



**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

DETERMINAZIONE N. 994 /DG PROT. N. 16407 /DG DEL 13.04.2015

Oggetto: Comune di Assemini - CA
Deliberazione del C.C. n. 64 del 19.12.2014 – Piano Urbanistico
Comunale – Adeguamento al PPR e al PAI.

Il Direttore Generale

- VISTO Lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTA La L.R. del 7 gennaio 1977 n. 1, recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori Regionali;
- VISTA La L.R. 13 novembre 1998 n. 31 e successive modifiche e integrazioni che detta norme per la disciplina del personale regionale e per l'organizzazione degli uffici della Regione;
- VISTO il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. 16417/37 del 18.06.2014 con il quale sono state conferite alla sottoscritta le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTA La L.R. del 20 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni;
- VISTO L'art. 34 del D.lgs. 267/00;
- VISTO L'art. 31 della L.R. 11.04.2002, n. 7 che prevede la verifica di coerenza degli atti di pianificazione in materia urbanistica generale degli Enti Locali con gli strumenti sovraordinati, di governo del territorio e con le direttive regionali in materia urbanistica;



**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

DETERMINAZIONE N. 994/DG
DEL 13.04.2015

- VISTO Il D.P.G.R. N. 3885/DecP/84 del 20 luglio 2009 con il quale è stato ricostituito il C.T.R.U;
- VISTO il Piano urbanistico comunale in adeguamento al PPR e al PAI approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 64 del 19.12.2014;
- VISTA la propria precedente determinazione n. 1561/DG del 16.05.2013;
- VISTA la nota di riscontro del Comune di Assemini prot. n.602 del 12.01.2015;
- VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio;
- VISTO il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 10.04.2015;

DETERMINA

Art. 1) Il Piano urbanistico del Comune di Assemini, in adeguamento al PPR e al PAI approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 64 del 19.12.2014, risulta coerente col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato.

Art. 2) La coerenza è subordinata al recepimento delle seguenti prescrizioni:

- Occorre aggiornare la relazione generale del PUC che non risulta adeguata alle modifiche apportate in ordine alla presenza di refusi derivanti dalla precedente stesura di cui al PUC 2012.
- Occorre che le Autorità competenti in materia di Vas e Vinca confermino - a seguito delle modifiche apportate al PUC – i pareri espressi.
- Adeguamento PAI
 - Dovrà essere prodotta la carta di sovrapposizione delle aree a pericolosità idrogeologica sulla zonizzazione del centro urbano alla scala dello strumento urbanistico (1:4000).

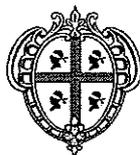
Nel Regolamento edilizio è necessario:

- modificare l'articolo 48 "Seminterrati e sottotetti" inserendo la frase seguente: "I seminterrati esistenti nelle aree a pericolosità Hi2, Hi3 e Hi4 non possono essere destinati ad usi che comportino l'incremento del rischio ai sensi dell'art. 23 Nda del PAI".

Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari Tel 070 6064390 - Fax: 070.6064319

cell.urbanistica@regione.sardegna.it

urbanistica@pec.regione.sardegna.it



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 994 | DG
DEL 13.04.2015

Riordino delle conoscenze

Assetto Ambientale - Individuazione Beni Paesaggistici.

Il Comune dovrà redigere un elaborato di riordino distinguendo i Beni individuati dal PPR da quelli proposti dal PUC.

Assetto storico culturale. Beni Paesaggistici ed identitari.

L'attività di copianificazione è stata condotta nel corso dei Tavoli intermedi tenuti nel 2009 e recepita negli elaborati del PUC, in particolare nel Registro (repertorio) dei beni. In relazione alla sottoscrizione del verbale finale della copianificazione, occorre che il Comune armonizzi gli elaborati del PUC con quanto indicato nel verbale, operando il riordino degli oggetti del Registro (repertorio) dei beni in base al verbale, riportando negli elaborati cartografici i corrispondenti perimetri dei beni e richiamando nelle NTA le relative discipline.

