



COMUNE DI ORROLI

Provincia Sud Sardegna

197 – 04

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 42 Del 18-11-22

Oggetto: RIAPPROVAZIONE PIANO URBANISTICO COMUNALE P.U.C. A SEGUITO DI RICHIESTA DELLA R.A.S. DI MODIFICHE E DI ADEGUAMENTI

L'anno duemilaventidue il giorno diciotto del mese di novembre alle ore 18:30, in Orroli nella sala delle adunanze, convocato nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

BOI ALESSANDRO	P	PISEDDU DANIELA	P
VITELLARO MAURIZIO	P	ANEDDA FILIPPO	P
ANEDDA SILVIA	P	PITZALIS GIORGIO	P
LOBINA TIZIANA	A	CAVALLERI ANDREA	P
MEREU ALESSANDRO	P	OLLA FRANCESCO	P
MURGIA MASSIMO	A	PISANO FULVIO	A
ORGIANA IGOR	P		

ne risultano presenti n. 10 e assenti n. 3.

Assume la presidenza il Signor BOI ALESSANDRO in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Dr.ssa ATZORI ANNA FRANCA.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

Soggetta a controllo	N	Immediatamente eseguibile	S
----------------------	---	---------------------------	---

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO:

- ✓ il D.Lgs. 267/2000, testo unico sull'ordinamento degli Enti Locali;
- ✓ Vista la L.R. 22.12.1989, n. 45 e le successive modifiche e integrazioni;
- ✓ Visto il Testo Unico per l'Edilizia (DPR 380/2001)
- ✓ VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- ✓ VISTO l'articolo 31, comma 5, della L.R. n.7 del 22 aprile 2002, che prevede che la Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza

edilizia compia, nell'ambito del procedimento approvativo dei piani urbanistici generali degli enti locali e loro varianti, la verifica di coerenza con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio, con il quadro legislativo e con le direttive regionali;

PREMESSO CHE:

- la R.A.S. con deliberazione della Giunta Regionale n.36/7 del 05.09.06 ha definitivamente approvato il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.);

- l'art. 4 delle N.T.A. del P.P.R. stabilisce che le disposizioni dello stesso sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici comunali;

- richiamata la propria deliberazione C.C., n. 30 del 27.07.2009, con la quale è stato approvato il nuovo Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale ed al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico;

VISTA la Determinazione 2100/D.G.R. Assessorato Urbanistica del 25 settembre 2009, concernente l'esito della verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002, con la quale il Piano Urbanistico Comunale viene dichiarato **non coerente** al quadro normativo e pianificatorio sovraordinato;

DATO ATTO che, a seguito delle integrazioni richieste, con Determinazione 473/D.G.R. l'Assessorato Urbanistica del 26 aprile 2010 si è espresso in merito alla nuova verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002, e ha dichiarato il Piano Urbanistico Comunale **non coerente** al quadro normativo e pianificatorio sovraordinato;

VISTI ALTRESÌ :

- la delibera della G.R. n. 44/51 del 14/12/2010 che ha approvato le "Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali";

- che nella stessa deliberazione si premette che " ... omissis la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S) deve essere intesa come un processo finalizzato a garantire l'integrazione della variabile ambientale nei processi di pianificazione, prevedendo che sin dalle prime fasi di elaborazione di un piano o di un programma debbano essere tenuti in considerazione gli effetti che lo stesso piano o programma, una volta attuato, potrà determinare sull'ambiente omissis ... ";

- la Direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati Piani e Programmi sull'ambiente;

- il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, Parte II, recante "Procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), per la valutazione d'impatto ambientale (V.I.A.) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC)";

- il Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4, avente ad oggetto "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 152/2006";
- il Decreto Legislativo 29 giugno 2010, n. 128 "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69";
- l'art. 8, commi 2 e 5, delle N.T.A. del P.A.I. Regione Sardegna, che dispone: "Indipendentemente dall'esistenza di aree perimetrate dal P.A.I., in sede di adozione di nuovi Strumenti Urbanistici i Comuni assumono e valutano le indicazioni di appositi studi di Compatibilità Idraulica e geologica e geotecnica";
- la L.R. del 12 giugno 2006, n. 9, "Conferimento di funzioni e compiti agli enti locali" ed in particolare l'articolo 49, modificato con L.R. 5 marzo 2008, n. 3, che conferisce alle Province le funzioni amministrative relative alla Valutazione di Piani e Programmi di livello comunale, subprovinciale e provinciale;

CONSIDERATO che il nuovo contesto normativo ha cambiato profondamente lo scenario sullo sfondo del quale deve elaborarsi la nuova Pianificazione Urbanistica rendendo indispensabile procedere alla Pianificazione di un nuovo Strumento Urbanistico Generale, che risponda alla necessità di un'organica e definita revisione della Programmazione Urbanistica Generale Territoriale;

DATO ATTO pertanto che in sede di adeguamento del PUC alle prescrizioni impartite con Determinazione n. 2100/D.G. del 25 settembre 2009 e con Determinazione n. 473/D.G. del 26 aprile 2010 si è reso indispensabile adeguare lo strumento urbanistico alla più recente normativa;

VISTE:

