetto degli ulteriori vincoli paesaggistici descritti in precedenza:

- i. è inclusa per una buona parte nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia sottoposta a vincolo di integrale conservazione di cui all'art.10 bis, comma 1, lett.a) della L.R.45/1989;
- ii. è inclusa in parte della fascia inedificabile dei 300 metri dalla battigia dello stagno di Platamona di cui all'articolo 28 rubricato "Disposizioni di salvaguardia delle zone umide", della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1;
- iii. per una porzione consistente di superficie è caratterizzata dalla presenza di aree seminaturali come rappresentate nella Tav. 6.3.1.5 - Carta della individuazione dei tematismi da PPR alla scala comunale (assetto ambientale e assetto insediativo) del PUC e pertanto in quest'area sono applicabili le disposizioni di cui agli artt. 21, 25, 26 e 27 delle NTA del PPR;
- iv. ricade in parte in aree di pericolosità di frana Hg2, nelle quali non è consentita la realizzazione di nuovi volumi edilizi residenziali non in adiacenza al centro urbano.

Alla luce del quadro vincolistico sopra descritto ne consegue che, in presenza delle suddette aree inedificabili, quanto residuerebbe della superficie territoriale proposta in variante non soddisfa i requisiti di cui all'art.20, comma 2.2, lett c) *completamento degli insediamenti esistenti* (tra l'altro non potrebbe di certo considerarsi come "completamento di un insediamento esistente" l'individuazione di una nuova zona F di 70 ettari a fronte di una superficie di circa 10 ettari dell'insediamento di Platamona) e trova, pertanto, applicazione il comma 1, lett.a) dello stesso articolo 20 della NTA del PPR.

In ragione di quanto sopra esposto, non essendo soddisfatti i requisiti dell'art.20, comma 2.2 lett. c) delle NTA del PPR, la sottozona F4_01 deve essere stralciata dalla variante.

- Gli obiettivi e gli intenti su cui si fonda la riclassificazione di diverse aree nell'insediamento di Platamona da sottozona H2.2 - *complessi dunali e i sistemi di spiaggia* a G2 - *parchi urbani, strutture per lo sport e il tempo libero*, in linea con le previsioni del PUL, possono essere perseguiti dall'Amministrazione comunale anche senza operare una variazione di qualificazione urbanistica. Inoltre, gli interventi di riqualificazione urbanistica e architettonica nell'ambito di Platamona sono sempre concessi dal comma 2.2, lett. a), dell'articolo 20 delle NTA del PPR. Dall'esame degli elaborati del PUC e del PUL, Tav.002-Morfologia dei luoghi-A-Platamona e nella tavola 20-Carta idrogeologica-A-Platamona tutta l'area retrostante l'arenile viene classificata come "Unità Detritico -Carbonatica-Quaternaria: Sabbie marine, di spiaggia e dunari, arenarie e eoliche, sabbie derivanti dall'arenizzazione dei graniti", nonché nella TAV.062- Elementi e componenti paesaggistici e relative interrelazioni -A-Platamona le aree in questione sono classificate come "Campi dunari e sistemi di spiaggia", a conferma del fatto che le analisi di base sono corrette ed è altresì corretta la classificazione operata dal PUC come zona H2.2. Pertanto, nell'insediamento di Platamona dovrà permanere la classificazione in zona H2.2 dell'intera superficie.
- Nei riguardi della zona G5 destinata ad area di sosta (denominata G5_02 nel progetto integrato Tav.5.9.5.1) come già evidenziato in fase di consultazione nell'ambito della procedura di VAS, si evidenzia che la possibilità di realizzare aree di sosta a servizio della fruizione dei litorali non comporta obbligatoriamente la necessità di riclassificazione urbanistica, stante la compatibilità della funzione prevista con la zona E agricola. Tale sottozona G5 dovrà essere pertanto stralciata dalla variante.
- In merito alla zona G5 dove attualmente è presente un'area sosta camper per la quale il Comune dichiara essere dotata di regolare autorizzazione (vedi risposta alle osservazioni in sede di VAS), da un'analisi delle aree individuate nel PUL e dalla sovrapposizione con quelle rilevabili dalle immagini



REGIONE AUTONOMA 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

satellitari, sembrerebbe che sia previsto un ampliamento della stessa. Si evidenzia che, ai sensi dell'art. 20, comma 1, lett. b.3 delle NTA del PPR, nella fascia costiera non è possibile individuare nuove aree sosta camper attrezzate e, di conseguenza, è preclusa anche la possibilità di ampliare quelle esistenti. Pertanto potrà essere ammesso il solo riconoscimento dell'attuale area occupata dall'attività, escludendo qualunque tipo di ampliamento e disciplinando opportunamente nelle NTA e nel progetto guida/integrato gli interventi ammissibili posto che, come già evidenziato, l'area ricade parzialmente nella fascia di inedificabilità dei 300 m dalla linea di battigia del mare e interamente in quella dei 300 m dallo stagno di Platamona.

Zona F4_02 – Strada Comunale Platamona (Tav.5.6.5 attuale - Tav.5.6.5 variante- Tav.5.9.5.1 in variante)

Variazioni rispetto al PUC

Ricade all'interno degli areali già individuati dal PUC (TAV. 5.15 - *Ambiti di localizzazione nuove zone F4*) per la localizzazione di zone F turistiche

Classificazione nel PUC:

F4_02 (variante):

- Zona E agricola - sottozona E2a Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni irrigui (es. seminativi);

Descrizione



Stralcio tav.5.6.5 PUC



Stralcio tav.5.6.5 in variante

L'area oggetto di variante, di superficie territoriale pari a 254.693 mq, è immediatamente adiacente la SP 81 in prossimità dell'incrocio con una delle strade poderali che interessano l'intero territorio (str. vicinale



REGIONE AUTÓNOMA 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

Monte Rasu).

La zona è caratterizzata dalla presenza di attività produttive ed episodi residenziali sparsi che rappresentano il "fronte di terra" terminale del "sistema Platamona", in direzione della borgata di Ottava. Nella relazione generale viene così descritta: "La zona F4-02 si colloca in una porzione di territorio che assume il ruolo di cerniera tra edificato residenziale, attività produttive in parte dismesse, territorio agricolo a diversa vocazione (orti, oliveti, campi) e, al tempo stesso, avamposto ed ingresso del "sistema Platamona". La trasformazione in ZTO F4 rappresenta un'opportunità fondamentale per la riqualificazione degli opifici dismessi, la ricucitura tra i diversi paesaggi agricoli e l'introduzione al sistema costiero di Platamona. Rappresenta altresì un punto nevralgico di penetrazione verso i percorsi rurali a est, verso lo stagno e il mare a nord, verso l'agro e la borgata di Ottava a est e verso l'urbano a sud, per il tramite dell'Asse Sassari - Porto Torres.

Al tempo stesso la riqualificazione di tale zona ben si sposa con la promozione, divulgazione e valorizzazione della funzione agricola produttiva (vd. AZ18 del PUC).

Dal punto di vista urbanistico, la variante al PUC prevede la riclassificazione dell'areale in zona F4-02, in adiacenza alle viabilità comunali esistenti, con destinazione d'uso esclusivamente alberghiera.

[...]

Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell'assetto ambientale, la proposta si ritiene coerente con gli articoli 21 e successivi delle NTA del PPR, i quali descrivono e disciplinano le componenti di paesaggio relative all'assetto ambientale regionale.

Nel caso di specie le aree oggetto di riclassificazione risultano definite rispettivamente:

- "Espansioni fino agli anni '50"

- "Area agroforestale" di cui all'art.28 delle stesse NTA del PPR."

In merito a quest'ultimo aspetto, si evidenzia che contrariamente a quanto asserito dal Comune, per quanto riguarda l'assetto insediativo del PPR l'areale non è classificato come "Espansioni fino agli anni '50", bensì come "Edificato urbano diffuso".

Le tavole del PUC, invece, lo qualificano, come "Insediamenti produttivi minori".

Gli elaborati pedologici del PUC di Sassari evidenziano per l'area oggetto di variante (F4.02) una natura ad alte potenzialità agricole, su suoli di pregio e con un utilizzo di tipo prettamente agricolo.

Dal punto di vista dell'assetto vincolistico, l'areale ricade all'interno della fascia costiera del PPR.

Nell'ambito interessato non sussistono problematiche inerenti la pericolosità geologica ed idraulica, in rapporto agli studi comunali di assetto idrogeologico approvati e vigenti.

Per quanto riguarda la volumetria attualmente esistente il Comune la quantifica in 14.840 mc e quella totale prevista in 25.469 mc. A seguire si riportano i parametri urbanistici desunti dalle tabelle estrapolate dalla relazione generale illustrativa e dall'art.51 delle NTA del PUC in variante.

ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR. IT (MC/MQ)	VOL. TOT VT (MC)	VOL. PRIV (83,33% VT) (MC)	VOL. PUBBL. (16,67% VT) (MC)	ABITA NTI INS.LI	DESTINAZIONE D'USO						
							RESIDENZIALE			ALBERGHIERO			
							% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	
AMBITO A - PLATAMONA													
F4_02	254.693	0,10	25.469	21.224	4.246	424					100%	21.224	TR01.a
TOTALE AMBITO A	1.003.227		109.701	91.414	18.287	1.828						91.414	

Dalle NTA del PUC in variante, art.51:



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

ID ZONA	ST (mq)	IT max (mc/ mq)	VT max (mc)	IF max (mc/m q)	H max (metr i)	RC max (%)
AMBITO A - PLATAMONA						
F4_02 (Strada Platamona) (inclusa nel P.I. Platamona - Tav. 5.9.5.1)	254.693	0,10	25.469	0,75	6,50	50%
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento						
<p>- Affinché le scelte pianificatorie possano essere considerate coerenti con l'art.20, comma 2.2 lett. a) <i>riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti</i> delle NTA del PPR, la superficie della nuova zona F4_02 dovrà essere ridimensionata riconducendola a quella dell'insediamento produttivo preesistente, così come riconosciuto nella cartografia del PUC sull'individuazione dei tematismi del PPR alla scala comunale (Tav.6.3.1.5) adeguando, di conseguenza, tutti i parametri urbanistici ed edilizi. In alternativa, si valuti la possibilità di individuare l'areale come idoneo all'insediamento di un albergo rurale, previsto dalla L.R. 28 luglio 2017 n. 16 "Norme in materia di turismo" e relative direttive approvate con Delibera G.R. n.19/39 del 01.06.2023</p>						
Zona F4_03 – Monte d'Accoddi (Tav.5.6.5 attuale - Tav.5.6.5 variante- Tav.5.9.5.2 in variante)						
Variazioni rispetto al PUC						
Non ricade all'interno degli areali individuati dal PUC (TAV. 5.15 - <i>Ambiti di localizzazione nuove zone F4</i>) per la localizzazione di zone F turistiche						
<u>Classificazione nel PUC:</u>						
F4_03 (variante):						
<ul style="list-style-type: none">Zona E agricola - sottozona E2c) Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche alberati, colture legnose non tipiche, non specializzate).						



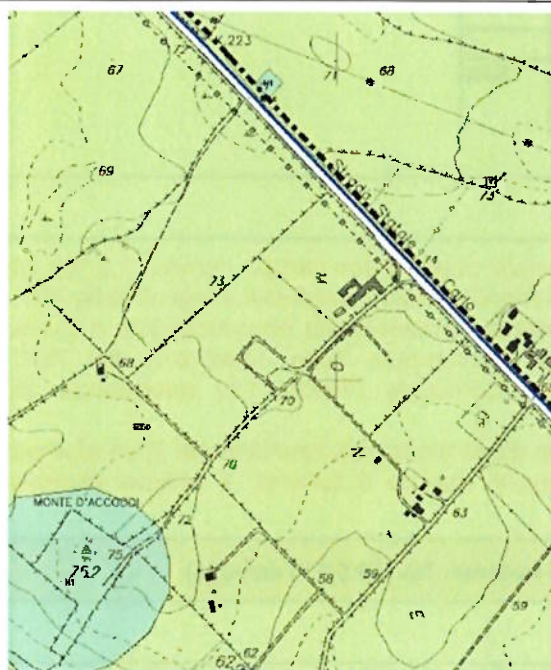
REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Descrizione



Stralcio fav.5.6.5 del PUC vigente



Stralcio fav.5.6.5 del PUC in variante

L'ambito comprende l'area interna non costiera compresa tra la S.S 131 ed il bene paesaggistico costituito dal santuario prenuragico di "Monte D'Accoddi".

La zona è caratterizzata dalla presenza di alcuni manufatti edilizi, collocati in prossimità della strada statale e della viabilità di ingresso al monumento, costituenti nel complessivo un agglomerato insediativo, come indicato nel PPR.

L'obiettivo primario della variante è quello di creare le opportune condizioni affinché il santuario sia valorizzato, in termini culturali e non solo, ed al fine di incrementare le visite e la visibilità del monumento, considerato di rilevanza internazionale ed unico per la sua particolarità.

L'amministrazione ha inoltre programmato la realizzazione di una specifica rotatoria, ubicata sulla S.S 131, al fine di favorire l'accesso al tempio di cui si è già approvata la relativa variante urbanistica che ha anche previsto la classificazione del parcheggio esistente in zona G5.

La volumetria turistica sarà esclusivamente di natura alberghiera ricomprendendo i volumi esistenti.

L'areale **F4_03** si trova nel limite esterno della fascia costiera del PPR e in parte all'interno della fascia di tutela condizionata del bene paesaggistico "Monte d'Accoddi". All'interno del perimetro di tutela condizionata del bene, la variante prevede che tale porzione di superficie rimanga ineditata e sia ceduta all'Amministrazione, al fine di garantire la tutela del bene.

Per quanto riguarda l'individuazione della nuova zona F4, il Comune giustifica la localizzazione in tal senso: *"Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell'assetto insediativo, l'intervento viene localizzato, secondo i disposti di cui agli articoli art.61 c.1 lett.b, art. 62 c.1 lett.i, art.89 c.1 lett.a, art. 90 c.1 lett.a e b delle NTA del PPR"*



**REGIONE AUTÓNOMA 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

Per quanto attiene l'assetto ambientale ed insediativo l'area viene classificata come area agroforestale-colture erbacee specializzate.

Gli elaborati pedologici del PUC di Sassari evidenziano per l'area oggetto di variante (F4.03) una natura ad alte potenzialità agricole, su suoli di pregio e con un utilizzo di tipo prettamente agricolo.

Per quanto riguarda la volumetria attualmente esistente, il Comune la quantifica in 5.850 mc e quella totale prevista in 14.068 mc. A seguire si riportano i parametri urbanistici desunti dalle tabelle estrapolate dalla relazione generale illustrativa e dall'art.51 delle NTA del PUC in variante.

ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR. IT (MC/MQ)	VOL. TOT VT (MC)	VOL. PRIV (83,33% VT) (MC)	VOL. PUBBL. (16,67% VT) (MC)	ABITA NTI INS.LI	DESTINAZIONE D'USO						
							RESIDENZIALE			ALBERGHIERO			
							% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	
AMBITO A - PLATAMONA													
F4_03	46.892	0,30	14.068	11.723	2.345	234				100%	11.723	TR01.a	
TOTALE AMBITO A	1.003.227		109.701	91.414	18.287	1.828					91.414		

Dalle NTA del PUC in variante, art.51:

ID ZONA	ST (mq)	IT max (mc/mq)	VT max (mc)	IF max (mc/mq)	H max (metri)	RC max (%)
AMBITO A - PLATAMONA						
F4_03 (Monte D'Accoddi) (inclusa nel P.I. Platamona - Tav. 5.9.5.1)	46.892	0,30	14.068	0,75	6,50	50%

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

- Al fine di completare le informazioni sulla disciplina della sottozona, all'interno del progetto integrato/guida devono essere riportati tutti i parametri e le specifiche disposizioni per l'ambito interessato contenuti nell'art.51 delle NTA del PUC, nonché ulteriori prescrizioni utili per la predisposizione del piano attuativo affinché le modalità di realizzazione degli interventi, sebbene ubicati al di fuori dell'area di tutela condizionata, si svolgano nel totale rispetto e salvaguardia dei rapporti dimensionali, visivi e scenici dei beni archeologici di stretta prossimità;
- Nei riguardi della porzione di sottozona ricadente nella fascia di tutela condizionata, nel progetto integrato/guida dovrà essere specificato che tali aree saranno cedute all'Amministrazione comunale e che andranno a far parte del Parco Archeologico, previsto nella scheda del bene paesaggistico archeologico "Sito di Monte d'Accoddi" (codice bene 90064022) inserita nel verbale di copianificazione dei beni ex art. 49 commi 2 e 3 delle NTA del PPR e riportata nel PUC (elaborato 6.2.4.a e Allegato E.3 Beni paesaggistici archeologici-normativa), con gli interventi ammessi nel rispetto di quanto prescritto per la fascia di tutela condizionata.

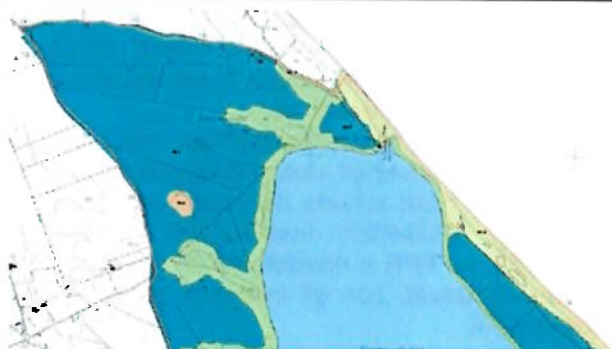
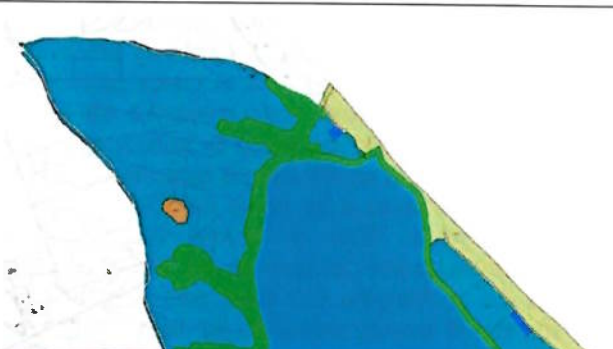


**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

AMBITO B - FIUMESANTO	
Zona F4_04 – G2 - G5 e H2.2 in località Fiumesanto (Tav.5.6.1 attuale - Tav.5.6.1 variante- Tav.5.6.3 attuale –Tav. 6.6.3 variante - Tav.5.9.5.2 in variante)	
Variazioni rispetto al PUC	
Non ricade all'interno degli areali individuati dal PUC (TAV. 5.15 - <i>Ambiti di localizzazione nuove zone F4</i>) per la localizzazione di zone F turistiche	
<u>Classificazione nel PUC:</u>	
F4_04 (variante):	
<ul style="list-style-type: none">• Zona D - sottozona D1.1- Aree industriali ed artigianali del Piano Regolatore Territoriale CIP (Consorzio Industriale Provinciale di Fiume Santo e Truncu Reale)• Sottozona H2 (paesaggistico ambientale) - H2.2 (complessi dunali e sistemi di spiaggia)	
G2 (variante):	
<ul style="list-style-type: none">• Sottozona H2 (paesaggistico ambientale) - H2.4 (S.I.C. Stagno di Pilo)	
G5 (variante):	
<ul style="list-style-type: none">• Sottozona H2 (paesaggistico ambientale) - H2.4 (S.I.C. Stagno di Pilo)	
H2.2 (variante):	
<ul style="list-style-type: none">• Zona D - sottozona D1.1- Aree industriali ed artigianali del Piano Regolatore Territoriale CIP (Consorzio Industriale Provinciale di Fiume Santo e Truncu Reale)	
Descrizione	
	
Tav. 5.6.1 PUC	Tav. 5.6.1 variante

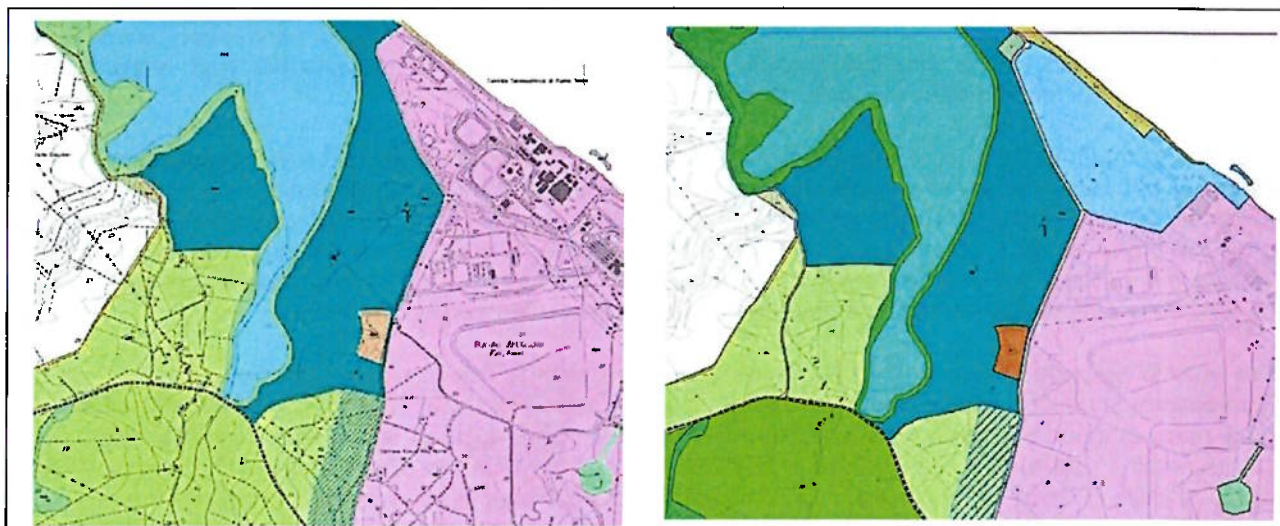


REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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



Tav. 5.6.3 PUC

Tav. 5.6.3 variante

La zona oggetto di variante ricade nella parte settentrionale della centrale termoelettrica di Fiume Santo, nella quale sono localizzati i depositi di stoccaggio di combustibile utilizzati dalla centrale, alcune strutture di servizio e i resti di uno dei due gruppi produttivi ormai interamente demolito. Tale area comprende anche la porzione di litorale immediatamente retrostante la spiaggia, la cui balneazione è attualmente preclusa.

L'area della centrale termoelettrica è interna al sito di interesse nazionale (SIN), per il quale il decreto ministeriale del 07.02.2003, prevede che debba essere attivata una procedura di caratterizzazione per conoscere lo stato di qualità delle varie matrici ambientali. Tale processo di caratterizzazione si trova in uno stadio avanzato del procedimento e porterà, al termine, allo svincolo delle varie aree, una volta accertata l'assenza di contaminazione o conclusa l'attività di bonifica.

L'ambito complessivo di Fiumesanto comprende il litorale sabbioso più esteso all'interno del territorio comunale di Sassari, sviluppandosi per circa due chilometri, nella prima parte di un'ampia spiaggia che senza continuità si estende dall'area della centrale termoelettrica di Fiume Santo, fino al promontorio su cui si trovano le vecchie Tonnare di Stintino.

Nel tratto ricadente nel Comune di Sassari, la lunga spiaggia separa, con distanze variabili nella sua estensione, il mare dallo stagno di Pilo, importante zona umida costiera e Oasi Permanente di Protezione Faunistica, che fa parte del Sito di Interesse Comunitario "Stagno di Pilo e di Casaraccio".

Dal punto di vista urbanistico, la variante prevede:

- riclassificazione di una parte della zona D1.1 industriale (358.322 mq) in zona **F4_04** turistica, con destinazione d'uso esclusivamente alberghiera. L'intervento dovrà essere realizzato ricomprendendo i volumi esistenti e prevedendo le opportune opere di connessione (percorsi, visuali ecc) con la viabilità;
- la riclassificazione di alcuni areali, di superficie complessiva pari a circa 13.000 mq, di zona H2.4 (S.I.C. Stagno di Pilo) in zona **G2** (da destinare a parchi e strutture per il tempo libero) e **G5** (parcheggi di supporto alla balneazione, già previsti nel PUL vigente, e per i quali si prevederà successivamente l'esproprio delle aree). Gli interventi previsti nella zona G5 saranno minimali, in quanto si prevede il mantenimento dell'area sterrata ed una semplice pulizia della superficie, al fine di adibirla a parcheggio per la stagione estiva; non saranno previste pavimentazioni e/o altri tipi di



**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

interventi; in zona G2 saranno previsti interventi per garantire un minimo di servizi per l'accesso al litorale, consistenti in strutture precarie (analogamente a quanto previsto dal PUL vigente) da rimuovere al termine della stagione estiva.

Per quanto riguarda l'individuazione della nuova zona F4_04, il Comune giustifica la localizzazione in tal senso: "Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell'assetto insediativo, l'intervento viene localizzato, secondo i disposti di cui agli articoli art.61 c.1 lett.b, art. 62 c.1 lett.i, art.89 c.1 lett.a, art. 90 c.1 lett.a e b delle NTA del PPR. Si rimarca in particolare l'art. 62, il quale alla lettera j) prevede la delocalizzazione dalla fascia costiera delle attività industriali e/o di quelle diverse dalle residenziali e turistiche, qualora non funzionalmente connesse al mare".

Per quanto riguarda l'intero ambito B, nonostante la prossimità con la vicina centrale termoelettrica di Fiumesanto, si rileva la presenza di numerosi beni ambientali (ZPS ITB013012 e SIC ITB010002 e Oasi di protezione faunistica e cattura dello stagno di Pilo) e beni paesaggistici: art. 136 (DM 14/01/1966), art. 142, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 42/2004, art.143 del D.Lgs 42/2004 per effetto dell'art. 17, comma 3, lett. a, c), g) delle NTA del PPR, fascia di inedificabilità dei 300 metri dalla linea di battigia del mare di cui all'art.10bis della L.R. n.45/1989, fascia dei 300 metri dallo stagno di Pilo di cui all'art.28 della L.R. n. 1/2021 con le limitazioni derivanti da tali disposizioni.

In ordine alle componenti di paesaggio dell'assetto ambientale, le nuove sottozone G2 e G5 ricadono in aree agroforestali così come individuate sia dal PPR che dalle tavole di approfondimento del PUC.

La nuova sottozona F4_04 ricade, invece, all'interno del tematismo dell'assetto insediativo "Insediamenti Produttivi" ed è inclusa all'interno del Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Sassari-Porto Torres-Alghero (P.R.T.) del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari.

Per quanto riguarda la volumetria attualmente esistente il Comune la quantifica in 191.000 mc e quella totale prevista (in diminuzione) in 161.245 mc.

A seguire si riportano i parametri urbanistici desunti dalle tabelle estrapolate dalla relazione generale illustrativa e dall'art.51 delle NTA del PUC in variante.

ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR. IT (MC/MQ)	VOL. TOT. VT (MC)	VOL. PRIV. (83,33% VT) (MC)	VOL. PUBBL. (16,67% VT) (MC)	ABITA NTI INS.LI	DESTINAZIONE D'USO						
							RESIDENZIALE			ALBERGHIERO			
							% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	
AMBITO B- FIUMESANTO													
F4_04	358.322	0,45	161.245	134.365	26.880	2.687				100%	134.365	TR01.a	
TOTALE AMBITO B	358.322		161.245	134.365	26.880	2.687					134.365		

AMBITO B- FIUMESANTO		
H2-4	G2	8.973 L'area, già prevista nel PUL, è da destinare a servizi per la balneazione e per il turismo in generale.
H2-4	G5	2.504 L'area, già prevista nel PUL, è da destinare a parcheggio di supporto ai servizi per la balneazione.
H2-4	G5	1.656 L'area, già prevista nel PUL, è da destinare a parcheggio di supporto ai servizi per la balneazione.
TOTALE		13.133

Dall'art. 51 delle NTA del PUC:



**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

AMBITO B - FIUMESANTO						
F4_04 (Fiumesanto) (inclusa nel P.I. Fiumesanto - Tav. 5.9.5.2)	358.322	0,45	161.245	0,75	6,50	50%

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

- Per quanto riguarda l'areale oggetto di riclassificazione da zona D1.1 a F4-04, si osserva che trattasi di area inclusa all'interno del Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Sassari-Porto Torres-Alghero (P.R.T.) del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari. Come è noto, il P.R.T. produce gli stessi effetti giuridici del piano territoriale di coordinamento di cui agli articoli 5 e 6 della legge 17 agosto 1942 n.1150, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 del testo ordinario delle leggi 29 luglio n.634 e 18 luglio 1959 n.555, nonché dell'art. 3 della L.R. 19 maggio 1981 n.17. Secondo le disposizioni dell'art. 2 delle NTA del PRT, nella redazione degli strumenti urbanistici i Comuni interessati sono tenuti ad osservare il rispetto del Piano. Riguardo alla competenza pianificatoria del Comune in sede di PUC o di una sua variante sulle aree inserite all'interno di un Piano Regolatore Consortile, si ribadisce, come già segnalato in sede di consultazione nell'ambito della procedura di VAS, che il Piano del Consorzio è un piano che produce gli stessi effetti giuridici di un piano territoriale di coordinamento e, di conseguenza, a livello gerarchico, risulta sovraordinato al PUC. Conseguentemente la riclassificazione della zona urbanistica da zona D1.1 a F4-04 non potrà trovare attuazione ed è, pertanto, da stralciare dalla variante.
- Stante la particolare sensibilità delle aree a parcheggio per la quale è stata proposta una riclassificazione da zona H2.4 (Stagno di Pilo) a sottozona G5, e considerato che, secondo quanto previsto dalla stessa variante e in conformità con il PUL: *"si prevede il mantenimento dell'area sterrata ed una semplice pulizia della superficie, al fine di adibirla a parcheggio per la stagione estiva; non saranno previste pavimentazioni e/o altri tipi di interventi"*, non risulta necessario modificare la destinazione urbanistica, posto che la possibilità di realizzare aree di sosta a servizio della fruizione dei litorali, come già evidenziato anche in fase di consultazione nell'ambito della VAS della variante, non comporta obbligatoriamente la necessità di riclassificazione urbanistica, stante la compatibilità della funzione prevista con la zona E agricola e anche con la zona H di rispetto e salvaguardia, così come già previsto dal PUL. Analogo ragionamento può essere esteso anche alla zona G2 di nuova previsione e, pertanto la riclassificazione urbanistica delle sottozone G2 e G5 di tale ambito dovrà essere stralciata dalla variante.



**REGIONE AUTÓNOMA 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

AMBITO C – BIANCAREDDU RENA MAJORE

Zone F2_01, F4_05, F4_06, in località Lampianu (Tav.5.6.2 attuale - Tav.5.6.2 variante- Tav.5.9.4.3 attuale Tav.5.9.5.3 in variante)

Variazioni rispetto al PUC

Le sottozone ricadono all'interno degli areali individuati dal PUC (TAV. 5.15 - *Ambiti di localizzazione nuove zone F4*) per la localizzazione di zone F turistiche.

La sottozona F2_01 era individuata anche nel PUC vigente e, rispetto alla situazione attuale, è stata prevista una ripermetrazione della superficie territoriale che passa dai 106.744 mq del PUC a 108.960 mq nella variante, inglobando anche la viabilità preesistente.

Classificazione nel PUC:

F2_01 (variante):

- Zona E - sottozona E2c) Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche alberati, colture legnose non tipiche, non specializzate);
- Zona E - sottozona E5c) Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione)

F4_05 (variante):

- Zona E - sottozona E2c) Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche alberati, colture legnose non tipiche, non specializzate);

F4_06 (variante):

- Zona E - sottozona E2c) Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche alberati, colture legnose non tipiche, non specializzate);

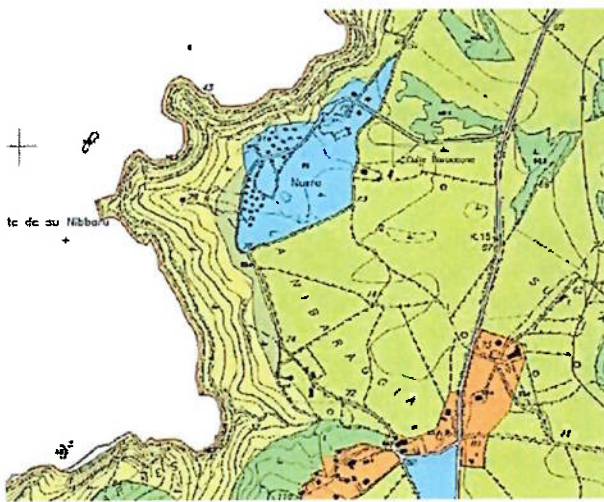


REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

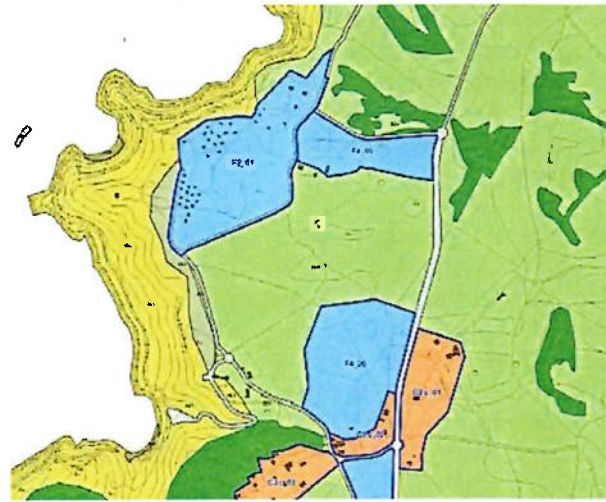
ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

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

Descrizione



Tav.5.6.2 PUC



Tav.5.9.5.3 variante

L'areale oggetto di variante è compreso in una porzione di territorio tra "punta de lu Nibaru" e "la spiaggia della Nurra" nei pressi della strada vicinale "Lampianu", in una zona attualmente già antropizzata costituita da piccoli annucleamenti sparsi, quali il "villaggio Nurra". Le zone oggetto di variante si localizzano nelle immediate vicinanze dei limiti settentrionali del nucleo di "Lumpianu" facente parte della borgata di Biancareddu.

Dal punto di vista urbanistico l'ambito è identificato come E2.c e la variante prevede la riclassificazione di due areali in sottozona **F4_05** ed **F4_06**, con destinazione d'uso esclusivamente alberghiera, mentre il solo complesso denominato "villaggio Nurra" è classificato nel PUC vigente come zona F2 "Insediamenti turistici esistenti non pianificati".

Per quanto riguarda la zona **F2-01** esistente, è previsto il mantenimento della classificazione originaria e, al fine di una rivisitazione del comparto, previa determinazione del volume edificato, si consente la possibilità di riqualificare le volumetrie esistenti ed eventualmente di convertirle in volumetrie alberghiere, a patto che gli interventi determinino un incremento della qualità paesaggistica e/o ambientale. Gli interventi dovranno essere realizzati ricomprendendo i volumi esistenti ed in adiacenza, per quanto possibile, agli stessi, prevedendo le opportune opere di connessione (percorsi, visuali, ecc) con la viabilità.

L'intero ambito ricade all'interno della fascia costiera del PPR, nonché in area vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 per effetto del DM 14/01/1966. Buona parte della sottozona F2_01 già individuata nel PUC e una porzione della sottozona F4_05 sono ricomprese, inoltre, entro la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, vincolata per effetto dell'art. 142, comma 1 lett.a) del D.Lgs. 42/2004 e dichiarata altresì inedificabile ai sensi dell'art.10 bis comma 1, lett.a) della L.R. 45/1989. Si evidenzia, anche in questo caso, che nella relazione generale, pur riportando uno stralcio planimetrico contenente il limite della fascia di rispetto dei 300 metri dalla linea di battigia, non si effettuano analisi sulla coerenza delle scelte pianificatorie rispetto a tali vincoli.

Dal punto di vista dell'assetto ambientale del PPR, prendendo a riferimento la cartografia del PUC



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

adeguato al PPR, le aree oggetto di riclassificazione risultano definite:

- "Area agroforestale" (per parte della sottozona F2-01 e della zona F4_05 e totalmente per la zona F4_06);
- "Area seminaturale", (per parte della sottozona F2-01 e della zona F4_05). Per tali aree, secondo quanto indicato all'art. 51, punto 5. *Prescrizioni particolari* delle NTA del PUC è preclusa l'edificazione e dovranno essere valorizzate secondo le prescrizioni previste nelle NTA stesse.

Gli elaborati pedologici del PUC di Sassari evidenziano per l'area oggetto di variante (F2_01 ed F4_05) basse potenzialità agricole, su suoli non di pregio e con un utilizzo di tipo prevalentemente agricolo estensivo.

Per quanto riguarda la volumetria attualmente esistente nella zona F2_01 il Comune la quantifica in 21.950 mc e quella in incremento prevista in 5.289 mc per una volumetria totale pari a 32.688 mc.

Si evidenzia che nel PUC vigente la volumetria totale ammessa per tale sottozona F2 era pari a 4.390 mc (art.50 NTA del PUC), così ripartita: *"Il volume esistente in sottozona F2 è pari a mc 3512 come da provvedimenti edilizi rilasciati. Pertanto l'incremento volumetrico (25%) risulta pari a 878 mc e dunque il volume complessivo ammonta a 4390 mc"* (cfr. Allegato A – Punto 14.1 in cui il Comune così riscontra all'osservazione della RAS).

Relativamente alle due nuove sottozone F4_05 ed F4_06, si prevede la possibilità di realizzare sia residenze (max 50%) che alberghi.

A seguire si riportano i parametri urbanistici desunti dalle tabelle estrapolate dalla relazione generale illustrativa e dall'art.50 e 51 delle NTA del PUC in variante.

ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR. IT (MC/MQ)	VOL. TOT VT (MC)	VOL. PRIV (83,33% VT) (MC)	VOL. PUBBL. (16,67% VT) (MC)	ABITA NTI INS.LI	DESTINAZIONE D'USO					
							RESIDENZIALE			ALBERGHIERO		
							% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE
AMBITO C - BIANCAREDDU RENA MAJORE												
F2_01	108.960	0,30	32.688	27.239	5.449	545	50%	13.619	RES01 RES02.a RES02.b RES02.d RES02.e RES03.a RES03.b RES03.c RES03.d RES03.e	50%	13.619	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b
F4_05	39.163	0,40	15.665	13.054	2.611	261	-	-	-	100%	13.054	TR01.a
F4_06	78.476	0,40	31.390	26.158	5.233	523	-	-	-	100%	26.158	TR01.a
TOTALE AMBITO C	306.049		103.579	86.312	17.267	1.726		23.550			62.762	

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

Per quanto concerne la sottozona F2_01:

- Dovrà essere chiarita la rilevante difformità riscontrata tra la volumetria esistente dichiarata dal Comune in sede di PUC (Relazione tecnica di recepimento degli esiti della verifica di coerenza di cui alla det. RAS n.3857/DG del 21.11.2013 -Allegato A – Punto 14.1: *"Il volume esistente in sottozona F2 è pari a mc 3512 come da provvedimenti edilizi rilasciati. Pertanto l'incremento volumetrico (25%) risulta pari a 878 mc e dunque il volume complessivo ammonta a 4390 mc"*) e quanto indicato invece, con la variante in esame, quantificato in 21.950 mc.



**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

- Considerato che la sottozona F2_01 ricade parzialmente all'interno della fascia inedificabile dei 300 metri dalla linea di battigia, così come già indicato in altre occasioni, risulta necessario che, nel rispetto delle componenti ambientali e paesaggistiche dei luoghi, debbano essere redatti dei progetti guida/norma che possano indirizzare la successiva pianificazione attuativa in ordine alla distribuzione delle volumetrie e della programmazione, in generale, delle trasformazioni territoriali, al perseguimento della salvaguardia delle peculiarità di carattere paesaggistico, ambientale, storico-culturale e identitario nel rispetto della disciplina sovraordinata consentendo, al contempo, la valorizzazione e fruizione delle zone interessate.
- Dovrà essere data evidenza, sia a livello normativo che cartografico, della succitata fascia di inedificabilità dei 300 metri dalla linea di battigia (così come disciplina dall'art. 10bis della L.R. 45/1989) nelle quali non potrà essere localizzata alcuna volumetria e non potrà essere previsto, inoltre, nessun incremento volumetrico degli edifici esistenti.

Per quanto concerne la sottozona F4_05:

- Dovrà essere stralciata dalla variante poiché, essendo ricompresa all'interno della fascia costiera del PPR e ricadendo in parte nella fascia di inedificabilità dei 300 metri dalla linea di battigia di cui all'art.10 bis della L.R. 45/1989, nonché in aree seminaturali come rappresentate nella Tav. 6.3.1.2 - *Carta della individuazione dei tematismi da PPR alla scala comunale (assetto ambientale e assetto insediativo)* del PUC, in cui sono applicabili le disposizioni di cui agli artt. 21, 25, 26 e 27 delle NTA del PPR, la parte residua non rispetta i disposti di cui all'art. 20, comma 2.2 lett. c) delle NTA del PPR stesso.

Per quanto concerne la sottozona F4_06, considerata la sua localizzazione, si rinvia al paragrafo successivo in cui si illustreranno le osservazioni in maniera unitaria comprendendo anche quelle per le zone F4_07 ed F4_08.

Zone F4_07 e F4_08 in località Biancareddu (Tav.5.6.2 attuale - Tav.5.6.2 variante- Tav.5.9.4.3 attuale Tav.5.9.5.3 in variante)

Variazioni rispetto al PUC

Le sottozone ricadono all'interno degli areali individuati dal PUC (TAV. 5.15 - *Ambiti di localizzazione nuove zone F4*) per la localizzazione di zone F turistiche. La sottozona F4_07 era già presente nel PUC.

Classificazione nel PUC:

F4_07:

- Nessuna variazione;

F4_08 (variante):

- Zona E - sottozona E2c) Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche alberati, colture legnose non tipiche, non specializzate);



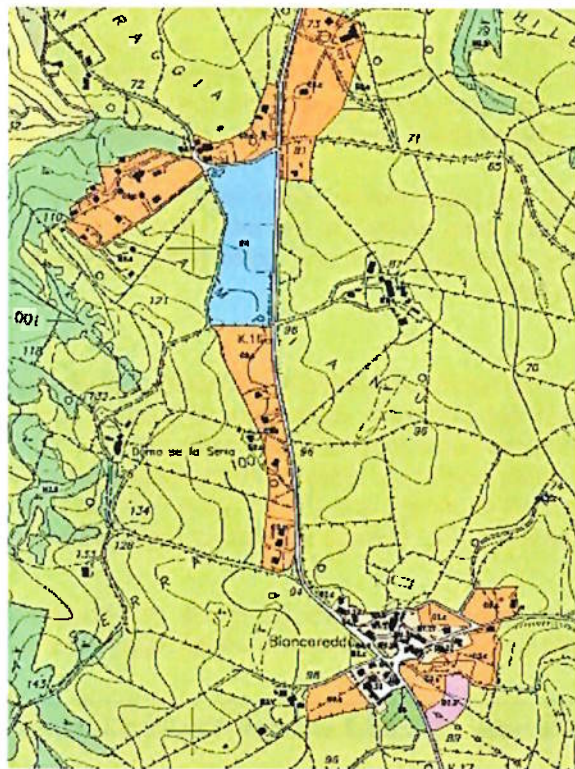
REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

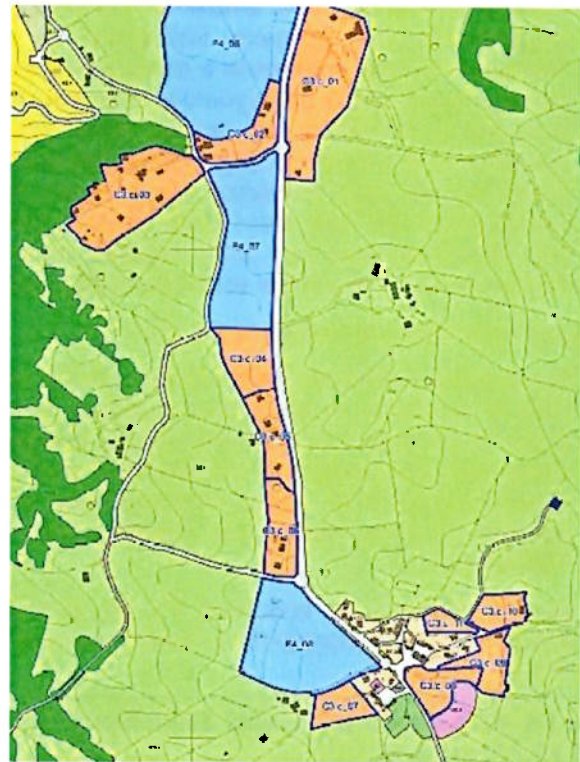
Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Descrizione



Tav.5.6.2 PUC



Tav.5.9.5.3 variante

Il comparto urbanistico di Biancareddu si suddivide in due sub-comparti, il primo comprendente la borgata vera e propria ed il secondo ubicato in vicinanza della località Lampianu. L'edificazione presente è discontinua, di natura prettamente agricola e il PUC vigente ha previsto l'inclusione dell'edificato esistente in zona di completamento residenziale.

E' presente una zona turistica F4, non attuata presumibilmente per problemi di parcellizzazione delle proprietà, ma che, tuttavia, consente una parziale ricucitura urbanistica dei comparti di zona C esistenti e, per tale motivo, l'Amministrazione comunale intende confermare la classificazione di tale area.

La variante al PUC prevede la riclassificazione di un'area, attualmente classificata agricola E2.c, ubicata in adiacenza alla borgata, in zona F4, precisamente la **F4-08**; la variante prevede inoltre, come detto, la conferma della zona F4, rinominata come sottozona **F4-07**.

Le destinazioni d'uso previste consentono la realizzazione di insediamenti alberghieri, extra-alberghieri e turistico residenziali (ivi compresi servizi connessi con la residenza).

Dal punto di vista della vincolistica, al pari delle altre sottozone di questo ambito, si rileva l'inclusione nella fascia costiera del PPR e all'interno di un'area tutelata ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004 per effetto del DM 14/01/1966.

Entrambe le sottozone F4_07 ed F4_08 ricadono all'interno delle aree agroforestali dell'assetto



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

ambientale del PPR così come individuate anche nella cartografia tematica del PUC.
Gli elaborati pedologici del PUC di Sassari evidenziano per l'area oggetto di variante (F4_06 ed F4_07) una natura ad alte potenzialità agricole, su suoli di pregio e con un utilizzo di tipo prettamente agricolo. Per quanto riguarda la sottozona F4_08, se la pedologia classifica questa porzione di territorio come scarsamente vocata per gli usi agricoli di pregio, l'uso, secondo la cartografia agronomica del PUC (Uso del suolo) vede questi terreni investiti a seminativi in aree non irrigue.
A seguire si riportano i parametri urbanistici desunti dalle tabelle estrapolate dalla relazione generale illustrativa e dall'art.51 delle NTA del PUC in variante.

ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR IT (MC/M Q)	VOL. TOT VT (MC)	VOL. PRIV (83,33% VT) (MC)	VOL. PUBBL. (16,67% VT) (MC)	ABITANTI INS.LI	DESTINAZIONE D'USO					
							RESIDENZIALE			ALBERGHIERO		
							% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE
AMBITO C - BIANCAREDDU RENA MAJORE												
F4_07	39.122	0,30	11.737	9.780	1.956	196	50%	4.890	RES01 RES02.a RES02.b RES02.d RES02.e RES03.a RES03.b RES03.c RES03.d RES03.e	50%	4.890	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b
F4_08	40.328	0,30	12.098	10.082	2.017	202	50%	5.041	RES01 RES02.a RES02.b RES02.d RES02.e RES03.a RES03.b RES03.c RES03.d RES03.e	50%	5.041	
TOTALE AMBITO C	306.049		103.579	86.312	17.267	1.726		23.550			62.762	

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

- Le zone F4_06, F4_07 (già prevista dal PUC), ed F4_08, ricomprese nella fascia costiera del PPR, globalmente occupano una superficie territoriale pari a 157.926 mq che, rapportata alla superficie dell'insediamento delle borgate esistenti pari a circa 170.000 mq (di cui 152.528 mq appartenenti alle zone C3.c di espansione), non rispettano i disposti di cui all'art.20, comma 2, delle NTA del PPR, andando a ricoprire una superficie orientativamente pari a quella degli insediamenti esistenti.
Le zone F di nuova individuazione, in particolare la sottozona F4_06, dovranno pertanto essere ridimensionate, tenendo anche conto che la configurazione spaziale delle aree così pianificate andrebbe a costituire una tipologia di insediamento a carattere lineare, non riscontrabile storicamente nell'ambito di interesse, che non persegue i principi delle NTA del PPR: "orientare la pianificazione urbanistica alla riqualificazione e al completamento dell'insediamento esistente, a partire dalle matrici storico-ambientali che ne costituiscono la struttura conformativa (Articolo 61.1.a); "applicazione del criterio conservativo nei confronti dei caratteri della organizzazione spaziale che ha conseguito un adeguato consolidamento, così da configurare parti insediative dotate di caratteri riconoscibili" (Articolo 62.2.d).



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

- Posto che il D.A. 2266/U del 1983 per le zone F – Turistiche prescrive all'articolo 4 unicamente l'indice fondiario massimo pari a 0,75 mc/mq, dovrà essere verificato l'indice territoriale assegnato alla sottozona F4_06, poiché valori pari o superiori a 0,40 mc/mq non appaiono soddisfare il requisito dell'indice fondiario massimo di 0,75 mc/mq. In ogni caso, tra i parametri dell'art.51 delle NTA dovrà essere indicato anche l'indice fondiario previsto.



**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

AMBITO D – LA PEDRAIA

Zone F4_09, F4_10 e F4_11 in località La Pedraia (Tav.5.6.6 attuale - Tav.5.6.6 variante- Tav.5.9.4.2 attuale - Tav.5.9.5.4 in variante)

Variazioni rispetto al PUC

Le sottozone ricadono all'interno degli areali individuati dal PUC (TAV. 5.15 - *Ambiti di localizzazione nuove zone F4*) per la localizzazione di zone F turistiche. Tutte le sottozone erano già state individuate nel PUC. Si rileva, nelle tabelle allegate, una diminuzione di circa 500 mq della somma delle superfici territoriali individuati in variante rispetto a quella del PUC (75.132 mq in variante – 75.617 mq nel PUC vigente).

Classificazione nel PUC:

F4_09:

- Nessuna variazione;

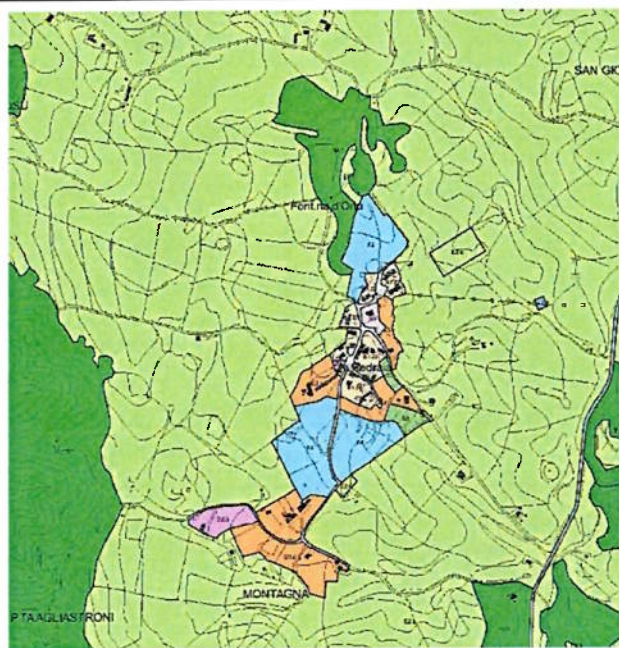
F4_10:

- Nessuna variazione;

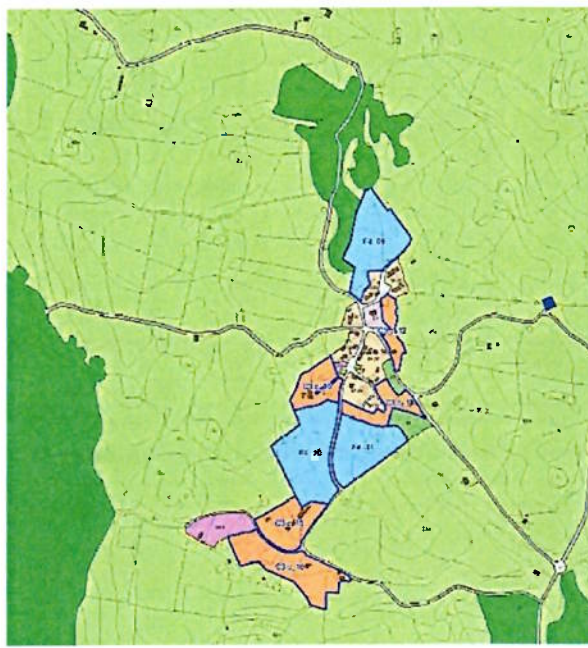
F4_11:

- Nessuna variazione;

Descrizione



Tav. 5.6.6 PUC



Tav. 5.9.5.4 variante



REGIONE AUTONOMA 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

La borgata di La Pedraia, insieme a quella di Biancareddu, si è formata verso la fine del secolo scorso per l'addensarsi intorno ad alcuni "cuiles", con motivazioni legate all'esercizio dell'agricoltura e della pastorizia, di un piccolo numero di abitanti (una decina per ciascuna borgata). Solo dopo il 1940, a seguito dello sviluppo economico legato alle attività estrattive della vicina miniera dell'Argentiera, si è avuto un rilevante incremento insediativo, proseguito successivamente in modo costante, che ha portato la popolazione residente agli attuali circa 180 abitanti sia per la borgata di La Pedraia che per quella di Biancareddu.

