



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

Variante al P.U.C. N.08

**“REVISIONE E MODIFICA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ED ADEGUAMENTO NORMATIVO
DELLE CATEGORIE FUNZIONALI URBANISTICAMENTE RILEVANTI E DELLE DESTINAZIONI D’USO”**

ALLEGATO A **BIS**

**ISTRUTTORIA DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DALLA RAS IN SEDE DI VERIFICA DI COERENZA – DET. DG-RAS
N. 461/DG prot. n.66208 del 07/04/2022**



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| SUB-OSS. N.1- TEMA: CARTOGRAFIA: | 3 |
| SUB-OSS. N.2- TEMA: NTA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE | 5 |
| SUB-OSS. N.3- TEMA: NTA - DEFINIZIONI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PUC | 6 |
| SUB-OSS. N.4- TEMA: NTA - DIMENSIONAMENTO DEL PUC, VINCOLI ESPROPRIATIVI, PEREQUAZIONE URBANISTICA | 7 |
| SUB-OSS. N.5- TEMA: NTA - ZONE "A" – DI CARATTERE STORICO E ARTISTICO | 9 |
| SUB-OSS. N.6- TEMA: NTA - ZONE "B" – DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE | 10 |
| SUB-OSS. N.7- TEMA: NTA - ZONE "C" – DI ESPANSIONE RESIDENZIALE | 12 |
| SUB-OSS. N.8- TEMA: NTA - ZONE "D" – INDUSTRIALI, ARTIGIANALE E COMMERCIALI | 12 |
| SUB-OSS. N.9- TEMA: NTA - ZONE "E" – AGRICOLE | 15 |
| SUB-OSS. N.10- TEMA: NTA - ZONE "F" – TURISTICHE | 19 |
| SUB-OSS. N.11- TEMA: NTA - ZONE "G" – SERVIZI GENERALI | 20 |
| SUB-OSS. N.12- TEMA: NTA - ZONE "H" – DI SALVAGUARDIA | 25 |
| SUB-OSS. N.13- TEMA: NTA - AREE "S" – SERVIZI PUBBLICI | 26 |
| SUB-OSS. N.14- TEMA: NTA - PARCHEGGI, RETE VIARIA E FASCE DI RISPETTO | 27 |
| SUB-OSS. N.15 - TEMA: PIANO DEL COMMERCIO | 28 |
| SUB-OSS. N.16 - TEMA: OSSERVAZIONI ALLE NTA IN GENERALE | 33 |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | COERENZA RAS - prot.n.99645 del 26/05/2021 Det.n.779/DG prot.n.26255 del 25/05/2021 | RISCONTRO COMUNE | COERENZA RAS - prot.n.66208 del 07/04/2022 Det.n.461/DG prot.n.17989 del 07/04/2022 | RISCONTRO COMUNE |
|---|---|--|---|--|
| SUB-OSS. N.1- TEMA: CARTOGRAFIA: | | | | |
| 1.1.a | Si osserva che, nello shp trasmesso, sono indicate le sole sottozone di nuova classificazione, e non le sottozone in cui, soprattutto le zone G, risultano suddivise. Tali sottozone sono elencate/definite nelle NTA, ma ad esse non corrisponde, come detto sopra, una specifica disciplina, bensì, la disciplina della sottozona di appartenenza; né le stesse sottozone sono tutte distinguibili in cartografia. E' necessario, pertanto, al fine di poter individuare in cartografia tutte le sottozone indicate nelle NTA, garantire una corrispondenza biunivoca tra le due tipologie di elaborati del PUC. Peraltro, è necessario allegare alla variante la legenda aggiornata (la campitura nelle tavole non coincide con quella riportata nella legenda vigente (es. le nuove zone G4 nelle carte "VARIANTE" sono indicate in blu scuro, colore che invece, nella legenda vigente, corrisponde alle G1). | | RECEPIMENTO: E' stata aggiornata la legenda e anche cartograficamente sono state rappresentate le zone omogenee in conformità con quanto presente nelle NTA. PARERE RAS: Recepito | NON NECESSARIO |
| 1.1.b | Si fa presente che il passaggio da una funzione all'altra, comporta, comunque, il rispetto delle norme sui cambi di destinazione d'uso, con particolare riferimento a quelli urbanisticamente rilevanti. Questi ultimi, infatti, possono anche incidere sulle modalità attuative della sottozona, in quanto la variazione delle dotazioni territoriali: opere di urbanizzazione, standard, ecc, derivanti dal cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante può, verosimilmente, comportare la necessità del piano attuativo, al posto del previsto intervento diretto. Qualora il cambio di destinazione d'uso dovesse necessitare anche di incrementi di indici/o variante al PUC secondo l'art. 20 della L.R. 45/1989 vigente. | | RECEPIMENTO: il Comune non ha riscontrato all'osservazione. Nell'art.53 si continua ad affermare che "all'interno di tale sottozona sono consentite tutte le funzioni attribuite in essa comprese, senza che il passaggio dall'una all'altra comporti variante allo strumento urbanistico". PARERE RAS: La raccomandazione RAS era diretta a invitare il Comune ad inserire la precisazione sopra illustrata. Preso atto della volontà del Comune di non inserirla, si ribadisce la raccomandazione, precisando che la norma è da considerarsi conforme nella misura in cui il passaggio da una funzione ad un'altra non comporti variazione dei parametri stabiliti per la sottozona coinvolta. In caso contrario, dovrà essere predisposta una variante. | L' OSSERVAZIONE E' ACCOLTA Si precisa innanzitutto che nel testo contenuto nell'istruttoria di cui alla Det-RAS 779/2021, che si riporta di seguito, non era indicata alcuna raccomandazione in merito. La richiesta della RAS era la seguente: <i>Per quanto sopra, è necessario trasmettere un file shp in cui siano presenti tutte le modifiche/differenze tra PUC vigente e PUC in variante, al fine di poter valutare con completezza tutte le modifiche apportate.</i> Tale richiesta è stata evasa puntualmente. La dicitura <i>"all'interno di tale sottozona sono consentite tutte le funzioni attribuite in essa comprese, senza che il passaggio dall'una all'altra comporti variante allo strumento urbanistico"</i> era finalizzata a chiarire le destinazioni d'uso ammesse nella specifica sottozona, e non a eludere la norma sui cambi di destinazione d'uso rilevanti, per i quali vale l'art.11 della L.R 23/1985. Preso atto della richiesta della RAS, la dicitura in oggetto viene stralciata, nell'art.53 inoltre nello stesso comma viene inserito un nuovo periodo che recita: <i>"il passaggio da una funzione all'altra, anche all'interno della stessa sottozona, comporta il rispetto delle norme sui cambi di destinazione d'uso, con particolare riferimento a quelli urbanisticamente rilevanti. Qualora il cambio di destinazione d'uso dovesse necessitare anche di incrementi degli indici/o parametri stabiliti dalle presenti NTA, afferenti la sottozona di appartenenza, si dovrà necessariamente procedere con la variante al PUC secondo l'art. 20 della L.R. 45/1989.</i> |
| 1.1.c | Si osserva, inoltre, che il verde di rispetto stradale, classificato G5.1.5 nel PUC vigente, non trova, in molti, casi, una nuova classificazione negli elaborati di variante (es. vedi Tav. 5.5.11 e Tav. 5.5.12) in quanto è stato rappresentato come sedime stradale (tali modifiche non risultano tra le 292 riportate nello shp, ma dall'analisi delle carte). Pertanto, le aree che non costituiscono sedime stradale, come appunto, le aree di rispetto stradale, dovranno essere opportunamente riclassificate (H4 o fascia di rispetto AR, per le quali si rimanda alle osservazioni fatte per tali sottozona), come fatto per le altre, analoghe, rappresentate nello shp di variante. Per quanto sopra, è necessario trasmettere un file shp in cui siano presenti tutte le modifiche/differenze tra PUC vigente e PUC in variante, al fine di poter valutare con completezza tutte le modifiche apportate. | Produrre integrazioni documentali, con la correzione delle cartografie e della legenda. | RECEPIMENTO: Le aree indicate sono state riclassificate come H4. PARERE RAS: Recepito | NON NECESSARIO |
| 1.2 | Viene riclassificata una sottozona da G1.5 "mercati civici" ad A1 "Zone di carattere storico e artistico interne al CM" (Tav. 5.6.10 _variante). Non è dato sapere la motivazione di tale riclassificazione. | Produrre integrazioni documentali. Vengono forniti chiarimenti in merito nella relazione illustrativa. Nello specifico, il fabbricato risulta ricadente nel centro matrice della città compatta e, adiacente al mercato civico, classificato come zona G1.5. Il realtà il fabbricato è a carattere residenziale, come si rileva peraltro dal PP approvato e vigente del centro matrice della città murata. | RECEPIMENTO: Il Comune afferma che tale riclassificazione è motivata dal fatto che il fabbricato in esame, ubicato in adiacenza al mercato civico, ricadente nel centro matrice della città compatta, ha attualmente una destinazione residenziale, attestata peraltro nel piano particolareggiato della "città murata", approvato e vigente. PARERE RAS: Il rilievo è da intendersi superato. | NON NECESSARIO |
| 1.3 | Viene riclassificata una sottozona da B1 "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche saturate o di parziale completamento" a B1.22 "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche saturate o di parziale completamento", con conferma dei parametri vigenti. Si chiedono chiarimenti | Produrre integrazioni documentali. Vengono forniti chiarimenti in merito nella relazione illustrativa. Si tratta di un comparto in loc. La Corte, la zona era priva di classificazione specifica e pertanto le è stata assegnata la destinazione al contorno. | RECEPIMENTO: E' stato specificato che era un ambito privo di classificazione specifica e, pertanto, gli è stata attribuita la destinazione al contorno. PARERE RAS: Il rilievo è da intendersi superato | NON NECESSARIO |
| 1.4 | Viene riclassificata una sottozona da viabilità a B3.N "ambiti di completamento e/o conferma, interni al centro matrice proposto". Si chiedono chiarimenti | Produrre integrazioni documentali. Vengono forniti chiarimenti in merito nella relazione illustrativa. Viene chiarito che il fabbricato esistente, ubicato nei pressi della rotatoria della parte bassa di viale Umberto è classificato come viabilità, si ritiene erronea tale classificazione | RECEPIMENTO: il Comune ha specificato che si tratta di un fabbricato classificato erroneamente come viabilità. PARERE RAS: Il rilievo è da intendersi superato | NON NECESSARIO |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | COERENZA RAS - prot.n.99645 del 26/05/2021 Det.n.779/DG prot.n.26255 del 25/05/2021 | RISCONTRO COMUNE | COERENZA RAS - prot.n.66208 del 07/04/2022 Det.n.461/DG prot.n.17989 del 07/04/2022 | RISCONTRO COMUNE |
|------|--|---|---|--|
| 1.5 | Viene riclassificata una sottozona da A1 "tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico" a B1.1 "Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento". Non è dato sapere la motivazione di tale riclassificazione. | Produrre integrazioni documentali. Vengono forniti chiarimenti in merito nella relazione illustrativa. La modifica riguarda la riclassificazione di una parte del quartiere delle Conce, specificamente la via dei Gremi. Nello stato attuale le palazzine, ed anche le singole unità immobiliari, ricadono erroneamente in parte in zona A1 ed in parte (prevolentemente) in zona B1. Il limite della zona A non è rinvenibile nella realtà. Si ritiene corretta, tenuto conto della tipologia dei fabbricati, e dell'epoca di costruzione, la riclassificazione della zona A1 in zona B1, seguendo peraltro il limite del centro matrice. | RECEPIMENTO: La modifica riguarda la riclassificazione di una parte del quartiere delle Conce in cui, allo stato attuale le palazzine, ed anche le singole unità immobiliari, ricadono in parte in zona A1 ed in parte (prevolentemente) in zona B1. Il Comune ritiene pertanto più corretta, tenuto conto della tipologia dei fabbricati, dell'epoca di costruzione e seguendo il limite del centro matrice, la riclassificazione della zona A1 in zona B1. PARERE RAS: Il rilievo è da intendersi superato | NON NECESSARIO |
| 1.6 | Viene riclassificata una sottozona da S4.1 a D2.1/S4 ("A seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.08). Si raccomanda di allineare le destinazioni. | Produrre integrazioni documentali, apportando alla cartografia ed agli elaborati documentali le necessarie correzioni. Trattasi della zona destinata a parcheggi (privati ai piani interrati, pubblici al piano terra) adiacente al cimitero cittadino. E' una zona priva di volumetria trattata nell'art.38 c.6 delle NTA del PUC | RECEPIMENTO: Il Comune afferma che viene riclassificata una sottozona da S4.1 a D2.1/S4 ("A seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.08). Trattasi della zona destinata a parcheggi (privati ai piani interrati, pubblici al piano terra) adiacente al cimitero cittadino. E' una zona priva di volumetria trattata nell'art.38 c.6 delle NTA del PUC PARERE RAS: Recepito. In cartografia l'etichetta riporta correttamente la dicitura D2.1/S4 così come le NTA. | NON NECESSARIO |
| 1.7 | Vengono riclassificate diverse sottozona da G5.1.4 "Parti del territorio destinate ad impianti di distribuzione di carburanti e di G.P.L e metano, con relativi depositi, pensiline, fabbricati di servizio esclusivamente adibiti a tale servizio" a S4 "non definite". Non è dato sapere perché il distributore sia riclassificato S4.1. Se il distributore è ancora esistente deve essere confermata la classificazione in sottozona G10 – "impianti di distribuzione carburanti esistenti" di cui all'art. 57 delle NTA in variante. In ogni caso occorre definire e disciplinare nelle NTA le aree S4.1. | Si procede a riclassificare tutti i distributori di carburanti esistenti come G10. Si rileva tuttavia che secondo il costante orientamento giurisprudenziale del Consiglio di Stato, gli impianti di distribuzione carburanti, in quanto "servizi pubblici" a rete, possono essere ubicati in tutte le zone urbanistiche salvo eccezioni espresse basate su particolari ragioni o vincoli. | RECEPIMENTO: Il Comune ricomprende nella sottozona G10 tutti gli impianti di distribuzione carburanti esistenti, sia quelli ricadenti su sedime stradale, sia quelli ricadenti in proprietà privata. PARERE RAS: Recepito, l'area è stato classificato G10, e così pure tutti gli altri impianti di carburanti esistenti dislocati nel territorio comunale. | NON NECESSARIO |
| 1.8 | Viene riclassificata una sottozona da G2.2 "parchi ricreativi – sportivi" a G1* "Attrezzature di servizio private" in località "Gioganti". Si osserva a tal proposito che l'intesa di cui alla Deliberazione G.R. n. 44/15 del 31.10.2007 era relativa al Piano di lottizzazione in zona GD3 località Gioganti, Soc. Stella del Mediterraneo S.r.l, per il quale era prevista una nuova volumetria per albergo (1.996,28 mc) e centro congressi (3.120 mc), prevedeva un indice fondiario fissato in 0,15 mc/mq e che fossero assicurati obiettivi di qualità nelle tipologie architettoniche. Si rileva che l'area rappresentata nella brochure dell'intesa è diverso rispetto a quello della variante | Produrre integrazioni documentali. Viene corretto l'area negli allegati grafici, e precisati i parametri nelle NTA, come da intesa approvata dalla RAS (Deliberazione G.R. n. 44/15 del 31.10.2007) | RECEPIMENTO: L'area è stato corretto e sono stati precisati i parametri nelle NTA. PARERE RAS: Recepito | NON NECESSARIO |
| 1.9 | Viene riclassificata una sottozona da E3.a in C1 (Lottizzazione PILO - Località Serra Secca), precisando "che negli anni '90 tale sottozona sarebbe stata oggetto, su iniziativa privata, di un piano di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale, a cui avrebbe fatto seguito la stipula della convenzione con la conseguente cessione delle aree per standard, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, l'ottenimento dei titoli abilitativi edili e la costruzione dei fabbricati. La lottizzazione tuttavia, non sarebbe stata completata, nel senso che una "striscia" di lotti, non sono stati edificati, nonostante nel PUC vigente si specifichi che l'attuazione della lottizzazione sia avvenuta al 100%. Questi lotti inedificati il PUC vigente li ha classificati E3a e non C1". A supporto di tale motivazione, dal momento che si tratterebbe di rimediare a un errore passato, si dovrà dare atto della validità del predetto P.d.L., pertanto, dovranno essere trasmessi gli estremi degli atti amministrativi citati, unitamente alla scheda di rappresentazione del relativo P.d.L. (ad integrazione del "Fascicolo della serie 4.12.2" richiamato nell'art. 29 delle NTA), comprese le attestazioni che diano atto dell'assolvimento di tutti gli obblighi convenzionali, compresi quelli relativi alla porzione di lotti fondiari non ancora realizzata e oggetto di variante. Altresì, occorre esprimere l'incidenza (%) dei volumi residui da realizzare nei lotti oggetto di riclassificazione, rispetto al volume totale previsto nelle zone C, al fine di valutare l'incidenza sul dimensionamento complessivo del piano. | Produrre integrazioni documentali. Nella relazione viene precisato lo stato di attuazione del Piano, ed il rapporto dimensionale con il PUC, relativo all'incremento abitativo. In realtà non ci sono incrementi in quanto il PUC già prevedeva (vedasi scheda norma) una volumetria massima pari a 18.297 mc, rimasta invariata. Si rileva che la scheda norma (facente parte degli allegati del PUC) già prevedeva l'area oggetto di modifica quale zona C, destinata all'edificazione di lotti. | RECEPIMENTO: A pagina 43 della relazione illustrativa di recepimento, il Comune, sull'osservazione formulata, riscontra come segue: "... A supporto delle motivazioni addotte precedentemente, si allega di seguito, oltre le planimetrie di comparazione del PUC vigente e variante, lo stralcio della scheda 4.12.2 dalla quale si evince che l'area oggetto di variazione viene indicata come edificabile (retino rosso) e contemporaneamente come agricola. Risulta pertanto un palese errore cartografico. Per quanto riguarda le volumetrie le stesse sono inalterate, in quanto il PUC già prevedeva (vedasi scheda norma) una volumetria massima pari a 18.297 mc, rimasta invariata. Si allega infine uno stralcio del Piano di lottizzazione vigente". PARERE RAS: Il Comune ha recepito solo parzialmente in quanto non ha riscontrato in merito alla validità del P. di L. con gli estremi dei relativi atti amministrativi, e le attestazioni che diano conto dell'assolvimento di tutti gli obblighi convenzionali: solo in questo caso il P. di L. potrà essere considerato "fatto salvo" e classificato C1. In caso contrario, dovrà essere classificato C3 e riapprovato. | L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA In recepimento a quanto richiesto dalla RAS, si comunicano di seguito gli estremi degli atti amministrativi con i quali il comune ha approvato il PDL in argomento e verificato gli obblighi convenzionali per la zona: 1. DELIBERA C.C. ADOZIONE DEFINITIVA N.53 DEL 14.03.91; 2. CONVENZIONE URBANISTICA DEL 30.05.1995 REP.42786 FASCICOLO 19981 NOTAIO PORQUEDDU REGISTRATA A SASSARI IL 16.06.1995 N.1423 MOD.1 3. NOTA DI TRASCRIZIONE DELLE PROPRIETA' COMUNALI DEL 19.06/1995 REGISTRO GENERALE 7527 N. REGISTRO PARTICOLARE 5130 CONSERVATORIA REGISTRI DI SASSARI; 4. CONC. ED OO.UU PRIMARIE N.449/1995 5. AVVIO LAVORI OO.UU. NOTA PROT. 25404 DEL 22/06/1996; 6. DELIBERA C.C. 163/1998 CESSIONE AREA PER CABINA ENEL; 7. ATTO COSTITUTIVO PERPETUO SERVITU ACQUEDOTTO DEL 18/06/2001 REP.55068 FASCICOLO 26485 NOTAIO PORQUEDDU; 8. VARIANTE OO.UU – CONC-ED N.325/1997; 9. RICHIESTA NOMINA COLLAUDATORE NOTA PROT. 17567 DEL 25/03/1999; 10. SVINCOLO FIDEIUSSSIONE A SEGUITO COMPLETAMENTO DEI LAVORI DI URBANIZZAZIONE PROT.32348 DEL 27/06/2000; Sulla base dei citati allegati, si attesta che sono stati rispettati gli obblighi convenzionali, le urbanizzazioni sono complete, le aree standards cedute. Pertanto il PDL in argomento, già classificato C1 come da verifica di coerenza ras precedente, si ritiene da confermare C1, anche secondo le linee guida RAS per l'adeguamento del PUC al PPR, le quali classificano le sottozona C1 come "piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione", tale dicitura è stata ripresa nelle NTA del PUC, precisamente all'art.29. |