- la propria delibera n. 8 del 16/05/2013 di approvazione dello STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA E STUDIO DI COMPATIBILITA' GEOLOGICO-GEOTECNICO;
- la propria delibera n. 9 del 16/05/2013 di approvazione dello STUDIO DEI BENI IDENTITARI, in attuazione del disposto di cui agli artt. 49 e 52 delle norme tecniche di attuazione al Piano Paesaggistico Regionale, approvato con deliberazione G.R. n. 36/7 5/9/2006 e s.m.i.;
- propria delibera n. 24 del 23/06/2014 di approvazione documento di scoping PRELIMINARE V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL P.U.C. redatta dall'Ing. Giampaolo Anedda, Dott.ssa Geo/ Anedda Maria Grazia, con la collaborazione del Geologo Antonello Frau e dell'arch. Anedda Patrizia;

VISTO il parere motivato espresso dalla provincia del Sud Sardegna, ex art. 15 del D.Lgs 152/2006, relativo alla Valutazione ambientale strategica (VAS) del Piano Urbanistico DELIBERA DI CONSIGLIO n. 42 del 18-11-2022 - Pag. 3 - COMUNE DI ORROLI

Comunale (P.U.C.) di Orroli in adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), pervenuto al comune di Orroli in data 06/07/2018, prot. n° 4572;

DATO ATTO che con deliberazione C.C. n. 36 del 30/07/2018 è stato adottato il nuovo Piano Urbanistico comunale che, a seguito del prescritto termine di pubblicazione, è stato approvato in via definitiva con deliberazione C.C. n. 45 del 26/11/2019;

VISTA la nota del Comune di Orroli prot. n° 8504 del 05/12/2018 con la quale si trasmetteva il PUC alla R.A.S., Direzione Generale Urbanistica, per l'approvazione e verifica di coerenza;

VISTA la determinazione n° 447 prot. n° 15751 del 30/04/2019 della R.A.S. ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA, DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA, con la quale si rimettevano gli atti, ai sensi dell'art. 20 comma 5 della L.R. n. 45 del 22/12/1989, all'amministrazione comunale perché provvedesse alla modifica e integrazione dell'atto di pianificazione secondo le indicazioni impartite e al fine *“del superamento dei rilievi di non coerenza diretta del P.U.C., con le norme legislative o contenute nel PPR e nel PAI, da recepire obbligatoriamente nel PUC e il cui contenuto si intende integralmente richiamato nella suddetta determinazione n° 447 /dg prot. 15751 del 30/04/2019;*

CONSIDERATO che in ragione delle modifiche da apportare, in attuazione dei rilievi mossi in sede di verifica di coerenza trattandosi di modifica sostanziale al nuovo PUC, è stato necessario riadottare il Piano nel suo complesso;

VISTA la determinazione del responsabile dell'area tecnica n. 312 del 07.06.2019 in cui viene affidato l'incarico per revisione completa del Piano Urbanistico Comunale all'Arch. Giovanni Galdieri, Via De Magistris, 29D, 09123 Cagliari;

VISTA la determinazione n° 840 del 18/12/2019, di estensione dell'incarico per la revisione completa del piano urbanistico comunale all'Arch. Giovanni Galdieri, Via De Magistris, 29D;

DATO ATTO che

- l'articolo 21, comma 2 della L.R. n. 1/2019 consente che i procedimenti di approvazione degli strumenti urbanistici già avviati al 1 febbraio 2019, data di entrata in vigore della legge di semplificazione, possano essere conclusi applicando le disposizioni normative antecedenti all'entrata in vigore della stessa legge, conferendo al sistema maggiore chiarezza ed organicità, chiara espressione dei principi di semplificazione, economicità, efficienza e buon andamento della pubblica amministrazione;
- in merito, anche con l'allegato alla Delibera della G.R. n. 5/48 del 29.1.2019 “Atto d'indirizzo ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della Legge regionale n. 1 del 17 gennaio 2019 (legge di semplificazione 2018)” è stabilito che “Nell'ipotesi in cui il piano urbanistico DELIBERA DI CONSIGLIO n. 42 del 18-11-2022 - Pag. 4 - COMUNE DI ORROLI

comunale sia stato oggetto di approvazione definitiva da parte del Consiglio comunale, ai sensi dell'articolo 20, comma 4, della legge regionale n. 45 del 1989, della previgente formulazione, il procedimento, in ragione dell'alto grado di definizione raggiunto, dovrà proseguire secondo le procedure delineate dalle norme anteriormente vigenti”;

- l'art. 20 della L.R. 22.12.89, n. 45, nella formulazione antecedente l'entrata in vigore della LR 1/2019, che disciplina la formazione, l'adozione e l'approvazione del Piano Urbanistico Comunale;
- lo Statuto Comunale;
- l'art. 42 del D.Lgs. n.267/2000 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali”;

VISTA:

1. la Deliberazione del Consiglio Comunale numero 22 del 28.07.20, trasmessa dal Comune per la verifica di coerenza con nota prot. n. 4866 del 30.07.2020 (prot. RAS n.29871 del 30.07.2020, avente ad oggetto “Riadozione PUC”;
2. la determinazione R.A.S., Assessorato Degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, n°495 del 15/04/2022, prot. N°19792, che recita “lo strumento urbanistico del Comune di Orroli, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.22 del 28.07.2020, è rimesso all'Amministrazione comunale ai sensi dell'articolo 31, comma 5, ultimo periodo, della L.R. n.7/2002, affinché provveda alla modifica e integrazione dell'atto di pianificazione come specificato nella relazione allegata”;