Dal punto di vista urbanistico la borgata è caratterizzata dalla presenza di n.3 zone F4, già identificate nel PUC, che allo stato attuale non sono state attuate.

Con la variante si prevede la conferma delle sottozone esistenti, rinominandole **F4_09, F4_10 ed F4_11** ma consentendo, oltre che la destinazione d'uso ricettivo alberghiera, anche la possibilità di realizzazione di insediamenti turistico residenziali. Si prevede, inoltre, l'incremento dell'indice di fabbricabilità territoriale che passa da 0,20 mc/mq vigente a 0,30 mc/mq in variante, con una volumetria totale prevista che si attesta a 22.540 mc rispetto ai 15.124 del PUC vigente.

A seguire si riportano i parametri urbanistici desunti dalle tabelle estrapolate dalla relazione generale illustrativa e dall'art.51 delle NTA del PUC in variante.

ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR IT (MC/MQ)	VOL. TOT VT (MC)	VOL. PRIV (83,33% VT) (MC)	VOL. PUBBL. (16,67% VT) (MC)	ABITANTI INS.LI	DESTINAZIONE D'USO						
							RESIDENZIALE			ALBERGHIERO			
							% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	
AMBITO D - LA PEDRAIA													
F4_09	24.428	0,30	7.328	6.107	1.222	122	50%	3.053		50%	3.053		
F4_10	29.722	0,30	8.917	7.430	1.486	149	50%	3.715	RES01 RES02.a RES02.b RES02.d RES02.e RES03.a RES03.b RES03.c RES03.d RES03.e	50%	3.715	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b	
F4_11	20.982	0,30	6.295	5.245	1.049	105	50%	2.623	RES01 RES02.a RES02.b RES02.d RES02.e RES03.a RES03.b RES03.c RES03.d RES03.e	50%	2.623	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b	
TOTALE AMBITO D	75.132		22.540	18.782	3.757	376		9.391			9.391		

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

- Nella tabella dei dati territoriali delle zone turistiche, in rapporto allo stato attuale del PUC vigente, riportata a pag. 48-49 della relazione generale illustrativa, occorre inserire i valori mancanti riguardanti le aree di interesse comune pubbliche (art. 7 del D.A. 2266/83).



**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

AMBITO E – ARGENTIERA PALMADULA PORTO PALMAS

**Zone F4_12, F4_13, F4_14, F4_15 e F4_16 in località Palmadula (Tav.5.6.6 attuale - Tav.5.6.6 variante-
Tav.5.9.4.1 attuale - Tav.5.9.5.5 variante)**

Variazioni rispetto al PUC

Le sottozone ricadono all'interno degli areali individuati dal PUC (TAV. 5.15 - *Ambiti di localizzazione nuove zone F4*) per la localizzazione di zone F turistiche. Le sottozona F4_013, F4_14 ed F4_15 erano già presenti nel PUC. Si evidenzia che il comparto F4_14, con la variante ha subito un incremento di superficie territoriale a svantaggio della zona C-sottozona C3.c passando da 8.024 mq a 8.832 mq.

Classificazione nel PUC:

F4_12 (variante)

- Zona E - sottozona E2c) Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche alberati, colture legnose non tipiche, non specializzate);

F4_13:

- Nessuna variazione;

F4_14 (variante):

- Zona C - sottozona C3.c – Riquilificazione e completamento nuclei rurali e costieri;
- Zona F4

F4_15:

- Nessuna variazione;

F4_16 (variante):

- Zona E - sottozona E2c) Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche alberati, colture legnose non tipiche, non specializzate);



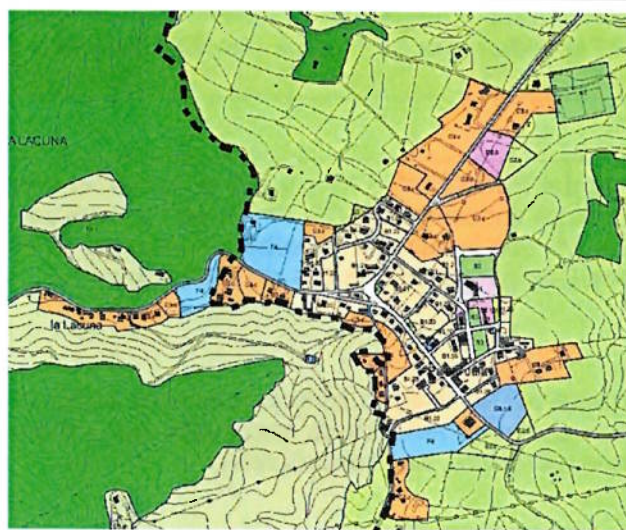
REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

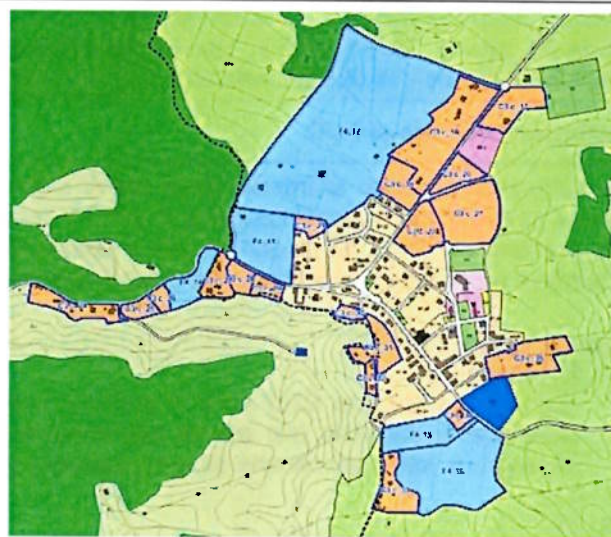
Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Descrizione



Tav.5.6.6 PUC



Tav.5.9.5.5 variante

La borgata di Palmadula si è formata nel secolo scorso per iniziative legate alla pastorizia e all'agricoltura. Negli anni cinquanta l'aggregato aveva una certa consistenza e rappresentava già un centro di riferimento per tutto il territorio circostante, la concentrazione maggiore degli edifici era avvenuta lungo la strada provinciale Sassari - l'Argentiera e intorno al bivio per Pozzo S. Nicola.

Dal punto di vista urbanistico, la borgata si caratterizza per la presenza di n.3 zone F4 (precisamente le F4_13, F4_14, F4_15) le quali, a tutt'oggi, non risultano attuate.

Dal punto di vista urbanistico, la variante al PUC prevede:

- il mantenimento delle attuali classificazioni delle sottozone **F4-13**, **F4-14**, **F4-15**, oltre che il mantenimento delle attuali classificazioni e parametri delle zone B di completamento e C di espansione residenziale;
- l'identificazione di ulteriori due sottozone F4 (precisamente le F4-12 e F4-16), mediante riclassificazione di areali ricadenti in zona agricola; in particolare:
 - la sottozona **F4-12** si localizza nel limite nord-occidentale della borgata di Palmadula ed è caratterizzata da una edificazione discontinua e dalla presenza sporadica di macchia mediterranea, presenta caratteri del sistema agricolo della Nurra con elementi puntuali di edificato che ne connotano la forte relazione con il nucleo centrale della borgata;
 - la sottozona **F4-16** si localizza nel limite sud-orientale della stessa borgata, si caratterizza per essere uno spazio di confine tra la struttura insediativa con caratteristiche tipiche del sistema agricolo.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso previste, la variante ha previsto la possibilità della realizzazione di insediamenti alberghieri, extra-alberghieri e turistico residenziali (ivi compresi servizi connessi con la residenza).

Per quanto riguarda l'assetto vincolistico si rileva che le sottozone F4_12 ed F4_16 ricadono al di fuori del perimetro della fascia costiera individuata dal PPR e all'interno dell'area tutelata con DM 14/01/1966 di cui all'art.136 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

Le zone nuove zone F4_12, F4_13, F4_15 ed F4_16, come si evince dall'analisi degli elaborati agro pedologici a corredo del PUC di Sassari, adeguato al PPR, ricadono su terreni di V classe di capacità d'uso (suoli non arabili e non indicati per gli usi agricoli).

Se la pedologia classifica queste porzioni di territorio come scarsamente vocate per gli usi agricoli, l'uso, secondo la cartografia agronomica del PUC (Uso del suolo) vede tuttavia questi terreni investiti a "seminativi in aree non irrigue".

Le componenti di paesaggio con valenza ambientale ascrivono le aree oggetto di variante alle componenti ad utilizzazione agroforestale: agroforestali/aree incolte.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici una parte rilevante della sottozona F4_16 ricade in aree a pericolosità idraulica Hi4.

Si evidenzia che la variante prevede anche la riclassificazione di un piccolo areale di zona H2.9 - boschi e foreste, di superficie pari a circa 1.300 mq, posto in prossimità della strada provinciale 18 non molto distante da Porto Palmas, in zona G4 - infrastrutture territoriali legate ai cicli ecologici, di cui non si fa menzione in alcun elaborato dell'atto di pianificazione.

Analogamente non è presente alcuna spiegazione riguardo l'ampliamento della sottozona F4_14 a svantaggio della sottozona C3.c_27, per circa 800 mq.

A seguire si riportano i parametri urbanistici desunti dalle tabelle estrapolate dalla relazione generale illustrativa e dall'art.51 delle NTA del PUC in variante.

ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR. IT (MC/MQ)	VOL. TOT VT (MC)	VOL. PRIV (83,33% VT) (MC)	VOL. PUBBL. (16,67% VT) (MC)	ABITANTI INS.LI	DESTINAZIONE D'USO						
							RESIDENZIALE			ALBERGHIERO			
							% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	
AMBITO E - ARGENTIERA PALMADULA PORTO PALMAS													
F4_12	140.292	0,30	42.088	35.072	7.016	701	50%	17.536	RES01 RES02.a RES02.b RES02.d RES02.e RES03.a RES03.b RES03.c RES03.d RES03.e	50%	17.536	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b	
F4_13	23.759	0,30	7.128	5.940	1.188	119	50%	2.970	RES01 RES02.a RES02.b RES02.d RES02.e RES03.a RES03.b RES03.c RES03.d RES03.e	50%	2.970	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.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

F4_14	8.832	0,30	2.650	2.208	442	44	50%	1.104	RES01 RES02.a RES02.b RES02.d RES02.e RES03.a RES03.b RES03.c RES03.d RES03.e	50%	1.104	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b
F4_15	13.238	0,30	3.971	3.309	662	66	50%	1.655	RES01 RES02.a RES02.b RES02.d RES02.e RES03.a RES03.b RES03.c RES03.d RES03.e	50%	1.655	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b
F4_16	41.547	0,30	12.464	10.386	2.078	208	50%	5.193	RES01 RES02.a RES02.b RES02.d RES02.e RES03.a RES03.b RES03.c RES03.d RES03.e	50%	5.193	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b
TOTALE AMBITO E	353.175		118.503	98.749	19.754	1.975		28.457			70.291	

ID ZONA	ST (mq)	IT max (mc/mq)	VT max (mc)	IF max (mc/mq)	H max (metri)	RC max (%)
F4_12 – Palmadula (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)	140.292	0,30	42.088	0,75	6,50	50%
F4_13 – Palmadula (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)	23.759	0,30	7.128	0,75	6,50	50%
F4_14 – Palmadula (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)	8.832	0,30	2.650	0,75	6,50	50%
F4_15 – Palmadula (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)	13.238	0,30	3.971	0,75	6,50	50%
F4_16 – Palmadula (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)	41.547	0,30	12.464	0,75	6,50	50%



**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/Suggerimenti per l'adeguamento

- L'estensione della sottozona F4_12 pari a 140.292 mq risulta squilibrata rispetto all'insediamento esistente e non completamente aderente alla disciplina degli artt. 61-62 delle NTA del PPR. Si dovrà, pertanto, prevedere un ridimensionamento di tale sottozona riconducendola a superfici maggiormente congrue e conformi alle disposizioni suddette;
- Dalla sottozona F4_16 dovrà essere stralciata la porzione ricadente in area a pericolosità idraulica Hi4, nella quale, come è noto, non è possibile realizzare alcuna volumetria;
- Fornire specificazioni riguardo la riclassificazione di un piccolo areale di zona H2.9 - *boschi e foreste*, di superficie pari a circa 1.300 mq, posto in prossimità della strada provinciale 18 non molto distante da Porto Palmas, in zona G4 - *infrastrutture territoriali legate ai cicli ecologici*, di cui non si fa menzione in alcun elaborato dell'atto di pianificazione;
- Fornire spiegazioni riguardo l'ampliamento della sottozona F4_14 a svantaggio della sottozona C3.c_27 per circa 800 mq, di cui non si fa menzione in alcun elaborato dell'atto di pianificazione;
- Nella tabella dei dati territoriali delle zone turistiche, in rapporto allo stato attuale del PUC vigente, riportata a pag. 48-49 della relazione generale illustrativa, inserire i valori mancanti riguardanti le aree di interesse comune pubbliche (art. 7 D.A. 2266/83).

Zone F4_17 e F4_18 in località Argentiera (Tav.5.6.6 attuale - Tav.5.6.6 variante- Tav.5.9.4.1 attuale - Tav.5.9.5.5 variante)

Variazioni rispetto al PUC

Le sottozone ricadono all'interno degli areali individuati dal PUC (TAV. 5.15 - *Ambiti di localizzazione nuove zone F4*) per la localizzazione di zone F turistiche.

Classificazione nel PUC:

F4_17 (variante):

- Zona A - sottozona A2

F4_18 (variante):

- Zona A - sottozona A1;



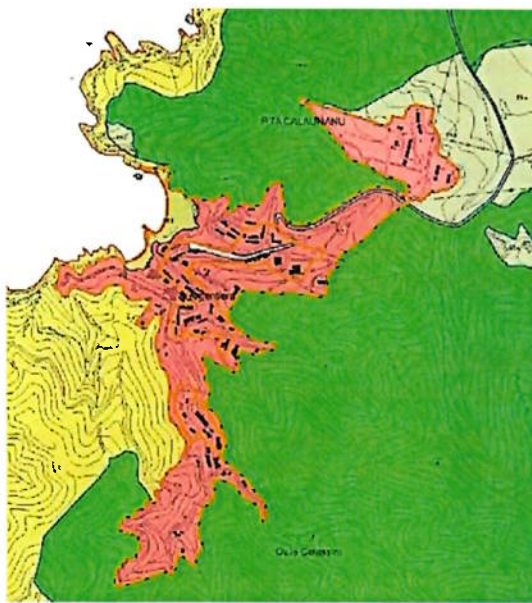
REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

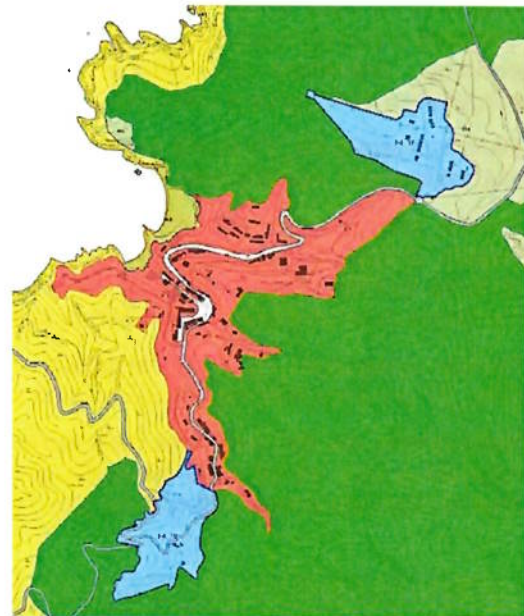
Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Descrizione



Tav.5.6.6 PUC



Tav.5.6.6 variante

Come è noto l'ambito di interesse è localizzato all'interno del Parco Geominerario Storico Ambientale della Sardegna, riconosciuto come bene identitario dal PPR di cui agli artt.9, 57 e 58 delle NTA del PPR. E' caratterizzato dalla presenza del centro di prima e antica formazione della Borgata dell'Argentiera, per il quale occorre evidenziare che:

- il TAR Sardegna, con sentenza n. 1003/2016 ha annullato la deliberazione del Consiglio comunale n. 88 del 31.7.2007 che individuava, con riferimento al centro matrice dell'Argentiera, una perimetrazione più estesa rispetto a quella riportata nel PPR. Tale annullamento ha comportato anche la caducazione della perimetrazione del centro matrice dell'Argentiera rinvenibile nel vigente PUC, nel quale era stata recepita la medesima perimetrazione individuata con la deliberazione n. 88/2007;
- con deliberazione consiliare n. 16 del 20/02/2018, l'Amministrazione Comunale ha approvato la variante urbanistica, in recepimento della sentenza TAR citata, sostituendo il perimetro del centro di antica e prima formazione del villaggio a matrice storica dell'Argentiera con quello individuato e rinvenibile nella cartografia del PPR, variante oggetto di coerenza con la Determinazione Dir. Gen. N. 731 del 03/05/2018 e n.32 del 05/07/2018.
- il "centro matrice proposto", risalente alla formazione del PUC, include la zona A2 oggetto della presente variante urbanistica, ma, essendo privo di riferimenti giuridici, non risulta applicabile al contesto.

Per quanto riguarda la nuova sottozona **F4_17** essa si localizza a nord, lungo le vie Cala Onanu e Montevecchio e l'areale è contraddistinto da tipologie edilizie parzialmente dissimili rispetto a quelle della borgata dell'Argentiera.

Dal punto di vista urbanistico, il comparto F4_17 è attualmente configurato come sottozona- A2 esterna al centro matrice definito, all'art.18 delle NTA, come segue: *"limitatamente alla zona A2 dell'Argentiera, aree*



REGIONE AUTONOMA 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

caratterizzate da tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale" e soggetto alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata conforme alle prescrizioni e agli indirizzi di cui all'art.58 delle NTA del PPR. L'obiettivo della variante è la riqualificazione ai fini turistici e, nello specifico, alberghieri, seguendo, per quanto possibile le, caratteristiche tipologiche ed architettoniche del contesto.

Dal punto di vista dei vincoli paesaggistici, l'areale è incluso all'interno della fascia costiera del PPR e delle aree vincolate ai sensi dell'art.136 del D.Lgs.42/2004 (DM 14/01/1966).

Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, il Comune asserisce che, per quanto riguarda le componenti dell'assetto insediativo, l'intervento viene localizzato, secondo i disposti di cui agli articoli art.61 c.1 lett.b, art. 62 c.1 lett.i, art.89 c.1 lett.a, art. 90 c.1 lett.a e b delle NTA del PPR.

Dal punto di vista delle componenti dell'assetto insediativo e ambientale come definite dal PPR, l'areale ricade in parte nelle "espansioni fino agli anni 50" e in parte nelle "aree seminaturali" (Praterie) così come individuate nella cartografia tematica del PUC.

Rispetto all'assetto storico culturale, la sottozona ricade all'interno dei beni identitari tipizzati dal PPR: "Parco Geominerario Storico e Ambientale della Sardegna", e "Aree dell'Organizzazione mineraria", in cui si applicano gli artt.9, 57 e 58 delle NTA del PPR, così come anche specificato nella DGR n.28/11 del 13.06.2017 recante: "Atto di indirizzo interpretativo e applicativo delle disposizioni contenute nell'articolo 58 delle norme di attuazione Piano paesaggistico regionale - primo ambito omogeneo, in relazione alle aree dell'organizzazione mineraria e al Parco geominerario storico e ambientale della Sardegna". In proposito appare utile segnalare che non sembra rinvenirsi, nella cartografia del PUC, la perimetrazione dei suddetti beni identitari così come rappresentati negli elaborati del PPR.

Il Comune quantifica in 4.520 mc, per una superficie territoriale pari a 64.984 mq, il volume esistente e in 25.994 mc la volumetria massima realizzabile, fissando un indice territoriale pari a 0,40 mc/mq.

ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR IT (MC/MQ)	VOL. TOT VT (MC)	VOL. PRIV (83,33% VT) (MC)	VOL. PUBBL. (16,67% VT) (MC)	ABITA NTI INS.LI	DESTINAZIONE D'USO						
							RESIDENZIALE			ALBERGHIERO			
							% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	
AMBITO E - ARGENTIERA PALMADULA PORTO PALMAS													
F4_17	64.984	0,40	25.994	21.660	4.333	433					100%	21.660	TR01.a
TOTALE AMBITO E	353.175		118.503	98.749	19.754	1.975		28.457				70.291	

ID ZONA	ST (mq)	IT max (mc/mq)	VT max (mc)	IF max (mc/mq)	H max (metri)	RC max (%)
F4_17- Argentiera (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula - Tav. 5.9.5.5)	64.984	0,40	25.994	0,75	6,50	50%

Relativamente alla sottozona **F4_18** il Comune richiama le motivazioni già espresse per la zona F4-17. Il PUC qualifica l'area come **zona A-sottozona A1 "aree caratterizzate da tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico - artistico"**, per le quali l'obiettivo della variante è il recupero e la riqualificazione ai fini turistici e, nello specifico, alberghieri, in primis degli edifici di maggiore pregio, seguendo, per quanto possibile, le caratteristiche tipologiche ed architettoniche del contesto.



**REGIONE AUTONOMA 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

La variante prevede, pertanto, la riclassificazione di una porzione della zona A1 in zona turistica F4, con destinazione d'uso esclusivamente alberghiera.

Anche in questo caso l'Amministrazione comunale esplicita la coerenza della scelta pianificatoria rispetto alla disciplina del PPR rapportandosi con i medesimi articoli delle NTA del PPR indicati per la sottozona F4_17.

Per quanto riguarda la presenza di vincoli, essi sono i medesimi di quelli già illustrati per la zona F4_17, con la differenza che, in questo caso, solo una parte dell'areale ricade all'interno del bene identitario "aree dell'organizzazione mineraria" mentre è totalmente incluso entro il Parco Geominerario.

Dal punto di vista dell'assetto insediativo parte del comparto è individuato come "espansioni fino agli anni 50" e la restante parte come "aree minerarie dismesse".

Si rileva, altresì, la presenza di una porzione di area identificata come "area naturale" nelle componenti dell'assetto ambientale del PPR, in cui il Comune indica che è preclusa l'edificazione e che le suddette aree dovranno essere valorizzate secondo le prescrizioni previste nelle NTA del PUC.

In ordine alle aree a pericolosità idrogeologica, nella relazione generale si afferma che: "Nell'ambito interessato non sussistono problematiche inerenti la pericolosità geologica ed idraulica, in rapporto agli studi comunali di assetto idrogeologico approvati e vigenti, salvo limitate aree per le quali è presente un livello alto di pericolosità geologica Hg3, per le quali è prescritto il divieto di realizzazione di nuovi volumi, nonché la possibilità di dislocazione degli stessi all'interno del comparto ma al di fuori delle aree soggette a vincolo di pericolosità geologica, secondo quanto previsto dalle NTA del PAI vigenti".

Per quanto riguarda, infine, la volumetria attualmente esistente nella sottozona F4-18 il Comune la quantifica in 3.124 mc e quella totale prevista in 24.209 mc, fissando, anche in questo caso un indice territoriale pari 0,40 mc/mq.

A seguire si riportano i parametri urbanistici desunti dalle tabelle estrapolate dalla relazione generale illustrativa e dall'art.51 delle NTA del PUC in variante.

ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR. IT (MC/MQ)	VOL. TOT. VT (MC)	VOL. PRIV. (83,33% VT) (MC)	VOL. PUBBL. (16,67% VT) (MC)	ABITA NTI INS.LI	DESTINAZIONE D'USO						
							RESIDENZIALE			ALBERGHIERO			
							% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	
AMBITO E - ARGENTIERA PALMADULA PORTO PALMAS													
F4_18	60.523	0,40	24.209	20.174	4.036	403		-		100%	20.174	TR01.a	
TOTALE AMBITO E	353.175		118.503	98.749	19.754	1.975		28.457			70.291		

ID ZONA	ST (mq)	IT max (mc/mq)	VT max (mc)	IF max (mc/mq)	H max (metri)	RC max (%)
F4_18- Argentiera (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula - Tav. 5.9.5.5)	60.523	0,40	24.209	0,75	6,50	50%

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

- L'intera Borgata dell'Argentiera, come è noto, è inserita all'interno del Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna, che è stato riconosciuto come bene identitario dal Piano Paesaggistico Regionale e, altresì, la quasi totalità delle aree interessate dalla variante, sono



**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

ricomprese all'interno delle "aree dell'organizzazione mineraria" così come tipizzate dal PPR, costituenti anche esse bene identitario. Nei beni identitari è applicabile la disciplina di cui agli artt. 9, 57 e 58 delle NTA del PPR stesso, così come anche specificato nella DGR n.28/11 del 13.06.2017 recante: "Atto di indirizzo interpretativo e applicativo delle disposizioni contenute nell'articolo 58 delle norme di attuazione Piano paesaggistico regionale - primo ambito omogeneo, in relazione alle aree dell'organizzazione mineraria e al Parco geominerario storico e ambientale della Sardegna".

Si rileva che la proposta di riclassificazione da zona A2 e A1 a zona F4-17 e F4-18 non è stata accompagnata da studi specifici e approfondimenti di carattere storico-analitico sull'insediamento esistente, sia per quanto riguarda gli edifici residenziali che per quelli di carattere produttivo dell'attività mineraria, che giustificino la possibilità di variare tali areali da zona A, così come riconosciuti dal PUC vigente e adeguato al PPR, a zona F. La motivazione parrebbe fondata semplicemente sulla considerazione che il perimetro del centro di antica formazione, così come ridefinito a seguito di attività congiunta tra Comune e Regione, è stato annullato dal TAR Sardegna e che, pertanto, essendo ad oggi vigente il centro matrice cartografato dal PPR, gli areali oggetto di variante risultino ad esso esterni.

Si osserva, inoltre, che, per quanto riguarda la sottozona A1 oggetto di variante in F4-18, il PPR classifica una parte di tale superficie come "espansioni fino agli anni 50" e, da un'analisi sommaria degli immobili ad oggi presenti, sembrerebbe rinvenirsi le caratteristiche proprie degli edifici di quell'epoca, nonché porzioni di fabbricati, anche se allo stato di rudere, testimonianza dell'edificato connesso all'attività mineraria e, in quanto tale, oggetto di specifica tutela dal PPR in qualità di bene identitario. Per tali motivi, secondo le disposizioni di cui agli artt. 57 e 58 delle NTA del PPR e degli artt. 68 e 69 sulle "espansioni fino agli anni cinquanta", non appare coerente la riclassificazione in zona F4 del medesimo areale anche in considerazione del fatto, come già detto, che la proposta non è stata accompagnata da adeguati approfondimenti sui caratteri storici e tipologici dell'insediamento che ne giustificino la modifica da zona A1 a sottozona F4-18.