| 1.10 | Viene riclassificata una sottozona ("Impianti di MEDEA -Caniga") da sottozona E3.a a sottozona G4 in quanto "in riferimento agli impianti esistenti, attualmente localizzati in zona urbanistica E3a, si ritiene erronea la classificazione, talché si è prevista la riclassificazione in sottozona G4, precisamente attinente". Si segnala che l'area interessata ricade anche in parte della sottozona E5.a. | Produrre integrazioni documentali. Nella relazione viene precisato che le sottozona oggetto di riclassificazione costituiscono una parte delle zone E3a ed E5a, entro cui ricadono gli impianti in argomento. | RECEPIMENTO: Il Comune precisa che viene convertita in zona G4 una parte della sottozona E5a ed una parte della sottozona E3a entro cui ricadono gli impianti in argomento. PARERE RAS: Il rilievo è da intendersi superato. | NON NECESSARIO |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | COERENZA RAS - prot.n.99645 del 26/05/2021 Det.n.779/DG prot.n.26255 del 25/05/2021 | RISCONTRO COMUNE | COERENZA RAS - prot.n.66208 del 07/04/2022 Det.n.461/DG prot.n.17989 del 07/04/2022 | RISCONTRO COMUNE |
|--|--|--|--|---|
| 1.11 | <p>Viene riclassificata un'area da A1 (storica) a E1.b (agricola). Si tratta di un bene paesaggistico di natura architettonica, denominato "Chiesa e Villa S'Orsola", oggetto di copianificazione ai sensi degli art. 48 e 49 delle NTA del PPR (BP530 DB_Mosaico-codice identificativo 90064237) come risulta dall'All. A del verbale finale del 07.11.2013. È rappresentato nelle Tavole 5.6.9 vigente/variante e Tav. 6.2.1_7 del PUC, oltreché nel catalogo dei beni architettonici 6.2.3.a (pagg 237-239) in cui è contenuta la disciplina paesaggistica. L'attuale destinazione urbanistica sarebbe stata attribuita sulla base di un vincolo ministeriale di tutela apposto in data 21 giugno 1993, mediante il quale il medesimo è anche un bene dichiarato di interesse culturale ai sensi della L.1 giugno 1939 n. 1089 e, pertanto, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute in detta legge.</p> <p>Nel merito si osserva che la vigente destinazione urbanistica A1 (che si estende oltre l'areale di tutela integrale del bene, interessando anche la tutela condizionata e altro territorio limitrofo), appare consona, per caratteristiche di pregio storico e ambientale, per ampiezza e contesto urbanistico. La presenza di colture e la relativa attività non appare inficiata né dalla disciplina urbanistica, né dalla disciplina paesaggistica (che peraltro fa salve le previsioni edificatorie della zona urbanistica), pertanto, non è dato sapere il motivo di tale riclassificazione in zona E1.b rispetto agli obiettivi della variante.</p> | <p>Si evidenzia che, come citato nella relazione illustrativa, nell'area di pertinenza della chiesa e della villa è esercitata da tempo un'attività imprenditoriale agricola, la quale non potrebbe usufruire di benefici ed agevolazioni previste per tali tipi di attività, a causa di una classificazione diversa dalla zona E. L'attribuzione all'areale della destinazione urbanistica E1b "(arie caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettibilità dei suoli e con rilevanza socio economica)", rispecchia inoltre il reale utilizzo dei suoli. In ogni caso la tutela del bene paesaggistico "Chiesa e Villa S'Orsola" è garantita dal vincolo ministeriale.</p> | <p>RECEPIMENTO: Il Comune riscontra evidenziando che nell'area di pertinenza della chiesa e della villa è esercitata da tempo un'attività imprenditoriale agricola, la quale non potrebbe usufruire di benefici ed agevolazioni previste per tali tipi di attività, a causa di una classificazione diversa dalla zona E. L'attribuzione all'areale della destinazione urbanistica E1b "(arie caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettibilità dei suoli e con rilevanza socio economica)", rispecchia inoltre il reale utilizzo dei suoli. Aggiunge che in ogni caso la tutela del bene paesaggistico "Chiesa e Villa S'Orsola" è garantita dal vincolo ministeriale.</p> <p>PARERE RAS: Alla luce delle spiegazioni fornite il rilievo può ritenersi superato. Si segnala, tuttavia, che, nelle tavole 5.5.7 e 5.6.9 di variante, l'areale risulta ancora classificato come A1. Se ne raccomanda la correzione.</p> | <p>L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA Vengono apportate le correzioni alle tavole 5.5.7. e 5.5.9.</p> |
| 1.12 | <p>Vengono riclassificate diverse aree da G5 (verde stradale), a H4 (fasce di rispetto stradale).</p> <p>Si chiedono chiarimenti in merito alla zona di Sant'Orsola (perché non viene destinata, fin da subito, tale areale afferente la rotatoria, a viabilità, come risulta dalla volontà della Provincia).</p> <p>Si chiedono chiarimenti e differenziazioni tra sottozone H4 "verdi private, di rispetto" che "per ragioni di varia natura devono rimanere inedificate", tra cui sono annoverate le "arie di rispetto delle infrastrutture", e le fasce di rispetto stradale disciplinate all'art. 82 quinque della NTA come "Fascia di rispetto stradale (D.lgs. 285/1992 e ss.mm.ii.).</p> | <p>Produrre integrazioni documentali. La variante in argomento prevede la trasformazione di parte delle zone G5 (verde stradale) in H4 (arie verdi) ed in viabilità. Nella relazione vengono inoltre forniti i chiarimenti in merito all'inserimento della rotatoria richiesta dalla Provincia. Al fine di distinguere le fasce di rispetto stradale dalle zone H4 viene ridenominato l'art. 77bis in "Aree verdi". Contestualmente le fasce di rispetto vengono dettagliate nell'art. 82 sexies.</p> | <p>RECEPIMENTO: Il Comune afferma che la variante in argomento prevede la trasformazione di parte delle zone G5 (verde stradale) in H4 (arie verdi) ed in viabilità. Al fine di distinguere le fasce di rispetto stradale dalle zone H4 viene ridenominato l'art. 77bis in "Aree verdi". Contestualmente, le fasce di rispetto, invece, vengono dettagliate nell'art. 82 sexies.</p> <p>Vengono riclassificate, pertanto, diverse aree da G5 (verde stradale), in parte a sottozone H4 (arie verdi) ed in parte a viabilità. Il Comune afferma, infatti, che il PUC aveva catalogato come G5 tutte le aree riguardanti la viabilità, cioè le rotatorie, gli svincoli e, in alcuni casi, le fasce di rispetto, e che la variante al PUC n.8 tende a rimediare a questi errori, riclassificando le zone G5 secondo l'effettiva destinazione d'uso.</p> <p>Per quanto riguarda la zona di Sant'Orsola, la modifica ha previsto la riclassificazione della zona G5 esistente, in parte in zona H4 ed in parte in viabilità. La modifica è stata approvata a seguito dell'accoglimento, da parte del Consiglio comunale, dell'osservazione della Provincia (presentata successivamente all'adozione preliminare della variante -risalente al giugno 2020- in cui si segnalava la necessità di introdurre una nuova rotatoria nell'asse stradale periurbano, in corso di attuazione da parte dell'ente sovra comunale).</p> <p>PARERE RAS: Il rilievo si intende superato.</p> | <p>NON NECESSARIO</p> |
| 1.13 | <p>Viene riclassificata un'area da E3.a a G6.1, con specifica destinazione d'uso d4.1.f Strutture di culto e religiose quali chiese, conventi, seminari e luoghi di culto... Il Comune precisa che "Nell'area di interesse ricade un complesso edilizio regolarmente autorizzato negli anni '90 con specifica deroga, rilasciata previa Deliberazione del Consiglio Comunale", per tale motivo viene classificato G6.</p> <p>Si ritiene che per le caratteristiche territoriali (extraurbano) presenti e per il contesto prettamente agricolo caratterizzato da colture arboree specializzate, tale ambito possa rimanere zona agricola. In alternativa, la norma della zona G potrà prevedere una disciplina di conservazione e salvaguardia della parte inedificata e ad uso agricolo (da individuare cartograficamente dentro la zona G), compatibile con le caratteristiche e suscettività dei suoli, e circoscrivere la disciplina della zona G, alla parte strettamente necessaria per gli scopi che ne hanno motivato la variante.</p> | <p>Produrre integrazioni documentali. Viene prevista nelle NTA una specifica disciplina per la zona in argomento, finalizzata alla conservazione e salvaguardia della parte inedificata e ad uso agricolo. Il Piano attuativo pertanto potrà prevedere la realizzazione di nuovi interventi esclusivamente nelle aree già edificate, in adiacenza ai fabbricati esistenti.</p> | <p>RECEPIMENTO: È stata confermata la sottozona G6 (TAVV. 5.5.18 e 5.13.1) ed è stata introdotta, nell'art.55, una norma specifica: "PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA SOTTOZONA G6 SITUATA IN LOCALITÀ "EREMITU": "Per tale sottozona, caratterizzata da colture arboree specializzate, è prescritta la conservazione e salvaguardia della parte inedificata e ad uso agricolo. Il Piano attuativo potrà prevedere la realizzazione di nuovi interventi esclusivamente nelle aree già edificate, in adiacenza ai fabbricati esistenti".</p> <p>Tra le destinazioni d'uso ammissibili in tale sottozona si evidenzia che è stata prevista unicamente la "DIR – Direzionale DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)" Non è stato previsto un indice territoriale specifico, pertanto si applica quello generale indicato nell'art. 55 e pari, quindi, a 0,01 mc/mq incrementabile con PUA.</p> <p>PARERE RAS: Per quanto la prescrizione non sia stata interamente recepita (manca l'individuazione cartografica e i parametri specifici per gli scopi che hanno motivato la variante), la disciplina inserita, limitando l'edificazione alla sole aree già edificate e in adiacenza ai fabbricati esistenti, dovrebbe consentire trasformazioni coerenti con il contesto.</p> | <p>NON NECESSARIO</p> |
| SUB-OSS. N.2- TEMA: NTA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE | | | | |
| 2.1 | <p>ART. 5 - Prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)</p> <p>Dopo il rinvio dinamico alle NA del PAI, si consiglia di aggiungere la prescrizione: "le carte di sovrapposizione delle aree a pericolosità idraulica e geologica sulle carte della zonizzazione urbanistica devono essere aggiornate ogni qualvolta intervenga una modifica delle suddette aree PAI.</p> | <p>Produrre integrazioni documentali, aggiungendo la prescrizione suindicata. Si rileva che le modalità di gestione delle cartografie sono in costante aggiornamento e vengono gestite più semplicemente in ambito GIS.</p> | <p>RECEPIMENTO: Il Comune ha inserito quanto richiesto.</p> <p>PARERE RAS: Recepito</p> | <p>NON NECESSARIO</p> |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | COERENZA RAS - prot.n.99645 del 26/05/2021 Det.n.779/DG prot.n.26255 del 25/05/2021 | RISCONTRO COMUNE | COERENZA RAS - prot.n.66208 del 07/04/2022 Det.n.461/DG prot.n.17989 del 07/04/2022 | RISCONTRO COMUNE |
|--|--|---|---|------------------------------|
| 2.2 | <p>ART. 6 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS)</p> <p>Il comma 2, che esclude, a prescindere, tutti i piani attuativi dalla procedura in materia di VAS con la motivazione che già il PUC ha superato la VAS, dovrà essere condiviso con la competente Provincia di SS in materia di VAS.</p> <p>Da interlocuzioni informali con la suddetta Provincia, risulta infatti, che i piani attuativi sono esclusi da tale procedura, ai sensi della lettera g) del comma 1 dell'art. 5 della L. 106/2011, meglio specificata al comma 8): "Per semplificare le procedure di attuazione dei piani urbanistici ed evitare duplicazioni di adempimenti, all'articolo 16 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, è aggiunto, in fine, il seguente comma: "Lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comportino variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati".</p> <p>Per quanto riguarda la VAS della variante, con Determinazione n.2876 del 13.10.2021 del DG del settore Ambiente, la Provincia ha attestato di escludere dalla procedura VAS, ai sensi dell'art.12 c.4 del D.lgs 152/2006, la stessa variante.</p> <p>Inoltre, l'art. 12, comma 6, del D.Lgs 152/06 recita che "La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relativa a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati".</p> <p>Appare chiaro, quindi, che anche se il PUC è già stato assoggettato a VAS, non possono essere tout court esclusi, dalla medesima procedura di VAS, tutti i piani attuativi. Pertanto, occorre o eliminare il comma 2 e recepire, o rinviare dinamicamente alle suddette norme, precisando che la discrezionalità/competenza sull'applicazione del procedimento di VAS è in capo all'autorità Provinciale competente per la VAS.</p> <p>Inoltre, il Comune di Sassari, nella Deliberazione del C.C. n.07 del 05.01.2019, ha dichiarato di non dover sottoporre la variante in questione a verifica di assoggettabilità a V.A.S., trattandosi essenzialmente di modifiche concernenti la parte normativa dello strumento urbanistico. Considerata l'entità della variante che, comunque, prevede anche riclassificazioni urbanistiche e non solo modifiche normative, per quanto detto sopra, si ritiene che debba essere la Provincia di Sassari ad esprimersi in merito all'esclusione della variante, anche dalla sola procedura di verifica di assoggettabilità a VAS; pertanto si invita il Comune ad interloquire con il suddetto Ente.</p> | <p>Produrre integrazioni documentali, aggiungendo la prescrizione suindicata.</p> <p>Per quanto riguarda i piani attuativi si è introdotto il comma 2 che prevede "Ai sensi dell'art. 16 della legge 1150/1942, come modificato dall'art. 5 c.8 della legge n. 106/2011, i piani urbanistici attuativi non sono sottoposti a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comportino variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. Nei casi in cui il piano attuativo comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati"</p> <p>Per quanto riguarda la VAS della variante, con Determinazione n.2876 del 13.10.2021 del DG del settore Ambiente, la Provincia ha attestato di escludere dalla procedura VAS, ai sensi dell'art.12 c.4 del D.lgs 152/2006, la stessa variante.</p> | <p>RECEPIMENTO: Preliminarmente si evidenzia che anche nella determina n 2876 del 13.10.2021 della Provincia di Sassari, Settore Programmazione, Ambiente e Agricoltura Nord Ovest, Servizi Tecnologici di conclusione della procedura di assoggettabilità alla VAS è stata sottolineata la necessità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> di mantenere invariato l'art. 6 "Valutazione Ambientale Strategica" delle NTA del PUC che prevede la verifica presso l'autorità competente circa l'applicazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS dei piani attuativi e delle loro varianti, stante quanto stabilito al comma 8 dell'art. 5 della L.106/2011 e dall'art. 12 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii.; <input type="checkbox"/> di dare avvio al Monitoraggio del PUC al fine di assicurare il controllo degli impatti significativi sull'ambiente e verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità, nonché adottare le opportune misure correttive; <p>La prescrizione è stata recepita modificando il comma 2 e sostituendolo con quanto previsto dall'art.16 della legge 1150/1942, come modificato dall'art. 5, c.8 della legge n. 106/2011.</p> <p>PARERE RAS: La prescrizione è stata recepita modificando il comma 2 e sostituendolo con quanto previsto dall'art.16 della legge 1150/1942, come modificato dall'art. 5, c.8 della legge n. 106/2011.</p> | <p>NON NECESSARIO</p> |
| 2.3 | E' stato eliminato nelle NTA vigenti qualunque riferimento all'autorizzazione paesaggistica. Si suggerisce, anche se può sembrare pleonastico, un articolo che specifichi che negli ambiti, comunque vincolati paesaggisticamente, è necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica | <p>Produrre integrazioni documentali, aggiungendo la prescrizione suindicata. Si rileva tuttavia che tale riferimento è inesatto in quanto le NTA contenevano i riferimenti all'autorizzazione paesaggistica solo per varie zone H2, peraltro alcune non tutelate paesaggisticamente</p> | <p>La RAS non riscontra</p> | <p>NON NECESSARIO</p> |
| SUB-OSS. N.3- TEMA: NTA - DEFINIZIONI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PUC | | | | |
| 3.1 | <p>ART. 7 - Definizioni e termini del PUC</p> <p>Comma 6: specificare l'/gli elaborato/i in cui è rappresentato il campo ambientale quale area urbana o periurbana della corona olivetata.</p> <p>Comma 7:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Piani di Lottizzazione Convenzionata: anch'essi sono piani attuativi ai sensi dell'art. 21 della L.R. 45/89; pertanto tale articolo va richiamato anche per questi piani. o Piani per insediamenti produttivi: eliminare il riferimento all'art. 34 della L.R. 23/1985 in quanto errato; esso si riferisce al patrimonio vetusto ad uso residenziale, non produttivo. o Piano di Utilizzo Dei Litorali (PUL): aggiungere il riferimento normativo all'art. 22 bis "Piano di Utilizzo Dei Litorali (PUL)" della L.R. 45/89. o Piani di Recupero: aggiungere il riferimento normativo all'art. 34 della L.R. 23/85. o Permessi di Costruire Convenzionati: dopo il termine "comma 2-quinquies" aggiungere "e seguenti" della L.R. n.45/1989. | <p>Produrre integrazioni documentali. Vengono introdotte le citate modifiche, per quanto riguarda i campi ambientali verrà indicata esclusivamente la serie delle tavole interessate.</p> | <p>COMMA 6 RECEPIMENTO: Il Comune ha recepito indicando che i campi ambientali ed i relativi ambiti sono identificati nella TAV.5.2.</p> <p>PARERE RAS: Recepito</p> <p>COMMA 7 RECEPIMENTO: Il Comune ha recepito quanto richiesto.</p> <p>PARERE RAS: Recepito</p> | <p>NON NECESSARIO</p> |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | COERENZA RAS - prot.n.99645 del 26/05/2021 Det.n.779/DG prot.n.26255 del 25/05/2021 | RISCONTRO COMUNE | COERENZA RAS - prot.n.66208 del 07/04/2022 Det.n.461/DG prot.n.17989 del 07/04/2022 | RISCONTRO COMUNE |
|---|---|--|---|---|