RICHIAMATA l'allegata nota, nostro prot. n. 7641 del 15.11.2022, con la quale il professionista incaricato ha trasmesso il piano con le integrazioni richieste in sede di verifica di coerenza dello strumento urbanistico dagli uffici regionali;

VISTO il Piano Urbanistico Comunale integrato e modificato, in conformità ai rilievi mossi in sede di verifica di coerenza a cura del servizio regionale urbanistica, completo di tutti i necessari allegati e ritenuto lo stesso meritevole di adozione;

SENTITO l'Arch. Galdieri che illustra le modifiche apportate alla luce dei rilievi mossi dalla R.A.S., Assessorato Degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, con determinazione n°495 del 15/04/2022, prot. N°19792, e in particolare:

4. RIORDINO DELLE CONOSCENZE

4.2 Assetto storico culturale

Tema: Beni paesaggistici ed identitari

Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020):

Il Comune ha prodotto una carta con i beni copianificati, riportante, per ogni bene, l'area di tutela integrale e la fascia di tutela condizionata. Inoltre, ha rappresentato con il simbolo della stella gialla i beni paesaggistici ex art. 142, comma 1, lett. m), del D.Lgs. n.42/2004, ma non ha indicato il loro perimetro.

Nella carta sono stati riportati anche le oasi permanenti di protezione faunistica e il sistema dei parchi, che non sono pertinenti all'assetto storico culturale. I simboli in certi casi, si sovrappongono all'areale di tutela integrale, rendendolo illeggibile (es. n.30).

Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020:

- Indicare per i beni ex art. 142, comma 1, lett. m), l'area del monumento e il cosiddetto "contesto di giacenza";
- L'areale del nuraghe San Nicola deve essere classificato come zona H e non come area S2.

Il "contesto di giacenza" dei beni ex art. 142, comma 1, lett. m), è individuato nella Tav. B.3.4 – *Sistema della salvaguardia* dalla delimitazione della fascia di rispetto R.3 – *Area di rispetto dei beni identitari*. Il contesto di giacenza non è individuato nella Tav. A.2.3, in quanto questa è un documento di sola analisi che si limita a individuare i beni dell'art.142, comma 1, lett. m).

Si è proceduto ad integrare la NTA con la relativa definizione del "contesto di giacenza".

La Tav A.2.3 – *Beni paesaggistici e identitari* è stata modificata in modo tale che i simboli che identificano i beni identitari non si sovrappongono all'areale di tutela integrale, inoltre le aree individuate come oasi permanenti di protezione faunistica o incluse al sistema regionale dei parchi sono state rimosse da questa tavola.

L'areale del nuraghe San Nicola è stato classificato come zona H.1, di conseguenza si è proceduto al ricalcolo delle superfici delle aree S relative alle zone A e all'aggiornamento della Tav. B.3.3 – *Sistema dei servizi*. Si è aggiunta un'ulteriore tabella nella Tav. A.2.3 in modo da classificare correttamente la Chiesa di San Nicola di Bari come immobile di interesse culturale storico – artistico ai sensi dell'art.10 comma 1 e ai sensi dell'art. 12 e 13 del D.Lgs. 22.01.2004, n.42 e succ. mod., così come stabilito dal decreto Co.Re.Pa.Cu n. 63 del 31/08/22

4.3 Assetto Insediativo

Tema: Strumento urbanistico vigente

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento (Det. 447/DG 2019):

1. Occorre produrre un quadro chiarificatore completo in formato tabellare che consenta di verificare le quantità di suolo utilizzato, le volumetrie e gli abitanti oltreché insediabili già attualmente insediati, differenziandoli per zone omogenee, sottozone e piani attuativi.

2. Occorre fornire la ricognizione dell'eventuale edificato abusivo, quello sanato e quello sanabile, anche, ma non solo, con riferimento agli effetti dell'art. 4 comma 10 delle NA del PAI.

Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020):

Dalla documentazione prodotta non risulta nessun elaborato in merito al punto 2.

Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020:

Occorre fornire la ricognizione dell'eventuale edificato abusivo, quello sanato e quello sanabile, anche, ma non solo, con riferimento agli effetti dell'art. 4 comma 10 delle NA del PAI.

I dati riguardo l'edificazione abusiva non sono disponibili presso il Comune.

6. PROGETTO DEL PIANO

6.1 Relazione di dimensionamento e stima del fabbisogno di nuove urbanizzazioni

6.1.1 Insediamenti residenziali

Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020):

Il Comune ha proceduto, tramite analisi dei dati estrapolati incrociando i dati dei vari uffici, a stimare il parametro mc ad abitante (pag. 51 dell'elaborato B.1_Relazione illustrativa). Questo ha portato ad ottenere i seguenti parametri:

- zona A: 399 mc/ab
- zona B.1: 405 mc/ab;
- zona B.2: 384 mc/ab.