Si ritiene utile ricordare, infine, quale è la definizione assegnata dal D.A. 2266/U del 1983 nei riguardi della zona urbanistica A: "ZONA A - Centro storico-artistico o di particolare pregio ambientale. Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi".

A ciò si aggiunge che il comparto F4-18, ricade, per la gran parte, in aree di pericolosità da frana media ed elevata (Hg2 e Hg3), per le quali non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie (aree Hg3) e le nuove volumetrie non sono invece consentite nelle aree non urbanizzate (Hg2).

In merito al perseguimento dell'obiettivo principale della variante che è stato esplicitato come: "il recupero e la riqualificazione ai fini turistici, e nello specifico alberghieri, in primis degli edifici di maggiore pregio" si evidenzia che tale possibilità è già concessa dalle NTA del PUC, sia per le zone A2 che per le zone A1 - esterne al centro matrice, attuabili tramite predisposizione di piani particolareggiati di iniziativa pubblico/privata, in cui è ammessa la destinazione d'uso turistico ricettiva secondo le diverse declinazioni indicate nell'art.18 delle NTA del PUC stesso.

Pertanto, in ragione di quanto sopra espresso, per gli areali F4_17 ed F4_18 dovrà essere mantenuta l'attuale classificazione urbanistica di zona A2 e A1.



**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

AMBITO F- PORTOFERRO VILLASSUNTA

**Zone F4_19, G2 ed S3 Villassunta e zona G5 Porto Ferro (Tav.5.6.11 attuale - Tav.5.6.11 variante-
Tav.5.6.12 attuale - Tav.5.6.12 variante- Tav.5.9.4.4 attuale - Tav.5.9.5.6 variante)**

Variazioni rispetto al PUC

Le sottozone ricadono all'interno degli areali individuati dal PUC (TAV. 5.15 - *Ambiti di localizzazione nuove zone F4*) per la localizzazione di zone F turistiche. La sottozona F4_19 è presente nel PUC vigente e ne è stata prevista la riconfigurazione e ampliamento.

Classificazione nel PUC:

F4_19 (variante):

- zona E agricola –sottozona E1.b – Aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata

G2 (variante):

- zona F - sottozona F4 (F4_19 in variante):
- zona D - sottozona D2.3 – Insedimenti produttivi e artigianali agro-industriali

S3 (variante):

- zona F - sottozona F4 (F4_19 in variante)

G5 (variante):

- zona E agricola –sottozona E1.b – Aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata

Descrizione



Tav.5.9.4.4 PUC



Tav.5.9.5.6 variante



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

La borgata di Villassunta nasce intorno alla metà del secolo scorso come agglomerato rurale compreso nel piano di colonizzazione ETFAS e ricade all'interno delle aree della bonifica di cui all'art. 57 del PPR - come modificate con deliberazione RAS 26/33 del 6.7.2010 dalla RAS - e individuate nella tavola 6.5 del PUC.

Dal punto di vista urbanistico l'areale di Villassunta è identificato parte come zona B1, parte come zona C3 e parte come aree destinate a standard. E' inoltre già classificata una zona F4, che attualmente risulta parzialmente di proprietà della RAS. L'areale oggetto di modifica è invece classificato come E1b, e parte come zona F4.

Dal punto di vista urbanistico, la variante al PUC prevede per la località di Villassunta:

- la riclassificazione di parte della superficie già definita F4, in **G2** (parco urbano), al fine di incrementare il livello dei servizi nel borgo di Villassunta;
- la riclassificazione di una parte della zona E1b in F4, precisamente la **F4_19**, con destinazione d'uso alberghiera e residenziale.

Per la località di Porto Ferro, la riclassificazione di un'area E1b in **G5**, al fine di procedere all'esproprio dell'area e realizzazione di un parcheggio pubblico, privo di volumi, ad eccezione di quelli strettamente necessari per la gestione del parcheggio, in particolare nel periodo estivo. Il parcheggio verrà realizzato con interventi non invasivi, al fine di mantenere il carattere di naturalità dell'area.

Invero, esaminando la tavola di zonizzazione in progetto, si evince che la sottozona G2 a parco, oltre che derivare da una porzione della zona F4 del PUC, proviene anche dalla riclassificazione di una porzione di area S3 e dalla riclassificazione di un areale D2.3 insediamenti produttivi e artigianali agro-industriali.

Dal punto di vista vincolistico l'intero ambito ricade all'interno della fascia costiera del PPR e delle aree tutelate oggetto di provvedimento ministeriale di cui all'art.136 del D.Lgs. 42/2006 (DM 14/01/1966).

Nei riguardi dell'assetto ambientale, entrambi gli areali di nuova individuazione sono classificati come "aree agroforestali" del PPR. La nuova zona F4_19 proposta, come si evince dall'analisi degli elaborati agro pedologici a corredo del PUC di Sassari, adeguato al PPR, ricade su terreni di I classe di capacità d'uso (suoli arabili migliori per gli usi agricoli). Se la pedologia classifica questa porzione di territorio come fortemente vocata per gli usi agricoli di pregio, conferma viene dall'uso che, secondo la cartografia agronomica del PUC (uso del suolo), vede questi terreni investiti a seminativi, sicuramente irrigui considerata l'area in cui ricade il comparto.

Da ultimo, per quanto concerne l'assetto storico culturale, l'ambito ricade all'interno delle "aree della bonifica", bene identitario di cui all'art. 57 del PPR - come modificate con deliberazione RAS 26/33 del 6.7.2010 dalla RAS - e individuate nella tavola 6.5 del PUC.

La superficie territoriale della zona F4_19 rispetto al PUC vigente risulta quasi raddoppiata passando da 48.147 mq a 91.202 mq, mentre il volume in previsione risulta triplicato (da 9.629 mc a 27.361 mc) con un indice territoriale di 0,30 mc/mq rispetto allo 0,20 mc/mq vigente.

A seguire si riportano i parametri urbanistici desunti dalle tabelle estrapolate dalla relazione generale illustrativa e dall'art.51 delle NTA del PUC in variante.



REGIONE AUTONOMA 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

ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR. IT (MC/MQ)	VOL. TOT. VT (MC)	VOL. PRIV. (83,33% VT) (MC)	VOL. PUBBL. (16,67% VT) (MC)	ABITA NTI INS.LI	DESTINAZIONE D'USO					
							RESIDENZIALE			ALBERGHIERO		
							% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE
AMBITO F - PORTO FERRO VILLASSUNTA												
ZONE TURISTICHE												
F4_19	91.202	0,30	27.361	22.800	4.561	456	50%	11.400	RES01 RES02.a RES02.b RES02.d RES02.e RES03.a RES03.b RES03.c RES03.d RES03.e	50%	11.400	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b
TOTALE	91.202		27.361	22.800	4.561	456		11.400			11.400	
ZONE PER SERVIZI GENERALI												
G5	12.082	L'area, già prevista nel PUL, è da destinare a parcheggio di supporto ai servizi per la balneazione.										
G2	16.680	L'area, di proprietà pubblica, già parzialmente prevista nel PUC come F4, è da destinare a parco, servizi per il turismo in generale.										
TOTALE	28.762											

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

- Fornire ulteriori specificazioni riguardo la sottozona G2 a parco, la quale, oltre che derivare da una riclassificazione di una porzione della zona F4 del PUC, proviene anche dalla riclassificazione di una sezione di area S3 e dalla soppressione della sottozona D2.3 insediamenti produttivi e artigianali agro-industriali.
- Nella tabella dei dati territoriali delle zone turistiche, in rapporto allo stato attuale del PUC vigente, riportata a pag. 48-49 della relazione generale illustrativa, inserire i valori mancanti riguardanti le aree di interesse comune pubbliche (art. 7 D.A. 2266/83);
- Nel progetto integrato in variante (TAV. 5.9.5.6), reinserire le prescrizioni generali che erano presenti nell'elaborato vigente (TAV.5.9.4.4) e di cui non si trova traccia nella tavola di variante. Quindi reintrodurre: "I nuovi interventi dovranno garantire la conservazione dell'identità e della storia della borgata, nel rispetto delle componenti naturalistiche e culturali....";
- Come già evidenziato per le altre sottozone G5 di nuova individuazione destinate ad aree di sosta, non risulta necessario modificare la destinazione urbanistica di zona E agricola, considerato che la possibilità di realizzare aree di sosta a servizio della fruizione dei litorali, non comporta obbligatoriamente la necessità di riclassificazione urbanistica, stante la compatibilità della funzione prevista con la zona E agricola. Si dovrà pertanto stralciare tale sottozona dalla variante mantenendo la classificazione urbanistica 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

Considerazioni generali sulla variante

A. Considerazioni generali:

1. Preliminarmente si evidenzia che, negli elaborati, si fa sovente riferimento ad una precedente variante n. 8, che trattava sia modifiche di zonizzazione che di normativa, e il cui iter, tuttavia, non è ancora concluso in quanto, con determinazione n. 461/DG del 07.04.2022, questa Direzione ha dichiarato la coerenza della variante subordinata al recepimento di alcune prescrizioni che, a tutt'oggi, non sono state ancora recepite. Si evidenzia, ancora, che taluni articoli delle norme tecniche di attuazione interessate dalla presente variante sono state oggetto di osservazioni e prescrizioni da parte dello scrivente nel precedente procedimento. Si ribadisce, pertanto, che dovrà essere completata la procedura di verifica di coerenza della variante n.8 anche recependo, eventualmente, in questa sede le prescrizioni formulate nella Determinazione n.2004 prot.61951 del 14/12/2022, successivamente rettificata con Determinazione n.2006 prot.62024 del 14/12/2022.
2. Dovranno essere redatti i progetti guida per tutti i comparti delle sottozone F4, con indicazione vincolante delle aree trasformabili e non trasformabili, e in cui troveranno spazio le specificazioni e gli approfondimenti di dettaglio sulle aree da destinare alla dislocazione dei volumi da individuare, anche planimetricamente, al di fuori delle eventuali fasce di inedificabilità e nelle aree di minore pregio paesaggistico e ambientale, o laddove sia presente vegetazione naturale o particolari elementi paesaggistici o beni di natura storico culturale da salvaguardare, e quelle, invece, da riservarsi alla realizzazione dei servizi sia pubblici che privati. Negli elaborati del progetto guida, dovranno, pertanto, essere rappresentate le valenze di natura paesaggistico-ambientale e storico culturale che caratterizzano i luoghi, già individuate in sede di PUC negli elaborati dei rispettivi assetti ambientale e storico culturale (comprese le fasce di tutela integrale e condizionata sia oggetto di copianificazione che quelle derivanti dai beni extrarepertorio) e la relativa disciplina d'uso e i parametri di natura urbanistica che caratterizzeranno i comparti. Si ritiene, inoltre, necessario prevedere una implementazione delle norme di attuazione con ulteriori specifiche previsioni per le diverse zone individuate.
3. Posto che il D.A. 2266/U del 1983 per le zone F – Turistiche prescrive all'articolo 4 unicamente l'indice fondiario massimo pari a 0,75 mc/mq, dovranno essere verificati gli indici territoriali assegnati ad alcune sottozone F, poiché valori pari o superiori a 0,40 mc/mq non appaiono soddisfare il requisito dell'indice fondiario massimo di 0,75 mc/mq il quale, in ogni caso, non può mai essere superato. Inoltre, nelle NTA dovrà sempre essere indicato l'indice fondiario, come previsto dal D.A. 2266/U.

B. Relazione generale:

1. Al fine di rappresentare in maniera compiuta il quadro conoscitivo degli ambiti interessati dalla variante, le analisi territoriali di carattere ambientale, paesaggistico, storico culturale e insediativo di ciascuna nuova sottozona F4 individuata nella variante, oltre che con riferimento alla cartografia del PPR, dovranno essere rapportate agli elaborati di approfondimento e di discesa di scala già presenti nel PUC. Per ciascuna sottozona dovrà essere puntualmente indicata anche la situazione vincolistica sia di natura ambientale che di tipo paesaggistico, in quest'ultimo caso riportando i riferimenti a tutti i vincoli di cui all'art. 142 e 143 del D.Lgs. 42/2004, quindi sia quelli individuati per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice, che quelli imposti con il PPR ai sensi dell'art.143.
2. La tabella riportata a pag. 48 della Relazione Generale Illustrativa: "INDIVIDUAZIONE NUOVE ZONE TURISTICO RICETTIVE "F4" - STUDIO DELL'INCREMENTO TURISTICO" è incompleta in



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

quanto non sono state popolate le celle relative alle aree di interesse comune pubbliche (art.7 D.A. 2266/83) degli Ambiti D-E ed F.

3. Il Comune, nella relazione generale, al paragrafo 4.1.1, per quanto riguarda la localizzazione degli interventi, richiama i criteri generali da seguire riconducendoli a quelli definiti nelle NTA del PPR. A tale proposito si evidenzia che, con riferimento all'art.20 Fascia costiera. Disciplina delle stesse NTA, si richiamano unicamente i commi 2 e 3, trascurando completamente il comma 1 - di assoluta rilevanza nella disciplina delle trasformazioni all'interno della fascia costiera - e si cita il contenuto del comma 5 che, invero, non esiste all'interno dell'articolo di cui trattasi, probabilmente riferendosi erroneamente al comma 5 dell'art.21. Inoltre, quando si richiamano i dettati dell'art. 62, si cita unicamente il comma 1, lett.i), tralasciando ulteriori disposizioni che dovrebbero guidare la corretta pianificazione, quali, ad esempio, la lett. c) *orientamento delle azioni di trasformazione irreversibili per nuovi insediamenti al principio di minimo consumo del territorio*. Si chiede, pertanto, di conformare la relazione con quanto sopra rappresentato.

C. Cartografia e progetti integrati:

1. Occorre verificare i limiti amministrativi comunali, posto che parte delle aree interessate dalla variante, ad esempio l'ambito 1 di Platamona, parrebbero ricadere nel territorio del Comune di Sorso. A tal fine risulta è necessario che il Comune proceda alla verifica dei confini territoriali avviando le opportune interlocuzioni con i competenti uffici regionali facenti capo alla Direzione scrivente.
2. Dovrà essere modificata la legenda generale del PUC, allineando la dicitura della sottozona F4 con la dicitura utilizzata nelle NTA;
3. Nei progetti integrati dovrà essere corretta la legenda, allineando la dicitura della sottozona F4 con la dicitura utilizzata nelle NTA (viene ancora indicato, infatti, F4-Nuovi insediamenti turistico alberghieri); dovranno essere inseriti anche tutti i parametri e gli indici di ciascuna sottozona e riportati nella tabella generale illustrata a pag. 48 della relazione generale, nonché quelli inseriti negli articoli delle Norme Tecniche di attuazione riguardanti le zone F.
4. Nelle tabelle parametriche delle sottozone F, all'interno dei progetti integrati, dovrà essere inserito anche l'indice fondiario massimo che, come è noto, non può essere superiore a 0,75 mc/mq ai sensi dell'art. 4 del D.A. 2266/U del 1983;
5. Dovranno essere trasmessi i files vettoriali in formato shp delle aree oggetto di riclassificazione, in quanto necessari sia per effettuare le opportune valutazioni in fase istruttoria, sia al fine di realizzare il mosaico dei PUC adeguati al PPR in ambito regionale.

Norme di attuazione

Si premette che il testo delle NTA vigenti allegate alla presente variante n.12, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 28.04.2022, è quello relativo alla variante n.8 al PUC nella versione approvata dal Consiglio Comunale n. 4 del 02.02.2021, che è stata dichiarata coerente subordinatamente al recepimento delle prescrizioni e segnalazioni indicate nella relazione istruttoria allegata alla Det. 779/DG del 25.05.2021.

Successivamente, l'Amministrazione Comunale, con deliberazione del C.C. n.80 del 28.12.2021, ha parzialmente recepito le prescrizioni e segnalazioni alla variante di cui alla determinazione suddetta, cui è seguita la Det. n.461/DG del 07.04.2022, con la quale è stata ancora dichiarata la coerenza con prescrizioni dell'atto di pianificazione.



**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 riscontro il Comune, con la deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 06.10.2022, ha approvato il secondo recepimento degli esiti della verifica di coerenza di cui alla Det. n.461/2022 e, ritenendo di aver ottemperato completamente a quanto richiesto, ha pubblicato l'atto di pianificazione sul BURAS n.49/2022 seppur in mancanza della determinazione finale di verifica di coerenza da parte della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica regionale.

Con Determinazione n.2004 prot.61951 del 14/12/2022, successivamente rettificata con Determinazione n.2006 prot.62024 del 14/12/2022, la variante n.8 è stata dichiarata coerente condizionatamente al recepimento delle prescrizioni e segnalazioni riportate nella relazione istruttoria allegata alla medesima. Nell'occasione è stato chiesto all'Amministrazione Comunale di rimuovere l'atto con cui ha disposto la pubblicazione sul BURAS del piano, avvenuta in violazione dell'articolo 31, comma 5-quinquies, della L.R. n.7/2002.

Pertanto, come più volte segnalato all'Amministrazione Comunale, la procedura di verifica di coerenza della suddetta variante n.8 non è ancora conclusa e si ribadisce che risulta necessario recepire le prescrizioni di cui alla Determinazione n.2004 prot.61951 del 14/12/2022, successivamente rettificata con Determinazione n.2006 prot.62024 del 14/12/2022.

Si evidenzia, nello specifico, che tra le prescrizioni impartite con la suddetta determinazione ne figura una inerente l'articolo 55 delle Norme Tecniche di Attuazione che tratta anche le sottozone G2 oggetto della presente variante, che così recita: *"Si prende atto di quanto riscontrato dal Comune sulla destinazione d'uso TR01. In merito, invece, alla percentuale massima di destinazioni TR01-Strutture ricettive alberghiere e COMM-Commercio per una quota pari al 50% della volumetria realizzabile del comparto, si rinvia interamente a quanto già esposto nell'osservazione all'art. 53, in cui si è ribadito che la quota dedicata ai servizi generali deve essere prevalente rispetto a quella dei servizi complementari, e quindi, non potrà neppure essere equivalente e, per tale motivo, si prescrive che sia ridimensionata ad un valore congruo."*

Ciò premesso, si prescrive quanto segue:

1. Le NTA, nelle fasi successive della variante, dovranno essere coordinate con la versione attualmente vigente;
2. Art.16, Art.17, Art.18
Posto che non è stata data dimostrata la coerenza della riclassificazione delle sottozone A1 e A2 della frazione dell'Argentiera nelle due sottozone F4_17 ed F4_18, dovrà essere ripristinato il dettato normativo vigente per le suddette zone ed, in aggiunta, si dovrà esplicitamente prevedere che, per le zone A1 dell'Argentiera (analogamente a quanto previsto per la vigente zona A2), esterne al centro matrice di cui alla cartografia del PPR, così come rappresentato nella variante al PUC approvata con Del. C.C. n. 16 del 20/02/2018 in recepimento della sentenza TAR Sardegna n. 1003/2016, la pianificazione attuativa deve essere conforme alle prescrizioni e indirizzi di cui all'art. 58 delle NTA del PPR.
3. Art. 49.2
Riportare quanto modificato con la variante n.8: *"In tutte le zone F, per gli interventi di edificazione /trasformazione territoriale, devono essere osservate le disposizioni di cui al D.A. 2266/U/1983 anche se non espressamente riportate nelle presenti NTA e nel PUC";*
4. Art.50
Specificare che per la zona F2, all'interno della fascia di inedificabilità dei 300 m dalla linea di battigia marina di cui all'art.10 bis, comma 1, lett.a) della L.R. n.45/1989, non è concessa la realizzazione di nuova volumetria e l'incremento di quella esistente, e gli interventi ammissibili, laddove compatibili, sono quelli indicati al comma 2 del medesimo articolo.
5. Art.50.2, e Art.51.2



REGIONE AUTÓNOMA 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

Dalla seguente disposizione: *"il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche o vincolate all'uso pubblico"* dovrà essere eliminata la dicitura *"o vincolate all'uso pubblico"* in quanto in contrasto con l'art.7 del D.A. 2266/U/1983, come già rilevato e recepito anche in sede di variante n.8;

6. Art.50.4, Art.51.4

1 - Per le sottozone F4 a destinazione mista alberghiero-residenziale, dovrà essere eliminata la destinazione d'uso *RES03-Servizi strettamente connessi alla residenza* poiché, secondo quanto stabilito all'art. articolo 11, comma 2, della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, sono servizi strettamente connessi alla residenza gli usi complementari alla residenza destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione unicamente i locali presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C, e all'interno dei centri rurali e, quindi, non viene contemplata la zona urbanistica F;

2 - Per quanto riguarda le zone F4 per le quali è prevista la sola destinazione d'uso alberghiera, stralciare interamente la destinazione d'uso *TR04- Strutture ricettive all'aria aperta - TR04.b - Villaggi turistici*, quest'ultima specifica delle zone F3, così come definite nelle Linee Guida di adeguamento del PUC al PPR, e non presenti nel territorio comunale.

7. Art. 50.6

- *"PREMIALITA' AI SENSI DEL P.P.R. Nelle Zone F2 è ammessa la trasformazione delle residenze turistiche o dei progetti per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia ed approvata la realizzazione di residenze, in strutture ricettive con destinazione servizi per il turismo, con una premialità di cubatura fino ad un incremento del 25% dei volumi già concessi per le necessarie integrazioni funzionali, ai sensi dell'art.90 delle N.T.A. del P.P.R., nel caso di interventi di particolare qualità urbanistica e architettonica e nei casi di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse". E' necessario aggiungere anche quanto indicato al comma 2 dell'art.90 delle NTA del PPR e cioè: "2. Qualora si rendesse necessario ampliare le superfici impegnate per insediare le premialità volumetriche degli interventi di riqualificazione di cui al comma precedente, le nuove aree sono individuate in arretramento rispetto alla linea di battigia e comunque a quelle già insediate";*

- aggiungere quanto previsto dall'articolo 3 della L.R. n. 20/1991, secondo cui la nuova edificazione (e quindi l'incremento volumetrico del 25% funzionale alla trasformazione delle "seconde case" in strutture ricettive) può avvenire solo a seguito della predisposizione di un Piano attuativo da redigere in conformità alle previsioni del DA n. 2266/U/1983;

- per la zona F2 si dovrà inoltre inserire il disposto che all'interno della fascia di inedificabilità dei 300 metri dalla linea di battigia di cui all'art.10bis della L.R. n.45/1989 è vietato realizzare nuove volumetrie e incrementare il volume degli edifici esistenti;

8. Art.51.6

- *"PREMIALITA' AI SENSI DEL P.P.R. Nelle Zone F4 è ammessa la trasformazione delle residenze turistiche o dei progetti per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia ed approvata la realizzazione di residenze, in strutture ricettive con destinazione servizi per il turismo, con una premialità di cubatura fino ad un incremento del 25% dei volumi già concessi per le necessarie integrazioni funzionali, ai sensi dell'art.90 delle N.T.A. del P.P.R., nel caso di interventi di particolare qualità urbanistica e architettonica e nei casi di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse". E' necessario aggiungere anche quanto indicato al comma 2 dell'art.90 delle NTA del PPR e*



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

cioè: "2. Qualora si rendesse necessario ampliare le superfici impegnate per insediare le premialità volumetriche degli interventi di riqualificazione di cui al comma precedente, le nuove aree sono individuate in arretramento rispetto alla linea di battigia e comunque a quelle già insediate;

- aggiungere quanto previsto dall'articolo 3 della L.R. n. 20/1991, secondo cui la nuova edificazione (e quindi l'incremento volumetrico del 25% funzionale alla trasformazione delle "seconde case" in strutture ricettive) può avvenire solo a seguito della predisposizione di un Piano attuativo da redigere in conformità alle previsioni del DA n. 2266/U/1983;

9. Art.83

Progetti integrati: Dovrà essere aggiornato in quanto, nonostante la variante comporti modifiche sui progetti integrati, è rimasto immutato.



**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. OSSERVAZIONI in fase di consultazione del Rapporto Ambientale nell'ambito della procedura di VAS

In occasione della fase di consultazione del Rapporto Ambientale, l'ufficio, con nota prot. 39785 del 02.08.2022, aveva espresso alcune osservazioni che si riportano di seguito unitamente al riscontro fornito dall'Amministrazione Comunale ed inserito all'interno del Rapporto Ambientale rielaborato e trasmesso in allegato alla nota di indizione della conferenza di copianificazione.

Osservazione RAS:

Ambito A. Le riclassificazioni in località Platamona interessate dalla variante prevedono la modifica di areali oggi inquadrati come zone E5a e H2.9 - per quanto riguarda la nuova zona F4-01 -, la zona H2.2 - per quanto attiene la sottozona G2 - ed, infine, la sottozona E5a per la nuova sottozona G5. L'area interessata dalla variante risulta localizzata in un contesto di elevata sensibilità per la presenza di numerosi beni paesaggistici ed ambientali come l'area SIC ITB010003 e l'Oasi di protezione faunistica e cattura dello stagno di Platamona.

I beni paesaggistici rinvenibili nell'area sono individuati dal D.Lgs. 42/2004 e, precisamente, dagli articoli 136 (per effetto del DM 29/08/1966), 142 (comma 1, lett. a): *300 metri dal mare* e g): *i territori coperti da foreste e da boschi*) e 143, per effetto dell'art. 17, comma 3, delle NTA del PPR: *lett.a) Fascia costiera, lett. g) Zone umide, lett. c) Campi dunari e sistemi di spiaggia*, per i quali si applicano le specifiche disposizioni dettate dalle relative norme di attuazione del PPR.

Inoltre, per la porzione di superficie ricadente entro i 300 metri dalla linea di battigia, risulta applicabile quanto disposto dall'art. 10bis, comma 1, lett.a), della L.R. n. 45/1989, che ha riconosciuto tale fascia inedificabile in quanto sottoposta a vincolo di integrale conservazione, e per la quale l'esclusione dal vincolo è prevista solo per i casi indicati al comma 2 del medesimo articolo.

In aggiunta, si evidenzia che una parte delle aree interessate dalla variante ricade, altresì, nella fascia dei 300 metri dallo Stagno di Platamona, bene paesaggistico vincolato per effetto dell'art. 17, comma 3, *lett. g) Zone umide* delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR, per il quale la disciplina, ad oggi applicabile, è quella contenuta nell'articolo 28 rubricato "*Disposizioni di salvaguardia delle zone umide*", della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, modificato ad opera dell'art.13, comma 61, della Legge regionale 22 novembre 2021 n.17, e precisamente:

2. Con esclusione di quelle ricadenti nelle zone omogenee A, B e D, nonché nelle zone C e G contermini agli abitati, tutte come individuate negli strumenti urbanistici vigenti in base al decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U, le aree libere da volumi regolarmente accatastati alla data di approvazione della presente legge, che ricadano nella fascia di tutela di cui al comma 1, sono inedificabili e non possono essere oggetto di alcuna trasformazione urbanistica o edilizia.

