



COMUNE DI GIRASOLE

Provincia dell'Ogliastra

SETTORE TECNICO - PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO

GRUPPO DI LAVORO:

Coordinatore: Ing. Francesco Porcu

Assetto storico-culturale:

Dott. Michele Castoldi, Arch. Cristina Simeoni

Assetto insediativo:

Arch. Cristina Simeoni

Assetto ambientale:

Dott. Geol. Gisella Angius, Dott. For. Luciano Murgia

Dott. For. Giam Battista Mulas

Studio socio-economico:

a cura del Comune di Girasole

MODIFICHE E INTEGRAZIONI PUC

Copia allegata alla delibera del C.C. n.° del

Tavola redatta da:

Dott. Ing. Francesco Porcu



Il Responsabile dell'Area Tecnica

Geom. Livia Maria Terenzio

Il Sindaco

Dott. Gianluca Congiu

Assessora Urbanistica

Chiara Stella Fanni

TAVOLA: A.1

SCALA:

DATA: 05-2009

AGG.: 01-2022

ASSETTO:

TEMA:

OGGETTO:

RELAZIONE INTEGRATIVA



PIANO URBANISTICO COMUNALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA SULLE MODIFICHE E INTEGRAZIONI AL PIANO URBANISTICO COMUNALE APPROVATO CON DELIBERA C.C. N° 9/2017

(adeguamento PUC alla Nota del D.G. Pianificazione Urbanistica Prot. n° 28076 del 13/07/2017)

- Premessa

Il comune di Girasole con deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 9 del 7/04/2017 ha adottato il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR.

A seguito della citata delibera, la Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato EE.LL. Finanze e Urbanistica della RAS, con nota Prot. n° 28076 del 13/07/2017, a seguito delle risultanze istruttorie condivise con il CTRU ha formulato alcune osservazioni a cui l'Amministrazione Comunale dovrà dare risposta apportando correzioni e/o integrazioni all'atto di pianificazione approvato dal C.C..

Di seguito si descrivono, punto per punto, le correzioni e/o integrazioni apportate al PUC adottato, necessarie per adeguarsi alle Osservazioni della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica.

1. Documentazione obbligatoria da allegare al PUC

1.a. - L'iter di approvazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è stato completato a seguito della approvazione da parte della Provincia dell'Ogliastra con Determinazione del Responsabile del Servizio Ambiente, Rifiuti ed Energia n. 868 del 24/06/2011.

2. Riordino delle Conoscenze

Assetto Ambientale. Carte Geologiche

2.a. - E' stata aggiornata la Carta Geomorfologica (Tav. 3.3 e la Carta Idrogeologica (Tav. 3.4) che riportano in legenda i codici previsti dalle "Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI".

Assetto Ambientale. Aree percorse da incendi

2.b. - E' stato predisposto l'elaborato riportante il perimetro delle aree percorse da incendio.

2.c. - Le NTA sono state integrate con le disposizioni previste dall'art. 10 della Legge n. 353/2000: divieti, prescrizioni e sanzioni in materia di incendi boschivi (art. 10 delle NTA del PUC).

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

2.d. - La carta dell'assetto ambientale è stata aggiornata secondo quanto previsto dall'art. 107, comma 4 delle NA del PPR e, pertanto, riporta le componenti ambientali alla scala locale secondo la codifica riportata nella legenda del PPR e dei beni ambientali indicati all'art. 17 delle NA del PPR.

2.e. - L'elaborato dei beni paesaggistici ambientali riporta esattamente il perimetro delle aree umide costiere così come rappresentato negli elaborati del PPR.