Per quel che riguarda la zona A, è stato approvato il PPCM con Determinazione del Servizio Tutela del Paesaggio n.1608-prot. n.48423 del 16.12.2019, per cui si è ora in grado di valutare compiutamente le potenzialità insediative della zona urbanistica.

La zona B è stata divisa in due sottozone: B.1 e B.2. Questo ha permesso di differenziare gli indici fondiari, riducendo, rispetto al PUC 2018, quello della zona B.2, portandolo da 3 a 2 mc/mq.

Per tutte e due le sottozone il Piano prevede la possibilità di presentare dei piani particolareggiati, in mancanza dei quali, ovvero nei casi di concessione diretta, l'indice fondiario sarà ulteriormente abbassato del 20%.

Una ulteriore riduzione è prevista per i lotti in zona B.2 maggiori di 500 mq, per i quali è previsto un ulteriore abbassamento dell'indice fondiario (da 2,00, a 0,8 mc/mq) per la parte eccedente i 500 mq. .

Per quel che riguarda il parametro della zona C, con una indagine sull'unico piano di lottizzazione privata realizzato, si è proceduto dividendo i volumi per gli abitanti effettivamente residenti, ottenendo, quindi, un valore pari a 298 mc/ab, considerando un valore medio dell'unità immobiliare abitativa pari a 845 mc.

Questo valore porta, quindi, a considerare un nucleo familiare medio pari a 2,83 abitanti.

Sempre dalla relazione si rileva che il numero degli abitanti totali, come previsione di PUC, risulta stimato in 3.599 totali, sempre contro i 2.112 attuali.

Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020:

Il ragionamento sopra illustrato è astrattamente non condivisibile, poiché non si dovrebbe ragionare sugli abitanti esistenti, bensì su quelli potenziali.

Nel caso di Orroli però, dove il volume medio è elevato, questo porterebbe a ritenere che, in una abitazione media, potrebbero insediarsi $845 \text{ mc} / 70 \text{ mc/ab} = 12$ abitanti per nucleo familiare. Poiché tale valore risulta ampiamente difforme dalla realtà, considerato che il tipo edilizio unifamiliare è sull'ordine degli 800 mc, appare logico fissare, per le nuove zone C, una superficie minima rapportata al nucleo familiare medio. Resta inteso che, in tal caso, non sarà possibile frazionare l'unità immobiliare così ottenuta, in quanto si altererebbero i valori della popolazione insediabile.

Dividendo il volume per l'altezza si ottiene la superficie lorda di pavimento: $845 \text{ mc} / 3,00 \text{ m} = 281,67 \text{ mq}$. Dividendo tale superficie per il nucleo familiare considerato si ottiene $281,67 \text{ mq} / 2,83 \text{ ab} = 99 \text{ mq}$ lordi circa per abitante.

Quindi, ipotizzando, ad esempio, un nucleo familiare medio pari a 2,5 abitanti, si ottiene: $2,5 \times 99 = 245$ mq lordi circa ad abitazione. Fissando, quindi, una superficie minima pari a 200 mq (superficie utile + s.n.r.), il parametro di progetto dei piani di lottizzazione sarà dato da: $(99 \text{ mq} \times 3 \text{ m}) + 20 \text{ mc}$ per s.s.c.r. + 10 mc per opere pubbliche = 327 mc, approssimato a 320 mc. Tutto questo, fissando un tipo edilizio la cui superficie (utile + s.n.r.) non può essere inferiore a 200 mq.

Posto che dalla relazione si stima un numero di abitanti totali pari a 3.599, si ritiene non possano essere previste nuove zone C, se non quelle riconducibili al completamento del disegno urbano, ovvero quelle circoscritte dall'inviluppo dell'attuale edificato.

Occorre, quindi, recepire le seguenti prescrizioni:

Occorre ridefinire la previsione sul numero di abitanti da insediare e, di conseguenza, devono essere ridefinite le esigenze di prevedere per essi nuove volumetrie residenziali;

Per le zone C di prossima edificazione dovrà essere fissato il tipo edilizio, prevedendo che non potrà essere inferiore a un valore prefissato (superficie utile + s.n.r.) con le modalità di calcolo di cui all'esempio sopra considerato;

Anche per le zone B dovrà essere fissata una superficie minima sotto la quale non è possibile frazionare, o una percentuale massima di frazionamenti ammessi ma sempre fissando una superficie minima assoluta;

considerato il forte decremento demografico e che gran parte delle zone C non risultano attuate, dovranno essere stralciate le zone C non riconducibili a un disegno urbano di completamento del tessuto esistente.

Il numero dei nuovi abitanti insediabili è stato ridefinito diminuendo sia la superficie delle aree delle zone di espansione in programma (Zone C.3), sia abbassando l'indice territoriale da 1,00 mc/mq a 0,90 mc/mq. Nello specifico si è stralciata in parte dell'ex zona omogenea C.3₄ – Is Ceas, diminuendo la sua area da 42393 mq a 21010 mq ripartita quest'ultima nelle nuove zone C.3₄ – Is Ceas 1 e C.3₅ – Is Ceas 2, che vanno a completare il tessuto urbano esistente. Il nuovo dimensionamento è stato eseguito recependo la modalità di calcolo proposta nelle considerazioni RAS. Nei calcoli dimensionali delle nuove aree di espansione si è proceduto a definire una tipologia di casa isolata o binata per le quali si è fissata una superficie minima di 200 mq (sup. utile + sup. non resid.) e una dotazione volumetrica per abitante di 330 mc (compreso di 20 mc per i servizi strettamente connessi alla residenza e di 10 mc per opere pubbliche) derivata dal nuovo dimensionamento.