| 3.2 | <p>ART. 9 - Categorie d'intervento</p> <p>Trattasi di interventi edilizi. Coerentemente con lo scopo della variante, per semplificare e per questioni di uniformità, anche di linguaggio tecnico, con la norma sovraordinata, si suggerisce di denominare l'articolo come "Definizioni degli interventi edilizi" ed effettuare un rinvio dinamico alle relative definizioni di cui all'art. 3 del DPR 380/2001. Tale rinvio ha lo scopo di snellire le NTA e garantire l'aggiornamento continuo delle definizioni, soggette a vari cambiamenti, e la chiara corrispondenza tra gli interventi edilizi e i relativi titoli abilitativi, stabiliti dalla norme regionali e statali (vedasi a tal proposito anche la matrice degli interventi edilizi pubblicata sul sito tematico regionale "Sardegna Territorio"), che non contemplano, appunto, interventi diversi da quelli del suddetto DPR. In alternativa al richiamo dinamico, le definizioni devono essere riportate in maniera pedissequa rispetto al citato articolo 3, comunque da richiamare.</p> <p>Altresì, è opportuno eliminare le definizione degli interventi edilizi diversi da quelli elencati all'art. 3 sopra citato, in quanto sono già contenuti o accorpabili ad essi (es, la sopraelevazione, l'ampliamento e la nuova urbanizzazione rientrano nel concetto di nuova costruzione di cui al comma 1, lett e) dell'art. 3 del DPR 380/2001). Si suggerisce di snellire l'articolo, facendo riferimento alle sole definizioni della norma nazionale.</p> <p>Riguardo alla "Ristrutturazione edilizia leggera", per la quale le NTA escludono il PUA, (ove previsto dalla legge per la nuova edificazione), la stessa rientrerebbe nel concetto di manutenzione straordinaria (parrebbe assimilabile anche alla ristrutturazione interna prevista dall'art. 30, comma 9, della L.R. 8/2015 per le zone A e CM). Anche tale intervento, per maggiore semplicità e chiarezza dell'attuazione del piano, dovrebbe essere eliminata. Per quanto riguarda gli interventi edilizi assentibili in assenza di piano attuativo occorre fare riferimento, e richiamare nelle NTA, l'art. 9 del DPR 380/2001.</p> | <p>Si modifica l'articolo secondo quanto citato e facendo riferimento al DPR 380/2001, purtuttavia si mantengono, per chiarezza in riferimento ai piani attuativi esistenti, le denominazioni precedenti. Per quanto riguarda l'art. 9 del DPR 380/2001, si elimina l'intervento I4bis ristrutturazione edilizia leggera e si fa riferimento all'intervento I4 ristrutturazione edilizia, pur senza incremento di volumetria come previsto dalla L.R 20/1991. Si mantiene l'intervento I4 TER, previsto da specifica norma regionale per le zone storiche (zone A prive di strumentazione urbanistica attuativa/piano particolareggiato)</p> | <p>RECEPIMENTO: L'articolo ha conservato la denominazione "Categorie di intervento" ma gli è stata aggiunta, tra parentesi, la dicitura "(Definizione degli interventi edilizi)". Sono state introdotte le definizioni degli interventi edilizi previste dalle norme sovraordinate statali (DPR 380/2001 e ss.mm.ii) e regionali (art. 30 c.9 L.R 8/2015) di riferimento, mantenendo, tuttavia, (secondo quanto affermato dall'Amministrazione), all'interno della definizione di interventi di nuova costruzione per chiarezza rispetto ai piani attuativi esistenti, anche quegli interventi elencati nella versione precedente (ad es. interventi di ampliamento, sopraelevazione, ecc.).</p> <p>Nell'ambito di queste ultime definizioni, relativamente all'intervento "I5-INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE EDILIZIA" – è stato specificato che trattasi di interventi non ricompresi nella definizione di ristrutturazione edilizia, che comportano la demolizione e la successiva ricostruzione di fabbricati esistenti, aventi come fine la razionalizzazione e l'integrazione del tessuto urbano;</p> <p>E' stata stralciata la definizione di Ristrutturazione edilizia leggera mentre è stata mantenuta la categoria I4 TER - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO CONSERVATIVO così come definitiva dall'art. 30 c.9 L.R 8/2015 ed è stato introdotto, nel comma 2 dell'articolo, il rimando alle disposizioni di cui all'art.9 c.2 del DPR 380/2001. A tal proposito, nella relazione illustrativa, così si afferma:</p> <p><i>"Per quanto riguarda gli interventi da realizzarsi in assenza di pianificazione attuativa si fa riferimento all'art.9 c.2 del DPR 380/2001, il quale prevede: [...]. Tale articolo va coordinato con quanto disposto dall'art. 1 c. della L.R n.20/1991, il quale prevede "Per l'edificazione nelle zone omogenee C, D, F e G è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo". Pertanto per gli interventi da realizzarsi in assenza di pianificazione attuativa si farà riferimento (oltre chiaramente agli interventi di minore entità) all'intervento I4 ristrutturazione edilizia, prevedendo la prescrizione "senza incremento di volumetria" come richiesto dalla RAS".</i></p> <p>PARERE RAS: Il rilievo è da intendersi superato. In merito alla ristrutturazione edilizia, all'interno delle norme di ogni zona omogenea e nei progetti norma, laddove è necessario predisporre un piano attuativo, è stato specificato che in sua assenza è consentita la ristrutturazione edilizia senza incremento di volumetria.</p> | <p>NON NECESSARIO</p> |
| 3.3 | <p>ART. 10 - Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazioni d'uso - Richiamare all'inizio dell'articolo i riferimenti normativi al DPGR n. 79/2018 e all'art. 11 della L.R. 23/85.</p> <p>Per uniformità di linguaggio si suggerisce di utilizzare, per ciascuna categoria funzionale urbanisticamente rilevante, la stessa codifica prevista nel suddetto DPGR, inserendo le più specifiche destinazioni aggiunte dal Comune, come sottoarticolazioni.</p> <p>Inserire un comma in cui si specifichi che in fascia costiera non sono comunque ammesse le destinazioni d'uso di cui al comma 1, lett. b), punti 2 e 3 dell'art.20 delle NTA del PPR (es. nuovi campeggi, fatto salvo quanto previsto dall'art. 24 della L.R. n.1/2021, GSV, Aree industriali, aree attrezzate di camper).</p> <p>Aggiornare le destinazioni d'uso commerciali riportati nelle tavole (es, progetti norma Tav. 5.8.2 ecc), laddove in tale sede siano rilevate come non compatibili con una determinata zona omogenea.</p> | <p>Produrre integrazioni documentali, prevedendo nell'art. 10, oltre alla codifica introdotta dalla variante al PUC, quella prevista nel DPGR 79/2018. Vengono inoltre inserite le prescrizioni richieste.</p> | <p>Richiamare all'inizio dell'articolo i riferimenti normativi al DPGR n. 79/2018 e all'art. 11 della L.R. 23/85.</p> <p>RECEPIMENTO: Il Comune ha recepito quanto richiesto.</p> <p>PARERE RAS: Recepito</p> <p>- <i>Per uniformità di linguaggio si suggerisce di utilizzare, per ciascuna categoria funzionale urbanisticamente rilevante, la stessa codifica prevista nel suddetto DPGR, inserendo le più specifiche destinazioni aggiunte dal Comune, come sottoarticolazioni.</i></p> <p>RECEPIMENTO: Il Comune ha recepito il suggerimento indicato.</p> <p>PARERE RAS: Recepito</p> <p><i>Inserire un comma in cui si specifichi che in fascia costiera non sono comunque ammesse le destinazioni d'uso di cui al comma 1, lett. b), punti 2 e 3 dell'art. 20 delle NTA del PPR (es. nuovi campeggi, fatto salvo quanto previsto dall'art. 24 della L.R. n.1/2021, GSV, Aree industriali, aree attrezzate di camper).</i></p> <p>RECEPIMENTO: Il Comune ha recepito quanto richiesto.</p> <p>PARERE RAS: Recepito. <i>Tuttavia occorre stralciare la parte che richiama quanto previsto dall'articolo 24 della legge regionale n. 1/2021, in quanto lo stesso è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo con sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022.</i></p> <p><i>Aggiornare le destinazioni d'uso commerciali riportati nelle tavole (es, progetti norma Tav. 5.8.2 ecc), laddove in tale sede siano rilevate come non compatibili con una determinata zona omogenea.</i></p> <p>RECEPIMENTO: Nelle tavole dei progetti norma sono state modificate le destinazioni d'uso e non solo quelle commerciali riconducendole a quelle elencate nel presente articolo.</p> <p>PARERE RAS: Recepito</p> | <p>L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA</p> <p>Vengono apportate le opportune correzioni, eliminando dalle NTA i riferimenti all'articolo 24 della legge regionale n. 1/2021, in quanto dichiarato costituzionalmente illegittimo con sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022</p> |
| SUB-OSS. N.4- TEMA: NTA - DIMENSIONAMENTO DEL PUC, VINCOLI ESPROPRIATIVI, PEREQUAZIONE URBANISTICA | | | | |
| 4.1 | ART. 12 - Edilizia residenziale pubblica - Nel secondo punto elenco, occorre verificare la correttezza del riferimento al comma 259, posto che parrebbe riferirsi ad argomento diverso da quello trattato. | Produrre integrazioni documentali, prevedendo l'eliminazione del comma 259. | RECEPIMENTO: Il Comune ha recepito quanto richiesto. PARERE RAS: Recepito | NON NECESSARIO |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | COERENZA RAS - prot.n.99645 del 26/05/2021 Det.n.779/DG prot.n.26255 del 25/05/2021 | RISCONTRO COMUNE | COERENZA RAS - prot.n.66208 del 07/04/2022 Det.n.461/DG prot.n.17989 del 07/04/2022 | RISCONTRO COMUNE |
|-----|---|--|--|--|
| 4.2 | <p>ART. 13 – Vincoli espropriativi</p> <p>Nella relazione si precisa che tale articolo viene abrogato “in quanto lo stesso parrebbe attribuire il vincolo espropriativo alle sole zone S, comprese le S3/p. In generale qualunque area destinata ad accogliere opere pubbliche è potenzialmente sottoposta a vincolo espropriativo, e non esclusivamente le aree per standard come definite dal D.Ass 2266/1983”.</p> <p>Si osserva che, se la motivazione è questa, sarebbe stato sufficiente precisare che, oltre alle aree S, possono essere soggette ad esproprio anche le altre aree oggetto di opera pubblica, benché ciò sia pleonastico.</p> <p>L’eliminazione di tale articolo comporta il venir meno delle modalità alternative (esproprio) all’acquisizione delle aree per standard urbanistici S3/p mediante il meccanismo della perequazione, nelle ipotesi in cui i privati non vi aderiscono; non è chiaro, quindi, in tale ipotesi, come sia, comunque, garantita la quantità minima di aree per standard. Inoltre, le aree S3 e S4 (compresa quelle dei piani attuativi) sono esplicitamente qualificate come “pubbliche” dal DA 2266/U/1983, pertanto il PUC dovrà conformarsi a tale disposizione.</p> <p>Per quanto sopra, si ritiene più corretto confermare la norma vigente.</p> | <p>L'OSSERVAZIONE E' RIGETTATA.</p> <p>Secondo quanto indicato dalla RAS, l'articolo in esame viene modificato come segue:</p> <p><i>ART. 13 - AREE PER OPERE PUBBLICHE E SPAZI PUBBLICI</i></p> <p><i>1. Il PUC individua le aree per opere pubbliche, nonché per spazi pubblici ivi inclusi quelli riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al D.A. 2266/U del 20.12.1983, che sono potenzialmente assoggettabili a vincolo espropriativo, secondo la normativa di settore e la giurisprudenza in materia.</i></p> <p>Si rileva inoltre che sussiste la problematica inerente la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, derivanti dall'adozione del PUC nel 2014, alla data odierna decaduti. Per tale argomento, ed in generale in riferimento a tutta la legislazione inerente la materia degli espropri, occorre fare riferimento alle norme di settore ed alla corposa giurisprudenza in materia, già indicata nella relazione illustrativa di progetto.</p> <p>Per quanto riguarda le aree S3p, si rileva che le stesse sono aggiuntive rispetto alle aree standard, proprio in ragione della possibile perequazione. Gli standards ordinari previsti dal PUC sono comunque garantiti, in ragione della volumetria prevista. Invece, laddove si voglia utilizzare il sistema della perequazione, è previsto un incremento degli standards, da individuare nelle aree S3/p specificamente individuate. Pertanto le dotazioni minime di standards non vengono intaccate, e sono garantite nel presente PUC.</p> <p>I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rimodulazione degli standards della città compatta ed in generale dell'intero territorio comunale.</p> | <p>RECEPIMENTO: Il Comune così riscontra:</p> <p>“Secondo quanto indicato dalla RAS, l'articolo in esame viene modificato come segue: ART. 13 - AREE PER OPERE PUBBLICHE E SPAZI PUBBLICI 1. Il PUC individua le aree per opere pubbliche, nonché per spazi pubblici ivi inclusi quelli riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al D.A. 2266/U del 20.12.1983, che sono potenzialmente assoggettabili a vincolo espropriativo, secondo la normativa di settore e la giurisprudenza in materia.</p> <p>Si rileva inoltre che sussiste la problematica inerente la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, derivanti dall'adozione del PUC nel 2014, alla data odierna decaduti. Per tale argomento, ed in generale in riferimento a tutta la legislazione inerente la materia degli espropri, occorre fare riferimento alle norme di settore ed alla corposa giurisprudenza in materia, già indicata nella relazione illustrativa di progetto. Per quanto riguarda le aree S3p, si rileva che le stesse sono aggiuntive rispetto alle aree standard, proprio in ragione della possibile perequazione. Gli standards ordinari previsti dal PUC sono comunque garantiti, in ragione della volumetria prevista. Invece, laddove si voglia utilizzare il sistema della perequazione, è previsto un incremento degli standards, da individuare nelle aree S3/p specificamente individuate. Pertanto le dotazioni minime di standards non vengono intaccate, e sono garantite nel presente PUC.</p> <p>I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rimodulazione degli standards della città compatta ed in generale dell'intero territorio comunale”.</p> <p>PARERE RAS: Per quanto riguarda le motivazioni addotte in merito alle aree S3p il rilievo formulato può considerarsi superato. In merito alla modifica dell'art. 13, la nuova disposizione appare peggiorativa: pur avendone eliminato il nome, le aree descritte sono, in virtù del richiamo al Decreto Ass. 2266/U le aree per standard S. Parimenti, dichiarare che tali aree “sono potenzialmente assoggettabili a vincolo espropriativo”, al posto del precedente “sono assoggettate a vincolo espropriativo” rende la disciplina vaga e indefinita, non essendo chiaro quale disciplina sia applicabile in attesa dell'assoggettamento ad esproprio. Il problema dell'acquisizione delle aree per standard poteva, invece, essere risolta mediante specifica previsione che le funzioni previste possono essere realizzate anche su iniziativa privata.</p> | <p>NON NECESSARIO</p> <p>Si specifica che, come richiesto dalla RAS, negli articoli delle NTA inerenti le aree S, è prevista la possibilità di attuazione da parte del privato.</p> |
| 4.3 | <p>ART. 14 comma 4 - perequazione urbanistica “Caso di non adesione al modello perequativo”: Come precisato sopra, bisogna specificare in che modo saranno comunque garantite le aree per Standard in sostituzione degli S3/p. E' più corretto confermare la vigente disposizione “soggette a vincolo espropriativo”, che costituisce l'alternativa in caso di non acquisizione mediante meccanismo di perequazione previsto nel piano, o dimostrare, comunque, come diversamente il Comune intende garantire tali dotazioni minime per standard richieste dalle norme sovraordinate.</p> | <p>L'OSSERVAZIONE E' RIGETTATA. Si ribadisce che le aree S3/p sono aggiuntive rispetto alle aree standard, proprio in ragione della possibile perequazione.</p> <p>I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rimodulazione degli standards della città compatta ed in generale dell'intero territorio comunale.</p> | <p>RECEPIMENTO: L'amministrazione conferma le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva, pertanto le sottozone S3p (aree per servizi incluse nel modello della perequazione urbanistica, individuate nella tav. 5.12) non sono soggette a vincolo espropriativo evidenziando che le aree S3p sono aggiuntive rispetto alle aree standard, proprio in ragione della possibile perequazione, mentre gli standards ordinari previsti dal PUC sono comunque garantiti, in ragione della volumetria prevista. Laddove si voglia utilizzare il sistema della perequazione, è previsto un incremento degli standards, da individuare nelle aree S3/p specificamente cartografate.</p> <p>A supporto di tale decisione il Comune afferma che “si fa riferimento al consolidato orientamento giurisprudenziale in materia, secondo il quale è escluso che le aree interessate dalla perequazione possano essere considerate sottoposte a vincoli preordinati all'esproprio. Nello specifico, la facoltà per i privati di sfruttare i diritti edificatori assegnati alle loro proprietà in regime di perequazione, esclude che si verifichi quello “svuotamento, di rilevante entità ed incisività, del contenuto della proprietà stessa” riconosciuto dalla Corte Costituzionale - nella Sentenza 179/99 - quale elemento qualificante lo schema espropriativo-ablativo”.</p> <p>PARERE RAS: Per quanto riguarda le motivazioni fornite a sostegno delle scelte pianificatorie adottate per le aree S3p il rilievo può considerarsi superato.</p> | <p>NON NECESSARIO</p> |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | COERENZA RAS - prot.n.99645 del 26/05/2021 Det.n.779/DG prot.n.26255 del 25/05/2021 | RISCONTRO COMUNE | COERENZA RAS - prot.n.66208 del 07/04/2022 Det.n.461/DG prot.n.17989 del 07/04/2022 | RISCONTRO COMUNE |
|--|--|--|---|--|
| 4.4 | ART. 14 comma 5 - perequazione urbanistica: nella Tav. 5.8.2 richiamata non è chiara la differenza tra le superfici riportate nella tabella "dei crediti edili" riportati sotto la Tab. 2 e le superfici indicate nella Tab. 2. Si segnala, inoltre, che il p. 4 "stipula della convenzione intesa a regolare" è duplicato. | Produrre integrazioni documentali, prevedendo la verifica delle tabelle indicate | RECEPIMENTO: Il Comune ha eliminato la dicitura duplicata ma non ha fornito riscontro su quanto richiesto in merito alla differenze tra le superfici indicate nelle due tabelle presenti nei Progetti norma. PARERE RAS: Non sono stati forniti i chiarimenti circa la differenza tra le superfici riportate nella tabella "dei crediti edili" riportati sotto la Tab. 2 e le superfici indicate nella Tab. 2. Si ribadisce la richiesta. | L'OSSEVAZIONE E' ACCOLTA Si chiarisce che ogni schede norma è definita da: - una tabella 1 – PARAMETRI SENZA PEREQUAZIONE; - una tabella 2 – PARAMETRI CON PEREQUAZIONE, con l'indicazione del volume massimo realizzabile e delle superfici necessarie per svilupparlo. Tale tabella permette di calcolare, mediante la procedura dell'interpolazione, i valori intermedi dei volumi, in funzione delle superfici oggetto di cessione. - una tabella dei CREDITI EDILI - tale tabella, riportata anche nella tavola 5.12 modello perequativo, definisce le aree disponibili per l'eventuale perequazione. Le tabelle sono del tutto slegate, in quanto caratterizzate da differenti funzioni: - la tabella 2 definisce il volume massimo oggetto di perequazione, mentre la tabella dei crediti edili definisce le aree S3p da cedere, per sviluppare la perequazione. Pertanto trattasi di valori completamente indipendenti. |