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

2.f. - Gli elaborati sono stati adeguati alle risultanze del Verbale di Copianificazione e, in particolare:

2.f.1. - Nelle tavole 5.1.1 (Storico Archeologico Zonizzazione extraurbana) e 5.1.2 (Storico Archeologico Zonizzazione Urbana) sono stati riportati tutti i beni riportati nel citato Verbale, compresi gli ulteriori beni storico culturali individuati dal Comune durante l'attività di co-pianificazione, utilizzando le stesse diciture e codici identificativi e, inoltre, è stata adeguata la terminologia con l'indicazione di "area di tutela integrale e di tutela condizionata" in luogo di "perimetro di vincolo e perimetro visivo";

2.f.2. - è stata allegata al PUC, la TAV. 5.1.3 “Schede dei siti storico-monumentali” con la disciplina specifica di ciascun bene, come individuato nel richiamato verbale di co-pianificazione, anche in riferimento ai beni individuati nell’ambito delle attività di censimento condotta dal Comune;

2.f.3. - Le NTA sono state modificate con la soppressione degli art. 15, 16, 17, 21, 22, 23 e 24 e integrando le stesse con la disciplina di ciascun “bene/tipologia di bene” individuato in sede di copianificazione, in relazione alla zonizzazione urbanistica prevista (Zona H - primo perimetro di tutela; fascia di rispetto - secondo perimetro di tutela; Area di rispetto - Area Archeologica).

2.g. - In relazione al Centro di Antica e Prima formazione il PUC è stato aggiornato come segue:

2.g.1. - sono stati soppressi gli art.t. 18, 19 e 20 della NTA e la disciplina del centro di antica a prima formazione è stata individuata in relazione alla zonizzazione urbanistica in conformità agli artt. 52 e seguenti delle NTA del PPR;

2.g.2. - sono stati eliminati dalle NTA del PUC i riferimenti al “Piano di riqualificazione e recupero”. Sono stati eliminati anche tutti gli elaborati dello stesso Piano.

Assetto ambientale/insediativo. Strumento urbanistico vigente.

2.h. - la Tavola 2.1.3 è stata completata con l’inserimento in tutte le zone in cui risulta obbligatoria la redazione di un piano attuativo /ai sensi della LR n. 20/1991 (C, D, G e F) i perimetri di dette aree;

2.i. - l’elaborato 2.1.4 è stato integrato con le tabelle esplicative contenenti per tutte le zone omogenee le informazioni relative ai principali dati dimensionali (superfici e volumi), alla dotazione delle aree per standard, nonché alla pianificazione

attuativa vigente (denominazione, atti amministrativi, dati dimensionali e stato di attuazione).

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

2.j. - Nella legenda sono stati riportati anche la simbologia relativa agli elementi dell'assetto storico-culturale riportati nelle tavole.

3. Ambiti di Paesaggio Locale

3.a. - Sono stati completati gli studi degli ambiti di paesaggio locale con la redazione della "Carta della struttura paesaggistica del territorio comunale";

3.b. - sono stati completati gli studi degli ambiti di paesaggio locale con la "Carta degli ambiti di paesaggio di rilievo locale con progetto d'ambito".

4. Dimensionamento del Piano

Dimensionamento residenziale

Il dimensionamento del Piano è stato aggiornato sulla base dei dati presenti relativi agli abitanti insediabili nell'arco temporale 2019-2029 presenti nell'allegato B, che sono stati utilizzati come dato "certo" di confronto.

Di seguito si descrivono le verifiche, modifiche, correzioni e/o integrazioni apportate per rispondere alle osservazioni formulate nella citata Determinazione, in merito al dimensionamento residenziale:

a) Verifiche cartografiche, delle superfici fondiari delle Zone omogenee, ecc.:

Sono state riverificate tutte le superfici della Zone omogenee A, B e C, previa eliminazione degli errori cartografici presenti negli elaborati del PUC adottato.

Sono stati riverificati anche gli standard relativi alle Zone A e B, eliminando le Zone non a diretto servizio delle Zone A e B.

Nell'Allegato A1 "Contabilità Edilizia" sono riportati i risultati di dette verifiche, a confronto con i dati del PUC vigente e del PUC adottato.

Nel citato Allegato A1 "Contabilità Edilizia", sono state riportate anche le superfici e i volumi scaturiti dalle verifiche cartografiche e le superfici fondiari, zona per zona, messe a confronto con quelle determinate nel PUC adottato.

Le variazioni più significative apportate a seguito del recepimento delle Osservazioni della RAS, sono di seguito descritte:

- è stata riclassificata da Zona F a **Zona B** l'area di sedime **dell'Hotel Girasole**;
- è stata eliminata la zona **C1h** del PUC approvato.

b) **Verifica della dotazione volumetrica mc/abitante per le Zone A, B e C.**

Ai fini del dimensionamento delle nuove aree di espansione, nel PUC adottato, sono stati utilizzati i seguenti parametri edilizi:

- Zona A: 300 mc/ab;
- Zona B: 220 mc/ab;
- Zona C: 100 mc/ab .