Infine, nei riguardi della nuova sottozona G5 ubicata in prossimità dello stagno di Platamona, è necessario chiarire quanto indicato negli elaborati circa la presenza, nell'area di proposta di riclassificazione da zona E5a agricola a sottozona G5, di un parcheggio destinato a sosta camper, che non risulta censito nel PUC vigente, tenendo presente che, ai sensi dell'art. 20, comma 1, lett.b.3, delle NTA del PPR, nella fascia costiera non è ammessa la realizzazione di nuove aree attrezzate per la sosta dei camper.

Le previsioni devono essere, pertanto, riviste.

Riscontro Comune:

Come specificato nella relazione illustrativa, la variante urbanistica prevede una riorganizzazione dell'assetto complessivo del litorale, comprendendo le seguenti modifiche:

- *riclassificazione di una parte di zona H2.2 in zona G2, precisamente (secondo le indicazioni del PUL), una parte dell'area pinetata, di minor valore ambientale e paesaggistico. In realtà l'area in esame è caratterizzata dalla presenza di numerose edificazioni ed una viabilità di accesso. Come citato nella relazione "per quanto riguarda l'area pinetata retrostante l'arenile, la cessione di alcune porzioni di superficie ha determinato una edificazione discontinua, con il risultato che le aree pubbliche sono*



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

difficilmente utilizzabili ed in stato di degrado, l'Amministrazione pertanto intende valorizzare le stesse mediante l'approvazione di un progetto di riqualificazione che preveda la realizzazione di aree, percorsi pedonali e/o aree di ombreggio, nonché tutti i servizi necessari per la gestione del futuro parco. Stante la particolarità dell'area, al fine di permettere la realizzazione di tale intervento (che si coniuga con gli indirizzi stabiliti nel PUL), si è ritenuto riclassificare parte del comparto in zona G2 - parchi urbani, strutture per lo sport e il tempo libero, maggiormente attinente".

- *riclassificazione di una parte di zona agricola in zona G5, precisamente (secondo le indicazioni del PUL), in adiacenza alla piazzetta Abbacurrente, ed alla strada provinciale con il fine di realizzare e/o confermare dei parcheggi che permettano la riduzione o annullamento del traffico veicolare nella via della Torre; IL TUTTO SENZA CREAZIONE DI NUOVE VOLUMETRIE, trattandosi di un parcheggio di futura destinazione pubblica;*
- *riclassificazione di una parte di zona agricola in zona G5 ubicata in prossimità dello stagno di Platamona (anche questa secondo le indicazioni del PUL, di conferma della preesistenza di un parcheggio destinato a sosta camper autorizzato con i provvedimenti edilizi nn. C/1999/429 del 15/11/1999 e C/2004/165 del 11/03/2004; per tale area non saranno consentiti ulteriori incrementi di volume, come previsto dalla L.R. 1/2021 sulle zone umide;*
- *riclassificazione di una parte di zona agricola in nuova zona F4, precisamente la F4_01, con destinazione d'uso esclusivamente alberghiera. In particolare la relazione specifica che "l'intervento dovrà essere realizzato, ricomprendendo i volumi esistenti ed in adiacenza, per quanto possibile, agli stessi prevedendo le opportune opere di connessione (percorsi, visuali ecc) con le aree prospicienti all'arenile, al fine di garantire le prescrizioni di cui al PPR"; nell'allegato grafico sottostante, si riporta il limite dei 300 mt dalla zona umida (tratteggiata rossa), specificando i volumi saranno realizzati al di fuori di tale area inedificabile. Si propone di inserire una specifica disposizione nel progetto norma già allegato alla variante (ed eventualmente nelle NTA del PUC), che imponga tale prescrizione. In ogni caso si consideri che il 50% della superficie territoriale sarà dedicata, come previsto dal D.Ass. 2266/1983, alla realizzazione di servizi in parte pubblici (il 30% della ST) ed in parte privati (il 20% della ST), pertanto si propone che le aree suddette siano dedicate alla realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale, SENZA LA CREAZIONE DI ALCUNA VOLUMETRIA).*



Controdeduzioni RAS:

Si prende atto di quanto riscontrato dal Comune e, rispetto alle considerazioni inerenti la sottozona F4_01 e in generale l'intero ambito interessato, si rinvia integralmente a quanto rappresentato nella specifica sezione della presente relazione istruttoria.



REGIONE AUTÓNOMA 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

Osservazione RAS:

Ambito B – Preliminarmente, nonostante la prossimità con la vicina centrale termoelettrica di Fiumesanto, si rileva, anche per tale ambito, la presenza di numerosi beni ambientali (ZPS ITB013012 e SIC ITB010002 e Oasi di protezione faunistica e cattura dello stagno di Pilo) e beni paesaggistici della analoga tipologia già elencata per l'Ambito A di Platamona, nonché delle medesime limitazioni applicabili per la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia del mare, derivanti dall'art. 10 bis della L.R. n.45/1989 e dalla fascia dei 300 metri dallo stagno di Pilo di cui all'art.28 della L.R. n. 1/2021.

Per quanto riguarda l'areale oggetto di riclassificazione da zona D1.1 a F4-04, si osserva che trattasi di area inclusa all'interno del Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Sassari-Porto Torres-Alghero (P.R.T.) del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari. Come è noto, il P.R.T produce gli stessi effetti giuridici del piano territoriale di coordinamento di cui agli articoli 5 e 6 della legge 17 agosto 1942 n.1150, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 del testo ordinario delle leggi 29 luglio n.634 e 18 luglio 1959 n.555, nonché dell'art. 3 della L.R. 19 maggio 1981 n.17. Secondo le disposizioni dell'art. 2 delle NTA del PRT, nella redazione degli strumenti urbanistici i Comuni interessati sono tenuti ad osservare il rispetto del presente Piano. Ne consegue che il Comune di Sassari non dispone di competenza pianificatoria all'interno delle aree incluse nel PRT, che è riservata, invece, al Consorzio stesso. Conseguentemente, la riclassificazione della zona urbanistica da zona D1.1 a F4-04 non potrà trovare attuazione ed è, pertanto, da stralciare dalla variante (1).

Si dovrà altresì verificare, per le aree incluse nella fascia di 200 metri dal perimetro dell'agglomerato industriale, il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 5 delle NTA del PRT stesso.

(1) Si anticipa, con l'occasione, che analoga riclassificazione non potrà essere operata da parte del Consorzio, stante l'incompatibilità della destinazione turistica con gli obiettivi del PRT

Riscontro Comune:

L'intervento rientra Nelle priorità stabilite dall'Amministrazione comunale, in un'ottica (come citato nella relazione illustrativa) di riqualificazione ambientale del sito. Si ribadisce che le motivazioni della variante, che l'Amministrazione Comunale ha valutato (anche in via preliminare congiuntamente al consorzio industriale, di cui fa parte altresì il comune di Sassari), ai fini delle scelte pianificatorie attuate, attengono al più generale interesse pubblico inerente la riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio. Tale scelta, si ribadisce, è supportata dal fatto che l'area in argomento:

è inserita in un contesto di alto valore paesaggistico ed ambientale, in quanto vincolata paesaggisticamente e ubicata in fascia costiera, a ridosso del mare;

risulta adiacente ad una zona umida, ricompresa nel Sito di interesse comunitario "Stagno di Pilo – Cesaraccio" e ad una zona di Protezione Speciale ZPS di cui alla direttiva Comunitaria;

è inclusa nel sistema regionale dei Parchi cui alla Legge 394/91 (Legge Quadro sulle Aree Protette), che individua aree naturali protette nazionali (Parchi nazionali, Riserve naturali statali e Aree Marine Protette) e aree naturali protette regionali (Parchi naturali regionali), e di cui alla L.R. 31/1989 che disciplina il sistema regionale dei parchi, delle riserve, dei monumenti naturali, nonché delle altre aree di rilevanza naturalistica ed ambientale di rilevanza regionale;

è inclusa tra le "Oasi permanenti di protezione faunistica", di cui alla Legge 157/92 e dalla L.R. 23/98; dal punto di vista dello sviluppo territoriale, risulta essenziale dotare l'areale complesso in esame dei necessari servizi turistici atti a valorizzare l'intero compendio, ed in particolare la zona umida e l'arenile antistante, secondo il programma stabilito dall'Amministrazione nel PUL approvato e vigente, con la previsione di realizzazione di n.2 concessioni demaniali (di cui una già in esercizio e l'altra in fase di autorizzazione).

Sul piano della bonifica, altre motivazioni sono rinvenibili:

all'art. 93 delle NTA del PPR - Insedimenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale. Indirizzi, il quale recita alla lettera e): "favorire la redazione di piani bonifica, recupero, riuso, trasformazione e valorizzazione dei complessi dismessi e delle relative infrastrutture, oltre che per riconversione produttiva, anche a scopo culturale, museale, ricreativo e turistico".

agli artt. 41, 42 e 43 delle NTA del PPR, relativi alle aree di recupero ambientale, comprendenti "aree



**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

degradate o radicalmente compromesse dalle attività antropiche pregresse, quali quelle interessate dalle attività minerarie dismesse e relative aree di pertinenza, quelle dei sedimenti e degli impianti tecnologici industriali dismessi, le discariche dismesse e quelle abusive, i siti inquinati e i siti derivanti da servitù militari dismesse”, per le quali “non sono consentiti interventi, usi o attività che possano pregiudicare i processi di bonifica e recupero o comunque aggravare le condizioni di degrado” ed inoltre “gli interventi devono promuovere, ove possibile, il ripristino dei luoghi, anche al fine della valorizzazione turistico ambientale, tenendo conto della conservazione dell’identità storica e culturale del paesaggio”.

A parere dallo scrivente appare incongruo il richiamo a specifiche disposizioni del PPR, ed in particolare il richiamo al limite dei 300 mt dalla linea di battaglia, secondo gli uffici regionali attinente in caso di riclassificazione urbanistica a scopo turistico di un’area degradata ed in dismissione, non applicabile invece in caso di conferma della destinazione d’uso industriale.

Invero la proposta urbanistica non determina un peggioramento del quadro ambientale complessivo del sito, in quanto introduce parametri di valutazione del rischio più restrittivi, a tutto beneficio della bonifica delle aree in argomento.

In merito alla competenza pianificatoria, ed in particolare alla segnalazione “Si anticipa, con l’occasione, che analoga riclassificazione non potrà essere operata da parte del Consorzio, stante l’incompatibilità della destinazione turistica con gli obiettivi del PRT”, il consorzio industriale, del quale fa parte anche il comune di Sassari, è stato interessato in via preliminare e verrà coinvolto nel procedimento della conferenza dei servizi di copianificazione per le opportune valutazioni e considerazioni di sua competenza, Ente deputato ad esercitare le proprie funzioni di pianificazione delle aree incluse all’interno del PRT. Non si comprende, in altro modo, quale sia l’ente deputato a modificare la pianificazione urbanistica del Piano industriale.

Controdeduzioni RAS:

Preliminarmente si evidenzia che il richiamo alle specifiche disposizioni del PPR e, in generale, al quadro vincolistico ambientale e paesaggistico, era riferito all’intero Ambito B che comprende, oltre la nuova sottozona F4_04, anche la previsione di nuove zone G2 e G5 che ricadono, appunto, in un contesto di elevato pregio paesaggistico e naturalistico di cui anche il Comune ha rimarcato la valenza, proprio nel riscontro all’osservazione.

In ogni caso, i principi del PPR citati anche dal Comune, come proprio evidenziato dall’Ente trattandosi di area di recupero ambientale nonché di estrema sensibilità paesaggistico ambientale, sono i seguenti: “gli interventi devono promuovere, ove possibile, il ripristino dei luoghi, anche al fine della valorizzazione turistico ambientale, tenendo conto della conservazione dell’identità storica e culturale del paesaggio” e anche “favorire la redazione di piani bonifica, recupero, riuso, trasformazione e valorizzazione dei complessi dismessi e delle relative infrastrutture, oltre che per riconversione produttiva, anche a scopo culturale, museale, ricreativo e turistico”. Ciò non implica, però, in maniera automatica, che possano realizzarsi ovunque anche strutture ricettive turistiche, dovendosi di volta in volta confrontare con le specifiche e singole peculiarità dei luoghi.

Riguardo alla competenza pianificatoria del Comune in sede di PUC o di una sua variante sulle aree inserite all’interno di un Piano Regolatore Consortile, si ribadisce che il Piano del Consorzio è un piano che produce gli stessi effetti giuridici di un piano territoriale di coordinamento e, di conseguenza, a livello gerarchico, risulta sovraordinato al PUC.

Ne consegue che in tale compendio, per le motivazioni già esplicitate, la possibilità di introdurre una nuova zona omogenea F è da escludere e dovrà essere stralciata dalla variante, come già rappresentato nella specifica sezione della presente relazione istruttoria.

Osservazione RAS:

Ambito E – Una parte della proposta di variante riguarda la riclassificazione di due areali presenti nella Borgata dell’Argentiera che, ad oggi, risultano inquadrati nel PUC vigente l’uno come sottozona A1 “aree



REGIONE AUTÓNOMA 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

caratterizzate da tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico – artistico” e l'altro come A2 “aree caratterizzate da tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale”. Entrambi gli areali risultano esterni al perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione così come perimetrato dal PPR, posto che il differente perimetro individuato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.88/2007 e oggetto di copianificazione congiunta tra Regione e Comune di cui alla Determinazione n.1001/DG del 25.09.2007 e riportato nel PUC adeguato al PPR, è stato annullato dal TAR Sardegna con sentenza n. 1003/2016. La suddetta sentenza è stata recepita con la variante approvata con deliberazione consiliare n. 16 del 20.02.2018, con la quale è stato ricondotto, nella cartografia del PUC, il perimetro del centro di antica e prima formazione del villaggio a matrice storica dell'Argentiera con quello individuato e rinvenibile negli elaborati del PPR. Tale variante è stata dichiarata coerente con Determinazione n. 731/DG del 03.05.2018 e pubblicazione sul BURAS n.32 del 05.07.2018.

Come è noto, l'intera Borgata dell'Argentiera è inserita all'interno del Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna, che è stato riconosciuto come bene identitario dal Piano Paesaggistico Regionale, e per il quale sono applicabili le prescrizioni di cui agli artt. 9, 57 e 58 delle NTA stesse.

Si rileva che la proposta di riclassificazione da zona A2 e A1 a zona F4-17 e F4-18 non è stata accompagnata da studi specifici e approfondimenti di carattere storico-analitico sull'insediamento esistente, sia per quanto riguarda gli edifici residenziali che per quelli di carattere produttivo dell'attività mineraria, che giustifichino la possibilità di variare tali areali da zona A, così come riconosciuti dal PUC vigente, a zona F. La motivazione parrebbe fondata semplicemente sulla considerazione che il perimetro del centro di antica formazione, così come ridefinito a seguito di attività congiunta tra Comune e Regione, è stato annullato dal TAR Sardegna e che, pertanto, essendo ad oggi vigente il centro matrice cartografato dal PPR, gli areali oggetto di variante risultino ad esso esterni.

Si osserva, inoltre, che, per quanto riguarda la sottozona A1 oggetto di variante in F4-18, il PPR classifica una parte di tale superficie come “espansioni fino agli anni 50” e, da un'analisi sommaria degli immobili ad oggi presenti, sembrerebbe rinvenirsi le caratteristiche proprie degli edifici di quell'epoca, nonché porzioni di fabbricati, anche se allo stato di rudere, testimonianza dell'edificato connesso all'attività mineraria e, in quanto tale, oggetto di specifica tutela dal PPR in qualità di bene identitario. Per tali motivi, secondo le disposizioni di cui agli artt. 57 e 58 delle NTA del PPR e degli artt. 68 e 69 sulle “espansioni fino agli anni cinquanta”, non appare coerente la riclassificazione in zona F4 del medesimo areale anche in considerazione del fatto, come già detto, che la proposta non è stata accompagnata da adeguati approfondimenti sui caratteri storici e tipologici dell'insediamento che ne giustifichino la modifica da zona A1 a sottozona F4-18.

A ciò si aggiunge che il comparto F4-18, ricade, per la gran parte, in aree di pericolosità da frana media ed elevata (Hg2 e Hg3), per le quali non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie (aree Hg3) e le nuove volumetrie non sono invece consentite nelle aree non urbanizzate (Hg2).

Sono presenti, inoltre, delle aree a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) individuate col criterio dell'articolo 30 ter delle NA del PAI.

In relazione agli areali indicati è necessario, pertanto, analizzare l'effettiva possibilità di attuazione e, alla luce delle diverse criticità esposte, valutare eventualmente l'eliminazione degli stessi dalla proposta di variante.

Riscontro Comune:

L'intento dell'Amministrazione Comunale è valorizzare il sito di intervento, con la localizzazione di strutture alberghiere (esclusivamente alberghiere), da realizzarsi coerentemente con le presistenze da riqualificare. Le zone F identificate sono state individuate in areali non caratterizzati da naturalità di cui al PPR, contenenti preesistenze volumetriche parzialmente trasformate, il tutto al fine di ridurre ulteriormente il consumo di suolo.

L'ottica è quella di recuperare ai fini turistici le suddette preesistenze, le quali saranno valutate in sede di pianificazione attuativa, con la competente soprintendenza, al fine della esatta localizzazione dei nuovi



**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

volumi, prevedendo inoltre l'obbligo, a carico del lottizzante, della realizzazione di opere di valorizzazione storica, ambientale e paesaggistica, dei volumi esistenti.

A conferma dello studio effettuato, improntato tenendo conto delle indicazioni contenute nel Decreto 16 ottobre 2001 di Istituzione del Parco Geominerario storico ed ambientale della Sardegna, come modificato dal DECRETO 8 settembre 2016 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, si segnalano le attività ammissibili:

- *Art. 2 - Finalità e attività del Parco*

a) recuperare e salvaguardare, per fini ambientali, scientifici, formativi, culturali e TURISTICI, i cantieri e le strutture minerarie e i siti geologici con particolare riguardo a quelli ambientalmente più compromessi ed a quelli più rappresentativi sotto l'aspetto tecnico-scientifico e storico-culturale;

g) collaborare con gli enti locali e con le istituzioni nazionale e internazionali competenti al fine di concorrere, con attività di promozione e di sostegno, alla creazione nel territorio del Parco di un nuovo processo integrato di sviluppo sostenibile nei settori del turismo ecologico e culturale, dell'artigianato tradizionale e innovativo locale, della trasformazione industriale delle materie prime locali, anche attraverso la realizzazione delle relative opere infrastrutturali, da realizzarsi prioritariamente attraverso il restauro delle strutture esistenti riducendo di conseguenza il consumo di ulteriore territorio;

- *Art. 3 - Disciplina d'uso del Parco*

2. Nel Parco geominerario Storico Ambientale della Sardegna, nelle aree di cui all'art. 1, comma 5, lettere a), b), c) e d), e con riguardo agli areali, ai manufatti e agli elementi significativi di cui all'art. 1, comma 6, sono vietati:

a) i mutamenti riferiti all'utilizzazione dei terreni e quant'altro possa incidere sulla morfologia del territorio e sugli equilibri paesaggistici, ambientali, ecologici, idraulici, idrogeotermici e geominerari ed in contrasto con le finalità istitutive di cui all'art. 2 del presente decreto, fatte salve le ulteriori previsioni e prescrizioni del P.P.R.;

c) l'esecuzione di nuove costruzioni e la trasformazione di quelle esistenti ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001, a meno che non siano previste per la realizzazione delle attività indicate all'art. 2, comma 2.

Per quanto riguarda le aree vincolate dal PAI, la relazione cita che "Nell'ambito interessato non sussistono problematiche inerenti la pericolosità geologica ed idraulica, in rapporto agli studi comunali di assetto idrogeologico approvati e vigenti, salvo limitate aree per le quali è presente un livello alto di pericolosità geologica Hg3, per le quali è prescritto il divieto di realizzazione di nuovi volumi, nonchè la possibilità di dislocazione degli stessi all'interno del comparto ma al di fuori delle aree soggette a vincolo di pericolosità geologica, secondo quanto previsto dalle NTA del PAI vigenti". Pertanto si ritiene che tali problematiche non sussistano, in ogni caso in sede di pianificazione attuativa si verificheranno con maggiore dettaglio le aree di pericolosità, adottando le opportune cautele.

Infine si segnala che verrà coinvolto nel procedimento della conferenza dei servizi di copianificazione l'Ente Parco Geominerario, per le opportune valutazioni e considerazioni di sua competenza.

Controdeduzioni RAS:

Il Decreto istitutivo del Parco, oltre a quanto riportato dal Comune, all'articolo 2 prevede anche:

c) proteggere e salvaguardare, compatibilmente con il risanamento ambientale dei siti e le previsioni e prescrizioni del Piano paesaggistico regionale gli habitat e il paesaggio culturale generato dall'attività mineraria;

d) proteggere e salvaguardare le zone di interesse archeologico individuate ai sensi dell'articolo 142 del decreto legislativo n.42/2004 e i valori antropici delle attività umane connesse all'espletamento delle attività minerarie;

[...]

h) curare, d'intesa con gli enti locali preposti, il coordinamento degli interventi di bonifica, di riabilitazione e di recupero dei compendi immobiliari ex-minerari di cui agli specifici piani previsti dalle norme vigenti.

All'articolo 3, tra i divieti, si riporta anche la lett.b) che il Comune non ha preso in considerazione:



**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

b) il danneggiamento e la distruzione di manufatti, dei beni, delle strutture sotterranee e superficiali e delle infrastrutture connesse all'attività mineraria storica.

Si rimarca, ancora, che le "aree dell'organizzazione mineraria", nonché del Parco Geominerario storico e ambientale della Sardegna, in quanto tipizzate e individuate direttamente dal Piano Paesaggistico Regionale, considerati nel loro complesso, sono soggette alle norme di specifica tutela di cui all'art.58 delle NTA del PPR stesso, commi 1 e 2, così come specificato nella DGR 28/11/2017 avente ad oggetto: *"Atto di indirizzo interpretativo e applicativo delle disposizioni contenute nell'articolo 58 delle norme di attuazione Piano paesaggistico regionale - primo ambito omogeneo, in relazione alle aree dell'organizzazione mineraria e al Parco geominerario storico e ambientale della Sardegna"*:

*"1. È fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali dei beni identitari di cui all'articolo precedente.
2. Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie deve essere coerente con l'organizzazione territoriale".*

Seppur le argomentazioni del Comune possano essere condivisibili nei riguardi degli obiettivi di valorizzazione del sito di intervento, si rileva, ancora, che la proposta di riclassificazione non è stata accompagnata da adeguata documentazione atta a giustificare la conversione delle aree A1 e A2, così come individuate dal PUC adeguato al PPR e, quindi, già oggetto di approfondimenti svolti in quella sede, in zone F4.

Come già detto nella specifica sezione riguardante tale ambito proposto, la possibilità di destinazione d'uso alberghiero è già prevista dal PUC nella disciplina delle sottozone A1 e A2 ed, inoltre, quanto affermato: *"L'ottica è quella di recuperare ai fini turistici le suddette preesistenze, le quali saranno valutate in sede di pianificazione attuativa, con la competente soprintendenza, al fine della esatta localizzazione dei nuovi volumi, prevedendo inoltre l'obbligo, a carico del lottizzante, della realizzazione di opere di valorizzazione storica, ambientale e paesaggistica, dei volumi esistenti"* potrebbe essere realizzabile anche con un piano particolareggiato di zona A di iniziativa/pubblico privata (come già previsto nelle NTA del PUC) imponendo, già nel PUC, una specifica disciplina per tali specifici ambiti da inserirsi in progetti guida/norma nel rispetto delle prescrizioni del PPR per i beni identitari.

Pertanto, alla luce delle criticità esposte anche nella specifica sezione della presente relazione, la proposta pianificatoria non appare coerente.

Osservazione RAS:

Relativamente al PAI, nel Rapporto Ambientale e nella Relazione Generale Illustrativa è descritto il quadro vincolistico che interessa ogni areale oggetto di variante e le eventuali prescrizioni dettate dalle NA del PAI. La situazione della quasi totalità degli ambiti previsti, ad eccezione del comparto F4-18 dell'Ambito E di cui si è già detto, non presenta particolari problematiche idrogeologiche. Si fa presente, tuttavia, che nelle fasi successive dell'iter amministrativo sarà necessario allegare gli elaborati di sovrapposizione delle aree in variante con l'inviluppo delle perimetrazioni della pericolosità idrogeologica vigenti (compresi gli elementi idrici normati coi criteri dell'articolo 30ter delle NA del PAI).

Riscontro Comune:

La localizzazione delle nuove volumetrie non interferisce con aree soggette a dissesto idrogeologico, sia ad inedificabilità assoluta che relativa. Le suddette sovrapposizione saranno prodotte da questo Ente, tuttavia si segnala ai fini collaborativi, come più volte ribadito, la possibilità di avvalersi di strumenti tecnologici quali il Sistema Informativo territoriale Comunale (di recente istituzione, con la sovrapposizione di tutti i vincoli con la pianificazione), e regionale, sul portale "Sardegna Geoportale"

Controdeduzioni RAS:

La possibilità di avvalersi degli strumenti tecnologici quali il Sistema Informativo territoriale Comunale e quello regionale sul portale "Sardegna Geoportale" sono ben noti anche allo scrivente. Ciò che si ribadisce è la necessità di produrre le sovrapposizioni richieste dall'ufficio in quanto devono costituire documentazione ufficiale del PUC, così come richiesto anche dalle "Linee Guida per l'adeguamento dei



**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 al PPR e al PAI" (Linee Guida per l'Adeguamento del PUC al PAI - BURAS n. 29 del 10.9.2007).

Osservazione RAS:

A livello generale appare utile richiamare alcuni obiettivi e indicazioni da osservarsi nel processo di pianificazione urbanistica.

- Uno dei principi fondamentali che devono essere posti alla base delle scelte pianificatorie si fonda sul minimo consumo del suolo e che può essere perseguito, nelle trasformazioni territoriali, ad esempio, mediante l'utilizzo di indici territoriali più elevati rispetto a quelli proposti con la variante. Si cita il caso delle sottozone F4-01 ed F4-02 dell'Ambito A di Platamona, per i quali è stato indicato un indice territoriale molto basso, pari a 0,10 mc/mq, che non si ritiene possa consentire il perseguimento del suddetto obiettivo.

- Altri principi del PPR sono: orientare la pianificazione al "completamento dell'esistente" e alla "integrazione strutturale e formale" con l'esistente (Articolo 61.1), conservare "l'organizzazione spaziale delle trasformazioni che hanno conseguito un adeguato consolidamento, così da configurare parti insediative dotate di caratteri riconoscibili" (Articolo 62.2), orientare gli interventi di nuova urbanizzazione "a completare l'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto" (Articolo 75.1).

- Inoltre, risulta necessario che, nel rispetto delle componenti ambientali e paesaggistiche dei luoghi, debbano essere redatti dei progetti guida/norma che possano indirizzare la successiva pianificazione attuativa in ordine alla distribuzione delle volumetrie e della programmazione, in generale, delle trasformazioni territoriali, al perseguimento della salvaguardia delle peculiarità di carattere paesaggistico, ambientale, storico-culturale e identitario nel rispetto della disciplina sovraordinata consentendo, al contempo, la valorizzazione e fruizione delle zone interessate.