| SUB-OSS. N.5- TEMA: NTA - ZONE "A" – DI CARATTERE STORICO E ARTISTICO | | | | |
| 5.1 | ART. 16 –Sottozone A – definizioni e indirizzi generali - Le sottozone A1 e A2 sono state ridefinite a seconda che siano interne al Centro Matrice (A1) o esterne ad esso (A1 e A2). Nella Relazione (pag 11) si precisa che la zona "A2 –interna ai centri di prima e antica formazione approvati dalla Ras (Sassari)" è stata eliminata in quanto riclassificata in parte a viabilità e in parte a standard S4, tuttavia, dalle Tavole 5.6.10 vigente/variante, non si rileva la parte riclassificata come area S4. | Produrre integrazioni documentali, specificando la modifica apportata. | RECEPIMENTO: Sono state confermate le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva, pertanto le sottozone A1 e A2 sono state ridefinite a seconda che siano interne al Centro Matrice (A1) o esterne ad esso (A1 e A2). La zona "A2" di P.zza Mazzotti interna al centro di prima e antica formazione approvato dalla RAS viene eliminata e riclassificata in viabilità, pertanto la riclassificazione della zona A2 non comprende aree destinate ad aree S4 ma unicamente a viabilità. PARERE RAS: Il rilievo si intende superato | NON NECESSARIO |
| 5.2 | ART. 16 –Sottozone A CENTRO MATRICE PROPOSTO -Poiché nelle tavole di zonizzazione sono rappresentati due perimetri di CM, quello ufficiale e quello proposto dal Comune, si ritiene che quest'ultimo, non avendo valore giuridico, debba essere eliminato per evitare di creare confusione e, conseguentemente, dovrà essere eliminato ogni riferimento ad esso nelle NTA e nelle carte. Altresì, occorre richiamare gli estremi della determinazione regionale di riperimetrazione del CM rispetto a quello originariamente previsto dal PPR. | L'OSSEVAZIONE E' RIGETTATA, in quanto l'eliminazione del centro matrice proposto NON E' OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE. I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rimodulazione dei beni architettonici della città compatta. | RECEPIMENTO: Per quanto riguarda l'eliminazione del centro matrice proposto, il Comune rileva che l'osservazione riguarda un argomento non oggetto della presente variante, e che tale modifica sarà apportata con successiva variante, che interesserà la rimodulazione dei beni architettonici della città compatta. Viene inserito il richiamo alla Determinazione regionale di individuazione dei centri matrice. Il richiamo alla determinazioni regionali di riperimetrazione del CM viene inserito nella tabella dell'art. 17 riguardante le sottozone A1. PARERE RAS: Parzialmente recepito, in quanto il perimetro del centro matrice proposto non è stato eliminato. Tuttavia, si prende atto di quanto affermato dall'Amministrazione Comunale e si raccomanda di apportare tale modifica in una successiva variante. | NON NECESSARIO Si conferma che tale modifica verrà formalizzata con successiva variante al PUC, che interesserà la rimodulazione dei beni architettonici della città compatta. |
| 5.3 | ART. 17 comma 1 - Sottozone A1 - "Definizione - parametri urbanistici ed edili": alla fine del comma, laddove per l'indice fondiario si prescrive la conformità a quanto previsto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83, occorre citare anche l'art. 5 per quanto attiene altezze e distanze, reinserendo la frase vigente che precisa "in ogni caso trova applicazione il dettato dell'art. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83". Tale frase dovrà essere inserita in tutte le NTA delle zone omogenee e relative sottozone, ove mancante o incompleta, anche laddove è operato il rinvio dinamico al RE, dovendo, comunque, le NTA contenente la completa disciplina urbanistica ed edilizia per ogni zona/sottozona omogenee. | Produrre integrazioni documentali prevedendo l'inserimento delle prescrizioni richieste. | RECEPIMENTO: Nel comma 1 sono stati reintrodotti i riferimenti agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83. PARERE RAS: Recepito | NON NECESSARIO |
| 5.4 | ART. 17 comma 3 - Sottozone A1 "categorie d'intervento": riguardo alla ristrutturazione leggera, si richiama quanto già detto in precedenza. | Produrre integrazioni documentali prevedendo l'eliminazione dell'intervento I4bis (ristrutturazione edilizia leggera), posto che in tali ambiti è applicabile l'intervento I4 ter (ristrutturazione edilizia di tipo conservativo). | RECEPIMENTO: E' stata eliminata la categoria di intervento riguardante la ristrutturazione leggera mentre viene mantenuta quella relativa agli interventi I4 di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (come definita dall'art. dall'art. 30 c.9 L.R 8/2015). PARERE RAS: Recepito | NON NECESSARIO |
| 5.5 | ART. 17 comma 4 - Sottozone A1 "Destinazioni d'uso ammesse": Precisare che i cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR. | Produrre integrazioni documentali, prevedendo la precisazione richiesta | RECEPIMENTO: E' stata aggiunta la precisazione richiesta. PARERE RAS: Recepito | NON NECESSARIO |
| 5.6 | ART. 17 comma 4 - Sottozone A1 "Destinazioni d'uso ammesse": Le destinazioni d'uso commerciali devono essere quelle previste nella tabella delle compatibilità contenuta nella Deliberazione G.R. 55/108 del 2000 e s.m.i, con relativi criteri "vincolanti" che, per i Comuni con più di 10.000 abitanti, per la zona A, prevede: esercizi singoli (EV) alimentari <= 100 mq; esercizi singoli (EV) misti <= 250 mq; esercizi singoli o centri commerciali esclusivamente non alimentari <= 2500 mq. Si ritiene, infatti, che le MSV alimentari e miste con SV compresa tra 250 e 500 mq non siano ammesse in zona A nel rispetto dei criteri vincolanti citati. Per le MSV con SV<= 500 mq, occorre quindi precisare che devono essere esclusivamente non alimentari. Si ricorda che la definizione dei Servizi connessi alla residenza di cui al DPGR n. 79/2018 non comporta deroga ai criteri vincolanti contenuti nella normativa sul commercio. | Si prevede la rimodulazione dell'articolo inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018, senza alcun riferimento dimensionale agli EV ed alle MSV, per il quale si rimanda al piano del commercio. | RECEPIMENTO: E' stato modificato il testo dell'articolo come adottato definitivamente, accogliendo l'osservazione e rimuovendo pertanto le disposizioni non in linea con la DGR 55/108 del 2008 e s.m.i e inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018, senza alcun riferimento dimensionale agli EV ed alle MSV. PARERE RAS: Recepito | NON NECESSARIO |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | COERENZA RAS - prot.n.99645 del 26/05/2021 Det.n.779/DG prot.n.26255 del 25/05/2021 | RISCONTRO COMUNE | COERENZA RAS - prot.n.66208 del 07/04/2022 Det.n.461/DG prot.n.17989 del 07/04/2022 | RISCONTRO COMUNE |
|---|--|---|---|------------------|
| 5.7 | ART. 18 - Sottozone A1 – A2 - esterne al centro matrice - E' stata eliminata la procedura che prevedeva l'elaborazione del programma integrato (art.40 L.R. 8/2015) preliminarmente al piano particolareggiato, e "atteso che si tratta di aree private, si introduce la possibilità di attuazione degli interventi tramite PUA anche di iniziativa privata, in luogo del solo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. Sono state inserite inoltre le tipologie di intervento attuabili in assenza di Piano Attuativo. Riguardo agli interventi di ristrutturazione edilizia leggera vale quanto detto sopra per le zone A1. | Produrre integrazioni documentali prevedendo l'eliminazione dell'intervento I4bis (ristrutturazione edilizia leggera), posto che in tali ambiti è applicabile l'intervento I4 ter (ristrutturazione edilizia di tipo conservativo). | RECEPIMENTO: Il Comune ha recepito in analogia con quanto fatto per l'articolo 17 PARERE RAS: Recepito | NON NECESSARIO |
| 5.8 | ART. 18 - Sottozone A1 – A2 - esterne al centro matrice - Riguardo alla possibilità di realizzare MSV con SV<= 500 mq vale quanto detto sopra per le zone A1. | Si prevede la rimodulazione dell'articolo inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018, senza alcun riferimento dimensionale agli EV ed alle MSV, per il quale si rimanda al piano del commercio | RECEPIMENTO: Il Comune ha recepito in analogia con quanto fatto per l'articolo 17 PARERE RAS: Recepito | NON NECESSARIO |
| SUB-OSS. N.6- TEMA: NTA - ZONE "B" - DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE | | | | |
| 6.1 | ART. 21 comma 1 - Sottozone B1 conferma dell'edificato esistente - Definizione - parametri urbanistici ed edili Per consentire che possa essere sfruttato l'intero indice fondiario vigente è stata modificata l'altezza massima degli edifici ricadenti nelle sottozone B1.2 - B1.2.1, B1.14, B1-23* e il RC di varie sottozone B1. Occorre a tal proposito inserire la prescrizione di cui all'art. 5 del DA 2266/u/1983 relativamente dell'altezza massima dei nuovi edifici, rispetto all'altezza media degli edifici preesistenti. | L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA PARZIALMENTE, si prevede l'inserimento delle prescrizioni richieste per le sole sottozone oggetto di modifica dell'altezza massima, in quanto per le altre zone il PUC ha già determinato i parametri necessari per l'edificazione. | RECEPIMENTO: Il Comune così riscontra: "L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA PARZIALMENTE, si prevede l'inserimento delle prescrizioni richieste per le sole sottozone oggetto di modifica dell'altezza massima, in quanto per le altre zone il PUC ha già determinato i parametri necessari per l'edificazione". Pertanto, nel comma 1, è stata inserita la seguente disposizione: "Altezze: per le sottozone B1.2, B1.2.1, B1.14, B1-23*, si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83, secondo il quale l'altezza massima dei nuovi edifici, non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona". PARERE RAS: In sede di verifica di coerenza del PUC, all'interno della Det. 3857/DG del 21.11.2013 di coerenza con prescrizioni, era stata posta la seguente prescrizione: "per tutte le zone B occorre indicare le distanze tra fabbricati di cui all'art. 5 del D.A. 2266/U/83 e, con riguardo alle altezze riportate nella tabella dei "parametri edili ed urbanistici", occorre chiarire se le stesse corrispondono all'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, secondo quanto previsto dall'art. 5 citato." e, in fase di recepimento, l'Amministrazione aveva contredetto in tal modo: "Per quanto riguarda l'altezza prescritta nei parametri edili ed urbanistici si conferma che, come riportato nell'art. 21, tali parametri derivano dagli studi e dalle analisi dell'ufficio del Piano sulle caratteristiche degli isolati, e, per quanto riguarda l'altezza, al valore medio riscontrato nell'isolato. Pertanto i parametri della tabella risultano quelli medi della zona e dunque anche l'altezza massima per i nuovi interventi. Le distanze tra i fabbricati sono regolamentate dagli articoli 17 e 18 del regolamento paesaggistico ed edilizio". Le conclusioni RAS sono state "La scelta pianificatoria risulta adeguatamente giustificata. In conclusione, benché il recepimento della prescrizione sia stata effettuata per le sole sottozone oggetto di variante, il rilievo può ritenersi superato. | NON NECESSARIO |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | COERENZA RAS - prot.n.99645 del 26/05/2021 Det.n.779/DG prot.n.26255 del 25/05/2021 | RISCONTRO COMUNE | COERENZA RAS - prot.n.66208 del 07/04/2022 Det.n.461/DG prot.n.17989 del 07/04/2022 | RISCONTRO COMUNE |
|-----|--|--|--|---|
| 6.2 | ART. 21 comma 2 - Sottozone B1 conferma dell'edificato esistente. Modalità di attuazione: Occorre, inoltre, precisare che in tutte le zone B con $If > di 3 mc/mq$ non sono ammessi nuovi volumi se non previa predisposizione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione (art. 17 L 765/1967 e art. 3 L 10/1976, come anche precisato al punto F della Circ. Ass./URB n. 2-A/1978). | L'OSSERVAZIONE E' RIGETTATA, in quanto tale modifica NON E' OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE. Difatti nel testo vigente del PUC è previsto il titolo abilitativo diretto e tale articolo non è stato modificato. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse. I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rivisitazione degli areali urbanistici della città compatta ed in generale dell'intero territorio comunale. | RECEPIMENTO: Il Comune così riscontra: "L'OSSERVAZIONE E' RIGETTATA, in quanto tale modifica NON E' OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE. Difatti nel testo vigente del PUC è previsto il titolo abilitativo diretto e tale articolo non è stato modificato. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse. I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rivisitazione degli areali urbanistici della città compatta ed in generale dell'intero territorio comunale." PARERE RAS: In sede di verifica di coerenza, all'interno della Det. 3857/DG del 21.11.2013 di coerenza con prescrizioni, era stata posta la seguente prescrizione: "relativamente all'art. 21 delle NTA del PUC - sottozona B1 e art. 25 - sottozona B3 esterne al Centro Matrice – occorre prevedere, ai sensi dell'art. 41 quinque della L. 1150/42, la predisposizione di un P.A. ogni qualvolta si supera l'indice fondiario di 3mc/mq". In fase di recepimento, l'Amministrazione aveva contro dedito in tal modo: "Si ritiene che il dispositivo dell'art. 41 quinque della legge 1150/42 possa essere superato in quanto il presente PUC ha un livello di definizione tale da assimilarlo ad una pianificazione attuativa. Di fatto, già nel PRG 86, come riportato nella relativa relazione, le zone B con indice fondiario superiore a 3 mc/mq non necessitano di predisposizione di strumento attuativo per le medesime ragioni. Si evidenzia che le zone B previste nel PUC con indice superiore a 3 mc/mq altro non sono che conferma di analoghe zone del PRG 86. Infine si ricorda che le aree in questione risultano compiutamente urbanizzate e infrastrutturate per cui la predisposizione di un piano attuativo risultante contrastante con il consolidato indirizzo giurisprudenziale che prevede il ricorso al rilascio di provvedimento diretto in tali fattispecie. Si evidenzia inoltre che, in fase di presentazione di istanza di rilascio di provvedimento edilizio in tali zone è prevista, tra la documentazione a corredo del progetto, adeguato planivolumetrico relativo sia all'area oggetto di intervento che i lotti confinanti". Le conclusioni RAS sono state "La scelta pianificatoria risulta adeguatamente giustificata". In conclusione, il rilievo può ritenersi superato nella misura in cui corrisponda alla realtà quanto dichiarato dal Comune in merito al fatto che le aree in questione risultano compiutamente urbanizzate e infrastrutturate, rendendo inutile la predisposizione di un Piano attuativo, anche in caso di completa demolizione e ricostruzione | NON NECESSARIO |
| 6.3 | ART. 21 comma 6 - Sottozone B1 conferma dell'edificato esistente - Prescrizioni particolari: Recepire la disposizione dell'art. 5 del DA 2266/U/1983 che prevede "per la viabilità di collegamento tra le zone o quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a 6 m". Tal disposizione, dovrà essere inserita anche in tutte le altre NTA delle zone /sottozone omogenee, ove mancante o difforme. | Produrre integrazioni documentali prevedendo l'inserimento della prescrizione richiesta. | RECEPIMENTO: Il Comune inserisce la norma all'interno del comma 2, lasciando invariato il comma 5 - Prescrizioni particolari: <i>Distanze: - (...) per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6</i> PARERE RAS: Recepito. | NON NECESSARIO |
| 6.4 | ART. 23 - Sottozone B2 – completamento e rigenerazione urbana - La relazione parla di sole modifiche per errori materiali; risulta, invece, stralciata la previsione secondo cui If_{max} non può essere superiore a 7 mc/mq. Occorre confermare l' If massimo= 7 mc/mq conformemente a quanto stabilito per tali zone omogenee dall'art. 4 del DA 2266/U/1983. | Produrre integrazioni documentali d'ufficio. Si reinserisce la prescrizione richiesta. Si rileva tuttavia che dall'esame delle schede progettuali si evidenzia il rispetto dell'art.4 del D.ASS.2266/1983 | RECEPIMENTO: Il Comune reinserisce nell'articolo quando indicato ed anche ciò che concerne le prescrizioni per le altezze e le distanze di cui agli artt. 4 e 5, nonché l'eliminazione dell'intervento I4bis (ristrutturazione edilizia leggera), inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018, senza alcun riferimento dimensionale agli EV ed alle MSV, per il quale si rinvia al piano del commercio. PARERE RAS: Recepito. | NON NECESSARIO |
| 6.5 | ART. 23 - Sottozone B2 – completamento e rigenerazione urbana - Verificare le tavole dei progetti norma (Es. Tav. 5.8.2) in cui lo standard previsto dall'art. 8, comma 2 del DA 2266/U/1983 è riferita alla SAL (che si dichiara di voler eliminare come parametro) e riferirla alla superficie linda di pavimento. Tale rettifica dovrà essere effettuata in tutti gli elaborati del PUC, ove necessario | Produrre integrazioni documentali d'ufficio. Si verifica quanto richiesto | RECEPIMENTO: Il Comune così riscontra: "Produrre integrazioni documentali d'ufficio. Si verifica quanto richiesto" ma non si rilevano modifiche o spiegazioni. PARERE RAS: Non recepito. Nella Tav. 5.8.2, ad esempio, per il progetto norma del B2_PN_1 permane ancora il riferimento alla SAL e non alla superficie di pavimento. Si conferma, pertanto, quanto già prescritto. | L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA Viene corretta la dicitura |
| 6.6 | ART. 24 - Sottozone B3 – completamento e/o conferma interne al centro matrice proposto - Come osservato in precedenza, il Centro matrice "proposto" è fuorviante e dovrebbe essere eliminato, posto che non ha alcuna valenza giuridica. | L'OSSERVAZIONE E' RIGETTATA, in quanto l'eliminazione del centro matrice proposto NON E'OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE. I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rimodulazione dei beni architettonici della città compatta. | RECEPIMENTO: Il Comune riscontra: "L'OSSERVAZIONE E' RIGETTATA, in quanto l'eliminazione del centro matrice proposto NON E'OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE. I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rimodulazione dei beni architettonici della città compatta". PARERE RAS: Non recepito. Tuttavia, si prende atto di quanto affermato dall'Amministrazione Comunale e si raccomanda di apportare tale modifica in una successiva variante. | NON NECESSARIO Si conferma che tale modifica verrà formalizzata con successiva variante al PUC, che interesserà la rimodulazione dei beni architettonici della città compatta. |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | COERENZA RAS - prot.n.99645 del 26/05/2021 Det.n.779/DG prot.n.26255 del 25/05/2021 | RISCONTRO COMUNE | COERENZA RAS - prot.n.66208 del 07/04/2022 Det.n.461/DG prot.n.17989 del 07/04/2022 | RISCONTRO COMUNE |