Detti parametri, scaturiti da "... ricognizioni effettuate su isolati campione", sono stati riverificati, *"posto che l'aumento di abitanti negli ultimi anni - da 1.137 del 31.12.2008 a 1.285 al 31.12.2016 - nei medesimi volumi edilizi ha sicuramente modificato il valore utilizzato"*. E' stata quindi effettuata una nuova analisi di dettaglio del sistema insediativo tradizionale dell'abitato di Girasole. Le analisi sono state effettuate prendendo in esame i quartieri e/o isolati, con maggiore densità edilizia. Gli elaborati relativi alle citate analisi sono riportati in appendice alla presente relazione (Allegato Verifica Isolati).

In ordine alla procedura adottata per la determinazione del suddetto parametro di dotazione volumetrica media per abitante si richiama il 2° comma dell'art. 4 del D.A. 20/12/1983 n. 2266/U, laddove, testualmente, è detto: *"Il numero degli abitanti*

insediabile è dedotto assumendo, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico comunale, il parametro di 100 mc/ab."

Nell'allegato alla presente relazione integrativa **"VERIFICA DENSITA' ABITATIVA ISOLATI"** sono riportati, oltre alla planimetria dell'isolato campione, una tabella con i dati caratteristici di ogni singolo fabbricato analizzato e una tabella riepilogativa riportante il parametro edilizio medio, riferito al campione in esame. Dall'esame di detti allegati si evince che i parametri determinati per gli isolati campione, sono molto maggiori di quelli utilizzati nel PUC approvato.

Il parametro trovato è, quindi, di gran lunga maggiore a quello indicato nel PUC adottato, ed è in linea con i parametri di altri centri urbani della stessa area geografica.

Il parametro, nel caso della Zona A, trova giustificazione nella tipologia edilizia usuale della zona caratterizzata dalle tipiche case-corte che affondano radici storiche molto remote. Queste dimore normalmente di proprietà delle classi sociali meno abbienti (contadini e artigiani), conservano i caratteri più antichi delle abitazioni rurali, con la tipica articolazione dei cortili, spazi aperti della dimora, disimpegnata dal porticato. Lo schema fondamentale di questa abitazione tipica dei centri caratterizzati da un'economia agro-pastorale, molto diffusa nei paesi della Ogliastra e di molti altri centri della Sardegna, è caratterizzato da un lotto di forma generalmente quadrangolare cinto da un muro alto, diviso trasversalmente dal corpo di fabbrica destinato all'abitazione, che delimita il cortile anteriore e, quando presente, il più piccolo cortile posteriore.

L'elevato parametro scaturisce anche dalla presenza di un notevole numero di vani accessori alla residenza e per i numerosi fabbricati disabitati a seguito del massiccio spopolamento del centro storico verificatosi negli ultimi anni, a favore delle nuove zone di espansione.

Come per la zona A anche nelle zone B e C, il parametro relativo alla densità abitativa, trova giustificazione nella tipologia usuale della zona che, sebbene abbia subito significative modifiche rispetto alla casa-corte, ancora molto presente nel centro

storico, conserva alcune delle caratteristiche salienti della tipologia originaria, quali il cortile come spazio aperto della dimora dove svolgere numerose funzioni legate all'attività del proprietario; il porticato quale disimpegno dell'abitazione con la corte, oltre a una consistente presenza di strutture accessorie destinate allo svolgimento dell'attività del proprietario. Anche nelle Zone B e C sono state accertate diverse abitazioni disabitate che, rispetto a quelle della Zona A, risultano completamente ultimate in tutte le loro parti e abitabili. Nella maggior parte dei casi queste abitazioni sono di proprietà di cittadini di Girasole emigrati che, per sentirsi più vicini alle loro "radici" costruiscono, nel paese d'origine, l'abitazione che verrà utilizzata solo al loro rientro in patria o, sempre più spesso, per essere affittate nel periodo estivo ai turisti che sempre più numerosi scelgono Girasole come meta per il loro soggiorno estivo sia per la vicinanza dei centri costieri sia per le numerose bellezze naturali presenti nel suo territorio. Sono state censite, inoltre, numerosissime seconde case, soprattutto nelle nuove zone di espansione, di cittadini non residenti che, attratti dalle bellezze dell'Ogliastra, hanno acquistato un'abitazione per trascorrere le loro vacanze.