- Si ritiene necessario, infine, che sia data anche evidenza, sia a livello normativo che cartografico, delle fasce di inedificabilità dei 300 metri dalla linea di battigia e dalle zone umide (così come disciplinate dall'art. 10bis della L.R. 45/1989 e dall'art.28 della L.R. 01/2021) nelle quali non potrà essere localizzata alcuna volumetria).

Riscontro Comune:

Si ritiene che gli obiettivi indicati siano perfettamente rispettati nel progetto della variante urbanistica.

Punto 1 – La scelta di prevedere indici territoriali di tale tipo, è motivata dalla necessità dell'Amministrazione di entrare in possesso di aree pubbliche in zone strategiche, in particolare Platamona, utilizzabili per la realizzazione di servizi senza creare alcuna volumetria. Invero il principio del limitato consumo di suolo è rispettato in funzione del Rapporto di copertura previsto, e delle altezze massime realizzabili.

Punto 2 – Tutte le nuove zone F4 previste in progetto mirano al completamento e/o riqualificazione dell'impianto insediativo esistente.

Punto 3.- Sono stati redatti specifici progetti norma, allegati alla variante, finalizzati a meglio chiarire le modalità di intervento. Tali progetti potranno essere integrati in ragione di specifiche peculiarità dell'area.

Punto 4. – Si darà atto di tale richiesta negli elaborati grafici e documentali della variante.

Controdeduzioni RAS:

Punto 1 – Se può essere condivisibile quanto affermato dall'Amministrazione sulla necessità di entrare in possesso di aree pubbliche per la realizzazione di servizi senza creare volumetria, si evidenzia che anche la "creazione di servizi pubblici" seppur privi di volumetria (come ad esempio i parcheggi di cui la variante in esame ha previsto diversi nuovi areali di localizzazione), determina un consumo di suolo, in quanto le stesse vengono sottratte alle aree agricole o naturali andando ad inficiare il principio che sta alla base delle corrette scelte pianificatorie. Inoltre, il rapporto di copertura fissato dal Comune al massimo del 50% della superficie fondiaria, potrebbe comportare una dislocazione sparsa dei volumi tale da interessare, in definitiva, tutta la superficie fondiaria, comportando, di conseguenza, un elevato consumo di suolo.



**REGIONE AUTÓNOMA 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

Per quanto riguarda i punti 2 e 3 si prende atto delle intenzioni del Comune e si conferma la necessità di redigere/integrare i progetti norma con maggiori dettagli e contenuti di cui si è ampiamente trattato nelle sezioni specifiche di ogni ambito.

Osservazione RAS:

Si evidenzia che la possibilità di realizzare aree di sosta a servizio della fruizione dei litorali non comporta obbligatoriamente la necessità di riclassificazione urbanistica, stante la compatibilità della funzione prevista con la zona E agricola e, in taluni casi, anche con la zona H di rispetto e salvaguardia. Ad ogni buon conto, qualora si intendesse persistere nella volontà di attribuire la classificazione di zona G5 agli areali individuati dal PUL, risulta necessario, stante, in generale, la particolare localizzazione delle aree di sosta in ambiti di rilevante sensibilità ambientale e paesaggistica e quasi sempre entro la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia o da zone umide, disciplinare le destinazioni d'uso, i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità di attuazione attraverso delle norme specifiche, che tengano conto di tutto quanto appena illustrato e delle limitazioni imposte dalle norme sovraordinate paesaggistiche e di governo del territorio, ivi inclusi l'art. 10bis della L.R. n. 45/1989 e l'art.28 della L.R. n. 1/2021. Analogo discorso, circa la necessità di integrare la normativa di attuazione, va esteso anche alle zone G2 di nuova previsione.

Riscontro Comune:

La riclassificazione di talune aree in zone G2 e G5 è derivata dalla necessità di introdurre nel PUC vigente i siti che saranno oggetto di acquisizione attraverso procedure di esproprio, nel caso in cui il privato non proceda alla realizzazione dell'intervento previsto.

Per le zone G5 destinate a parcheggi in zone strategiche, quali Porto Ferro, Fiume Santo e Platamona, le NTA potranno essere integrate prevedendo il divieto di realizzare nuovi volumi, oltre a eventuali prescrizioni in termini di modalità realizzative, quali il divieto di utilizzo di materiali cementizi o asfalti, al fine di garantire il mantenimento della naturalità delle aree.

Per le zone G2, è prevista la realizzazione di volumi destinati a servizi per la balneazione, in conformità al PUL vigente, prevedendo la realizzazione di strutture precarie e/o stagionali, in analogia alle concessioni demaniali previste nel citato PUL.

Le aree classificate G2 e G5 risultano puntualmente disciplinate dagli articoli 55 e 56 delle NTA del PU, le quali eventualmente potranno essere integrate con ulteriori specifiche prescrizioni.

Controdeduzioni RAS:

Al riguardo si rinvia interamente a quanto già esposto per le nuove zone G2 e G5 all'interno delle precedenti sezioni della relazione istruttoria.

Osservazione RAS:

Infine, relativamente ai contenuti da inserire nel rapporto ambientale inerente la variante in argomento, si ritiene utile suggerire l'integrazione dei dati riconducibili alle superfici territoriali interessate dalle trasformazioni urbanistiche, alle volumetrie, al numero degli abitanti/bagnanti insediabili e, in generale, quanto riferibile al carico antropico prodotto dall'atto di pianificazione, presenti negli altri elaborati di variante ma non nel rapporto ambientale.

Riscontro Comune:

Viene inserito apposito paragrafo contenente la tabella di riepilogo afferente i dati dimensionali dello stato attuale del PUC e della Variante.

Controdeduzioni RAS:

Il Comune ha inserito nel rapporto ambientale quanto richiesto.



**REGIONE AUTÓNOMA 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. OSSERVAZIONI A SEGUITO DELLA PUBBLICAZIONE DELLA VARIANTE SUL BURAS

Il Comune ha trasmesso la relazione istruttoria relativa alle 21 osservazioni pervenute.

Sintesi osservazione n. 1/A presentata dai Sigg. Angius Antonio- Angius M. Antonietta

Oggetto: La ditta istante è proprietaria dei terreni al - F. 85 mapp. 227 di ettari 13.27.36; - F. 85 mapp. 226 di ettari 25.16.94; - F. 106 mapp. 547 di ettari 3.00.16; - F. 1 mapp. 548 di ettari 7.26.38; chiede che i terreni suddetti siano inclusi fra le nuove zone F4 in esame, per la realizzazione di strutture turistiche alberghiere

Esito istruttoria preliminare Comune: L'osservazione non è accoglibile in quanto l'intervento proposto è non conforme alle prescrizioni di cui all'art. 61, 89 e 90 delle NTA del PPR, non risultando contermini ad elementi dell'assetto insediativo, come identificati dallo stesso PPR.

Si segnala che l'area:

- per quanto riguarda l'assetto ambientale, è individuata nel PPR come naturale, sub-naturale e seminaturale, all'interno dei sistemi a baie, falesie e promontori;
- per quanto riguarda il PAI, è individuata in zona HG4, HG3 e HG2;
- non sono presenti elementi insediativi da riqualificare.

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:

Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 1/B presentata dai Sigg. Angius Antonio- Angius M. Antonietta

Oggetto: La ditta istante è proprietaria dei terreni al - F. 85 mapp. 227 di ettari 13.27.36; - F. 85 mapp. 226 di ettari 25.16.94; - F. 106 mapp. 547 di ettari 3.00.16; - F. 1 mapp. 548 di ettari 7.26.38; chiede che i terreni suddetti siano inclusi fra le nuove zone F4 in esame, per la realizzazione di strutture turistiche alberghiere

Esito istruttoria preliminare Comune: L'osservazione non è accoglibile in quanto l'intervento proposto è non conforme alle prescrizioni di cui all'art. 61, 89 e 90 delle NTA del PPR, non risultando contermini ad elementi dell'assetto insediativo, come identificati dallo stesso PPR.

Si segnala che l'area:

- per quanto riguarda l'assetto ambientale, è individuata nel PPR parzialmente come naturale, sub-naturale e seminaturale, ed agroforestale;
- per quanto riguarda il PAI, è parzialmente individuata in zona HG2;
- non sono presenti elementi insediativi da riqualificare.

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:

Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 2 presentata dal Sig. Schirru Paolo Nicola

Oggetto: La ditta istante è proprietaria dei terreni al Fg. 52 mapp. 63,66,67,300,301 chiede che per i terreni di proprietà, già inclusi nella zona F4-18 in località Argenteria, siano ampliate le destinazioni d'uso ammissibili, prevedendo oltre la destinazione d'uso TR.01a Alberghiera, anche le destinazioni d'uso TR01.B (Albergo residenziale) e TR.02a (Case per ferie)

Esito istruttoria preliminare Comune: L'osservazione non è accoglibile in quanto gli indirizzi forniti dall'amministrazione comunale prevedono la riqualificazione e conversione ai fini turistici delle località costiere, già interessate da insediamenti a carattere residenziale ed extralberghiere, con la previsione di nuove strutture esclusivamente alberghiere.

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:



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

Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 3 presentata dalla Soc. Petricca

Oggetto: La ditta istante è proprietaria dei terreni siti nella Nurra di Sassari loc. Monte Rugginosu e distinti in catasto al foglio 15 mappali -27-28-29-30-37-38-39-40-43-45-46 per un totale di ettari-53.58.93, propone l'inserimento di una parte dei su citati terreni come zona F4 turistica-alberghiera ed il resto come zona E-agricola.

Esito istruttoria preliminare Comune: L'osservazione non è accoglibile in quanto l'intervento proposto è non conforme alle prescrizioni di cui all'art. 61, 89 e 90 delle NTA del PPR, non risultando contermini ad elementi dell'assetto insediativo, come identificati dallo stesso PPR.

Si segnala che l'area:

- per quanto riguarda l'assetto ambientale, è individuata nel PPR come naturale, sub-naturale e seminaturale;
- è inserita all'interno del sito di interesse comunitario "SIC COSTE E ISOLETTE DEL NORD-OVEST DELLA SARDEGNA"
- non sono presenti elementi insediativi da riqualificare.

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:

Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 4 presentata dalla Soc. Venus Immobiliare srl

Oggetto: La ditta istante è proprietaria dei terreni siti nella Nurra di Sassari loc. Rena Majore e distinti in catasto al foglio 22 mappale -2 di ettari 8.06.46, propone l'inserimento di una parte dei su citati terreni come zona F4 turistica-alberghiera

Esito istruttoria preliminare Comune: L'osservazione non è accoglibile in quanto l'intervento proposto è non conforme alle prescrizioni di cui all'art. 61, 89 e 90 delle NTA del PPR, non risultando contermini ad elementi dell'assetto insediativo, come identificati dallo stesso PPR.

Si segnala che l'area:

- per quanto riguarda l'assetto ambientale, è individuata nel PPR come agroforestale;
- non sono presenti elementi insediativi da riqualificare.

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:

Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 5 presentata dal Sig. Muroni Gavino

Oggetto: La ditta istante è proprietaria dei terreni località Baldinca censiti in catasto al foglio 31 mappali 90 e 91, ricadenti all'interno della sottozona E3a (elaborato 5.6 del PUC Tav. 5.6.9), chiede di riesaminare le vigenti NTA al fine di poter dare uniformità e corrispondenza all'effettiva situazione presente nella suddetta zona dando nel contempo pari opportunità, dal punto di vista edificatorio, ai diversi proprietari dei lotti.

Esito istruttoria preliminare Comune: L'osservazione non è accoglibile in quanto non è pertinente con gli obiettivi della variante.

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:

Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 6 presentata dalla Sig.ra Cannas Aghedu Laura

Oggetto: La ditta istante è proprietaria dei terreni località Palmadula al Foglio 53 Mappale 924 della



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

superficie di mq 6.419, attualmente classificato Area attrezzata per la sosta dei camper zona G5, chiede di classificare il terreno di cui trattasi quale zona F4

Esito istruttoria preliminare Comune: L'osservazione è accoglibile in quanto sono rispettati gli indirizzi e le prescrizioni di cui agli art.61,89 e 90 delle NTA del PPR, risultando contermini ad elementi dell'assetto insediativo, come identificati dallo stesso PPR.

Si segnala che l'area:

- per quanto riguarda l'assetto ambientale, è individuata nel PPR come agroforestale;
- non sono presenti criticità di natura ambientale.

Si propone l'accoglimento prevedendo un it pari a 0,30 mc/mq, su una superficie pari a 11.000 mq, per un volume complessivo pari a 3.300 mc

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:

Si prende atto dell'istruttoria preliminare del Comune ricordando che deve essere specificato che l'indice fondiario massimo non può essere superiore a 0,75 mc/mq, nonché devono essere rispettati i disposti di cui all'art.7 del D.A. 2266/U/1983, per il quale il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche. Dovranno essere anche quantificati i volumi per servizi pubblici.

Nelle successive fasi della variante dovrà essere redatto un progetto guida con i contenuti di cui si è già trattato nella presente relazione istruttoria.

Si tenga conto, inoltre, che per la sottozona F4_16 è stato prescritto nella specifica sezione della presente variante, di stralciare la porzione del comparto ricadenti all'interno delle aree a pericolosità idraulica Hi4.



Sintesi osservazione n. 7 presentata dal Sig. Nuvoli Marcello Filippo

Oggetto: La ditta istante è proprietaria dei terreni località tra Argentiera e Porto Ferro, attualmente classificate H2.1, H2.9, E5.a) chiede:

- di classificare le zone E5.a come F4 alberghiera;
- di classificare le zone H2.1 e H2.9 come zona S3 privata, su cui effettuare tutte quelle opere necessarie



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

per valorizzare con percorsi e quant'altro l'area dal punto di vista ambientale e facilitare l'uso turistico del sito, il tutto senza che su queste aree vengano localizzate ulteriori volumetrie.

Esito istruttoria preliminare Comune: L'osservazione non è accoglibile in quanto l'intervento proposto è non conforme alle prescrizioni di cui all'art. 61, 89 e 90 delle NTA del PPR, non risultando contermini ad elementi dell'assetto insediativo, come identificati dallo stesso PPR.

Si segnala che l'area:

- per quanto riguarda l'assetto ambientale, è individuata nel PPR come naturale, sub-naturale e seminaturale, all'interno dei sistemi a baie, falesie e promontori;
- per quanto riguarda il PAI, è individuata in zona HG4, HG3 e HG2;
- non sono presenti elementi insediativi da riqualificare.

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:

Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 8 presentata dal Sig. Nuvoli Marcello Filippo.

Oggetto: La ditta istante è proprietaria dei terreni prospicienti viale Porto Torres presso la via San Giovanni XXIII, attualmente classificate G2, E5a e E3a chiede di classificare le aree suddette parte come F4 alberghiera e parte come S3 privata.

Esito istruttoria preliminare Comune:

L'osservazione è accoglibile in quanto sono rispettati gli indirizzi e le prescrizioni di cui agli art.61,89 e 90 delle NTA del PPR, risultando contermini ad elementi dell'assetto insediativo, come identificati dallo stesso PPR.

Si segnala che l'area:

- per quanto riguarda l'assetto ambientale, è individuata nel PPR come agroforestale;
- per quanto riguarda il PAI, è parzialmente individuata in zona HI4, HI3 e HI2;
- sono presenti elementi insediativi da riqualificare.

Si propone l'accoglimento prevedendo la riclassificazione di tutti gli areali segnalati (S3 e F4) in zona F4, con un indice territoriale pari a 0,20 mc/mq, con la prescrizione che i volumi dovranno essere realizzati all'esterno delle aree di esondazione, mentre nelle aree vincolate dovranno essere realizzate opere di mitigazione e valorizzazione ambientale e paesaggistica.

L'impatto volumetrico complessivo, su una superficie di circa 85.000 mq, è pari a circa 17.000 mc.

Inoltre sarà redatto specifico progetto norma atto ad identificare le aree edificabili e quella da valorizzare, come identificate dal privato come S3.

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:

Preso atto dell'istruttoria preliminare del Comune, si condivide la necessità, come affermato dal Comune, di redigere un progetto norma/guida specifico da integrare nelle fasi successive della variante. Per quanto riguarda i contenuti del progetto norma/guida si rimanda a quanto già espresso per le altre sottozone F4 e, in relazione a ciò, dovrà essere redatto nelle fasi successive della variante in essere. In esso dovrà essere dato rilievo alla coerenza con il parco lineare in cui si inserisce l'intervento (vedasi progetto integrato tav.5.9.1.1 *Parco lineare – Asse parco*; pag.26 della Relazione generale del PUC: 1.4.3. *Il sistema delle valli ed il parco lineare*; pag. 177 della relazione generale del PUC: 4.3.1 *Turismo urbano all'aria aperta*; pag.245 della relazione generale: *sottozone G2 Parchi urbani, strutture per lo sport e il tempo libero*).

Dovranno tuttavia stralciarsi dalla sottozona F4 le porzioni dell'ambito ricadenti nelle aree a rischio idraulico HI4, HI3 e HI2.

Si rileva, inoltre, che una porzione dell'areale di zona F4 interseca e si sovrappone con un tracciato di viabilità di piano e impegna un ulteriore areale di dimensioni limitate oltre la suddetta viabilità di piano. Per evitare tali sovrapposizioni, nonché reliquati di zona F inutilizzabili, si dovrà ridimensionare tale sottozona



**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

F4 riportandola ad un disegno urbanistico più consono.

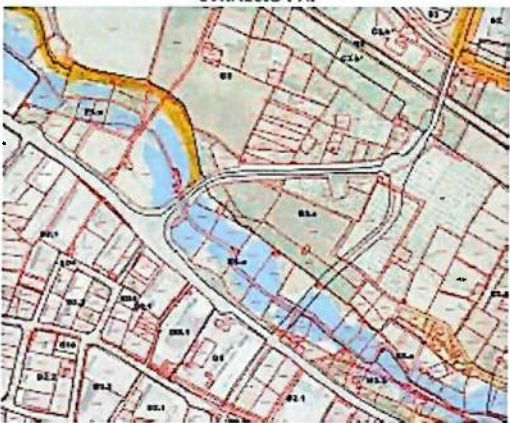
Si prescrive, inoltre, che la volumetria della sottozona sia esclusivamente di tipo alberghiero (e pertanto con destinazione d'uso TR_01.a – Alberghi), a supporto della esistente zona G2 del Parco lineare –Asse parco (progetto integrato tav.5.9.1.1), in sintonia con le previsioni del PUC come descritte al paragrafo 4.3.1 *Turismo urbano all'aria aperta* della Relazione generale del PUC.

Si ricorda, ancora, che deve essere specificato che l'indice fondiario massimo non può essere superiore a 0,75 mc/mq, nonché devono essere rispettati i disposti di cui all'art.7 del D.A. 2266/U/1983 per il quale il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche. Dovranno essere anche quantificati i volumi per servizi pubblici.

STRALCIO PUC VARIANTE 12



STRALCIO PAI



STRALCIO PPR



PROPOSTA GRAFICA PRESENTATA



Sintesi osservazione n. 9 presentata dalla Soc. Co.sar.se

Oggetto: La ditta istante è proprietaria dei terreni località Porto Ferro al Foglio 105 Mappale 448,448,450,491,492 della superficie di mq 66.497, attualmente classificato zona agricola E1b, chiede di classificare il terreno di cui trattasi quale zona F4 turistico alberghiera.

Esito istruttoria preliminare Comune: L'osservazione non è accoglibile in quanto l'intervento proposto è non conforme alle prescrizioni di cui all'art. 61, 89 e 90 delle NTA del PPR, non risultando contermine ad



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

elementi dell'assetto insediativo, come identificati dallo stesso PPR. Infatti si evidenzia che l'area proposta si colloca in adiacenza all'edificato in zona agricola, specificamente individuato dal PPR come nuclei, case sparse ed insediamenti specializzati (identificati con colore grigio nei tematismi delle NTA del PPR), di cui agli artt. 79,80,82,83,84, 85,86,87 delle NTA, pertanto non in contiguità agli insediamenti urbani di cui all'art.89, come elencati all'art. 63, il quale definisce l'edificato urbano come costituito da: a) Centri di antica e prima formazione; b) Espansioni fino agli anni cinquanta; c) Espansioni recenti; d) Espansioni in programma; e) Edificato urbano diffuso.

Si segnala che l'area:

- per quanto riguarda l'assetto ambientale, è individuata nel PPR come agroforestale;
- sono presenti elementi insediativi da riqualificare.

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS: Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 10 presentata da BT Immobiliare srl

Oggetto: La ditta istante è proprietaria dei terreni località SV Platamona Foglio 51 mapp.le 1452, chiede di:

- dislocare la posizione dei nuovi fabbricati ottenuti dopo la demolizione e ricostruzione;
- implementare la destinazione d'uso alberghiera con extra alberghiera (macrocategoria 2 delle N.T.A.);
- l'incremento dell'indice territoriale (IT) previsto di 0,10 - fino al massimo consentito e comunque non inferiore allo 0,40 come quello attualmente esistente.

Esito istruttoria preliminare Comune:

L'osservazione è accoglibile parzialmente. Nello specifico:

- per quanto riguarda la dislocazione dei volumi esistenti, le NTA prevedono specificamente la possibilità di riutilizzo delle volumetrie esistenti, verranno ulteriormente esplicitate le modalità di riutilizzo e dislocazione dei volumi esistenti, in sede di pianificazione attuativa;
- non è accoglibile per quanto riguarda le destinazioni d'uso richieste in quanto gli indirizzi forniti dall'amministrazione comunale prevedono la riqualificazione e conversione ai fini turistici delle località costiere, già interessate da insediamenti a carattere residenziale ed extralberghiero, con la previsione di nuove strutture esclusivamente alberghiere.
- non è accoglibile per quanto attiene l'incremento volumetrico, in quanto lo stesso dovrebbe essere esteso a tutta la zona F4, con il risultato di un volume eccessivamente impattante.

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:

Preso atto dell'istruttoria preliminare del Comune, si rinvia, al riguardo, alle considerazioni espresse per tale specifico ambito (sottozona F4_02) all'interno della presente relazione istruttoria.

Inoltre, come peraltro già evidenziato in precedenza per tutte le sottozone F4, si ribadisce la necessità di redigere un progetto norma che espliciti le modalità di riutilizzo e dislocazione dei volumi esistenti già in sede di PUC e, pertanto, da produrre nelle successive fasi della variante urbanistica.

Si ricorda, ancora, che deve essere specificato che l'indice fondiario massimo non può essere superiore a 0,75 mc/mq, nonché devono essere rispettati i disposti di cui all'art.7 del D.A. 2266/U/1983 per il quale il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche. Dovranno essere anche quantificati i volumi per i servizi pubblici.

Sintesi osservazione n. 11 presentata dalla Soc. Fiume Santo S.p.A.

Oggetto: La ditta istante è proprietaria dei terreni ubicati in località Fiume Santo, già inclusa nella perimetrazione delle zone F4 della variante, chiede di ripristinare la precedente destinazione urbanistica D1 industriale.



**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

La società Fiume Santo S.p.A, segnala:

1 - il fatto per l'area in argomento sono in essere o in fase di progettazione/autorizzazione diversi interventi, e specificamente:

-che all'interno della zona D1 opera principalmente una centrale termoelettrica in grado, da sola, di soddisfare mediamente un terzo del fabbisogno energetico sardo.

-che la centrale rientra tra gli impianti di produzione essenziali per la sicurezza del sistema elettrico sardo, ai sensi della delibera ARERA 111/06 dal 2012 ad oggi (ad eccezione dell'anno 2016).

- che ARERA ha già confermato l'essenzialità della centrale fino al 2024, a mezzo della delibera 268/2019/R/eel.

- che la stessa Terna ha confermato, le centrali termoelettriche a carbone, quale è quella di Fiume Santo, saranno assolutamente indispensabili in Sardegna ancora a lungo e comunque almeno fino al 2026-2028, ossia quando il nuovo cavo sottomarino, il c.d. Tyrrhenian Link, entrerà progressivamente in servizio;

- che la destinazione F4, non consentirebbe alla Società di effettuare su quelle aree qualsiasi intervento coerente con il proprio oggetto sociale, ovvero la produzione di energia.

- che la società, ha avviato in tale area lo sviluppo di un progetto denominato "Hydrogen Valley", ha presentato all'Assessorato dell'Industria della Regione Sardegna una manifestazione di interesse per candidarsi alla presentazione di progetti per la costituzione di "Hydrogen Valley" da finanziare nell'ambito del (PNRR), Missione 2 "Rivoluzione verde e transizione ecologica, componente 2 "energia rinnovabile, idrogeno, rete e mobilità sostenibile", investimento 3.1, come previsto dal DGR n. 6/19 del 25 febbraio 2022. Successivamente, la Società ha altresì trasmesso l'istanza per il rilascio del provvedimento unico regionale in materia ambientale (PAUR) di cui alla L.R. n. 2/2021 e dell'art. 8 delle Direttive regionali in materia di V.I.A.

- che Il Consorzio ha stipulato un accordo con la Società ai sensi del quale si impegna ad approvare, per quanto di competenza, un progetto di impianto fotovoltaico da 10.2 MWp, (BESS) nonché ad effettuare congiunte valutazioni di progetti di natura industriale in relazione alla filiera energia rinnovabili – idrogeno e sue applicazioni.

2- - CHE l'impianto motivazionale su cui si fonda la variante, non risponde al vero. La variante riposa, infatti, sul presupposto che Fiume Santo stia dismettendo gradualmente e progressivamente la centrale, e che dunque le aree dismesse debbano essere impiegate altrimenti. La società sostiene che la centrale è pienamente in funzione ed è tutt'ora oggetto di una serie di progetti ed interventi diretti alla riconversione e riqualificazione della medesima; che la realizzazione di un albergo in prossimità della centrale elettrica potrebbe impedire l'espansione e la riqualificazione della medesima. Circostanza, questa, che, sarebbe in netto contrasto con l'interesse pubblico dei sassaresi e dei sardi in generale.

3- la possibile irrealizzabilità dell'intervento, sostenendo che tale area, che già è parte di un S.I.N., si troverebbe ad essere "circondata" da impianti industriali di produzione di energia, e godrebbe di un accesso ad un tratto di litorale parzialmente neppure balneabile per motivi di sicurezza; che le iniziative potrebbero comunque essere precluse o ampiamente limitate per ragioni di sicurezza (e.g., ove applicabile, in virtù del D. Lgs. 105/2015 e s.m.i. in materia di prevenzione di incidenti rilevanti, c.d. normativa Seveso).