|--|--|--|---|------------------|
| 6.7 | ART. 25 comma 1 - Sottozone B3 – completamento e/o conferma esterne al centro matrice proposto - definizione - parametri urbanistici ed edili: Per quanto riguarda la modifica dell'altezza e del RC vale quanto osservato per l'art. 21, comma 1. | L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA PARZIALMENTE, si prevede l'inserimento delle prescrizioni richieste per le sole sottozone oggetto di modifica dell'altezza massima, in quanto per le altre zone il PUC ha già determinato i parametri necessari per l'edificazione | RECEPIMENTO: Il Comune, in analogia con quanto riscontrato per le osservazioni riferite all'art. 21 commi 1 e 2 accoglie parzialmente la prescrizione introducendo il rispetto delle disposizioni dell'art. 5 del DA 2266/U/1983 relativamente dell'altezza massima dei nuovi edifici per le sole sottozone oggetto di modifica dell'altezza massima, in quanto per le altre zone il PUC ha già determinato i parametri necessari per l'edificazione. PARERE RAS: In proposito si ripropone quanto già espresso in relazione all'art. 21, comma 1. Pertanto, benché il recepimento della prescrizione sia stata effettuata per le sole sottozone oggetto di variante, sulla base degli approfondimenti istruttori compiuti e delle controdeduzioni del Comune nei riguardi delle altezze delle altre sottozone che non sono state oggetto di modifica con la variante e che erano scaturite dagli studi e dalle analisi sulle altezze medie in fase di redazione del PUC, il rilievo può ritenersi superato. | NON NECESSARIO |
| 6.8 | ART. 25 comma 2 - Sottozone B3 – completamento e/o conferma esterne al centro matrice proposto- Modalità di attuazione: Per quanto riguarda la presenza di con If > di 3 mc/mq vale quanto osservato per l'art. 21, comma 2 | L'OSSERVAZIONE E' RIGETTATA, in quanto tale modifica NON E' OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE. Difatti nel testo vigente del PUC è previsto il titolo abilitativo diretto e tale articolo non è stato modificato. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse. I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rivisitazione degli areali urbanistici della città compatta ed in generale dell'intero territorio comunale. | RECEPIMENTO: Il Comune rigetta l'osservazione per le stesse motivazioni espresse nei riguardi dell'art. 21 comma 2. PARERE RAS: Si vedano in proposito le considerazioni effettuate in riferimento all'art. 21 comma 2. Il rilievo può ritenersi superato nella misura in cui corrisponda alla realtà quanto dichiarato dal Comune in merito al fatto che le aree in questione risultano compiutamente urbanizzate e infrastrutturate, rendendo inutile la predisposizione di un Piano attuativo, anche in caso di completa demolizione e ricostruzione. | NON NECESSARIO |
| SUB-OSS. N.7- TEMA: NTA - ZONE "C" – DI ESPANSIONE RESIDENZIALE | | | | |
| 7.1 | ART. 29 - Sottozone C1 - espansioni recenti attuate o in corso di attuazione. Chiarire la presenza, nella norma, del richiamo al "PRGC approvato con Decreto n.1064/U del 17.10.1986 all'atto della sua approvazione", posto che tale piano dovrebbe essere superato a seguito dell'entrata in vigore del PUC adeguato al PPR e che rimangono in piedi, ove vi fossero le condizioni di legge, semmai i soli piani attuativi riferiti alle C1, definite dalle linee guida regionali "espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione)" e coincidenti "con i perimetri dei piani di lottizzazione convenzionati o di iniziativa pubblica". | Produrre integrazioni documentali. Viene eliminato il riferimento al PRGC oramai abrogato. | RECEPIMENTO: Il Comune ha stralciato il richiamo al PRGC PARERE RAS: Recepito | NON NECESSARIO |
| 7.2 | ART. 34 - Sottozone C3c - riqualificazione e completamento nuclei rurali e costieri - Definire il parametro sulle distanze "da" (arretramento?) e ricordurre la distanza dal ciglio stradale ai limiti dell'art. 5 del DA 2266/U/1983 | Produrre integrazioni documentali. Viene eliminato il riferimento alla da (arretramento), e introdotto il riferimento ai limiti dell'art. 5 del DA 2266/U/1983, peraltro già previsto nel R.E. | RECEPIMENTO: Il Comune ha recepito quanto richiesto in generale dalla RAS in merito alle distanze, alle categorie di intervento e alle destinazioni d'uso e ha modificato, oltre che l'art. 34, anche gli artt.31-33 e 35. PARERE RAS: Recepito | NON NECESSARIO |
| 7.3 | ART. 34 comma 5 - Sottozone C3c - riqualificazione e completamento nuclei rurali e costieri - Prescrizioni particolari: la prescrizione inserita nella norma di questa specifica sottozona, secondo cui "Gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo", dovrebbe essere riportata nelle NTA con carattere generale in quanto è sempre valida in tutte le sottozoni urbanistiche. | Produrre integrazioni documentali. Viene inserita all'art. 9 della NTA una specifica disciplina, secondo cui "Gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo". | RECEPIMENTO: viene inserita tale prescrizione nell'art. 9 della NTA una specifica disciplina, secondo cui "Gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo". PARERE RAS: Recepito | NON NECESSARIO |
| SUB-OSS. N.8- TEMA: NTA - ZONE "D" – INDUSTRIALI, ARTIGIANALE E COMMERCIALI | | | | |
| 8.1 | ART. 37 comma 1 - Sottozone D1 – grandi aree industriali e artigianali - definizione - parametri urbanistici ed edili: La distanza di arretramento dal ciglio stradale pari a 6 m, si applica, come detto precedentemente, alla viabilità di collegamento tra le zone o quartieri del medesimo "centro abitato"; per le altre tipologie di strade occorre integrare il riferimento al codice della strada. La distanza tra fabbricati, ai sensi dell'art. 5 del DA 2266/U/1983, deve essere almeno pari all'altezza del fabbricato più alto e, in presenza di pareti finestrate, non può comunque essere inferiore a 10 m. Eliminare la frase "salvo accordi con le proprietà confinanti per una edificazione a confine" o precisarla meglio, in quanto la disciplina sulle distanze non può essere lasciata ad accordi tra privati. | Produrre integrazioni documentali, con l'inserimento della citata dicitura; si precisa che per le sottozone D1.1 i parametri edilizio-urbanistici sono disciplinati dal Piano Regolatore Territoriale CIP (ex ASI), strumento urbanistico tuttora valido ed efficacie | RECEPIMENTO: Il Comune ha recepito quanto richiesto precisando, tuttavia nella norma, che per le sottozone D1.1 i parametri edilizio-urbanistici sono disciplinati dal Piano Regolatore Territoriale CIP (ex ASI), strumento urbanistico tuttora valido ed efficace PARERE RAS: Recepito | NON NECESSARIO |
| 8.2 | ART. 37 comma 2 - Sottozone D1 – grandi aree industriali e artigianali - modalità di attuazione: il PUA dovrà essere previsto per tutti gli interventi di nuova costruzione. | Produrre integrazioni documentali, con l'inserimento delle citate diciture, si ribadisce che per le sottozone D1.1 i parametri edilizio-urbanistici sono disciplinati dal Piano Regolatore Territoriale CIP (ex ASI), strumento urbanistico tuttora valido ed efficace | RECEPIMENTO: Il Comune riscontra ribadendo che per le sottozone D1.1 i parametri edilizio-urbanistici sono disciplinati dal Piano Regolatore Territoriale CIP (ex ASI), strumento urbanistico tuttora valido ed efficace e recepisce la prescrizione per le sottozone D1.2 prevedendo la modalità di attuazione tramite PUA di iniziativa privata. PARERE RAS: Recepito | NON NECESSARIO |
| 8.3 | ART. 37 Comma 3 categorie d'intervento: per le aree D1.2, per gli edifici esistenti, in assenza di PUA possono essere fatti solo interventi che non riguardino nuova edificazione, come previsto dall'art. 3 della L.R. 20/91 e dall'art. 9 del DPR 380/2001. Eliminare, pertanto, gli interventi in contrasto con tale disposizione normativa o argomentare in merito a tale scostamento rispetto alla norma. | Produrre integrazioni documentali, con l'inserimento delle prescrizioni richieste | RECEPIMENTO: Il Comune ha recepito la prescrizione consentendo, in assenza di PUA, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza incremento di volumetria. PARERE RAS: Recepito | NON NECESSARIO |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | COERENZA RAS - prot.n.99645 del 26/05/2021 Det.n.779/DG prot.n.26255 del 25/05/2021 | RISCONTRO COMUNE | COERENZA RAS - prot.n.66208 del 07/04/2022 Det.n.461/DG prot.n.17989 del 07/04/2022 | RISCONTRO COMUNE | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|--|--|---|--|-------------------|----|--------------------------------------|--|----|--|--|----|--|--|----|--|------------------------------|--|--|
| 8.4 | ART. 37 - Comma 5 - prescrizioni particolari sottozona D1.2: si rileva la presenza del parametro SAL che invece si è dichiarato di voler eliminare. | Produrre integrazioni documentali, con l'inserimento delle prescrizioni richieste. Si rileva che la SAL a cui fanno riferimento i progetti norma è quella relativa al punto 25 del glossario allegato al vigente R.E. Al contrario viene eliminato il parametro SAL attinente alla densità edilizia. | <p>RECEPIMENTO: Parte del comma 5 vigente era il seguente: <i>“È possibile prevedere l’abitazione del custode solo nei lotti maggiori di 1000 mq per un volume non superiore a 100 mc. È possibile prevedere un uso per uffici solo nella misura di mq. 80 per interventi con SAL minore di 350 mq. Tutti gli interventi con SAL superiore a 350 mq possono aumentare la SAL per uffici nella misura del 10% della SAL aggiuntiva”.</i> Parte del comma 5 adottato definitivamente era il seguente: <i>“Per le aree D1.2: Nei lotti già edificati sui quali insistono edifici di superficie coperta superiore al 50%, sono consentiti gli interventi di sopraelevazione, comunque nel rispetto degli altri parametri (altezze, distanze, ecc.), E’ possibile prevedere l’alloggio per il personale di custodia. Per interventi aventi una superficie abitabile linda (SAL- vedi definizioni nei punti 23, 24 e 25 del Glossario all.A al REP) fino a 350 mq. misurata al netto delle murature perimetrali e interne è possibile prevedere uffici di superficie non superiore a 100 mq.; per interventi con SAL superiore a 350 mq., la superficie di 100 mq. per uffici può essere incrementata nella misura del 10% della SAL aggiuntiva.”</i> Il comma 5 approvato, invece, è stato modificato come segue: <i>“Per le aree D1.2: E’ possibile prevedere l’alloggio per il personale di custodia, di volumetria non superiore a 300 mc, nonché uffici attinenti l’attività produttiva, di superficie utile non superiore a 100 mq.”</i> PARERE RAS: Considerato che la residenza non è compatibile con la zona D, la volumetria prevista per la realizzazione dell’alloggio per il personale di custodia, pari a 300 mc, appare eccessiva rispetto alla destinazione prevalentemente industriale e artigianale della zona e, pertanto, occorre ridimensionare tale limite a valori più aderenti alle sole funzioni di custodia e guardiania. Si precisa che la categoria urbanistica dell’alloggio deve restare quella industriale/artigianale (AI o DIR) e non residenziale (RES).</p> | <p>L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA La prescrizione viene corretta nel modo seguente: è possibile prevedere l'alloggio per il personale di custodia solo nei lotti maggiori di 1000 mq, per un volume non superiore a 100 mc, nonché uffici attinenti l'attività produttiva, di superficie utile non superiore a 100 mq. Si specifica che la destinazione d'uso residenziale non era e non è prevista in questa sottozona.</p> | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8.5 | NTA ART. 38 comma 1 - Sottozone D2.1 - insediamenti produttivi compatibili con la residenza Comma 1 definizione - parametri urbanistici ed edili: Riguardo alle distanze e agli accordi tra privati si richama quanto detto sopra. | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento della citata dicitura | <p>RECEPIMENTO: Il Comune ha ridenominato la sottozona e il relativo articolo delle NTA con la dicitura “insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali di limitato impatto ambientale”, in luogo di “insediamenti produttivi compatibili con la residenza”, in quanto ritenuto più coerente con le caratteristiche urbanistiche di tali areali e ha recepito quanto richiesto nell'osservazione.</p> <p>PARERE RAS: Recepito</p> | NON NECESSARIO | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8.6 | NTA ART. 38 comma 2 - Sottozone D2.1 - modalità di attuazione: il PUA dovrà essere previsto per tutti gli interventi di nuova costruzione come disposto dall'art. 3 della L.R. 20/1991 | L'OSSERVAZIONE E' RIGETTATA, in quanto tale modifica NON E' OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE. Difatti nel testo vigente del PUC è previsto il titolo abilitativo diretto e tale articolo non è stato modificato. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse. I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rivisitazione degli areali urbanistici della città compatta ed in generale dell'intero territorio comunale. | <p>RECEPIMENTO: Il Comune in proposito riscontra in tal modo: L'OSSERVAZIONE E' RIGETTATA, in quanto tale modifica NON E' OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE. Difatti nel testo vigente del PUC è previsto il titolo abilitativo diretto e tale articolo non è stato modificato. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse. I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rivisitazione degli areali urbanistici della città compatta ed in generale dell'intero territorio comunale".</p> <p>PARERE RAS: Non recepito. Si ribadisce la prescrizione, in quanto l'attuale disciplina prevista all'art. 38, comma 2, (<i>Modalità di attuazione: TITOLO ABILITATIVO DIRETTO</i>) non è conforme alla normativa, ossia all'art. 3, comma 1, della L.R. n. 20 del 01/07/1991 che prescrive, per l'edificazione nelle zone omogenee C, D, F e G, l'obbligo di predisposizione di un piano attuativo o, qualora sussistano le condizioni di cui all'art. 21 comma 2-quinquies della L.R. 45/89, il permesso di costruire convenzionato, secondo le procedure descritte al comma 2-sexies del medesimo articolo. Eventualmente può essere specificato che il titolo diretto può essere rilasciato solo in presenza di un piano attuativo vigente o, se scaduto, in lotti interclusi o già serviti dalle opere di urbanizzazione.</p> <p>Posto che il recepimento della suddetta disposizione in questa fase procedimentale deriva da obbligo normativo e non implica lo stravolgimento dello strumento urbanistico generale, la motivazione addotta dall'Amministrazione della necessità di riadozione e ripubblicazione della variante è priva di fondamento.</p> | <p>L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA Viene apportata la correzione, prevedendo la redazione del PUA in luogo del titolo abilitativo diretto. Conseguentemente viene modificata la tabella del comma 3 Categorie di intervento, come segue:</p> <table border="1"> <tr> <td>In assenza di PUA</td> <td>I1</td> <td>INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>I2</td> <td>INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>I3</td> <td>INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>I4</td> <td>INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)</td> </tr> <tr> <td>In presenza di PUA approvato</td> <td></td> <td>SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO</td> </tr> </table> | In assenza di PUA | I1 | INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA | | I2 | INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA | | I3 | INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO | | I4 | INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA) | In presenza di PUA approvato | | SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO |
| In assenza di PUA | I1 | INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | I2 | INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | I3 | INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | I4 | INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| In presenza di PUA approvato | | SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO | | | | | | | | | | | | | | | | | |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | COERENZA RAS - prot.n.99645 del 26/05/2021 Det.n.779/DG prot.n.26255 del 25/05/2021 | RISCONTRO COMUNE | COERENZA RAS - prot.n.66208 del 07/04/2022 Det.n.461/DG prot.n.17989 del 07/04/2022 | RISCONTRO COMUNE |
|------|--|---|--|---|
| 8.7 | ART. 38 comma 4 - Sottozone D2.1 - destinazioni d'uso ammesse: la destinazione "d4.1.i Attrezzi e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi" sono ammissibili se al servizio delle attività produttive principali, in caso contrario, sono da considerarsi servizi di carattere generale "G". | L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA. Viene inserita la dicitura richiesta nelle NTA | <p>RECEPIMENTO: nel comma 5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI si inserisce la seguente frase: "Relativamente alla destinazione DIR08 - Attrezzi e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi ecc, le stesse sono ammissibili se al servizio delle attività produttive".</p> <p>PARERE RAS: Parzialmente recepito. Al fine di non incorrere nel paradosso che tali destinazioni d'uso, se non controllate possano, con il loro moltiplicarsi, snaturare la funzione principale della zona urbanistica D, è necessario che la norma introduca dei parametri che circoscrivano le suddette destinazioni a un limite oltre il quale non possono essere ammesse destinazioni d'uso complementari e di supporto alle funzioni produttive della zona urbanistica.</p> <p>Tale limite, ad esempio, potrebbe essere espresso in termini di percentuale (%) massima di superficie linda di pavimento/calpestabile realizzabile rispetto alla superficie coperta totale esistente (riferita a edifici/manufatti con destinazione d'uso industriale, artigianale o commerciale). Tale percentuale, ritenuta congrua nella quantità massima del 10% (di cui solo il 60% potrà costituire superficie coperta), dovrà intendersi come quantità massima di attività complementari e di supporto alle funzioni produttive principali, sia che si tratti di aree scoperte (es. per impianti sportivi ed attrezzi connesi), sia che si tratti di volumi.</p> | <p>L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA</p> <p>Viene accolta la prescrizione eliminando la destinazione d'uso DIR08 - Attrezzi e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi</p> |