Per la verifica del dimensionamento del PUC approvato, in via del tutto prudenziale, sono stati utilizzati parametri edilizi molto più bassi di quelli determinati nella citate verifiche. I parametri utilizzati sono scaturiti dalla verifica degli isolati campione che risultano in linea con le esperienze di altri centri urbani dell'isola e, pertanto, nel dimensionamento del PUC verranno utilizzati i seguenti parametri:

- **Zona A: 300 mc/ab;**
- **Zona B: 220 mc/ab;**
- **Zona C: 150 mc/ab.**

Nell'allegato A2 "Contabilità Edilizia" sono riportate le variazioni apportate con il recepimento delle osservazioni della RAS e l'adozione dei nuovi parametri per le Zone C, hanno determinato nel dimensionamento del Piano, rispetto al PUC vigente e al Piano Adottato.

Da detto allegato si evince che il dimensionamento del PUC risulta essere pari a 1.917 abitanti teoricamente insediabili, considerando anche i 95 abitanti relativi all'Hotel Girasole che, di fatto, non dovrebbero essere considerati nella contabilità edilizia del dimensionamento, essendo destinati al turismo.

Il risultato ottenuto, sebbene molto più realistico rispetto a quello riportato nel PUC adottato, non è ancora sufficiente, da solo, a dare le risposte richieste con le Osservazioni della RAS Prot. n. 28076/ del 13/07/2018. Infatti, anche considerando i dati dell'allegato B che stima una popolazione residente al 2029 (ipotizzando un arco decennale 2019/2029) pari a 1.469 abitanti, l'insediabilità teorica sarebbe comunque maggiore di circa 448 abitanti rispetto ai 1.917 del dimensionamento del piano che, se consideriamo anche gli abitanti che risiedono in case sparse (al 31.12.2018 è stata stimata che 330 abitanti abitava in case sparse), la differenza aumenta ancora di più passando da 448 abitanti a 778 abitanti in più.

Occorre quindi verificare se almeno una parte dell'offerta abitativa prevista è utilizzata per altri usi come, per esempio, case da affittare ai vacanzieri e/o seconde case di non residenti che le acquistano per trascorrere le vacanze a Girasole.

Dalla verifica del citato allegato B, si evince che la popolazione fluttuante al 2029 sarà pari a 742 abitanti circa.

La previsione della popolazione residente e di quella fluttuante, sempre al 2029 sarà pari a 2.211 abitanti, dato che, anche considerando che una parte degli abitanti continuerà a risiedere in case sparse, è superiore a quello risultante dal dimensionamento del piano come segue:

- N. abitanti desunti dal dimensionamento del Piano: **n. 1.917**
- N. abitanti residenti in case sparse: **n. 330**
- Totale abitanti dimensionamento PUC centro abitato e case sparse: **n. 2.246**
- Totale previsione popolazione residente e fluttuante al 2029: **n. 2.211**

Il numero di abitanti insediabili desunto dal dimensionamento del PUC comprende anche gli abitanti teoricamente insediabili nella Zona B1q dell'Hotel Girasole (94 abitanti).

Da ciò si evince che se non dovessimo considerare gli abitati teorici dell'Hotel Girasole, il dimensionamento del piano è coerente con le previsioni di aumento demografico previsto per il decennio 2019/2029.

Dimensionamento delle attività produttive

4.b. - Come evidenziato nella relazione generale del PUC adottato le Zone D sono state confermate senza aumenti di superfici in quanto, su dette Zone, negli anni sono stati presentati i Piani attuativi che, a causa della crisi e della successiva approvazione del PPR, sono stati attuati solo parzialmente. L'Amministrazione Comunale intende conservare le attuali previsioni delle Zone D in quanto tutti gli imprenditori coinvolti hanno continuato a manifestare il loro interesse a.