4- la non conformità della variante alla normativa del PPR, sostenendo che il mutamento della destinazione di zona è non coerente:

- con l'art.61, comma 1, lett. b...delle NTA del PPR che prevede "b. localizzare i nuovi interventi residenziali e turistici e i servizi generali in connessione e integrazione strutturale e formale con l'assetto insediativo esistente";
- con l'art. 62, lett. j) delle NTA del PPR che prevede la "delocalizzazione dalla fascia costiera delle attività industriali e/o di quelle diverse dalle residenziali e turistiche, qualora non funzionalmente connesse al mare";
- con l'art. 89 delle NTA del PPR, che, al comma 1, punto b) dispone di "favorire le nuove localizzazioni turistiche in zone contigue e/o integrate agli insediamenti urbani";



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

- con l'art. 90, comma 1 delle NTA del PPR, che impone di favorire: "lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio attraverso l'utilizzo degli insediamenti esistenti quali centri urbani, paesi, frazioni ed agglomerati, insediamenti sparsi del territorio rurale e grandi complessi del territorio minerario".

5- la mancata applicazione dell'art.52 delle NTA del PUC, e che la variante configge con lo stesso articolo.

Esito istruttoria preliminare Comune: L'osservazione non è accoglibile per le motivazioni di seguito descritte.

1 - Le considerazioni prodotte dalla società istante fanno riferimento ad aspetti imprenditoriali ed ai programmi di sviluppo della stessa Società, che l'Amministrazione Comunale ha comunque valutato ai fini delle scelte pianificatorie attuate. Invero al momento risulta agli uffici che:

- per quanto attiene il progetto di impianto fotovoltaico da 10.2 MWp (BESS), presentato in data antecedente all'adozione della variante, lo stesso risulta esterno alla zona F4, in quanto proprio in fase progettuale della variante si è tenuto conto di tale intervento, peraltro al momento non ancora autorizzato da parte degli enti preposti;

- per quanto attiene il progetto "Hydrogen Valley", presentato in data successiva all'adozione della variante, lo stesso risulta incluso parzialmente nella zona F4, mentre la parte restante è ricadente in zona D1 e si sovrappone all'area di intervento di cui all'impianto BESS; inoltre al momento l'intervento non è ancora autorizzato da parte degli enti preposti.

2 - In merito all'impianto motivazionale della variante, le motivazioni che sostengono la variante sono ben più ampie ed articolate, ed attengono al più generale interesse pubblico inerente la riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio. Tale scelta è supportata dal fatto che l'area in argomento:

- è inserita in un contesto di alto valore paesaggistico ed ambientale, in quanto vincolata paesaggisticamente e ubicata in fascia costiera, a ridosso del mare;
- risulta adiacente ad una zona umida, ricompresa nel Sito di interesse comunitario "Stagno di Pilo – Cesaraccio" e ad una zona di Protezione Speciale ZPS di cui alla direttiva Comunitaria;
- è inclusa nel sistema regionale dei Parchi cui alla Legge 394/91 (Legge Quadro sulle Aree Protette), che individua aree naturali protette nazionali (Parchi nazionali, Riserve naturali statali e Aree Marine Protette) e aree naturali protette regionali (Parchi naturali regionali), e di cui alla L.R. 31/1989 che disciplina il sistema regionale dei parchi, delle riserve, dei monumenti naturali, nonché delle altre aree di rilevanza naturalistica ed ambientale di rilevanza regionale;
- è inclusa tra le "Oasi permanenti di protezione faunistica", di cui alla Legge 157/92 e dalla L.R. 23/98;
- dal punto di vista dello sviluppo territoriale, risulta essenziale dotare l'areale complesso in esame dei necessari servizi turistici atti a valorizzare l'intero compendio, ed in particolare la zona umida e l'arenile antistante, secondo il programma stabilito dall'Amministrazione nel PUL approvato e vigente, con la previsione di realizzazione di n.2 concessioni demaniali (di cui una già in esercizio e l'altra in fase di autorizzazione).

3- Le disposizioni sopracitate non precludono, in linea generale, la previsione di un nuovo intervento turistico, e dovranno essere valutate in funzione dell'intervento da realizzarsi, congiuntamente al consorzio industriale, di cui fa parte anche il comune di Sassari.

4 - Sul punto occorre chiarire:

- in merito all'art.61 delle NTA del PPR: la variante in argomento è stata redatta seguendo i principi fondamentali del PPR, orientati in particolare quelli attinenti alla riqualificazione degli insediamenti esistenti, come definiti all'art. 60 delle NTA del PPR, il quale specifica al comma 2 che "Rientrano nell'assetto territoriale insediativo regionale le seguenti categorie di aree e immobili definiti nella relazione del P.P.R. e individuati nella tavola 4: a) Edificato urbano; b) Edificato in zona agricola; c) Insediamenti turistici; d) Insediamenti produttivi; e) Aree speciali (servizi); f) Sistema delle infrastrutture. La zona in argomento rientra tra gli insediamenti produttivi esistenti di cui alla lettera d, pertanto la scelta operata si ritiene coerente con l'art. 61 c.1 lettera b. delle stesse NTA, che prevede



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

“localizzare i nuovi interventi residenziali e turistici e i servizi generali in connessione e integrazione strutturale e formale con l'assetto insediativo esistente”. Nel caso specifico la scelta è stata quella di favorire la riqualificazione di un'area degradata, ma di alto valore paesaggistico ambientale, come detto precedentemente, evitando l'alterazione delle aree contermini. Tale scelta è anche suffragata dai generali principi di cui all'art.3 delle stesse NTA del PPR e, per quanto riguarda l'assetto insediativo, di cui all'art.61 (citato integralmente nella relazione illustrativa), in merito alla riqualificazione e al completamento degli insediamenti esistenti;

- in merito all'art.62 delle stesse NTA, si evidenzia che la variante non preclude l'utilizzo del restante tratto di costa, al fine dell'approvvigionamento idrico. Si segnala inoltre che la proposta “Hydrogen Valley” è stata presentata successivamente alla data di adozione della variante, e che in ogni caso gli esiti di tale proposta non hanno avuto conclusione, in quanto al vaglio del ministero competente;

- in merito agli artt.89 e 90 delle stesse NTA del PPR, non sussiste un divieto esplicito, posto che l'articolo 89 prescrive di “favorire le nuove localizzazioni turistiche in zone contigue e/o integrate agli insediamenti urbani”, mentre l'art.90 stabilisce anch'esso di favorire “lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio attraverso l'utilizzo degli insediamenti esistenti quali centri urbani, paesi, frazioni ed agglomerati, insediamenti sparsi del territorio rurale e grandi complessi del territorio minerario”. Pertanto nel caso di specie l'amministrazione ha ritenuto, proprio in ragione delle peculiarità dell'area, precedentemente descritte (in particolare al punto 2, anche per ciò che riguarda le potenzialità di sviluppo turistico), di riconvertire e valorizzare l'area suddetta, già inclusa nell'assetto insediativo, facendo riferimento ad ulteriori principi normativi ed indirizzi stabiliti dallo stesso PPR, ed in particolare:

- l'art. 93 delle NTA del PPR - Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale. Indirizzi, il quale recita alla lettera e): “favorire la redazione di piani bonifica, recupero, riuso, trasformazione e valorizzazione dei complessi dismessi e delle relative infrastrutture, oltre che per riconversione produttiva, anche a scopo culturale, museale, ricreativo e turistico”.

- gli artt. 41, 42 e 43 delle NTA del PPR, relativi alle aree di recupero ambientale, comprendenti “aree degradate o radicalmente compromesse dalle attività antropiche pregresse, quali quelle interessate dalle attività minerarie dismesse e relative aree di pertinenza, quelle dei sedimenti e degli impianti tecnologici industriali dismessi, le discariche dismesse e quelle abusive, i siti inquinati e i siti derivanti da servitù militari dismesse”, per le quali “non sono consentiti interventi, usi o attività che possano pregiudicare i processi di bonifica e recupero o comunque aggravare le condizioni di degrado” ed inoltre “gli interventi devono promuovere, ove possibile, il ripristino dei luoghi, anche al fine della valorizzazione turistico ambientale, tenendo conto della conservazione dell'identità storica e culturale del paesaggio. I piani di valorizzazione turistico ambientale sono ammessi solo se compatibili con i caratteri specifici del territorio”.

5 - Come citato nella relazione illustrativa, con deliberazione consiliare n.17 del 24/03/2022 l'Amministrazione ha stabilito di ritenere conclusa la procedura ex articolo 52 NTA del PUC, per l'infruttuosità della stessa in quanto, come descritto nel preambolo, gli interventi selezionati non appaiono rispondenti alle esigenze di integrazione dell'offerta turistica di questo Ente”. Pertanto non si rileva il contrasto con il suddetto articolo, posto che la suddetta procedura non è prevista ai sensi della normativa sovraordinata, e che pertanto l'Amministrazione ha il potere di modificarla e/o abrogarla.

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:

Si rinvia a quanto espresso per tale ambito nella apposita sezione della presente relazione istruttoria.

Sintesi osservazione n. 12 presentata dalla Sig.ra Stacca Assunta



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Oggetto: La ditta istante è proprietaria dei terreni ubicati in località Ezzi Mannu, Foglio 13 mapp.le 3, della superficie di mq 45.502, attualmente classificato zona ambientale H2.4, chiede di classificare il terreno di cui trattasi quale zona F4 turistico alberghiera.

Esito istruttoria preliminare Comune: L'osservazione non è accoglibile in quanto l'intervento proposto è non conforme alle prescrizioni di cui all'art. 61, 89 e 90 delle NTA del PPR, non risultando contermini ad elementi dell'assetto insediativo, come identificati dallo stesso PPR.

Si segnala che l'area:

- per quanto riguarda l'assetto ambientale, è individuata nel PPR come agroforestale;
- ricade in ambito comunitario, precisamente in zona tutelata dal sito di interesse comunitario e zona protezione speciale (SIC STAGNO DI PILO CESARACCIO)
- non sono presenti elementi insediativi da riqualificare.

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:

Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 13/A presentata dalla Soc. L'Argentiera S.p.A

Oggetto: Si chiede l'ampliamento delle destinazioni d'uso per la zona F4-17, con l'inserimento della destinazione d'uso residenziale

Esito istruttoria preliminare Comune: L'osservazione non è accoglibile in quanto gli indirizzi forniti dall'amministrazione comunale prevedono la riqualificazione e conversione ai fini turistici delle località costiere, già interessate da insediamenti a carattere residenziale ed extralberghiero, con la previsione di nuove strutture esclusivamente alberghiere.

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:

Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 13/B presentata dalla Soc. L'Argentiera S.p.A

Oggetto: Si chiede un chiarimento circa la presunta esistenza di un'iniziativa diretta all'adozione di un piano particolareggiato a iniziativa pubblica per la Borgata dell'Argentiera)

Esito istruttoria preliminare Comune: L'osservazione non è accoglibile in quanto non è pertinente con gli obiettivi della variante.

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:

Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 13/C presentata dalla Soc. L'Argentiera SpA

Oggetto: si chiede lo stralcio di una parte della zona F4-17 con conseguente rideterminazione degli indici edificatori

Esito istruttoria preliminare Comune:

L'osservazione è accoglibile con la riclassificazione dell'area in esame quale zona E2c, la contestuale riduzione della zona F4, mantenendo invariato l'indice territoriale già previsto.

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:

Al riguardo si rinvia a quanto espresso per tale zona omogenea F4_17 nella specifica sezione della presente relazione istruttoria.

Sintesi osservazione n. 13/D presentata dalla Soc. L'Argentiera S.p.A

Oggetto: Si chiede di stralciare la zona F4-18 individuata nella variante e di riclassificare una nuova zona



**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

F4 in un'altra area nella stessa località.

Esito istruttoria preliminare Comune: L'osservazione non è accoglibile in quanto gli indirizzi forniti dall'Amministrazione comunale prevedono, in ossequio a quanto previsto dal PPR, il rispetto degli art.61, 89 e 90 delle NTA del PPR, nonché degli art.21 e seguenti delle stesse NTA, relativi al grado di naturalità dell'area e prescrizioni relative. Nel caso in argomento l'area proposta, priva di elementi insediativi da riqualificare, per quanto riguarda l'assetto ambientale è individuata nel PPR come naturale e seminaturale, per cui valgono le disposizioni di cui agli artt. 23 e 26 che prevedono:

- nelle aree naturali e subnaturali sono vietati: a) qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica
- nelle aree semi-naturali sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica

Per quanto riguarda il PAI, è individuata in zona HG4, HG3 e HG2.

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:

Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 13/E presentata dalla Soc. L'Argentiera S.p.A

Oggetto: Si chiede di individuare nella variante una nuova zona F4 in un'altra area nella stessa località.

Esito istruttoria preliminare Comune: L'osservazione non è accoglibile in quanto gli indirizzi forniti dall'Amministrazione comunale prevedono, in ossequio a quanto previsto dal PPR, il rispetto degli art.61, 89 e 90 delle NTA del PPR, nonché degli art.21 e seguenti delle stesse NTA, relativi al grado di naturalità dell'area e prescrizioni relative. Nel caso in argomento l'area proposta, priva di elementi insediativi da riqualificare, per quanto riguarda l'assetto ambientale è individuata nel PPR come naturale e seminaturale, per cui valgono le disposizioni di cui agli artt. 23 e 26 che prevedono:

- nelle aree naturali e subnaturali sono vietati: a) qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica
- nelle aree semi-naturali sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica

Per quanto riguarda il PAI, è individuata in zona HG2.

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:

Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 14 presentata dal Sig. Cualbu Rino Angelo

Oggetto: La ditta istante è proprietaria dei terreni ubicati in località Crabufiggu -Palmadula, Foglio 54 mapp.le 12 e15, Fg 44 mapp.le 45, della superficie di mq 127.620, attualmente classificato zona ambientale H2.9 e agricole E2c, chiede di classificare parzialmente il terreno di cui trattasi, per circa 32.000 mq, quale zona F4 turistico alberghiera.

Esito istruttoria preliminare Comune: L'osservazione non è accoglibile in quanto l'intervento proposto è non conforme alle prescrizioni di cui all'art. 61, 89 e 90 delle NTA del PPR, non risultando contermini ad elementi dell'assetto insediativo, come identificati dallo stesso PPR.

Si segnala che l'area:

- per quanto riguarda l'assetto ambientale, è individuata nel PPR parzialmente come naturale;
- non sono presenti elementi insediativi da riqualificare.

Esito Consiglio: //



**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 RAS:

Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 15 presentata dalla Sig.ra Leoni Maria Annina

Oggetto: La ditta istante ha trasmesso e poi ritirato l'osservazione presentata.

Esito istruttoria preliminare Comune: //

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS: //

Sintesi osservazione n. 16 presentata da Ventura Sandro e più

Oggetto: La ditta istante è proprietaria dei terreni ubicati in località La Pedraia, per una superficie di mq 43.927 mq circa, attualmente classificato zona agricola E2c, chiede di classificare il terreno di cui trattasi quale zona F4 turistico alberghiera.

Esito istruttoria preliminare Comune:

L'osservazione è accoglibile in quanto sono rispettati gli indirizzi e le prescrizioni di cui agli art.61,89 e 90 delle NTA del PPR, risultando contermini ad elementi dell'assetto insediativo, come identificati dallo stesso PPR.

Si segnala che l'area:

- per quanto riguarda l'assetto ambientale, è individuata nel PPR come agroforestale;

Si propone l'accoglimento prevedendo la riclassificazione degli areali segnalati in zona F4, con un indice territoriale pari a 0,30 mc/mq, con la prescrizione dovranno essere realizzate opere di mitigazione e valorizzazione ambientale e paesaggistica.

L'impatto volumetrico complessivo, su una superficie di circa 43.000 mq è pari a circa 12.900 mc.

Inoltre sarà integrato il progetto norma già approvato per la località La Pedraia.

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:

Si prende atto dell'istruttoria preliminare del Comune, ma si evidenzia, tuttavia, che la superficie indicata dal Comune, pari a circa 43.000 mq, non corrisponde a quanto richiesto nell'osservazione presentata dalla ditta Ventura Sandro e più, nella quale, invece, si richiede la riclassificazione dei mappali n.519 e 139, e di porzioni delle particelle 166 e 512 per una superficie complessiva pari a 20.575.

D'altra parte anche la cartografia allegata nell'osservazione mostra che la richiesta di modifica non riguarda l'intera superficie occupata dai mappali di proprietà, pari a 43.927 mq. In merito a questo punto si rileva, altresì, che le aree escluse dalla richiesta sono classificate come aree naturali dal PPR e, di conseguenza, soggette ai disposti di cui agli artt. 23 e seguenti delle NTA del PPR e non trasformabili.

Si osserva, inoltre, che l'area individuata presenta una discontinuità nel lato adiacente alla zona D2.3, interessando un reliquato di zona E2.c che a livello urbanistico non ha ragione di esistere. Peraltro l'intera area proposta in riclassificazione va a costituire un'addizione che mal si concilia con il perseguimento di un corretto disegno urbanistico delle nuove aree di trasformazione.

Pertanto, qualora il Consiglio Comunale intenda accogliere l'osservazione, dovrà essere modificata la superficie di zona F4, ridimensionandola e andando a riconfigurare l'intero disegno urbanistico dell'areale, portandolo in aderenza alle zone urbanistiche C ed F già presenti.

Anche in questo caso dovrà essere redatto un progetto norma con i contenuti di cui si è già trattato all'interno della presente relazione istruttoria.

Si ricorda, ancora, che deve essere specificato che l'indice fondiario massimo non può essere superiore a 0,75 mc/mq, nonché devono essere rispettati i disposti di cui all'art.7 del D.A. 2266/U/1983 per il quale il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche. Dovranno essere anche quantificati i volumi per servizi pubblici.



REGIONE AUTÓNOMA 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



Sintesi osservazione n. 17 presentata dalla Soc. Vecchia Tenuta

Oggetto: La ditta istante è proprietaria di una struttura Turistico Ricettiva posta in loc. Biancareddu, autorizzata con Concessione Edilizia del 2003, per un numero di posti letto pari a 90, attualmente classificato zona agricola E2c, chiede di riclassificare il terreno di cui trattasi quale zona F4 turistico alberghiera.

Esito istruttoria preliminare Comune:

L'osservazione è accoglibile in quanto sono rispettati gli indirizzi e le prescrizioni di cui agli art.61,89 e 90 delle NTA del PPR, risultando contermini ad elementi dell'assetto insediativo, come identificati dallo stesso PPR.

Si segnala che l'area:

- per quanto riguarda l'assetto ambientale, è individuata nel PPR come agroforestale e parzialmente come naturale;
- sono presenti elementi insediativi da riqualificare.

Si propone l'accoglimento prevedendo la riclassificazione degli areali indicati nella planimetria sottostante in zona F4 (due aree di superficie pari a 15000 mq e 24000 mq, da definirsi come unico comparto), con un indice territoriale pari a 0,30 mc/mq, con la prescrizione che dovranno essere realizzate opere di mitigazione e valorizzazione ambientale e paesaggistica. L'impatto volumetrico complessivo, includente i volumi esistenti, è pari a circa 11700 mc.

Inoltre sarà integrato il progetto norma già approvato



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

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

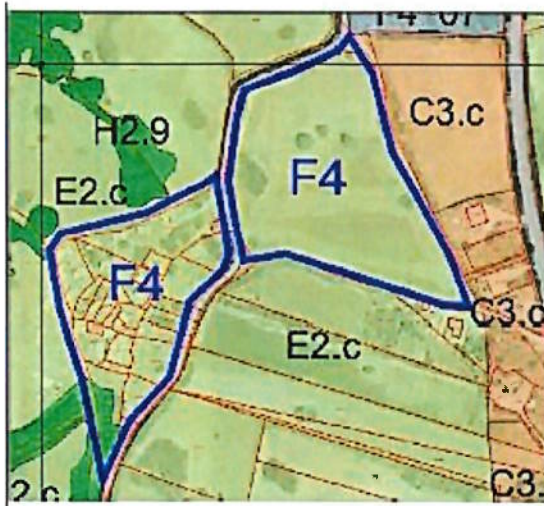
Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:

Al fine di poter esprimere le considerazioni di competenza si chiede di fornire chiarimenti sulla natura di tale struttura, definita turistico ricettiva, edificata in zona agricola, posto che nell'osservazione del proponente si afferma: " il progetto originario ha previsto la realizzazione di un residence costituito da una serie di fabbricati adibiti rispettivamente ad Hall, reception, ristorante, cucina, camere per pernottamento, accessori quali piscina, campi da tennis, parco giochi etc per una cubatura totale pari a circa mc. 4600 per un numero di posti letto pari a 90. La proprietà totale comprende un'area circostante totale libera pari a circa Ha 79.00".



Proposta Base Foto Aerea



Sintesi osservazione n. 18 presentata dalla Società VIMTUR

Oggetto: La ditta istante è proprietaria dei terreni ubicati in località Lampianu, per una superficie di mq 54.800 mq circa, attualmente classificato zona ambientale H2.9, chiede di classificare il terreno di cui trattasi quale zona F4 turistico alberghiera, ed in subordine come zona E2c agricola

Esito istruttoria preliminare Comune: L'osservazione non è accoglibile in quanto gli indirizzi forniti dall'Amministrazione comunale prevedono, in ossequio a quanto previsto dal PPR, il rispetto degli art.61, 89 e 90 delle NTA del PPR, nonché degli art.21 e seguenti delle stesse NTA, relativi al grado di naturalità dell'area e prescrizioni relative. Nel caso in argomento l'area proposta, priva di elementi insediativi da riqualificare, per quanto riguarda l'assetto ambientale è individuata nel PPR come naturale e seminaturale, per cui valgono le disposizioni di cui agli artt. 23 e 26 che prevedono:

- nelle aree naturali e subnaturali sono vietati: a) qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica
- nelle aree semi-naturali sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica.

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:

Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.



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

Sintesi osservazione n. 19 presentata dal Sig. Marini Roberto

Oggetto: La ditta istante è proprietaria dei terreni ubicati in località Lu Traineddu - strada vicinale Lu Traineddu n 3, in catasto urbano (foglio 82 particella 33 -31-1418) chiede l'estensione della zona edificabile sul intero lotto in quanto, attualmente, risulta erroneamente diviso in una parte edificabile e l'altra seminativo.

Esito istruttoria preliminare Comune: L'osservazione non è accoglibile in quanto non è pertinente con gli obiettivi della variante.

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:

Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 20 presentata dalla Soc. Principe Resort srl

Oggetto: La ditta istante è proprietaria dei terreni ubicati in località Ottava chiede l'aggiornamento cartografico del PUC affinché la struttura alberghiera rientri nel suo complesso all'interna dell'area urbanistica individuata dal PUC vigente come zona G1.6.

Esito istruttoria preliminare Comune: L'osservazione non è accoglibile in quanto non è pertinente con gli obiettivi della variante.

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:

Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 21 presentata dal Sig. Guercio Maurizio

Oggetto: La ditta istante è proprietaria di parte dei terreni siti all'interno della zona F2 "Villaggio Nurra" chiede lo stralcio completo delle previsioni relative alla sottozona e conferma di quanto già previsto dalla Variante n.8. In subordine:

1- a. stralcio dell'ultimo capoverso di cui all'articolo 50 delle NTA; b. eliminazione della sottozona F2 dal Progetto Integrato di cui alla Tav. 5.9.5.3; c. modifica del Progetto Integrato di cui alla Tavola 5.9.5.3 con stralcio completo del percorso ciclopedonale che interseca la sottozona F2;

2- Eliminare o modificare il graficismo della Tavola 5.9.5.3 stralciando dalle "strade interne al comparto" il ramo di proprietà privato non di uso pubblico.

Esito istruttoria preliminare Comune: L'osservazione non è accoglibile in quanto rientra tra gli indirizzi dell'amministrazione la riqualificazione della località in argomento, con la previsione di un piano attuativo, peraltro già normato nel PUC vigente, finalizzato alla riqualificazione paesaggistica dell'edificato esistente e aree limitrofe.

Non sono neanche accoglibili le richieste di cui ai punti 1 e 2 in subordine, in quanto l'Amministrazione, nel pianificare il territorio, anche al fine di garantire l'interesse pubblico, può prevedere schede di dettaglio (peraltro richieste ordinariamente dalla RAS, finalizzate ad un maggiore dettaglio della programmazione pianificatoria). Nel caso specifico si evidenzia che le scelte dell'Amministrazione sono state operate in funzione dell'esistenza di un complesso edilizio realizzato in assenza di pianificazione ed oggetto di condono edilizio, per il quale sono assenti le opere di urbanizzazione primaria.

Esito Consiglio: //

Considerazioni RAS:

Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

6. CONSIDERAZIONI FINALI

Ai sensi dell'art.20, comma 13, della L.R. n.45/89, 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



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

forma di nota o è riportato nel verbale finale.

7. PROPOSTA DELL'UFFICIO ISTRUTTORE AL DG:

Affinché la variante n.12 al PUC di Sassari sia dichiarata coerente con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio, con il quadro legislativo e con le direttive regionali, il Comune dovrà procedere alle modifiche e integrazioni dell'atto di pianificazione come indicato nelle parti evidenziate in rosso della presente relazione istruttoria.

Cagliari, 4 ottobre 2023

Funzionario istruttore aspetti agropedologici
e ambientali

Dott. Agr. Giuseppe Scarpa

Funzionario istruttore aspetti geologici e
P.A.I.

Dott. Geol. Alessia Onnis

Funz.istrutt./Resp. del Settore

Ing. Silvia Lallai

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

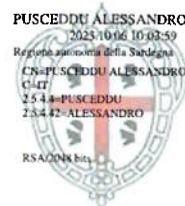


Silvia Lallai
06.10.2023
09:26:54
GMT+01:00

Direttore del Servizio

Ing. Alessandro Pusceddu

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



In continuazione di seduta, il Presidente, data lettura dell'articolo 78, comma 2 del Testo unico sull'ordinamento degli Enti locali, che richiama l'obbligo di astensione sui provvedimenti amministrativi di carattere generale, quali il P.U.C. e il P.U.L. nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e specifici interessi del Consigliere e dei suoi parenti o affini fino al quarto grado, pone in trattazione la proposta in oggetto e cede la parola all'assessore all'urbanistica Lucchi per l'illustrazione.

Nel corso dell'intervento del Presidente è entrato in aula il consigliere Pinna.

L'Assessore all'urbanistica Lucchi illustra la proposta di deliberazione al Consiglio.

Nel corso dell'illustrazione dell'assessore Lucchi sono entrati in aula i consiglieri Daniele Deiana e Dettori.

Il Presidente apre la fase del dibattito.

Intervengono: il Sindaco; il consigliere Panu; il Sindaco; il consigliere Rizzu; l'assessore all'urbanistica Lucchi; il consigliere Mascia; il consigliere Giuseppe Deiana; il consigliere Daniele Deiana; il consigliere Dettori; la consigliera De Martis; il consigliere Pinna; la consigliera Di Guardo; il consigliere Masala e il consigliere Daniele Deiana.

Il Presidente cede la parola al Sindaco per la replica finale.

Il Sindaco svolge la replica.