| 8.8 | NTA ART. 38 comma 4 - Sottozone D2.1 - Eliminare la destinazione "d3.1.b Laboratori artigianali non compatibili con la residenza, dal momento che trattasi di sottozone definite "compatibili con la residenza". Eliminare la destinazione "d4.2.a Esercizi di vicinato (EV)" in quanto non ammessa dalla Deliberazione G.R. 55/108 del 2000. | L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA PARZIALMENTE. In particolare viene accolta per quanto riguarda la destinazione d4.2.a (Esercizi di vicinato, ora definiti Comm01a), che viene eliminata, mentre è rigettata per quanto riguarda la destinazione d3.1.b (Laboratori artigianali non compatibili con la residenza, ora definiti AI01b), che viene confermata, in quanto tali zone sono idonee per accogliere attività produttive di carattere artigianale, industriale e commerciale che non producono un significativo inquinamento ambientale. Il titolo dell'articolo viene pertanto modificato da "SOTTOZONE D2.1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA" a "SOTTOZONE D2.1 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI DI LIMITATO IMPATTO AMBIENTALE" | <p>Eliminare la destinazione "d4.2.a Esercizi di vicinato (EV)" in quanto non ammessa dalla Deliberazione G.R. 55/108 del 2000.</p> <p>RECEPIMENTO: E' stata modificata la norma come richiesto.</p> <p>PARERE RAS: Recepito</p> <p>- Eliminare la destinazione "d3.1.b Laboratori artigianali non compatibili con la residenza", dal momento che trattasi di sottozone definite "compatibili con la residenza".</p> <p>RECEPIMENTO: Il Comune conferma la citata destinazione in quanto sostiene che tali zone sono idonee per accogliere attività produttive di carattere artigianale, industriale e commerciale che non producono un significativo inquinamento ambientale. Il titolo dell'articolo viene pertanto modificato da "SOTTOZONE D2.1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA" a "SOTTOZONE D2.1 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI DI LIMITATO IMPATTO AMBIENTALE".</p> <p>PARERE RAS: Si prende atto di quanto proposto dal Comune</p> | NON NECESSARIO |
| 8.9 | ART. 38 comma 5 - Sottozone D2.1 - prescrizioni particolari: inserire nella nuova norma un limite dimensionale agli alloggi di custodia. Confermare la prescrizione vigente che prevede "L'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali (parchi, vallate ecc) e/o le preesistenze edificate di particolare pregio" in quanto più coerente con il PPR. | Produrre integrazioni documentali, con l'inserimento della citata dicitura | <p>inserire nella nuova norma un limite dimensionale agli alloggi di custodia</p> <p>RECEPIMENTO: Anche in questo caso è stata prevista una volumetria per gli alloggi pari a 300 mc.</p> <p>PARERE RAS: Si richiamano le stesse considerazioni già effettuate per gli altri articoli della zona D: considerato che la residenza non è compatibile con la zona D, la volumetria prevista per la realizzazione dell'alloggio per il personale di custodia, pari a 300 mc, appare eccessiva rispetto alla destinazione prevalentemente industriale e artigianale della zona e, pertanto, occorre ridimensionare tale limite a valori più aderenti alle sole funzioni di custodia e guardiania. Si precisa che la categoria urbanistica dell'alloggio deve restare quella industriale/artigianale/commerciale (AI o DIR) e non residenziale (RES).</p> <p>Confermare la prescrizione vigente che prevede "L'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali (parchi, vallate ecc) e/o le preesistenze edificate di particolare pregio" in quanto più coerente con il PPR.</p> <p>RECEPIMENTO: Il Comune non ha riscontrato alla suddetta osservazione.</p> <p>PARERE RAS: Non recepito, pertanto si ribadisce di confermare la prescrizione vigente che prevede "L'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali (parchi, vallate ecc) e/o le preesistenze edificate di particolare pregio" in quanto prevista in adeguamento al PPR.</p> | <p>L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA</p> <p>La prescrizione viene corretta nel modo seguente: è possibile prevedere l'alloggio per il personale di custodia solo nei lotti maggiori di 1000 mq, per un volume non superiore a 100 mc, nonché uffici attinenti l'attività produttiva, di superficie utile non superiore a 100 mq. Si specifica che la destinazione d'uso residenziale non era e non è prevista in questa sottozona.</p> <p>Viene inserita la prescrizione vigente che prevede "L'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali (parchi, vallate ecc) e/o le preesistenze edificate di particolare pregio" in quanto prevista in adeguamento al PPR.</p> |
| 8.10 | ART. 38 comma 6 - Sottozone D2.1 - Prescrizioni particolari per la sottozona D2.1/S4 – cancellare il riferimento errato alla sottozona H1-S4 in quanto nel PUC vigente è classificata S4.1(Tav. 5.6.9 vigente). | Produrre integrazioni documentali, con l'inserimento della citata dicitura. | <p>RECEPIMENTO: è stato eliminato il suddetto riferimento.</p> <p>PARERE RAS: Recepito</p> | NON NECESSARIO |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | COERENZA RAS - prot.n.99645 del 26/05/2021 Det.n.779/DG prot.n.26255 del 25/05/2021 | RISCONTRO COMUNE | COERENZA RAS - prot.n.66208 del 07/04/2022 Det.n.461/DG prot.n.17989 del 07/04/2022 | RISCONTRO COMUNE |
|--------|---|--|---|---|
| 8.11 | ART. 39 - Sottozone D2.2 - insediamenti produttivi e artigianali - Si richiamano gli stessi rilievi relativi all'art. 38. | Valgono le medesime considerazioni già esposte per l'art.38, con la specificazione che la normativa risulta diversificata in ragione della tipologia di zona. | RECEPIMENTO: Per tale articolo il Comune afferma che valgono le medesime considerazioni già esposte per l'art.38, con la specificazione che la normativa risulta diversificata in ragione della tipologia di zona. Per quanto riguarda le modalità di attuazione, è previsto il PUA di iniziativa pubblica o privata ma viene precisato che nell'ambito di Predda Niedda, stante la vigenza del Piano Attuativo della zona, è ammesso il titolo diretto. PARERE RAS: Parzialmente recepito. Si richiamano le medesime criticità rilevate negli articoli precedenti nei riguardi della destinazione DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi; Si evidenzia, inoltre, che in tale articolo con la variante, è stata introdotta la possibilità dell'alloggio del custode non previsto, invece, per tale sottozona D2.2 nel PUC approvato. In proposito si rimanda a quanto già espresso negli articoli precedenti | L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA Viene accolta la prescrizione nel modo seguente: - eliminando la destinazione d'uso DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi; - eliminando la dicitura "titolo abilitativo diretto per l'ambito PREDDA NIEDDA, già' urbanizzato in forza di un previgente strumento urbanistico attuativo"; - in merito all'alloggio del custode la prescrizione viene corretta nel modo seguente: <i>e possibile prevedere l'alloggio per il personale di custodia solo nei lotti maggiori di 1000 mq, per un volume non superiore a 100 mc, nonché uffici attinenti l'attività produttiva, di superficie utile non superiore a 100 mq.</i> Si specifica che la destinazione d'uso residenziale non era e non è prevista in questa sottozona. - viene inserita la prescrizione vigente che prevede " <i>L'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali (parchi, vallate ecc) e/o le preesistenze edificate di particolare pregio</i> " in quanto prevista in adeguamento al PPR. |
| 8.12.a | ART. 40 comma 4 - Sottozone D2.3 – insediamenti produttivi e artigianali agro – industriali - destinazioni d'uso ammesse: Posto che tali sottozono sono destinate prevalentemente a insediamenti produttivi e artigianali agro – industriali, ma, al contempo, sono previste molte altre destinazioni d'uso produttive, appare opportuno declinare il termine "prevalentemente" in termini percentuali (> 50%) per non snaturare la specifica destinazione agro-industriale. Eliminare la destinazione commerciale EV, non ammessa dalla Deliberazione G.R. 55/108 del 2000. Comma 5 prescrizioni particolari: Per la presenza della SAL si rimanda a quanto detto precedentemente. | Produrre integrazioni documentali, con l'inserimento delle prescrizioni richieste. Si rileva che la SAL a cui fanno riferimento i progetti norma è quella relativa al punto 25 del glossario allegato al vigente R.E. Al contrario viene eliminato il parametro SAL attinente alla densità edilizia. | RECEPIMENTO: Il Comune, in analogia con quanto già fatto per le altre sottozono D, ha modificato l'articolo inserendo la disciplina di cui all'art. 5 del DA 2266/U/1983 in riferimento alle distanze, ha eliminato gli esercizi di vicinato EV, ha inserito la volumetria massima degli alloggi per il custode ecc. Per quanto riguarda le modalità di attuazione ha specificato che il PUA può essere di iniziativa pubblica o privata. In merito alla specifica osservazione sul comma 4 e sulle destinazioni produttive ha aggiunto la seguente disposizione nel comma 5 – Prescrizioni particolari: "le destinazioni produttive devono essere riferite, per almeno il 50% della volumetria dell'intera zona omogenea, a insediamenti produttivi e artigianali agro – industriali" PARERE RAS: Parzialmente recepito. Si richiamano le medesime criticità rilevate negli articoli precedenti nei riguardi della volumetria dell'alloggio del custode e della destinazione DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc. | L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA Viene accolta la prescrizione nel modo seguente: - eliminando la destinazione d'uso DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi; - in merito all'alloggio del custode la prescrizione viene corretta nel modo seguente: <i>e possibile prevedere l'alloggio per il personale di custodia solo nei lotti maggiori di 1000 mq, per un volume non superiore a 100 mc, nonché uffici attinenti l'attività produttiva, di superficie utile non superiore a 100 mq.</i> Si specifica che la destinazione d'uso residenziale non era e non è prevista in questa sottozona. |
| 8.12.b | | | Comma 5 prescrizioni particolari: Per la presenza della SAL si rimanda a quanto detto precedentemente. RECEPIMENTO: Il Comune, in riscontro, rileva che la SAL a cui fanno riferimento i progetti norma è quella relativa al punto 25 del glossario allegato al vigente R.E. Al contrario, viene eliminato il parametro SAL attinente alla densità edilizia. PARERE RAS: Recepito | NON NECESSARIO |
| 8.13 | ART. 41 comma 2 - Sottozone D3 – grandi centri commerciali esistenti - modalità di attuazione: è previsto il solo titolo diretto, anche per la ristrutturazione: occorre precisare nella norma i limiti di cui all'art. 9 del DPR 380/2001 | Produrre integrazioni documentali, con l'inserimento della citata dicitura. | RECEPIMENTO: è stata recepita la prescrizione e si specifica che con titolo diretto per gli edifici esistenti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, è consentita la ristrutturazione edilizia senza incremento di volumetria. PARERE RAS: Recepito | NON NECESSARIO |
| 8.14 | ART. 41 comma 4 - Sottozone D3 – grandi centri commerciali esistenti - destinazioni d'uso ammesse: Eliminare la destinazione commerciale EV, non ammessa dalla Deliberazione G.R. 55/108 del 2000 | Produrre integrazioni documentali, con l'inserimento delle prescrizioni richieste | RECEPIMENTO: Il Comune ha modificato le destinazioni d'uso ammesse eliminando gli esercizi di vicinato EV. PARERE RAS: Recepito | NON NECESSARIO |
| 8.15 | ART. 42 Comma 3 - Sottozone D4 - aree estrattive di prima e seconda categoria categorie d'intervento: per quanto già rilevato, limitare gli interventi ammissibili con titolo diretto a quanto stabilito dall'art. 3 della L.R. 20/1991 come anche richiamata in questo articolo, e inserire, quindi, anche la modalità di attuazione con piano attuativo. | L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA PARZIALMENTE, in quanto si fa riferimento alle norme di settore relative alle attività di cava. In particolare si prende atto che l'autorizzazione regionale alla coltivazione dell'attività di cava contiene le prescrizioni in merito ai fabbricati e / o manufatti strettamente necessari per la coltivazione | RECEPIMENTO: Il Comune riscontra specificando che, in assenza di PUA, è applicabile l'intervento I4 (ristrutturazione edilizia) senza incremento di volumetria, come previsto dalla L.R n. 20/1991, e si prevede il titolo abilitativo diretto per i manufatti strettamente necessari alla conduzione produttiva dell'attività estrattiva, come derivanti dall'autorizzazione regionale per la coltivazione dell'attività di cava, ed il PUA di iniziativa pubblica o privata per nuovi interventi aggiuntivi alle dotazioni minime di cui all'autorizzazione regionale. PARERE RAS: Quanto proposto può essere considerato adeguato e pertanto il rilievo è da ritenersi superato. Si evidenzia che, nella variante, è stata introdotta, anche per questa sottozona urbanistica, la possibilità di realizzare l'alloggio per il personale di custodia, ma non sono stati definiti i parametri massimi e, a tal proposito, si richiama quanto già espresso in merito nei precedenti articoli. | L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA Viene accolta la prescrizione nel modo seguente: - in merito all'alloggio del custode la prescrizione viene corretta nel modo seguente: <i>e possibile prevedere l'alloggio per il personale di custodia solo nei lotti maggiori di 1000 mq, per un volume non superiore a 100 mc.</i> Si specifica che la destinazione d'uso residenziale non era e non è prevista in questa sottozona. |

SUB-OSS. N.9- TEMA: NTA - ZONE "E" - AGRICOLE



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | COERENZA RAS - prot.n.99645 del 26/05/2021 Det.n.779/DG prot.n.26255 del 25/05/2021 | RISCONTRO COMUNE | COERENZA RAS - prot.n.66208 del 07/04/2022 Det.n.461/DG prot.n.17989 del 07/04/2022 | RISCONTRO COMUNE |
|-----|--|--|---|------------------|
| 9.1 | ART. 43 comma 4 - Sottozone E – definizioni e indirizzi generali - destinazioni d'uso ammesse: Per la destinazione d1.1 residenziale abitativa, anziché dire che 'è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato o degradato (in quanto pleonastico), compatibilmente con gli indirizzi delle norme sovraordinate in materia è più opportuno precisare che occorre "favorire" la riqualificazione...[...] come espressamente riportato all'art. 1, c. 1, lett. c) del DPGR 228/1994, essendo ammessa la nuova edificazione residenziale, ove se ne dimostrò la necessità, laddove non sia possibile recuperare gli edifici esistenti. Occorre inoltre integrare le previsioni di cui all' art. 3, c. 5 e art. 4 c. 2 e 3 del DPGR 228/1994. | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento della citata dicitura | RECEPIMENTO: Per quanto riguarda il primo punto l'intero periodo è stato stralciato e sostituito con le previsioni di cui all'art.4 c.3 del DPGR 228/1994 e nel comma 2 si inserisce il seguente periodo: <i>"Ai sensi del DPGR 228/1994, il presente PUC:</i> - favorisce il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo (art. 1 c.1 lett.c); - prevede norme finalizzate ad evitare l'ulteriore edificazione nelle aree già definite agricole, già computate per precedenti edificazioni (art. 3 c.5.) - disciplina, compatibilmente con le norme di settore, le destinazioni d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo (art.4 c.2)" PARERE RAS: Recepito | NON NECESSARIO |
| 9.2 | ART. 43 comma 6 - Sottozone E – definizioni e indirizzi generali - soggetti legittimati: il riferimento normativo corretto per il turismo rurale sarebbe l'art. 9, comma 1, della L.R. 27/98 ma tale legge è stata parzialmente abrogata, specie in riferimento al turismo rurale (Per l'abrogazione della presente legge, vedi l'art. 49, commi 2, lettera b) e 3, lettera b), L.R. 28 luglio 2017, n. 16, come modificata dall'art. 6, comma 1, L.R. 14 settembre 2017, n. 21). | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento della citata dicitura | RECEPIMENTO: È stata inserita la specificazione in riferimento al turismo rurale PARERE RAS: Recepito. | NON NECESSARIO |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | COERENZA RAS - prot.n.99645 del 26/05/2021 Det.n.779/DG prot.n.26255 del 25/05/2021 | RISCONTRO COMUNE | COERENZA RAS - prot.n.66208 del 07/04/2022 Det.n.461/DG prot.n.17989 del 07/04/2022 | RISCONTRO COMUNE |
|-----|--|---|--|--|