In particolare, dovranno essere armonizzati in base alla sistematica indicata nel verbale finale e con la differenziazione tra le varie categorie in esso riportate, i seguenti elaborati:

- All. D7_Assetto Storico culturale, Relazione Generale Beni Paesaggistici e identitari;
- Tav5_I_IV_Disciplina_urbanistica_territorio_comunale_2014;
- Tav5_II_IV_Disciplina_urbanistica_territorio_comunale_2014;
- Tav5_III_IV_Disciplina_urbanistica_territorio_comunale_2014;
- Tav5_IV_IV_Disciplina_urbanistica_territorio_comunale_2014;
- Tav. AS1 Immobili di interesse storico-urbano-architettonico zona A - II sezioni - scala 1:4.000;
- Tav. AS2 Carta dei beni paesaggistici ed identitari - V sezioni - scala 1:10.000;
- Tav. AS3 Carta dei beni archeologici e storico culturali con Ortofoto - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014);
- Tav. AS4 Carta dei beni archeologici e storico culturali su copertura vegetale - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014);
- Tav. AS5 Carta dei beni archeologici e storico culturali con zonizzazione urbanistica - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014);
- 1_Norme Tecniche di Attuazione.
- Registro dei beni paesaggistici e identitari.

Progetto del PUC

Zona B di completamento residenziale.

Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari Tel 070 6064390 - Fax: 070.6064319

ell.urbanistica@regione.sardegna.it

urbanistica@pec.regione.sardegna.it



**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

DETERMINAZIONE N. 994/DG
DEL 13.04.2015

- Relativamente alle NdA si segnala che:
 - Art. 33 - Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle sottozone B1 e B2: dovrà essere eliminato l'ultimo capoverso "... *Ai fini del presente articolo ... alla stessa sottozona omogenea*" relativo alla definizione dei lotti interclusi.
 - Art. 34 - Parametri urbanistici ed edilizi della sottozona B3: è necessario che il Comune provveda, come già fatto per le B3 interne al perimetro dell'urbano, a disciplinare le nuove B3 che insistono all'esterno di detto perimetro (presumibilmente poste oltre le sottozone B2) qualora non riconducibili a quanto già prescritto per le altre B3 (contigue alle B1).

Zona C di espansione residenziale.

- Relativamente alla zonizzazione dovranno essere verificati i perimetri dei PRU e del PEEP "Su Zafferanu" e, ove, difformi rispetto a quelli approvati, dovrà procedersi alla modifica degli elaborati del PUC, riportando in essi i perimetri corretti;

Criteri di perequazione, P.In., ARU.

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (ARU) PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.

- Relativamente alle NdA si segnala che:
Art. 133 - parametri urbanistici ed edilizi per gli ambiti di Riqualificazione urbana: la norma dovrà essere integrata con la dimostrazione del soddisfacimento della dotazione degli standard per le zone C che dovranno prescindere dalle Sbpr associate.

Zona E - Agricola

- Relativamente alle NdA si segnala che:
Art. 148 - Punti di Ristoro: la norma dovrà essere integrata prevedendo la possibilità di incrementare l'indice fondiario con procedura derogatoria.

Zona G - Servizi Generali

- Relativamente alle NdA si segnala che:
 - Art. 112 - Villa Asquer, sottozona G2.3: in considerazione di quanto precedentemente detto in esito alla chiusura dell'attività di copianificazione l'art. 112 dovrà essere integrato con la disciplina specifica per l'elemento individuato in tabella 3 del verbale finale;
 - Art. 158 - Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle subzone G parco: l'indice territoriale dovrà essere corretto in conformità a quanto indicato per ogni singola subzona negli articoli appositi, ovverosia 0.001 mc/mq in luogo di 0.005 mc/mq.

Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari Tel 070 6064390 - Fax: 070.6064319

eeff.urbanistica@regione.sardegna.it

urbanistica@pec.regione.sardegna.it



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 994/DG
DEL 13.04.2015

- Art. 163 - Parco dei due Fiumi: dovrà essere espunto dalla norma detto articolo che non trova corrispondenza con alcuna delle zone G Parco in quanto trattasi verosimilmente di un refuso rispetto allo strumento precedente.
- Art. 164 - Area Mineraria di S. Leone, subzona G2.5: in considerazione di quanto precedentemente detto in riferimento al verbale finale della copianificazione, la disciplina di tale area mineraria oggetto di individuazione, dovrà richiamare quella definita nella scheda del relativo bene.