Nelle zone B è stata riscontrata la richiesta di fissare una superficie minima sotto la quale non è possibile frazionare le unità immobiliari.

L'insieme delle modifiche apportate hanno determinato un'ulteriore diminuzione degli abitanti teorici insediabili dai 3.599 previsti dal Piano adottato nel 2020, ai 3.483 abitanti previsti dal presente Piano. Si ricorda che il Piano adottato nel 2018 prevedeva un dimensionamento di 7.140 abitanti insediabili teorici.

6. PROGETTO DEL PIANO

6.1 Relazione di dimensionamento e stima del fabbisogno di nuove urbanizzazioni

6.1.3 Insediamenti turistici

Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020):

Sono stati inseriti tre nuovi areali, per totali cinque sottozone F, due riferiti a punti di ristoro esistenti ("Antichi ovili" e "Castelli in aria") e tre nei pressi del Lago Mulargia.

Come detto sopra, tale nuova zonizzazione non compare nella documentazione che ha riportato il parere favorevole in materia di VAS.

I primi due non risultano supportati da nessuna giustificazione in merito alla risorsa turistica a cui afferire, se non quella generica della bellezza dei luoghi in generale, che non appare tale da giustificare un consumo di suolo e una edificazione ancorché di tipo non intensivo. Presumibilmente la scelta deriva dal desiderio degli imprenditori di ampliare la loro attività prevedendo un aumento della capacità ricettiva ma, in agro, il legislatore ha individuato per tali esigenze la tipologia dell'albergo rurale di cui alla L.R. n. 16/2017.

Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020:

Dovranno essere stralciate le due zone F non riconducibili a risorse turistiche precise.

Quelle sul lago Mulargia potranno essere mantenute, limitatamente a quelle già previste precedentemente come zona G, ma con parametri edilizi non superiori.

Si recepiscono totalmente le disposizioni di cui sopra. L'unica zona F mantenuta è la zona F.4₁– *Su Bandidu*, precedentemente identificata come zona G dal Piano adottato nel 2018. Per questa area nelle NTA si sono precisate le disposizioni del Decreto Floris per quanto concerne il dimensionamento delle zone F.

6. PROGETTO DEL PIANO

6.1 Relazione di dimensionamento e stima del fabbisogno di nuove urbanizzazioni

6.1.4 Principali parametri urbanistici

Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020: I dati richiesti non sono stati forniti, se non in misura parziale. Si ribadisce la richiesta.

Per i principali parametri di dimensionamento e la stima del fabbisogno di nuove urbanizzazioni si rimanda alle tabelle del paragrafo 7 della Relazione Illustrativa del presente Piano.

6. PROGETTO DEL PIANO

6.2 Scelte di Piano

6.2.2 Descrizione del Piano (ZONA B – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE)

Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020):

Il Comune ha suddiviso la zona B in due sottozone, rispettivamente B.1 e B.2.

Come sopra ricordato ha anche previsto un regime diverso per quel che riguarda gli indici edificatori, differenziandoli in base alla superficie impegnata.

Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020:

Considerato che si tratta di un tessuto edilizio che presenta larghi vuoti, e che, quindi, consente, in astratto, un volume notevole di nuova edificazione, considerato sempre l'andamento demografico, si ritiene che, al fine di mantenere l'equilibrio che attualmente sussiste tra spazi e numero di abitanti, debba essere fissata una superficie minima delle superficie immobiliari, al fine di evitare fenomeni di creazione di micro alloggi, che ancorché episodici, altererebbero la trama del tessuto edilizio in assoluta continuità con la parte più pregevole della zona A, consentendo anche, quindi, di mantenere sempre una percentuale elevata di aree come verde privato.

Si suggerisce di riportare la perimetrazione della zona B su base catastale.

Si prescrive di escludere i nuovi tasselli (evidenti nel confronto con la zona B del vecchio strumento urbanistico), fatti salvi gli errori materiali risalenti all'adeguamento dello stesso strumento urbanistico comunale al Decreto Floris.

In merito al riscontro riguardo la richiesta di fissare una superficie minima delle unità immobiliari nelle zone B si rimanda al punto 6.1.1 del presente documento. Per quanto attiene l'osservazione di escludere alcuni "tasselli" delle nuove zone B rispetto alla rappresentazione della zonizzazione del PdF, si è proceduto alla verifica dei requisiti, secondo le modalità definite dall'art. 2 della Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n.1 del 10 maggio 1984, e conseguentemente a modificare la zonizzazione del Piano del 2020 mutando la destinazione di alcuni areali della Zona B, come è evidente dal confronto delle carte della zonizzazione urbana e ad aggiornare le tabelle di dimensionamento del Piano.