4.c. - La Tavola 2.1.3 è stata completata indicando i perimetri di tutti i Piani attuativi delle Zone D e, inoltre, l'elaborato 2.1.4 è stato integrato con i dati mancanti messi a disposizione dell'Amministrazione Comunale.

5. PROGETTO DEL PIANO: ZONA A - CENTRO STORICO

Relativamente alle NTA (ex articolo 25):

5.a. - l'Art. ex 25 delle NTA del PUC adottato (articolo 14 nelle NTA modificate) è stato integrato con le disposizioni proprie dello strumento urbanistico generale e, in particolare sono stati inseriti, l'indice fondiario, le altezze e le distanze.

6. PROGETTO DEL PIANO: ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Relativamente alla zonizzazione:

6.a. - La zona B2.b del Piano Adottato è inserita su un'area completamente urbanizzata. Erroneamente nelle NTA del PUC Adottato è stato riportata la dicitura che in detta sottozona mancano le opere di urbanizzazione primaria.

6.b. - La Zona B1.s. non può essere stralciata e/o riclassificata come Zona C in quanto, nei primi anni '80 del secolo scorso sono state costruite due fabbricati di edilizia economica popolare.

Relativamente alle NTA (articolo 26)

6.c. - l'Art. ex 26 delle NTA del PUC adottato (articolo 15 nelle NTA modificate) è stato integrato con le disposizioni proprie dello strumento urbanistico generale, in materia di altezze, distanze, ecc..

7. PROGETTO DEL PIANO: ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

In generale

7.a. - Sulla base della verifica del dimensionamento del Piano sono state rimodulate le zone C, con l'eliminazione della Zona C1h.

Relativamente alla zonizzazione

7.b. - La Zona C1h e la Zona G1b sono state cassate.

Relativamente alle NTA (articoli 28 e 29)

7.c. - nell'ex articolo 28 (articolo 17 nelle NTA modificate), relativo alle espansioni pianificate con PdL approvato e in corso di attuazione, sono stati riportati i principali parametri regolanti l'edificazione.

7.d.e 7.e. - nell'ex articolo 29 (articolo 18 delle NTA modificate) sono stati corretti tutti i refusi ed è stata eliminata la destinazione d'uso "residenze destinate al turismo e seconde case).

8. PROGETTO DEL PIANO: ZONA D - INSEDAMENTI PRODUTTIVI

Relativamente alla cartografia

8.a. - Sono stati inquadrati con opportune campiture tutti i comparti di Zona D limitrofi al centro abitato.

Relativamente alla zonizzazione

8.b. - la Zona D2b è stata cassata restituendola alla zona agricola;

8.c. - Sono stati riverificati i confini della sottozona D2.c.;

Relativamente alle NTA (ex articolo 30)

8.d. - all'ex articolo 30 delle NTA (articolo 19 delle NTA modificate) sono state risolte tutte le incongruenze presenti;

8.e. - nell'ex art. 30 lettera q) (art. 19 delle NTA modificate) relativo alle sottozone dotate di piano attuativo sono state inseriti tutti i parametri regolanti l'edificazione.

9. PROGETTO DEL PIANO: ZONA E - AGRICOLA

Relativamente alle NTA (ex articolo 17)

9.a. - è stato effettuato il censimento dei fabbricati edificati in agro (vedasi Tav. 2.2.5) e, successivamente, si è proceduto a classificare le zone interessate da una maggiore concentrazione di fabbricati alla creazione di **Zone E2* Speciali**, con norme di dettaglio volte a indirizzare correttamente le trasformazioni consentite, impedendo ogni nuova realizzazione a fini residenziali.

Relativamente alle NTA (ex articoli 31 e 32)

9.b. - incongruenze risolte;

9.c. - sono state risolte le incongruenze e diversificati parametri edificatori per le due Zone E;

- 9.d. - in merito al lotto minimo di intervento e alle modalità di calcolo del volume urbanistico, nelle NTA sono state introdotte le specifiche previste all'art. 26 comma 3 della LR n. 8/2015;
- 9.e. - E' stata adeguata la normativa relativa all'agriturismo alle disposizioni della L.R. n. 11/2015.