Zona H - Salvaguardia

- Relativamente alla zonizzazione si segnala che:
 - Sottozona H3 - area di salvaguardia ambientale in zone di pericolosità idraulica media ed elevata: la cartografia dovrà essere integrata con l'inserimento dell'etichetta (label) per l'area individuata in località Truncu Is Follas.
- Relativamente alle NdA si segnala che:
 - Art. 172 - Zone H1 di pregio archeologico e storico-culturale: è necessario che il Comune provveda ad aggiornare gli elaborati normativi con l'inserimento degli esiti del verbale finale della copianificazione, richiamando quanto riportato nella scheda monografica relativa al Bene Paesaggistico, "Nuraghe Cuccuru Ibba" (Tab. 1), presente nel Repertorio ed esaminato in sede di copianificazione.
 - Artt. 173, 174, 175 e 176 - Sottozone H2a e H2b: la disciplina relativa ai beni di interesse boschivo-forestale e ai beni di interesse geologico-morfologico dovrà essere armonizzata con la ricognizione richiesta per i Beni Paesaggistici Ambientali sopra specificata.

E delle seguenti raccomandazioni:

- In considerazione di quanto emerso in fase istruttoria rispetto alla consolidate situazioni di edificato spontaneo, ora disciplinate dal Piano solo per quanto concerne le sottozone C2.2 e D2.3, si suggerisce una ricognizione estesa all'intero territorio con particolare riguardo agli ambiti periurbani.
- Dovrà essere redatto un testo compilativo che consenta il coordinamento delle norme tecniche del PUC e delle NdA del PAI, inserendo gli articoli che dettano le norme d'uso del territorio in relazione alla classe di pericolosità idrogeologica presente (art. 8, commi 8 e 9 e artt. dal 27 al 34 delle NA del PAI).
- specificare nell'art. 58 "Recinzioni", le soluzioni tecniche da utilizzare per evitare che le

Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari Tel 070 6064390 - Fax: 070.6064319

ell.urbanistica@regione.sardegna.it

urbanistica@pec.regione.sardegna.it



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 994/DG
DEL 13.04.2015

recinzioni costituiscano una barriera al deflusso delle acque meteoriche, soprattutto nelle aree a pericolosità idraulica Hi2, Hi3, Hi4.

- modificare l'art. 66 "Protezione dall'umidità", nel modo seguente: "I locali di nuova costruzione destinati ad abitazione e siti al piano terra devono essere sopraelevati di almeno cm 40 dalla quota del terreno circostante la costruzione come disciplinato dall'art. 61 delle Istruzioni Ministeriali del 30-06-1896 e comunque per un valore non inferiore a quello del battente idraulico relativo al tempo di ritorno (Tr) della classe di pericolosità idraulica (Hi) in cui ricade l'edificio."
- Il Regolamento edilizio dovrà essere rivisto in maniera tale che quanto disciplinato dallo stesso non interferisca con le NTA, le quali, a loro volta, non dovranno contenere rimandi al Regolamento. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si citano i rimandi al Regolamento contenuti nelle NTA e riferiti non solo agli usi consentiti per le varie zone omogenee, ma anche a parametri edilizi quali distanze e altezze.

Si raccomanda infine di programmare l'attuazione dei P. In. e degli ARU, al fine di consentire al Piano di conseguire, nel più breve tempo possibile, il riequilibrio della dotazione degli standard.

Si suggerisce inoltre di prevedere un documento che definisca la qualità dei servizi ricompresi nei P. In., da destinare al soddisfacimento delle attuali esigenze.

Il Comune dovrà trasmettere idonea comunicazione di recepimento delle citate prescrizioni, completa della relativa documentazione e di apposita deliberazione di CC al fine di acquisire il positivo esito di verifica di coerenza dalla RAS.

La presente Determinazione è comunicata all'Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica ai sensi dell'art. 21, comma 9, della L.R. n. 31/98 ed è trasmessa al Comune per quanto di competenza.

Direttore Serv. Pianif. Ing. Antonio Sanna
Resp. Settore Geom. Carlo Corrias

Il Direttore Generale
Dott.ssa Elisabetta Neroni