| 9.3 | <p>ART. 43 comma 9 - Sottozone E – definizioni e indirizzi generali - parametri urbanistici ed edili:</p> <p>Relativamente alla sottozona E3A, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti familiari), la possibilità di ammettere ulteriori vani d'appoggio appare in contrasto con l'obiettivo di ridurre l'edificazione in agro, tanto più che la norma, come scritta, lascerebbe intendere che sia sufficiente un lotto minimo di 0.5 Ha per costruire vano da 30 mq in tutti i casi e non solo per impianti orticolari e serricoli in pieno campo.</p> <p>Per quanto riguarda il turismo rurale, occorre fare riferimento alle sole strutture già destinate al servizio rurale. Per le nuove attività turistiche in agro fare riferimento alle aggiornate disposizioni in materia derivanti dall'abrogazione della L.R. 27/1998 ad opera dell'art. 49, commi 2, lettera b) e 3, lettera b), L.R. 28 luglio 2017, n. 16, come modificata dall'art. 6, comma 1, L.R. 14 settembre 2017, n. 21. Per quanto riguarda i riferimenti normativi sui punti di ristoro richiamare anche il rispetto dell'art. 10 del DPGR 228/1994.</p> <p>Per quanto riguarda i riferimenti normativi sugli alberghi rurali richiamare anche gli artt. 14 e 14 bis della L.R. 16/2017</p> | <p>Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento della citata dicitura</p> | <p><i>Relativamente alla sottozona E3A, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti familiari), la possibilità di ammettere ulteriori vani d'appoggio appare in contrasto con l'obiettivo di ridurre l'edificazione in agro, tanto più che la norma, come scritta, lascerebbe intendere che sia sufficiente un lotto minimo di 0.5 Ha per costruire vano da 30 mq in tutti i casi e non solo per impianti orticolari e serricoli in pieno campo</i></p> <p>RECEPIMENTO: Il Comune ha rimosso la citata disposizione.</p> <p>PARERE RAS: Recepito. Si evidenzia, tuttavia, che nei parametri urbanistici ed edili non appare il riferimento al lotto minimo di intervento per le residenze in zona agricola. E' rimasta unicamente la disposizione che tali edifici devono essere localizzati al di fuori della fascia costiera. Formalmente la norma non è contro legge posto che, per effetto dell'art. 26, comma 1, della L.R. n.8/2015, anche laddove non specificato negli strumenti urbanistici, si applicano le disposizioni della DGR 228/1994 e, pertanto, la superficie minima d'intervento non può essere inferiore ad 1 ha. Si raccomanda, però, l'inserimento di uno specifico rimando alla norma, per evitare che si pensi non esista una dimensione minima.</p> <p><i>Per quanto riguarda il turismo rurale:</i></p> <p>RECEPIMENTO: Il Comune ha conformato la disciplina alle disposizioni in materia regolate dagli artt. 14 e 14 bis della L.R. L.R. 28 luglio 2017, n. 16 come da ultimo modificata ad opera della L.R. 1/2019.</p> <p>PARERE RAS: Recepito. Si evidenzia, tuttavia, che all'interno della "fascia costiera" di cui all'art. 17, comma 3, lett. a) delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, vige la disciplina dell'art. 20, comma 1, lett. a), delle stesse norme, che prevede "Nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 12 e dal successivo comma 2". In proposito, il citato comma 2 prevede in ambito extraurbano, nelle aree già interessate da insediamenti turistici e produttivi, unicamente interventi di riqualificazione/riuso/completamento degli insediamenti esistenti. Pertanto, da quanto sopra rappresentato, si ricorda che la possibilità di realizzare nuovi alberghi rurali all'interno della fascia costiera individuata dal PPR non è consentita in quanto espressamente contrastante con la normativa sovraordinata dettata dall'art. 20 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale. Per tale motivo, si raccomanda di riportare la suddetta specificazione anche nella disciplina comunale.</p> <p><i>Per quanto riguarda i riferimenti normativi sui punti di ristoro richiamare anche il rispetto dell'art. 10 del DPGR 228/1994.</i></p> <p>RECEPIMENTO: Il Comune ha recepito quanto richiesto</p> <p>PARERE RAS: Recepito</p> <p>- Per quanto riguarda i riferimenti normativi sugli alberghi rurali richiamare anche gli artt. 14 e 14 bis della L.R. 16/2017</p> <p>RECEPIMENTO: Il Comune ha conformato la disciplina alle disposizioni in materia regolate dagli artt. 14 e 14 bis della L.R. L.R. 28 luglio 2017, n. 16 come da ultimo modificata ad opera della L.R. 1/2019.</p> <p>PARERE RAS: Recepito.</p> | <p>L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA</p> <p>Viene accolta la prescrizione nel modo seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in merito al lotto minimo per le residenze, viene così corretto: PER I FABBRICATI RESIDENZIALI (RES01) CONNESSI AD AZIENDE AGRICOLE E ZOOTECNICHE è previsto un indice massimo di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq. Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera secondo quanto prescritto dall'art. 83 del PPR; ai sensi dell'art. 26, comma 1, della L.R. n.8/2015, si applicano le disposizioni della DGR 228/1994 e, pertanto, la superficie minima d'intervento non può essere inferiore ad 1 ha. - in merito agli alberghi rurali, viene inserita la dicitura: ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PPR, all'interno della fascia costiera non è consentita la realizzazione di nuovi alberghi rurali. |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | COERENZA RAS - prot.n.99645 del 26/05/2021 Det.n.779/DG prot.n.26255 del 25/05/2021 | RISCONTRO COMUNE | COERENZA RAS - prot.n.66208 del 07/04/2022 Det.n.461/DG prot.n.17989 del 07/04/2022 | RISCONTRO COMUNE |
|-----|--|--|---|--|
| 9.4 | ART. 43 comma 10 - Sottozone E – definizioni e indirizzi generali - Distanze: occorre integrare la norma, in quanto le distanze riportate non valgono solo per allevamenti "intensivi", ma anche dagli annessi rustici, e altri insediamenti produttivi agricoli ai sensi dell'art. 5 del DPGR 228/1994; inoltre, tali distanze devono essere rispettate anche nelle zone F, da aggiungere nella norma. | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento della citata dicitura | <p>RECEPIMENTO: A tale proposito si evidenzia quanto segue. Le parti oggetto di osservazione, nella versione approvata erano le seguenti: <i>"Le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno m. 50 dal confine di proprietà. Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • m. 500 se trattasi di allevamenti di suini; • m. 300 se trattasi di allevamento per avicuniculi; • m. 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini. <p><i>Per le attività di cava e miniera gli interventi dovranno essere conformi ai piani autorizzati e mantenere le distanze e le cautele stabilite dalle norme di settore".</i></p> <p>Nella versione attuale sono:</p> <p><i>"I fabbricati per allevamenti zootecnico-industriali e/o produttivi qualificati come aziende insalubri debbono distare:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - almeno 50 mt dai confini di proprietà; - almeno 500 mt se trattasi di allevamento per suini; - almeno 300 mt per avicunicoli e 100 mt per bovini, ovi-caprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G. <p><i>Tali distanze non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza".</i></p> <p>PARERE RAS: La norma non è stata recepita correttamente: così come scritta, i fabbricati per gli allevamenti dei suini parrebbero esclusi dal rispetto delle distanze dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G. Pertanto, occorre correggere e specificare meglio tale disciplina.</p> | <p>L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA Viene accolta la prescrizione correggendo il periodo come segue: I fabbricati per allevamenti zootecnico-industriali e/o produttivi qualificati come aziende insalubri debbono distare: - dai confini di proprietà: almeno 50 mt; - dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G: almeno 500 mt, se trattasi di allevamento per suini, almeno 300 mt se trattasi di allevamento per avicunicoli, almeno 100 mt se trattasi di allevamento per bovini, ovi-caprini ed equini.</p> |
| 9.5 | ART. 43 comma 11 - Sottozone E – definizioni e indirizzi generali - altezze: le altezze dovranno essere accompagnate, nell'ipotesi di utilizzo di superfici minime di intervento molto ampie (es alberghi rurali), da un adeguato rapporto di copertura che limiti il consumo di suolo. | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento della citata dicitura | <p>RECEPIMENTO: Il Comune ha introdotto la seguente specifica: "Nel caso di realizzazione di alberghi rurali, comportanti l'utilizzo di superfici minime di intervento molto ampie, al fine di limitare il consumo del suolo, sono prescritti un'altezza massima non superiore a 6,50 mt ed un rapporto di copertura non superiore al 5%".</p> <p>PARERE RAS: Recepito</p> | NON NECESSARIO |
| 9.6 | ART. 44 - Sottozone E1B – aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata - Tale sottozona, caratterizzata da "pressione crescente dovuto alle strutture insediativa" dovrebbe essere normata con parametri specifici rispetto ad altre sottozoni, per cui appare opportuno ridurre la pressione insediativa variando, per es., gli indici residenziali o limitando la residenza. Infatti, in generale, alle differenti sottozoni agricole, caratterizzate da diverse caratteristiche agro-pedologiche e di suscettività dei suoli, rispetto ai quali sono state classificate anche urbanisticamente, dovrebbero corrispondere parametri specifici rispettosi, appunto delle specificità e non uguali per tutte. | <p>L'OSSERVAZIONE E' RIGETTATA, in quanto tale modifica NON E' OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE. Difatti nel testo vigente del PUC sono previsti parametri specifici inerenti le zone agricole e tali parametri sono rimasti inalterati. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse.</p> <p>I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rivisitazione degli areali afferenti le zone agricole dell'intero territorio comunale.</p> | <p>RECEPIMENTO: Il Comune così riscontra: "L'OSSERVAZIONE E' RIGETTATA, in quanto tale modifica NON E' OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE. Difatti nel testo vigente del PUC sono previsti parametri specifici inerenti le zone agricole e tali parametri sono rimasti inalterati. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse.</p> <p>I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rivisitazione degli areali afferenti le zone agricole dell'intero territorio comunale".</p> <p>PARERE RAS: Non recepito. Tuttavia si prende atto delle controdeduzioni del Comune e si raccomanda, così come dichiarato, di effettuare i dovuti approfondimenti e valutazioni da formalizzare con successiva variante.</p> | <p>NON NECESSARIO Si conferma che tale modifica verrà formalizzata con successiva variante al PUC.</p> |
| 9.7 | ART. 46 - Sottozona E3A – aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e diffusione insediativa discontinua Anche per queste sottozoni, caratterizzate da una diffusione insediativa e frazionamento fondiario, si richiama quanto detto all'art. 44. | <p>L'OSSERVAZIONE E' RIGETTATA, in quanto tale modifica NON E' OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE. Difatti nel testo vigente del PUC sono previsti parametri specifici inerenti le zone agricole e tali parametri sono rimasti inalterati. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse.</p> <p>I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rivisitazione degli areali afferenti le zone agricole dell'intero territorio comunale.</p> | <p>RECEPIMENTO: Il Comune non ha recepito, per le stesse motivazioni espresse per l'articolo 44.</p> <p>PARERE RAS: Non recepito. Tuttavia si prende atto delle controdeduzioni del Comune e si raccomanda, così come dichiarato, di effettuare i dovuti approfondimenti e valutazioni da formalizzare con successiva variante.</p> | <p>NON NECESSARIO Si conferma che tale modifica verrà formalizzata con successiva variante al PUC.</p> |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | COERENZA RAS - prot.n.99645 del 26/05/2021 Det.n.779/DG prot.n.26255 del 25/05/2021 | RISCONTRO COMUNE | COERENZA RAS - prot.n.66208 del 07/04/2022 Det.n.461/DG prot.n.17989 del 07/04/2022 | RISCONTRO COMUNE |
|---|--|--|---|---|
| 9.8 | ART. 46 BIS - campi ambientali del territorio periurbano - Considerato che i campi ambientali riguardano varie zone urbanistiche, non è chiaro perché sono trattati nella parte delle zone E. Anche in tali ambiti, in cui vi sono elevati carichi antropici, occorre intervenire calibrando adeguatamente i parametri edificatori, anche dei piani di recupero, al fine di ridurre la pressione insediativa. Per cui, anche in questo caso, si richiama quanto detto nei due articoli precedenti, 44 e 46. | L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA PARZIALMENTE, in quanto tale modifica NON E' OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE. Difatti nel testo vigente del PUC sono previsti parametri specifici inerenti le zone agricole e tali parametri sono rimasti inalterati. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse. I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rivisitazione degli areali afferenti le zone agricole dell'intero territorio comunale. | Considerato che i campi ambientali riguardano varie zone urbanistiche, non è chiaro perché sono trattati nella parte delle zone E RECEPIMENTO: l'articolo è stato spostato ed inserito ex novo come art. 15 ter "campi ambientali del territorio periurbano", mantenendo invariato il contenuto. PARERE RAS: Recepito. Anche in tali ambiti, in cui vi sono elevati carichi antropici, occorre intervenire calibrando adeguatamente i parametri edificatori, anche dei piani di recupero, al fine di ridurre la pressione insediativa. Per cui, anche in questo caso, si richiama quanto detto nei due articoli precedenti, 44 e 46. RECEPIMENTO: Il Comune riscontra con: "L'OSSERVAZIONE E' RIGETTATA, in quanto tale modifica NON E' OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE. Difatti nel testo vigente del PUC sono previsti parametri specifici inerenti le zone agricole e tali parametri sono rimasti inalterati. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse. I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rivisitazione degli areali afferenti le zone agricole dell'intero territorio comunale". PARERE RAS: Non recepito. Tuttavia si prende atto delle controdeduzioni del Comune e si raccomanda, così come dichiarato, di effettuare i dovuti approfondimenti e valutazioni da formalizzare con successiva variante. | NON NECESSARIO Si conferma che tale modifica verrà formalizzata con successiva variante al PUC. |
| SUB-OSS. N.10- TEMA: NTA - ZONE "F" – TURISTICHE | | | | |
| 10.1 | ART. 49 e 50 Comma 1- Sottozone F – definizioni e indirizzi generali: atteso che tali sottozone possono prevedere nuovi volumi solo per integrare o completare i servizi mancati, anche mediante acquisizione di aree, con piano particolareggiato, non è chiaro in che modo tale obiettivo possa essere raggiunto con il solo PUA di iniziativa privata. Altresì, occorre confermare il riferimento normativo al DA 2266/U/1983 presente nella norma vigente. | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento della citata dicitura | RECEPIMENTO: Il Comune, nell'articolo 50, conferma unicamente il PUA di iniziativa privata e reinserisce il riferimento normativo al DA 2266/U/1983, ma in tal modo: "2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE - PUA DI INIZIATIVA PRIVATA - 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". PARERE RAS: Recepito parzialmente e non correttamente. Il Comune non ha chiarito quanto richiesto e ha reintrodotto il riferimento all'art.7 del Decreto Floris aggiungendo la dicitura "o vincolate all'uso pubblico" che non solo non è prevista ma è pure in contrasto con quanto disciplinato nel D.A.2266/U/1983, che impone che "almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche" e che dovrà, pertanto, essere espunta. | L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA La prescrizione viene corretta nel modo seguente: 2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE: PUA DI INIZIATIVA PRIVATA - 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. |
| 10.2 | ART. 50 comma 3 - categorie di intervento: vale quanto già detto in merito alla ristrutturazione edilizia senza PUA | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento della citata dicitura | RECEPIMENTO: la disciplina è stata modificata specificando che è ammessa la ristrutturazione edilizia senza incremento di volumetria. PARERE RAS: Recepito. | NON NECESSARIO |
| 10.3 | ART. 50 comma 4 - Sottozone F – definizioni e indirizzi generali - destinazioni d'uso ammesse: si ricorda che occorre prevedere esplicitamente che i nuovi campeggi non sono ammessi in fascia costiera, fatto salvo quanto previsto dall'art.24 della L.R. n.1/2021. | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento della citata dicitura | RECEPIMENTO: Il Comune ha recepito specificando che i nuovi campeggi non sono ammessi in fascia costiera facendo salvo quanto previsto dall'art. 24 della L.R. 01/2019. PARERE RAS: Recepito. Tuttavia, considerato che con sentenza della Corte Costituzionale 24 del 29.11.2021, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 02.02.2022 è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 24 della legge reg. Sardegna n. 1 del 2021 è necessario eliminare quanto riferito al suddetto articolo 24 della L.R. 01/2021 | L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA Vengono apportate le opportune correzioni, eliminando dalle NTA i riferimenti all'articolo 24 della legge regionale n. 1/2021, in quanto dichiarato costituzionalmente illegittimo con sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022. |
| 10.4 | ART. 51 - Sottozone F4 – nuovi insediamenti turistici Relativamente alle distanze e ai campeggi si richiama quanto già detto sopra. | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento della citata dicitura | RECEPIMENTO: Il Comune ha recepito in maniera analoga a quanto fatto nell'art. 50. PARERE RAS: Valgono le medesime considerazioni fatte per l'art. 50 in merito alle aree pubbliche e ai campeggi. | L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA Vengono apportate le medesime correzioni dell'art.50, attinente le zone F2 |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

SUB-OSS. N.11- TEMA: NTA - ZONE "G" – SERVIZI GENERALI

| | | | |
|--------|---|---|--|
| 11.0 | <p>Tutte le sopraelencate sottozone, nell'art. 53 "Zone G", sono declinate in varie ulteriori sottozone, cui non corrisponde una specifica disciplina in quanto è prescritto che "all'interno di tale sottozona sono consentite tutte le funzioni attribuite in essa comprese, senza che il passaggio dall'una all'altra comporti variante allo strumento urbanistico". Si fa presente che il passaggio da una funzione all'altra, comporta, comunque, il rispetto delle norme sui cambi di destinazione d'uso, con particolare riferimento a quelli urbanisticamente rilevanti. Questi ultimi, infatti, possono anche incidere sulle modalità attuative della sottozona, in quanto la variazione delle dotazioni territoriali: opere di urbanizzazione, standard, ecc, derivanti dal cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante può, verosimilmente, comportare la necessità del piano attuativo, al posto del previsto intervento diretto. Qualora il cambio di destinazione d'uso dovesse necessitare anche di incrementi di indici/o parametri afferenti la sottozona di appartenenza, si dovrà necessariamente procedere con la variante al PUC secondo l'art. 20 della L.R. 45/1989 vigente.</p> | <p>RECEPIMENTO: Il Comune non riscontra in maniera diretta sull'osservazione e, per le sottozone G1-G2-G4-G5, mantiene la dicitura: "all'interno di tale sottozona sono consentite tutte le funzioni attribuite in essa comprese, senza che il passaggio dall'una all'altra comporti variante allo strumento urbanistico". Si evidenzia che è stata introdotta la codifica delle sottozone G5* (aree di sosta temporanee per caravan e autocaravan) che nella versione vigente erano classificate G5.1.6.</p> <p>PARERE RAS: Non recepito. La raccomandazione RAS era diretta a invitare il Comune ad inserire la precisazione sopra illustrata. Preso atto della volontà del Comune di non inserirla, si ribadisce la raccomandazione, precisando che la norma attuale è da considerarsi conforme nella misura in cui il passaggio da una funzione ad un'altra non comporti variazione dei parametri stabiliti per la sottozona coinvolta. In caso contrario, dovrà essere predisposta una variante.</p> | <p>L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA</p> <p>La suddetta prescrizione era già richiamata al punto 2 "considerazioni generali" della nota RAS 66208 del 07.04.2022. Si ribadisce che nel testo contenuto nell'istruttoria di cui alla Det-RAS 779/2021, che si riporta di seguito, non era indicata alcuna raccomandazione in merito.</p> <p>La richiesta della RAS era la seguente: <i>Per quanto sopra, è necessario trasmettere un file shp in cui siano presenti tutte le modifiche/differenze tra PUC vigente e PUC in variante, al fine di poter valutare con completezza tutte le modifiche apportate.</i> Tale richiesta è stata evasa puntualmente.</p> <p>La dicitura "all'interno di tale sottozona sono consentite tutte le funzioni attribuite in essa comprese, senza che il passaggio dall'una all'altra comporti variante allo strumento urbanistico" era finalizzata a chiarire le destinazioni d'uso ammesse nella specifica sottozona, e non a eludere la norma sui cambi di destinazione d'uso rilevanti, per i quali vale l'art.11 della L.R 23/1985.</p> <p>Preso atto della richiesta della RAS, la dicitura in oggetto viene stralciata, inoltre nello stesso comma viene inserito un nuovo periodo che recita:</p> <p><i>"il passaggio da una funzione all'altra, anche all'interno della stessa sottozona, comporta il rispetto delle norme sui cambi di destinazione d'uso, con particolare riferimento a quelli urbanisticamente rilevanti. Qualora il cambio di destinazione d'uso dovesse necessitare anche di incrementi degli indici/o parametri stabiliti dalle presenti NTA, afferenti la sottozona di appartenenza, si dovrà necessariamente procedere con la variante al PUC secondo l'art. 20 della L.R. 45/1989.</i></p> |