6. PROGETTO DEL PIANO

6.2 Scelte di Piano

6.2.2 Descrizione del Piano (ZONA C – ESPANSIONE RESIDENZIALE)

Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020):

E' stata corretta l'elaborazione grafica escludendo gli standard dalla rappresentazione

Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020:

Per quel che riguarda l'estensione delle zone C e il tipo edilizio, si rimanda a quanto già espresso sopra.

Per la risposta alle considerazioni di cui sopra si rimanda al punto 6.1.1.

6. PROGETTO DEL PIANO

6.2 Scelte di Piano

6.2.2 Descrizione del Piano (ZONA D – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E ARTIGIANLI)

Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020):

Le zone D1 e D2* vengono confermate nella loro estensione e vengono rinominate ambedue in maniera indistinta come D.2.1.*

L'areale classificato come zona G di fronte al campo sportivo viene classificato come zone D.3.

Viene eliminata la D'', leggermente ridotta la D' e rinominata in D.2.3, così come viene rinominata D.2.3 l'ampliamento del PIP.

In agro vengono create due nuove zone D relative ad attività di cava, che non figurano nella documentazione che ha ottenuto il parere motivato in materia di VAS.

Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020:

I singoli areali di zona D, in conformità con le linee guida per l'adeguamento del PUC al PPR, dovranno riportare un numero progressivo che le identifichi in maniera univoca.

Qualora si volessero mantenere le zone D da destinare ad attività di cava, dovrà essere effettuata la procedura VAS, date le particolari rilevanza in materia ambientale di tali attività.

Tale procedura si ritiene non necessaria per la nuova zona D antistante il campo sportivo in quanto, di fatto, era già prevista la trasformazione finalizzata ad attività commerciali, per cui la norma della zona D non dovrà consentire trasformazioni ulteriori rispetto a quelle possibili con la precedente zonizzazione.

In tal senso la norma tecnica dovrà risultare univoca per tale destinazione d'uso.

Non potrà essere prevista la categoria urbanistica "residenziale" per le nuove attività, per le quali potrà, al massimo, prevedersi un alloggio per il custode, di dimensione adeguata, che dovrà mantenere la destinazione principale.

Sono state recepite le considerazioni identificando in maniera univoca gli areali della Zona D e precisando la tipologia della destinazione d'uso dell'alloggio custode. Le zone D.4 – Aree estrattive sono state stralciate e convertite in zone E.

6. PROGETTO DEL PIANO

6.2 Scelte di Piano

6.2.2 Descrizione del Piano (ZONA F – TURISTICA)

Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020):

Nella relazione illustrativa, nel paragrafo relativo al riscontro alla determinazione RAS n.447/DG – prot. n.15751 del 30.04.2019 (pag. 49 di 66), non si fa cenno all'introduzione di zone F. Lo si desume solo se si riverificano le NTA, oltre che dalla cartografia, oppure dalla tabella 7.2 (pag. 64 di 66) sempre della relazione, dove viene indicata genericamente la superficie totale delle zone F approssimata all'ettaro (14 ettari). Come già accennato, il parere motivato VAS assume come valore positivo l'eliminazione delle zone F rispetto al piano del 1989 che, invece, vengono reintrodotte, senza quindi nessuna valutazione VAS. Né vale a dire che in realtà coincidono con le vecchie zone G, in quanto solo una coincide (la F.4.2), altre due risultano leggermente più grandi (F.4.1 e F.4.3), mentre le rimanenti due (F.4.4 e F.4.5) sono completamente ex novo.

Si riassumono, quindi, le 5 nuove sottozone F, con delle misurazioni effettuate sulla cartografia in quanto, come detto, non vengono forniti i dati singoli ma solo la somma approssimata all'ettaro.

- Zona F.4.1, sull'areale del punto di ristoro o agriturismo "Antichi ovili" = 20.757 metri quadri;
- Zona F.4.2, sull'areale del punto di ristoro o agriturismo "Castelli in aria" = 26.334 metri quadri;
- Zona F.4.3, nei pressi del lago Mulargia, dove esistono già delle strutture = 40.975 metri quadri;
- Zona F.4.4, nei pressi del lago Mulargia, dove esistono già delle strutture = 40.679 metri quadri;
- Zona F.4.5, nei pressi del lago Mulargia = 21.169 metri quadri.

La superficie complessiva ammonta, per quanto approssimata, a totali 149.914 metri quadri, quindi circa quindici ettari. Viene previsto un indice territoriale massimo pari a 0,30 mc/mq, un indice fondiario massimo pari a 0,50 mc/mq, con una superficie edificabile pari al 50%.

Questo porterebbe ai seguenti dati:

- Volume massimo edificabile in base all'indice territoriale = 44.974,2 mc.
- Volume massimo edificabile in base all'indice fondiario = 37.478,5 mc.

Nel caso delle zone antistanti il lago Mulargia, rimanendo sul fondiario (posto che il Decreto Floris non prevede l'indice territoriale), si avrebbe rispettivamente:

- Zona F.4.3 = 10.243,75 metri cubi;
- Zona F.4.4 = 10.169 metri cubi;
- Zona F.4.5 = 5.292 metri cubi.