10. PROGETTO DEL PIANO: ZONA F - TURISTICA

Relativamente alla zonizzazione

- 10.a. - il comparto F1a è stato riclassificato come zona B, mentre l'area di pertinenza dell'albergo l'Ulivo incluso nella Zona F1.b è stato riclassificata come zona G, così come previsto nel PUC vigente;
- 10.b. - Il fabbricato esistente nella zona F1c è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n.ro 1 del 28/12/1995 rilasciata dal Comune di Girasole, previa Autorizzazione dell'Ufficio Tutela del Paesaggio per le Provincie di Sassari e Nuoro Prot. n. 12775 del 29/04/1989, Pos. 2858/88. La superficie individuata è sufficiente a rispettare i parametri delle Zone F previsti dal DA n. 2266/U del 1983. I Volumi e la superficie coperta realizzati sono, rispettivamente, mc. 3.065 e mq. 734;
- 10.c. - L'area sosta camper individuata nel Piano come Zona F1a (Zona F1d del Piano adottato) è stato edificato direttamente da Comune di Girasole ed è di proprietà dello stesso Comune. La struttura è stata realizzata a seguito del suo inserimento nel programma delle OO.PP. di cui alle LL.RR. 37/1998 e n. 4/2000, approvato con deliberazione G.M. n. 6/1999 e n. 16/1999 e successivo progetto esecutivo approvato con deliberazione G.M. n. 63/2000. Sull'opera è stato predisposto un accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'ex art. 167 del D.Lgs n. 42/2000, approvato con Determinazione n. 3518 del 23.10.2013, rilasciata dal Responsabile del Settore Amministrativo del Servizio Tutela Paesaggistica per la Provincie di Nuoro e Ogliastra. I Volumi e la superficie coperta realizzati sono, rispettivamente, mc. 1.040 e mq. 173;
- 10.d. - la sottozona F1.e è stata eliminata.

Relativamente alle NTA (ex articolo 33)

10.e. - è stato eliminato il refuso F1f;

10.f. - è stato verificato e corretto il refuso relativo alla disciplina della zona F1e "Su Birdesu";

10.g. - sono state modificare le norme relative alla zona destinata a Camper Service, dove sono consentite i soli interventi di riqualificazione funzionale dei volumi esistente (Art. 23.1 NTA modificate);

10.h. - sono state adeguate le NTA del PUC della sottozona F1.a (ex F1.d) destinata a Camper Service, all'art. 28 delle NA del PAI.

11. PROGETTO DEL PIANO: ZONA G - SERVIZI GENERALI

Relativamente alla zonizzazione

11.a. - La zona G1.b è stata eliminata;

11.b. - sono stati riverificati e corretti i dati relativi alla superficie complessiva delle Zone G che, con la trasformazione dell'area dove ha sede anche il campo di calcio, prevede un sensibile incremento, passando da 124.648 mq. a 178.823 mq..

Relativamente alle NTA (articolo 24 ex 34)

11.c. - sono state eliminate le destinazioni d'uso "strutture ricettive", "strutture alberghiere", "attività turistico ricettive", ecc.;

11.d. - sono stati eliminati i refusi alle sottozone G1.c e G1.d che non trovavano riscontro negli elaborati di Piano;

11.e. - per la sottozona G2.a è stato riportato un indice territoriale massimo per la redazione del piano attuativo.

La presente Relazione integrativa integra e corregge, per le parti modificate e/o aggiunte, la Relazione Generale.

12. PROGETTO DEL PIANO: ZONA H - SALVAGUARDIA

Relativamente alla zonizzazione

12.a. e 12.b: sono state sistemate e riclassificate tutte le sottozone H;

Relativamente alle NTA (articolo 25, ex 35)

12.c. - è stata eliminata la dicitura “aree di salvaguardi ambientale” in riferimento all’art. ex 35.

13. PROGETTO DEL PIANO: AREE DI SALVAGUARDIA e FASCEAREE di RISPETTO

In generale:

13.a. - sono state sistemati ed eliminati i refusi tra le NTA e le tavole di progetto;

Relativamente alle NTA (articolo 25 ex 35)

13.b. - sono stati eliminati i riferimenti alle aree di rispetto 2 e “Paesaggistica” e 3;

13.c. - la disciplina relativa alla fascia di rispetto cimiteriale è stata adeguata all’articolo 338 del TU Leggi Sanitarie.