Per il contenuto dell'illustrazione, della discussione e della replica del Sindaco, si rinvia alla registrazione su supporto informatico, che costituisce documentazione amministrativa ai sensi dell'articolo 49 del regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale.

Il Consigliere Profili chiede una breve sospensione della seduta per una riunione di maggioranza.

Il Presidente, accedendo alla richiesta del consigliere Profili, alle ore 17,54, sospende la seduta.

Alle ore 18,10, il Presidente, ripresi i lavori, poiché nessun altro Consigliere chiede di intervenire nel dibattito, apre la fase delle dichiarazioni di voto.

Il Consigliere Pinna, svolto un breve intervento, annuncia il voto contrario del Partito Democratico.

Il Consigliere Daniele Deiana, svolto un breve intervento, dichiara il voto favorevole del gruppo Noi per Sassari.

Il Consigliere Giuseppe Deiana esprime il voto favorevole del gruppo Sassari Progetto Comune.

La Consigliera Di Guardo, svolto un breve intervento, annuncia il voto favorevole del gruppo Prima Sassari.

La Consigliera Zallu, svolto un breve intervento, annuncia il voto favorevole del Movimento 5 Stelle.

Il Sindaco, svolto un breve intervento nel corso del quale ringrazia la struttura tecnica per il lavoro svolto e il Direttore generale, dichiara il voto favorevole.

Il Presidente, nominato scrutatore il consigliere Pinna in sostituzione del consigliere Panu, uscito dall'aula, poiché nessun altro Consigliere chiede di intervenire per dichiarazione di voto, invita il Consiglio a deliberare simultaneamente sulla proposta di deliberazione e sulla esecutività immediata della stessa.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta n. 3241 in data 11 aprile 2022 di cui all'oggetto, presentata dall'assessore all'urbanistica e sviluppo turistico;

PREMESSO che nel Comune di Sassari è vigente il Piano urbanistico comunale (PUC) adeguato al Piano paesaggistico regionale (PPR) e al Piano di assetto idrogeologico (PAI), approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio comunale n. 43 del 26.7.2012 e pubblicato sul B.U.R.A.S. in data 11.12.2014;

RILEVATO che il citato strumento urbanistico, oltre a dettare gli indirizzi progettuali inerenti le zone turistico-alberghiere e l'incremento dell'offerta turistica per il territorio comunale:

- persegue un modello di sviluppo turistico sostenibile, legato alla fruizione del territorio nel suo complesso, da articolare secondo un sistema a rete, capace di mettere in relazione più realtà coesistenti nel territorio e di coinvolgere l'intera filiera e tutte le imprese interessate, artigiane, agricole e di servizi (ristorazione, trasporti, cultura e divertimento);
- indirizza gli interventi su un turismo sostenibile di qualità teso a valorizzare il patrimonio storico, archeologico e ambientale presente nel nord ovest della Sardegna, mediante l'integrazione tra il turismo balneare e quello culturale ed ambientale, al fine di creare un nuovo modello turistico "destagionalizzato";
- analizza e individua, in termini di "offerta turistica", le fattibili forme di turismo sostenibile per il territorio, con particolare riferimento al "*Turismo culturale*", al "*Turismo congressuale*", al "*Turismo urbano all'aria aperta*", al "*Turismo extraurbano e rurale*" ed al "*Turismo extraurbano rivolto alle aree costiere*";

ACCERTATO, quanto a quest'ultima forma di offerta turistica, che gli indirizzi seguiti in sede di pianificazione e i criteri utilizzati per la definizione dell'offerta turistico ricettiva sulla fascia costiera, risultano coerenti con quanto disciplinato dalle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del P.P.R., segnatamente prevedendo lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio attraverso l'utilizzo degli insediamenti esistenti in frazioni e agglomerati, insediamenti sparsi nel territorio rurale e grandi complessi minerari come l'Argentiera;

SPECIFICATO in particolare che gli obiettivi del PUC per dette zone riguardano, oltre la riqualificazione e valorizzazione degli insediamenti turistici esistenti (F2), nuovi insediamenti turistici per la rivitalizzazione e valorizzazione degli insediamenti residenziali localizzati prevalentemente nelle borgate (F4);

RAMMENTATO inoltre che gli indirizzi di programmazione territoriale individuati nel PUC, nel perseguire il principio del minimo consumo del territorio, stabiliscono l'insediamento dei nuovi interventi in contiguità/prossimità/integrazione a quelli urbani esistenti, in uno con un'offerta integrata non esclusivamente incentrata sulla sola fruizione dei litorali ma diretta a creare ed organizzare itinerari turistici in cui detta offerta riesca a coniugare componenti ambientali, paesaggistiche, storico-culturali e archeologiche;

ATTESO che il PUC, sulla base di quanto sopra indicato, ha programmato la ripartizione dell'offerta turistica negli ambiti costieri, con attribuzione delle relative volumetrie insediabili, individuando puntualmente n. 4 concentrazioni di zone F4 in contiguità alle borgate costiere, per un totale di 43.409 mc, distribuiti tra le borgate di Biancareddu (8.291 mc), La Pedraia (15.115 mc), Palmadula (10.374 mc) e Baratz-

Villa Assunta (9.629 mc);

PRESO ATTO che ad integrazione delle volumetrie già puntualmente individuate, l'articolo 52 della NTA del PUC contempla altri ambiti di offerta a vocazione turistico-alberghiera da identificare all'interno di cinque macroaree per un totale di mc 259.000 da localizzare attraverso una procedura articolata nelle seguenti tre fasi procedurali:

1. studio preliminare delle macroaree per l'individuazione dei vincoli urbanistici, paesaggistici, ambientali e di ulteriori eventuali criticità presenti all'interno degli ambiti;
2. bando, da redigersi in base al prefato studio preliminare, al fine di individuare i promotori di interventi per nuovi insediamenti turistico – alberghieri;
3. variante al PUC; qualora l'Amministrazione ritenga gli interventi selezionati attraverso il bando rispondenti alle esigenze di integrazione di offerta turistica;

EVIDENZIATO, riguardo a tale iter procedimentale, quanto segue:

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 79 del 29 novembre 2016 è stato approvato lo *"Studio preliminare redatto ai sensi dell'articolo 52 delle N.T.A. del P.U.C. delle macroaree per l'individuazione dei vincoli urbanistici, paesaggistici, ambientali e di ulteriori eventuali criticità presenti all'interno degli ambiti di localizzazione delle nuove Zone "F4", dando contestualmente mandato al Settore pianificazione urbanistica ed edilizia privata di provvedere alla pubblicazione di un avviso pubblico per la manifestazione di interesse rivolta agli operatori economici interessati alla presentazione di una proposta comprendente una o più offerte turistico-alberghiere sostenibili sia da un punto di vista economico finanziario, sia e soprattutto, da un punto di vista urbanistico-edilizio e paesaggistico ambientale;*
- con determinazione dirigenziale del Settore precedente n. 4222 del 12.12.2017 è stata avviata la procedura esplorativa di cui al punto 2 tramite un apposito avviso di manifestazione di interesse, pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente, all'albo pretorio informatico e sul quotidiano La Nuova Sardegna, con scadenza 16 marzo 2018, successivamente prorogato in via definitiva al 31 maggio 2018;
- alla data di scadenza suindicata, sono pervenute n.14 proposte da parte di soggetti privati, le quali sono state esaminate da apposita Commissione giudicatrice, nominata con determinazione dirigenziale dello stesso Settore n. 3390 del 20.9.2018, di cui n. 9 dichiarate in parte *"astrattamente ammissibili"*, e n. 5 non coerenti con il succitato avviso di manifestazione di interesse;
- con successiva determinazione dirigenziale n. 2490 del 15.7.2019, sempre del settore competente, si è preso atto dell'esito dei lavori della commissione;
- al fine di dare ulteriore impulso al procedimento, il settore pianificazione ha proceduto ad una ricognizione e verifica complessiva delle criticità evidenziate dalla preposta Commissione, segnatamente circa *"la verifica della compatibilità in relazione alla presenza di eventuali vincoli ostativi"* alla predisposizione della variante finalizzata alla trasformazione degli areali interessati in Zone F4 e per la valutazione complessiva *"degli interventi selezionati attraverso il bando, ritenuti maggiormente rispondenti alle esigenze di integrazione di offerta turistica"*, così come previsto dall'articolo 52 NTA del PUC;

RIMARCATO che, al termine di tale attività ricognitiva e di esame dell'intera procedura è emerso quanto in appresso:

- la maggior parte delle proposte ritenute *"astrattamente ammissibili"* dalla Commissione, segnatamente sette delle nove presentate, non erano rispondenti

né alle prescrizioni e/o indicazioni di cui all'articolo 61 comma 1 lettera b) ed all'articolo 89, comma 1, punto b) delle NTA del PPR, i quali rispettivamente dispongono di *“localizzare i nuovi interventi residenziali e turistici e i servizi generali in connessione e integrazione strutturale e formale con l'assetto insediativo esistente”* e di *“favorire le nuove localizzazioni turistiche in zone contigue e/o integrate agli insediamenti urbani”*, né agli indirizzi del successivo articolo 90, comma 1, secondo il quale i comuni devono attenersi a: *“prevedere lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio attraverso l'utilizzo degli insediamenti esistenti quali centri urbani, paesi, frazioni ed agglomerati, insediamenti sparsi del territorio rurale e grandi complessi del territorio minerario”*;

- la localizzazione della maggior parte delle offerte presentate confliggeva inoltre con la disciplina vincolistica a tutela del territorio, in quanto gli interventi proposti erano in gran parte individuati all'interno degli areali di cui all'articolo 21 delle NTA del PPR, disciplinante le componenti di paesaggio con valenza ambientale. Risultavano di fatto insuperabili i vincoli inerenti le cosiddette “Aree naturali, subnaturali e seminaturali”, individuate dal PPR, i quali vietano qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;
- gli interventi proposti risultavano infine per la maggior parte in netto contrasto con l'individuazione delle aree di tutela ambientale del PUC vigente, la cui modifica sarebbe fattibile solo a seguito di predisposizione ed approvazione, da parte degli enti preposti, di nuovi approfondimenti tecnici in materia ambientale, naturalistica, agronomica;

SOTTOLINEATO che con deliberazione n. 17 del 24 marzo 2022 questo Consiglio comunale, trattandosi di procedura rientrante nella materia del governo del territorio, di esclusiva competenza degli organi elettivi dell'Ente, sulla base dell'attività ricognitiva e di verifica delle criticità testè riportata, ha statuito:

- di ritenere conclusa la procedura ex articolo 52 NTA del PUC, per l'infruttuosità della stessa in quanto, come esplicitato nelle motivazioni descritte nel preambolo della stessa deliberazione, gli interventi selezionati erano risultati non rispondenti alle esigenze di integrazione dell'offerta turistica di questo Comune;
- di attivare idonea procedura di variante al PUC, finalizzata all'individuazione puntuale degli areali, da riclassificare in zone turistico-alberghiere, delle corrispondenti volumetrie esprimibili, in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni dettate dal PPR in merito alla localizzazione dei nuovi insediamenti;

DATO ATTO che il Settore pianificazione territoriale, sulla base delle indicazioni fornite con la prefata propria deliberazione n. 17/2022, ha proceduto alla redazione di una proposta progettuale, implicante la variante al PUC, finalizzata all'individuazione di nuove zone turistiche e per servizi generali complementari, secondo le prescrizioni di cui al D.A. n. 2266/1983 del competente Assessorato della Regione Sardegna, alle NTA del PPR e norme collegate;

AVUTO riguardo a tale proposta di variante n. 12 al PUC recante “Individuazione delle zone turistico-alberghiere – F4”, come predisposta dal competente Settore e articolata negli elaborati (documentali e grafici) acquisiti agli atti della presente deliberazione e di seguito elencati:

Elaborati documentali:

- 1) Relazione generale illustrativa;

- 2) All.e - norme tecniche di attuazione PUC vigente;
- 3) All.e - norme tecniche di attuazione PUC in variante;
- 4) Quadro di raffronto NTA vigenti NTA in variante;
- 5) Rapporto ambientale;
- 6) Sintesi non tecnica;
- 7) Relazione verifica di incidenza ambientale (V.INC.A);

Elaborati grafici:

- 8) Tav. 5.5.1 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano PUC vigente - Scala 1:10.000;
- 9) Tav. 5.5.1 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano PUC variante - Scala 1:10.000;
- 10) Tav. 5.5.3 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano PUC vigente - Scala 1:10.000;
- 11) Tav. 5.5.3 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano PUC variante - Scala 1:10.000;
- 12) Tav. 5.6.1 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC vigente - Scala 1:10.000;
- 13) Tav. 5.6.1 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC variante - Scala 1:10.000;
- 14) Tav. 5.6.2 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC vigente - Scala 1:10.000;
- 15) Tav. 5.6.2 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC variante - Scala 1:10.000;
- 16) Tav. 5.6.3 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC vigente - Scala 1:10.000;
- 17) Tav. 5.6.3 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC variante - Scala 1:10.000;
- 18) Tav. 5.6.4 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC vigente - Scala 1:10.000;
- 19) Tav. 5.6.4 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC variante - Scala 1:10.000;
- 20) Tav. 5.6.5 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC vigente - Scala 1:10.000;
- 21) Tav. 5.6.5 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC variante - Scala 1:10.000;
- 22) Tav. 5.6.6 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC vigente - Scala 1:10.000;
- 23) Tav. 5.6.6 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC variante - Scala 1:10.000;
- 24) Tav. 5.6.9 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC vigente - Scala 1:10.000;
- 25) Tav. 5.6.9 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC variante - Scala 1:10.000;
- 26) Tav. 5.6.11 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC vigente - Scala 1:10.000;
- 27) Tav. 5.6.11 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC variante - Scala 1:10.000;

- 28) Tav. 5.6.12 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC vigente - Scala 1:10.000;
- 29) Tav. 5.6.12 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC variante - Scala 1:10.000;
- 30) Tav. 5.9.5.1 - Progetti integrati nuclei costieri - ambito A - Platamona - PUC variante - Scala 1:4.000;
- 31) Tav. 5.9.5.2 - Progetti integrati nuclei costieri - ambito B - Fiume Santo - PUC variante - Scala 1:4.000;
- 32) Tav. 5.9.5.3 - Progetti integrati nuclei costieri - ambito C - Biancareddu Rena Majore - PUC variante - Scala 1:4.000;
- 33) Tav. 5.9.4.3 - Progetti integrati nuclei costieri - Biancareddu - PUC vigente - Scala 1:4.000;
- 34) Tav. 5.9.5.4 - Progetti integrati nuclei costieri - ambito D - La Pedraia - PUC variante - Scala 1:4.000;
- 35) Tav. 5.9.4.2 - Progetti integrati nuclei rurali-costieri - La Pedraia - PUC vigente - Scala 1:4.000;
- 36) Tav. 5.9.5.5 - Progetti integrati nuclei costieri - ambito E - Argentiera Porto Palmas Palmadula - PUC variante - Scala 1:4.000;
- 37) Tav. 5.9.4.1 - Progetti integrati nuclei rurali-costieri - Palmadula - PUC vigente - Scala 1:4.000;
- 38) Tav. 5.9.5.6 - Progetti integrati nuclei costieri - ambito F - Porto Ferro Villassunta - PUC variante - Scala 1:4.000;
- 39) Tav. 5.9.4.4 - Progetti integrati nuclei rurali-costieri - Villa Assunta - PUC vigente - Scala 1:4.000;

ATTESTATO che gli elaborati di variante sopra riportati sono contenuti in apposito supporto informatico costituente documentazione amministrativa ai sensi dell'articolo 49 del Regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale;

SIGNIFICATO che la proposta di variante in argomento ha l'obiettivo di favorire lo sviluppo turistico del territorio, mediante la realizzazione di nuove strutture alberghiere, extra-alberghiere e, limitatamente, insediamenti turistico-residenziali, il tutto nel rispetto delle disposizioni del Piano paesaggistico regionale, costituente il quadro di riferimento principale, che pone la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche come punto fermo per una azione di governo del territorio fondata sulla sostenibilità dell'azione antropica in relazione a quelle risorse;

SEGNALATO inoltre che la variante di cui è caso, nello specifico è intervenuta, sinteticamente, in ordine:

- alla modifica della cartografia, rappresentata dallo *zoning* territoriale, con l'inserimento in mappa delle nuove zone turistiche e delle nuove - complementari - zone destinate a servizi generali (esclusivamente parcheggi e parchi), e, conseguentemente, delle relative viabilità di accesso alle strutture alberghiere; in particolare, oltre alle mappe relative allo *zoning* territoriale, vengono modificate e integrate le tavole attinenti i cosiddetti "progetti integrati", i quali consistono in piani di dettaglio contenenti, oltre i parametri urbanistici già riportati nelle NTA, le specifiche prescrizioni per singolo ambito e/o zona omogenea;
- all'adeguamento delle Norme tecniche di attuazione del PUC, conseguentemente alle citate variazioni cartografiche, con l'inserimento di nuove discipline, in ossequio alle norme regionali e nazionali di riferimento, specifiche per consentire l'attuazione delle nuove zone turistiche e per servizi generali; è infatti prevista la

modifica degli articoli 49, 50, 51 delle NTA e l'abrogazione dell'articolo 52, recante la procedura partecipativa di cui in premessa;

RICORDATO altresì che la variante in oggetto ha previsto la rimodulazione dell'elenco degli elaborati grafici–documentali componenti il PUC, con l'abrogazione, nell'ottica di una maggiore facilità di lettura dello strumento urbanistico, delle presenti tavole grafiche:

- Tav. 5.7.1 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri – Biancareddu – Scala 1:4.000;
- Tav. 5.7.2 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri - La Pedraia - Scala 1:4.000;
- Tav. 5.7.3 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri – Palmadula - Scala 1:4.000;
- Tav. 5.7.4 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri - La Corte - Scala 1:4.000;
- Tav. 5.7.5 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri – Campanedda - Scala 1:4.000;
- Tav. 5.7.6 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri – Villassunta - Scala 1:4.000;
- Tav. 5.7.7 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri – Tottubella - Scala 1:4.000;
- Tav. 5.7.8 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri – Argentiera - Scala 1:4.000;
- Tav. 5.15 - Ambiti di localizzazione nuove zone F4 - Scala 1:30.000;

OSSERVATO quanto di seguito esposto:

- per quanto riguarda il procedimento di approvazione della presente variante, la L.R. Sardegna n. 1/2019, di modifica della L.R. Sardegna 45/1989, e la direttiva approvata con deliberazione della Giunta regionale Sarda n. 5/48 del 29.1.2019 (atto d'indirizzo ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della citata L.R. n. 1/2019), ha chiarito che il procedimento autorizzativo di una variante al PUC, adottata in via preliminare in data successiva al 17 gennaio 2019, avviene in funzione della tipologia di variante urbanistica;
- la variante in argomento, si configura come sostanziale, ai sensi dell'articolo 20 comma 23 della L.R. Sardegna n. 45/1989 in quanto prevede la modifica della qualificazione degli ambiti territoriali individuati;

CONSIDERATO pertanto che:

- la procedura di approvazione della variante in esame si svilupperà secondo l'iter previsto dall'articolo 20 della L.R. Sardegna 45/1989, come modificato dalla L.R. Sardegna 1/2019;
- purtuttavia, essendo il Comune di Sassari dotato di un P.U.C. reso coerente al PPR ed al PAI con determinazione Dir. gen. RAS n. 3280 del 2.12.2014, non è necessaria la redazione ed approvazione di un PUC preliminare, secondo il procedimento previsto ai commi da 1 a 5 dello stesso *art. ult. cit.*;

CONSTATATO inoltre che, con riferimento al Piano di assetto idrogeologico:

- quanto all'assetto idraulico, il Comune di Sassari ha approvato, con propria deliberazione n. 22 del 22.4.2021 la "*Variante puntuale al P.A.I., ai sensi dell'articolo 37 comma 3 delle N.T.A del P.A.I.*", successivamente validata da parte dell'Autorità del distretto idrografico della Sardegna (ADIS), con determinazione del Segretario generale n. 38, protocollo n. 1802 del 28.2.2022;

detta variante costituisce lo studio di assetto idraulico dell'intero territorio comunale;

- in ordine all'assetto geologico la R.A.S., con deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino n.1 del 7.10.2014, pubblicata sul BURAS n. 51 - Parte I e II del 23.10.2014, ha approvato lo "*Studio di dettaglio e approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità e del rischio da frana nel subbacino n. 3 Coghinas-Mannu-Temo. Progetto di variante generale e revisione del P.A.I. della R.A.S., di cui all'articolo 37 comma 1 delle vigenti norme di attuazione - Correzione di errori materiali ai sensi dell'articolo 37 comma 5 delle Norme di attuazione del P.A.I.*"; tale variante costituisce lo studio di assetto geologico dell'intero territorio comunale;
- ai sensi dell'articolo 8 comma 2 *bis* delle NTA del PAI, aggiornate con deliberazione della Giunta regionale Sarda n. 2/8 del 20.1.2022, "*Gli studi comunali di assetto idrogeologico sono redatti, in ogni caso, in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici generali e di varianti generali agli strumenti urbanistici generali vigenti non ancora dotati di studio di assetto*";
- essendo pertanto questo Comune dotato degli studi di cui sopra, sia per la parte idraulica, sia per la parte frane, non si rende necessaria la redazione di un nuovo studio comunale di assetto idrogeologico, e di conseguenza non deve attivarsi il procedimento di variante al PAI, propedeutico alla variante urbanistica;

PRECISATO che la presente variante sarà sottoposta all'attenzione:

- della competente autorità ambientale di cui al D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., individuata nella Provincia di Sassari, ai fini dell'avvio del procedimento di V.A.S. (Valutazione ambientale strategica); in particolare, ai sensi di quanto stabilito dal comma 4 dell'articolo 14 del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., le procedure di deposito, pubblicità e informazione previste dalla L.R. Sardegna 45/1989 dovranno coordinarsi con quelle previste dalla normativa vigente in materia di VAS;
- degli enti territoriali ambientali/paesaggistici, in sede di conferenza di copianificazione, prevista ai sensi dell'articolo 2 *bis* della L.R. Sardegna 45/1989;

ACQUISITI sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii., il parere favorevole espresso dal responsabile del servizio sulla regolarità tecnica e l'attestazione di non rilevanza contabile da parte del responsabile del servizio finanziario;

RIFERITO che sulla stessa proposta di deliberazione è stato espresso, con esito favorevole, il controllo concomitante di regolarità amministrativa unitamente al coordinamento testuale a cura del Segretario generale;

VISTI:

- il parere espresso dalla Municipalità della Nurra in data 27.4.2022;
- il parere favorevole espresso dalla 3^a commissione consiliare permanente in data 22.4.2022;
- l'articolo 20 della L.R. Sardegna n. 45/1989, come modificato dalla L.R. 1/2019;
- l'articolo 42 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267 e ss.mm.ii.;
- la deliberazione della Giunta regionale Sarda n. 5/48 del 29.1.2019 (atto d'indirizzo ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della L.R. Sardegna n. 1/2019);
- il decreto legislativo n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

RICONOSCIUTA la propria competenza alla luce delle vigenti disposizioni normative, statutarie e regolamentari;

RAVVISATA l'opportunità, di procedere conseguentemente all'adozione preliminare della variante in argomento composta dagli elaborati grafici e documentali precedentemente elencati, in sintonia con la proposta tecnica avanzata dagli uffici;

VISTO l'esito della votazione espressa per chiamata nominale e accertata con l'assistenza della scrutatrice, la consigliera Orunesu e degli scrutatori, i consiglieri Ventura e Pinna, presenti 27 (essendo entrati in aula i consiglieri Daniele Deiana, Dettori e Pinna ed essendo usciti dall'aula i consiglieri Ginesu, Panu e Sini); votanti 25, favorevoli 20; contrari 5: la consigliera Fundoni e i consiglieri Dettori, Masala, Mascia e Pinna; astenuti 2: i consiglieri Demurtas e Rizzu,

DELIBERA

1. di fare proprie le premesse narrative, descrittive e motivazionali al presente dispositivo, ritenendole qui integralmente trasposte;
2. di adottare in via preliminare, ai sensi dell'articolo 20 della L.R. Sardegna n. 45/1989 e ss.mm.ii., la variante n. 12 al piano urbanistico comunale (PUC), recante "Individuazione delle zone turistico-alberghiere – F4";
3. di attestare che la stessa variante si compone degli elaborati documentali e tecnici indicati nel preambolo contenuti (in formato *PDF/A-raster* ed in formato *SHP* vettoriale) in apposito supporto informatico costituente documentazione amministrativa ai sensi dell'articolo 49 del regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale;
4. di dare atto che:
 - entro 15 giorni dalla data della presente deliberazione gli elaborati della variante testé adottata, saranno depositati presso la Segreteria comunale e pubblicati sul sito *web* istituzionale dell'Ente e dell'Autorità competente di cui al D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., rappresentata dalla Provincia di Sassari;
 - di tale avvenuto deposito sarà data notizia mediante la pubblicazione di idoneo avviso presso l'albo pretorio *on line* del Comune, nella pagina iniziale del sito *web* istituzionale e nel BURAS;
 - entro il termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione di detto avviso sul BURAS, chiunque potrà prendere visione della documentazione qui approvata e presentare proprie osservazioni in forma scritta;
 - il Consiglio comunale, successivamente, accoglierà o respingerà le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibererà l'approvazione definitiva della variante, da assoggettare a verifica di coerenza da parte della RAS ai sensi dell'articolo 31 della L.R. Sardegna n. 7/2002;
5. a decorrere dalla data di adozione del presente atto si applicano le disposizioni, afferenti le cc.dd. misure di salvaguardia di cui all'articolo 12, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;
6. di demandare al Dirigente del Settore pianificazione urbanistica tutti gli adempimenti necessari a dare esecuzione al presente atto.

Indi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'esito della votazione espressa per chiamata nominale e accertata con l'assistenza della sopra citata scrutatrice e dei sopra citati scrutatori, presenti 27, votanti 25, favorevoli 20; contrari 5: la consigliera Fundoni e i consiglieri Dettori, Masala, Mascia e Pinna; astenuti 2: i consiglieri Demurtas e Rizzu,

DELIBERA

- dichiarare, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm. e ii., riconosciuta l'urgenza di assicurare il sollecito dispiegamento delle sue finalità con particolare riguardo alle prescritte esigenze di deposito e pubblicazione di cui al punto 4 di questo dispositivo.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

Pubblicata all'albo del Comune dal al

senza opposizioni.

Sassari,

IL SEGRETARIO GENERALE

Letto ed approvato in seduta del

con deliberazione n.

Del che si è redatto il presente verbale

IL PRESIDENTE

F/TO MURRU

IL SEGRETARIO GENERALE

F/TO PULEDDA

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il Segretario generale sottoscritto certifica che la presente deliberazione trovasi in corso di pubblicazione all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi dal al

Sassari,

IL SEGRETARIO GENERALE