Supponendo edifici a due livelli, le aree di sedime occupate sarebbero le seguenti:

- Zona F.4.3 = 1.707,29 metri quadri;
- Zona F.4.4 = 1.694,96 metri quadri;
- Zona F.4.5 = 882,04 metri quadri.

Considerato che tali areali insistono nel vincolo paesaggistico derivante dai 300 metri dal lago Mulargia, l'impatto che le trasformazioni previste potrebbero avere, senza che queste siano state valutate in sede di VAS, potrebbe essere rilevante.

Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020:

Premesso che i punti di ristoro o agriturismo hanno dei limiti di ricettività stabiliti per legge, gli areali F.4.1 e F.4.2 risultano privi di giustificazione se non quella di aumentare la capacità ricettiva delle strutture esistenti.

A tal fine si evidenzia come il legislatore regionale abbia previsto, per tali casi, la fattispecie dell'albergo rurale, onde evitare una compromissione del territorio che potrebbe avvenire in una serie di interventi puntuali e ravvicinati, e non, invece, in maniera "estensiva", data la superficie minima prevista per l'albergo rurale.

Gli altri areali trovano giustificazione sulla risorsa turistica che è il lago prospiciente, ma vanno rimodulati gli indici in quanto non appaiono in linea con il Decreto Floris, né tantomeno viene fissata un'altezza massima.

Pertanto, visto quanto sopra, l'unica zona che appare conforme è la zona F.4.3, già prevista come zona G1, purché non vengano superati gli indici e parametri previsti in precedenza.

Per la risposta alle considerazioni di cui sopra si rimanda al punto 6.1.3.

6. PROGETTO DEL PIANO

6.2 Scelte di Piano

6.2.2 Descrizione del Piano (ZONA G – SERVIZI GENERALI)

Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020):

Buona parte delle zone G presenti è stata trasformata in zona F, con particolare riferimento alle strutture ricettive esistenti in agro.

Viene prevista una nuova zona G.4 in agro, da destinare a fotovoltaico, anche questa non presente nella documentazione che ha fatto la procedura VAS, così come una zona G.5 nei pressi del lago Flumendosa.

Anche tali modifiche non sono state riportate nella relazione illustrativa.

L'areale di fronte al campo sportivo comunale, conformemente a quanto richiesto con la determinazione RAS, è stato classificato come zona D (zona D.3).

Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020:

Dovranno essere stralciate tutti gli areali di nuova formulazione non valutati in sede di parere VAS.

Sono state recepite le considerazioni di cui sopra. L'area classificata G.4 – *Impianti tecnologici – Campo fotovoltaico* è stata in parte ridefinita in zona E.2 e in parte in zona H.3 mentre l'areale della zona G.5.1 – *Infrastruttura di area vasta: sbarramento Lago Flumendosa* è stata classificata come zona H.3.

6. PROGETTO DEL PIANO

6.2 Scelte di Piano

6.2.3 Calcolo delle aree Standard

Modifiche/Recepimento del Comune (Deliberaz. n. 22 del 28.07.2020):

Come sopra evidenziato, l'ubicazione di una parte delle aree S è stato riposizionato, eliminando, ad esempio, l'area S1 a nord del paese e, viceversa, creandone di nuove, come le aree S4 di fronte al campo sportivo. Permangono, tuttavia, delle destinazioni che non appaiono congrue sia come tipologia (Area del vecchio lavatoio, classificato come S2 mentre, di fatto, è una piccola piazza; il Nuraghe San Nicola, classificata come S2; strutture ricettive private classificate anch'esse come S2 (es. "Omu Axiu").

Considerazioni RAS post Deliberaz. n.22 del 28.07.2020:

Gli areali da destinare ad aree standard dovranno essere conformi, sia come tipologia che come estensione, a quanto prescritto in merito dal Decreto Floris. Per cui dovrà essere fornita una tabella esaustiva che, partendo dalla popolazione insediabile nelle zone A e B, quantifichi i valori tipologia per tipologia, identificando ogni areale con un numero d'ordine e riportandone la relativa estensione territoriale.

In tale tabella non dovranno esserci riferimenti agli standard delle zone C (in quanto autoequilibrate), che potranno, eventualmente, essere elencati a parte.

Si rimanda alle tabelle della *Tav - B.3.3 Sistema dei servizi* e alle tabelle del paragrafo 7 della Relazione Illustrativa del presente Piano.

DATO ATTO che per l'effetto di tali osservazioni e dei riscontri proposti sono stati modificati i seguenti elaborati identificati con carattere grassetto e sottolineatura dell'elenco complessivo:

ELENCO ELABORATI

A. INDAGINE STORICO URBANISTICA E ANALISI DEL TERRITORIO (Riordino delle conoscenze)

A.1 ASSETTO AMBIENTALE

- A.1.1 Relazione tecnico-descrittiva

- A.1.2 Carta geolitologica (ambito territoriale sc. 1:10000)
- A.1.3 Carta geologico - tecnica (ambito territoriale sc. 1:10000)
- A.1.4 Carta geomorfologica (ambito territoriale sc. 1:10000)
- A.1.5 Carta idrogeologica e delle permeabilità (ambito territoriale sc. 1:10000)
- A.1.6 Carta delle acclività (ambito territoriale sc. 1:10000)
- A.1.7 Carta dell'uso del suolo (ambito territoriale sc. 1:10000)
- A.1.8 Carta delle unità delle terre (Geopedologica) (ambito territoriale sc. 1:10000)
- A.1.9 Carta della capacità d'uso dei suoli (ambito territoriale sc. 1:10000)
- A.1.10 Carte della suscettività d'uso dei suoli: land suitability al pascolo (ambito territoriale sc. 1:10000)
- A.1.11 Carta della copertura vegetale (ambito territoriale sc. 1:10000)
- A.1.12 Usi civici (ambito territoriale sc. 1:10000)