14. PROGETTO DEL PIANO: AREE PER STANDARD URBANISTICI

14.a. - sono state risolte le incongruenze riscontrate per le Zone S. Nella Tavola 7.1 sono indicate tutte le Zone S e, alla pagina 2 dell’Allegato A2 “Contabilità Edilizia”, sono riportate tutte le Zone S, suddivise per destinazione d’uso.

14.b. - a pagina 2 dell’Allegato A2 “Contabilità Edilizia”, sono stati verificati gli standard per le Zone A e B, sulla base degli abitanti insediabili. Dall’esame di detto elaborato si evince che la dotazione degli standard è superiore a quelle minime previste dal DA 2266/U del 1983;

14.c. - la dotazione degli standard è stata ricalcolata eliminando le aree S3 non a diretto servizio delle Zone A e B e, in particolare, senza la ex S3d (riclassificata come Zona G2c) e la ex S2a (riclassificata come Zona G2d);

14.e. - l’area S3d è stata riclassificata in Zona G2c e, gli interventi previsti, sono solo quelli di cui agli articoli 18, 20, 22, 23, 24, 25 e 26 delle NTA del PPR;

14.f. - L’area S3.d. è stata riclassificata in Zona G2, destinata a parco urbano e sportivo.

15. RAPPORTO TRA LE SCELTE URBANISTICHE E IL PAI

Per l'adeguamento della cartografia è necessario:

- 15.a. - sono state redatte le carte della sovrapposizione con le perimetrazioni di pericolosità idrogeologica del centro urbano e del territorio extraurbano derivanti dallo studio redatto dal Comune ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle NA del PAI approvato dall'ADIS (PGRA), nelle scale 1:10.000 per il territorio extraurbano e 1:2000 per quello urbano;
- 15.b. - le aree a pericolosità idrogeologica sono state rappresentate con retino pieno utilizzando le gradazioni utilizzate dal PAI (blu-idraulico e rosso-frana);
- 15.c. - negli elaborati di sovrapposizione di cui sopra sono state riportate le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali di cui agli articoli 8, commi 8 e 9 delle NA del PAI e le aree di pericolosità derivanti da inondazione costiera di cui all'articolo 41 delle NA PAI.

Gli elaborati cartografici di sovrapposizione della zonizzazione urbana ed extraurbana con le perimetrazioni di pericolosità idrogeologica vigenti verranno trasmessi nel momento in cui saranno aggiornate le mappe di pericolosità idrogeologica del PGRA al secondo ciclo di pianificazione del piano stesso”.

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

- 15.d. - sono stati aggiornati i riferimenti normativi alle NA del PAI;
- 15.d. - Nelle NTA del PUC è stato esplicitato che lo strumento urbanistico recepisce le norme d'uso del territorio dettate dalle NA del PAI, rinviando, in modo dinamico, agli articoli relativi alla disciplina delle varie classi Hi e Hg, a quello relativo alle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali e ai principi dettati dal PGRA; in particolare le NTA del PUC affermano che ogni trasformazione d'uso del suolo, deve rispettare il principio di invarianza idraulica;
- 15.f. - nelle NTA del PUC è previsto il rimando all'art. 41 delle NA del PAI, norme d'uso relativamente alle aree di pericolosità da inondazione costiera;

In generale

15.g. - nelle NTA del PUC è stato recepito quanto contenuto nella Delibera C.I. n. 2 del 17.10.2017;

15.h. - nelle NTA del PUC è stato recepito quanto contenuto delle ND del PAi innovate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 27.04.2018.

16. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le NTA sono state completamente riviste e aggiornate sia per garantire una più agevole lettura sia per eliminare i numerosi refusi sia per armonizzarle e aggiornarle alle disposizioni normative più recenti.

17. REGOLAMENTO EDILIZIO

Anche il Regolamento Edilizio è stato completamente rivisto e aggiornato sia per garantire una più agevole lettura sia per eliminare i numerosi refusi sia per armonizzarle e aggiornarle alle disposizioni normative più recenti.

17. IN GENERALE

Per quanto possibile è stata rivista l'impostazione grafica del Piano al fine di garantire una migliore leggibilità delle tavole.