A.2 ASSETTO STORICO CULTURALE

- A.2.1 Inquadramento territoriale e infrastrutturale con analisi e ruoli nelle reti insediative territoriali
(ambito territoriale sc. 1:25000 - IGM)
- A.2.2 Abitato storico: centro di antica e prima formazione (ambito urbano sc. 1:2000)
- A.2.3 Beni paesaggistici e identitari (ambito territoriale sc. 1:10000)

A.3 ASSETTO INSEDIATIVO

- A.3.1 Corografia – Margini del territorio comunale (ambito territoriale sc. 1:10000 – CTR)
- A.3.2a Strumentazione urbanistica vigente e stato di attuazione (ambito urbano sc. 1:4000)
- A.3.2b Strumentazione urbanistica vigente e stato di attuazione (ambito territoriale sc. 1:20000)
- A.3.3 Servizi primari e reti di distribuzione (ambito urbano e territoriale)
- A.3.4 Indicazione delle attività commerciali (ambito urbano sc. 1:4000)

B. PROGETTO DEL PIANO

B.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

B.2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Allegato A: Catalogo dei Beni Paesaggistici e Identitari

- Allegato B: Inventario Terre civiche

B.3 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI PIANO

- B.3.1 Ambito territoriale Sistemi territoriali e Zone omogenee (sc. 1:10000)
- B.3.2 Ambito urbano Zone omogenee (sc. 1: 2000)
- B.3.3 Sistema dei servizi (ambito urbano sc. 1: 2000)
- B.3.4 Sistema della salvaguardia (ambito territoriale sc. 1:10000)
- B.3.5a Aree di pericolosità idraulica (Hi) e zonizzazione del territorio (ambito territoriale sc. 1:10000)
- B.3.5b Aree di pericolosità da frana (Hg) e zonizzazione del territorio (ambito territoriale sc. 1:10000)
- B.3.6 Qualità e valorizzazione del paesaggio (ambito territoriale sc. 1:10000)
- B.3.7 Ambiti di trasformazione urbanistica delle Zone di espansione residenziale C.3 (ambito urbano sc. 1:2000)

B.4 REGOLAMENTO EDILIZIO

C. STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA-GEOTECNICA

D. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Sentita l'esaudiente relazione dell'arch. Galdieri, l'intervento dell'Ing. Orrù, Responsabile dell'Area Tecnica, il Sindaco dà atto che nessun consigliere chiede di intervenire e propone di passare ai voti;

PRESO ATTO che, su invito del Segretario, il Sindaco e i consiglieri presenti hanno dichiarato di non trovarsi in situazione di conflitto di interessi rispetto all'adozione del Piano;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/00;

Con voti unanimi espressi in forma palese per alzata di mano,

DELIBERA

- di **RIAPPROVARE** il Piano Urbanistico Comunale, redatto dall'Arch. Giovanni Galdieri, in attuazione dei rilievi mossi con la determinazione R.A.S., Assessorato Degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n. 495 del 15/04/2022, prot. N°19792, composto dagli elaborati indicati in premessa che, sebbene non allegati al presente atto, né costituiscono parte integrante e sostanziale e sono pubblicati nella sezione trasparenza del sito istituzionale;
- di **DARE ATTO** che il procedimento di riapprovazione del PUC seguirà l'iter previsto dall'art. 20 della L.R 45/89 (testo previgente al gennaio 2019) e dalle "Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali" Approvate con Deliberazione della Giunta Regionale n.44/51 del 14/12/2010 e atto di indirizzo delibera G.R 5/48 del 29/01/2019 pertanto il comune a seguito all'esito positivo della verifica di coerenza , procederà alla pubblicazione sul BURAS;
- di **DARE ALTRESI' ATTO** che secondo il disposto dell'art. 20 comma 7 della L.R. 45/89 a decorrere dalla data di Adozione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I., si applicano le Norme di Salvaguardia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12, comma 3 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, "Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia di Edilizia".

PARERE: REGOLARITA' TECNICA
VISTO con parere Favorevole

Il Responsabile
F.to ORRU' EFISIO

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
F.to Dr. BOI ALESSANDRO

Il Segretario
F.to Dr.ssa ATZORI ANNA FRANCA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal giorno 22-11-22 per rimanervi per quindici giorni consecutivi (come prescritto dall'art. 30, comma 1°, della L.R. 13.12.1994, N. 38).

Orroli, li 22-11-22

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr.ssa ATZORI ANNA FRANCA

LA PRESENTE COPIA E' CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO.

Orroli, li 22-11-22

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr.ssa ATZORI ANNA FRANCA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione digitale (D.Lgs. 82/2005)