| 11.1.a | <p>ART. 53 Comma 1- Sottozona G – definizioni e indirizzi generali: per quanto riguarda le destinazioni d'uso per alberghi (es. sottozona G1.6) occorre inserire nella norma una prescrizione di carattere generale che precisi che gli alberghi (e in generale le attività turistiche) sono ammessi solo se ausiliari/connessi agli altri servizi generali. Non sono ammesse zone G con soli alberghi o costruiti alberghi senza che vi sia già il servizio generale. Gli alberghi, inoltre, non devono essere prevalenti rispetto al servizio generale ma proporzionali ad esso.</p> | <p>Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste</p> | <p>Per quanto riguarda le destinazioni d'uso per alberghi:</p> <p>RECEPIMENTO: Viene inserito nell'Art. 55-Sottozona G1, G2, G3, G4, G6, G7, G8, G9, Comma 4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE A) Sottozona G1 - Attrezzature di servizio pubbliche e private la seguente disposizione: "Gli alberghi (e in generale le attività turistiche) sono ammessi solo se ausiliari/connessi agli altri servizi generali. Non sono ammesse zone G con soli alberghi, o realizzati alberghi senza che vi sia già il servizio generale. Gli alberghi, inoltre, non devono essere prevalenti rispetto al servizio generale ma proporzionali ad essi".</p> <p>PARERE RAS: Parzialmente recepito, in quanto il Comune si è limitato a introdurre il principio richiesto, senza una disciplina specifica. Come già precisato per le zone D relativamente alle destinazioni d'uso complementari, al fine di non incorrere nel paradosso che la destinazione d'uso "albergo", se non controllata possa, con il suo moltiplicarsi, snaturare la funzione principale della zona urbanistica G, è necessario che la norma introduca dei parametri che circoscrivano la suddetta destinazione a un limite oltre il quale non possa essere ammessa quale attività ausiliaria/connessa alle funzioni di servizi generali della zona urbanistica.</p> <p>Tale limite, ad esempio, potrebbe essere espresso in termini di percentuale (%) massima di superficie lorda di pavimento/calpestabile realizzabile rispetto alla superficie coperta totale esistente (riferita a edifici/manufatti con destinazione d'uso di servizi generali).</p> <p>Si evidenzia che quanto appena rappresentato va esteso anche alle attività commerciali in quanto destinazioni d'uso ausiliarie/connesse ai servizi generali.</p> |
| 11.1.b | <p>Per quanto riguarda le sottozona G4 - infrastrutture territoriali legate ai cicli ecologici e dell'energia, le specificazioni sulle destinazioni d'uso elencate nella norma dovranno essere indicate anche nella tabella della TAV. 5.13.4.</p> | <p>Per quanto riguarda le sottozona G4 - infrastrutture territoriali legate ai cicli ecologici e dell'energia, le specificazioni sulle destinazioni d'uso elencate nella norma dovranno essere indicate anche nella tabella della TAV. 5.13.4.</p> <p>RECEPIMENTO: Nella tav. 5.13.4 vigente, erano indicate le possibili destinazioni d'uso per ogni sottozona, come descritte nell'art.10 delle NTA. Nella nuova versione della tavola è presente, invece, una tabella di conversione della nomenclatura delle sottozona. Le destinazioni d'uso associate alle sottozona sono adesso riportate nell'art. 55.</p> <p>PARERE RAS: Recepito</p> | <p>NON NECESSARIO</p> |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | | | | |
|--------|--|---|---|---|
| 11.1.c | Per quanto riguarda le sottozone G5 - infrastrutture per la mobilità, qualora presenti in fascia costiera, si richiama quanto già detto sopra e, in particolare, che occorre specificare che in fascia costiera non sono ammesse aree attrezzate per camper, evidenziando l'eventuale differenza tra camper e "caravan e autocaravan", posto che questi ultimi sono definiti da Codice della strada rispettivamente dall'art. 54 come "autocaravan: veicoli aventi una speciale carrozzeria ed attrezzati permanentemente per essere adibiti al trasporto e all'alloggio di sette persone al massimo compreso il conducente" e dall'art. 56 come "caravan: rimorchi ad un asse o a due assi posti a distanza non superiore ad un metro, aventi speciale carrozzeria ed attrezzati per essere adibiti ad alloggio esclusivamente a veicolo fermo. | | <p><i>Per quanto riguarda le sottozone G5</i></p> <p>RECEPIMENTO: Come già riportato, è stata introdotta la codifica delle sottozone G5* (aree di sosta temporanee per caravan e autocaravan) che nella versione vigente erano classificate G5.1.6 ma non è stata introdotta la specificazione sul fatto che in fascia costiera non sono ammesse aree attrezzate per camper.</p> <p>PARERE RAS: Non recepito. Posto che il divieto di realizzazione delle aree attrezzate per camper deriva da norma sovraordinata (PPR), si raccomanda di riportare la suddetta specificazione anche nella disciplina comunale.</p> | L'OSSEVAZIONE E' ACCOLTA Viene accolta la prescrizione, inserendo all'art. 60 SOTTOZONE G5* - AREE ATTREZZATE PER LA SOSTA TEMPORANEA DEI CARAVAN E AUTOCARAVAN, al comma 1. DEFINIZIONE, la dicitura "Ai sensi dell'art.20 comma 1, lett. b), punto 3 delle NTA del PPR, in fascia costiera non sono ammesse aree attrezzate di camper" |
| 11.1.d | Per quanto riguarda le sottozone G6 – chiese, si ritiene che le chiese possano anche essere classificate area S2 ai sensi del dell'art. 6 del DA 2266/U/1983, se la loro rilevanza è a livello di quartiere. | | <p><i>Per quanto riguarda le sottozone G6 – chiese, si ritiene che le chiese possano anche essere classificate area S2 ai sensi del dell'art. 6 del DA 2266/U/1983, se la loro rilevanza è a livello di quartiere.</i></p> <p>RECEPIMENTO: Il Comune non riscontra in merito.</p> <p>PARERE RAS: Non recepito. Si ribadisce la raccomandazione</p> | NON NECESSARIO L'osservazione in argomento non è stata riscontrata in quanto non era oggetto di variante e, come scritta dalla RAS, appariva una semplice precisazione. Preso atto della richiesta della RAS, si conferma che tale modifica verrà formalizzata con successiva variante al PUC. |
| 11.2 | ART. 54 comma 1 - prescrizioni generali per le zone G Comma 1: Occorre inserire o richiamare la previsione contenuta nell'art. 9 della Circ. 1/1984 del DA 2266/U/1983, secondo cui, nel caso di PUA di iniziativa privata, occorre definire, nel PUC, le aree di cessione per servizi pubblici. | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste. | <p>RECEPIMENTO: Il Comune ha riscontrato confermando il testo dell'articolo come approvato definitivamente, con l'inserimento all'art. 8 del D.A. 2266/U/1983 ed all'art. 9 della Circ. 1/1984 del DA 2266/U/1983, stabilendo, nel caso di PUA di iniziativa privata, che non sono previste aree di cessione per servizi pubblici.</p> <p>In particolare il comma 2 nella nuova versione è il seguente: "2. I PUA e i progetti dovranno essere redatti prevedendo le necessarie dotazioni territoriali secondo le prescrizioni di cui all'art. 8 del D.A. 2266/U/1983. In particolare nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie linda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di edifici di impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio. Secondo quanto disposto all'art. 9 della Circ. 1/1984 del DA 2266/U/1983, nel caso di PUA di iniziativa privata, non si prevedono aree di cessione per servizi pubblici".</p> <p>PARERE RAS: Parzialmente recepito. Nei riguardi della disposizione inserita dal Comune di non prevedere, nel caso di PUA di iniziativa privata, aree di cessione per servizi pubblici, si evidenzia che non è in linea con quanto disposto dall'art.8 del D.A. 2266/U/1983 e nemmeno con il citato art. 9 della Circ. 1/1984 del DA 2266/U/1983, che così recita: "[...] Sarà inoltre opportuno che i Comuni prevedano la possibilità di approvare nella zona in esame anche piani di lottizzazione convenzionati, che la giurisprudenza ormai consolidata nella materia assimila ai piani particolareggiati, prescrivendo però in tal caso nello strumento urbanistico generale la quota o la parte di aree da riservare ai servizi pubblici". Se ne prescrive, perciò, la modifica.</p> | L'OSSEVAZIONE E' ACCOLTA Viene accolta la prescrizione come segue: all'ART. 54 - PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE G – comma 2 viene integrato (posto che non esiste un riferimento normativo in merito alla percentuale di aree di cessione) con la seguente dicitura: <i>Secondo quanto disposto all'art. 9 della Circ. 1/1984 del DA 2266/U/1983, nel caso di PUA di iniziativa privata, lo stesso dovrà prevedere una superficie pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie.</i> |
| 11.3 | NTA ART. 54 comma 3 - prescrizioni generali per le zone G - la previsione normativa secondo cui "Per gli edifici o attrezature pubbliche o di interesse pubblico ricadenti in una qualsiasi delle Sottozone G definite all'art. 53, dismessi o in fase di dismissione, è ammessa la riqualificazione, anche su iniziativa privata, senza obbligo di preventiva variante al PUC, nel rispetto delle seguenti prescrizioni [...]"; può essere ammessa, previa specificazione di cosa si intende per interventi di "riqualificazione", nel caso in cui non vi siano eventuali modifiche rispetto alle disposizioni del PUC (pleonastico) o nel rispetto di quanto previsto dall'art. 14 "Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici" che occorre, quindi, espressamente richiamare. Si rileva, inoltre, che l'intervento diretto previsto per tale fattispecie di interventi è ammesso nei soli casi già evidenziati più volte sopra. Inoltre, al punto 1), il richiamo dell'art. 61 deve essere rettificato in quanto tale articolo è stato abrogato. La possibilità di monetizzazione dei parcheggi, in caso di cambi di destinazione d'uso urbanisticamente, rilevanti, dovrà essere corredata del riferimento normativo che ne detta le condizioni (comma 6 - art 15 quater L.R. 23/85). | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste. Tuttavia si evidenzia che la circolare del D.A. 2266/83 recita: "Infine è opportuno che i Comuni prevedano nello strumento urbanistico generale un'apposita disciplina per consentire l'ampliamento di edifici pubblici esistenti, anche nei casi di mancata formazione di piani urbanistici attuativi, ovvero disciplinare i casi in cui l'ampliamento degli edifici esistenti esaurisca la potenzialità edificatoria della zona "G". | <p>RECEPIMENTO: L'intero comma 3 è stato modificato denominandolo 4 e lasciando unicamente la seguente disposizione "Per gli edifici o attrezature pubbliche o di interesse pubblico ricadenti in una qualsiasi delle Sottozone G definite all'art. 53, è ammesso, il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, secondo quanto previsto dall'art. 14 del DPR 380/2001".</p> <p>PARERE RAS: Recepito.</p> | NON NECESSARIO |
| 11.4 | ART. 55 comma 2 - SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G6, G7, G8 E G9 - modalità di attuazione: oltre al DA 2266/1983 richiamare esplicitamente l'art. 9 della relativa Circ. 1/1984 a garanzia delle dotazioni di aree da riservare a servizi pubblici, in caso di PUA di iniziativa privata. | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste. | <p>RECEPIMENTO: è stato eliminato il riferimento all'art. 8 del DA 2266/1983 sostituendolo con la seguente dicitura "PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA/PRIVATA - OPERA PUBBLICA. Dovranno essere riservati spazi pubblici o ad uso pubblico da destinare a verde pubblico e parcheggi nella misura dell'80% (senza contare le sedi viarie) della superficie linda di pavimento degli edifici previsti; di tale percentuale almeno la metà deve essere adibita a parcheggi".</p> <p>Di fatto, il Comune generalizza a tutte le zone G la disciplina che l'art.8 del D.A. 2266/U riserva ai soli casi direzionale/commerciale.</p> <p>PARERE RAS: Recepito.</p> | L'OSSEVAZIONE E' ACCOLTA Viene prevista la modifica del comma 2, eliminando il periodo "Dovranno essere riservati spazi pubblici o ad uso pubblico da destinare a verde pubblico e parcheggi nella misura dell'80% (senza contare le sedi viarie) della superficie linda di pavimento degli edifici previsti; di tale percentuale almeno la metà deve essere adibita a parcheggi", ed inserendo un richiamo all'art.54 comma 2 delle stesse NTA, il quale a sua volta contiene i riferimenti all'art.8 del D.A. 2266/1983 ed all'art. 9 della Circ. 1/1984. |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | | | | |
|------|--|---|--|---|
| 11.5 | ART. 55 comma 3 - SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G6, G7, G8 E G9 - ripristinare gli It massimi (presenti nella norma vigente) cui dovranno attenersi i PUA. | L'OSSEVAZIONE E' ACCOLTA PARZIALMENTE. Vengono ripristinati gli indici territoriali per le zone G1 (1,5 mc/mq) e G2 (0,03 mc/mq) per gli interventi di iniziativa privata, uniformandosi al D.A. 2266/u/1983 che recita "E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica". Non si accoglie la richiesta per gli interventi di iniziativa pubblica (come previsto dal citato D.A) e per le altre zone in quanto NON OGGETTO DI VARIANTE, poiché gli indici territoriali non erano fissati nella versione vigente del PUC. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse. I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rivisitazione degli areali urbanistici attinenti la città compatta e in generale l'intero territorio comunale. | NESSUN RISCONTRO RAS | NON NECESSARIO |
| 11.6 | ART. 55 comma 4 - SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G6, G7, G8 E G9 - Per le destinazioni d'uso "d2.3.a Case per ferie, limitatamente alle foresterie", si richiama quanto già detto sulla destinazione d'uso alberghiera. Eliminare gli EV, non ammessi nelle zone G dalla Deliberazione G.R. 55/108 del 2000 (la deroga al limite vincolante SV< 2500 mq vale solo per le MSV) | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste. | <p>RECEPIMENTO: Il Comune nelle Sottozone G2 - parchi urbani, strutture per lo sport e il tempo libero, tra le destinazioni d'uso, inserisce la TR01.a – Alberghi, mentre nella versione approvata con Del. C.C. N.4 del 02.02.2021 la destinazione d'uso ammessa in tale sottozona era la "d2.3.a Case per ferie, limitatamente alle foresterie" e non recepisce, per questa sottozona, quanto precedentemente detto nei riguardi della destinazione d'uso alberghiera.</p> <p>PARERE RAS: Non recepito. Si evidenzia che, secondo quanto specificato al comma 5 dell'art. 16 della Legge regionale n. 16/2017, le foresterie sono inquadrate tra le strutture ricettive extra-alberghiere-case per ferie: <i>"la disciplina delle case per ferie si applica ai complessi ricettivi che assumono la denominazione di pensionati universitari, case della giovane, case religiose di ospitalità, foresterie, centri di vacanza per minori e centri di vacanza per anziani"</i> e sono, pertanto, da ascrivere alla categoria <i>TR02.a - Strutture ricettive extralberghiere – Case per ferie come individuate all'art. 10 delle NTA del PUC</i>. E' necessario, pertanto, correggere la relativa categoria, sostituendo la TR01.a con la <i>TR02.a - Strutture ricettive extralberghiere – Case per ferie</i>.</p> <p>Inoltre, come già precisato in precedenza, al fine di non incorrere nel paradosso che la destinazioni d'uso "alberghi", se non controllata possa, con il suo moltiplicarsi, snaturare la funzione principale della zona urbanistica G, è necessario che la norma introduca dei parametri che circoscrivano la suddetta destinazione a un limite oltre il quale non possa essere ammessa quale attività ausiliaria/connessa alle funzioni di servizi generali della zona urbanistica.</p> <p>Tale limite, ad esempio, potrebbe essere espresso in termini di percentuale (%) massima di superficie lorda di pavimento/calpestabile realizzabile rispetto alla superficie coperta totale esistente (riferita a edifici/manufatti con destinazione d'uso di servizi generali).</p> <p>Si evidenzia che quanto appena rappresentato va esteso anche alle attività commerciali in quanto destinazioni d'uso ausiliarie/connesse ai servizi generali.</p> | <p>L'OSSEVAZIONE E' ACCOLTA</p> <p>Dall'esame della documentazione approvata nel gennaio 2021 , si rileva che in sede di recepimento delle osservazioni formulate con la DET. DG-RAS N.779/2021, questo comune ha ritenuto di eliminare la destinazione d'uso d2.3.a – Case per Ferie, sostituendola con la destinazione d'uso TR01.a – Alberghi. Pertanto si ritiene che l'osservazione sia già stata accolta.</p> <p>Per quanto riguarda le percentuali massime per la realizzazione di strutture alberghiere/commerciali, come già detto precedentemente, viene recepita la prescrizione come segue.</p> <p>Viene eliminata la dicitura: <i>"Gli alberghi (e in generale le attività turistiche) sono ammessi solo se ausiliari/connessi agli altri servizi generali. Non sono ammesse zone G con soli alberghi, o realizzati alberghi senza che vi sia già il servizio generale. Gli alberghi, inoltre, non devono essere prevalenti rispetto al servizio generale ma proporzionali ad essi."</i></p> <p>Viene inserita la dicitura: <i>"Le destinazioni d'uso "TR01 - Strutture ricettive alberghiere" e "COMM – Commercio" sono ammesse complessivamente fino ad un massimo del 50% della volumetria realizzabile del comparto. Non sono ammesse zone G con sole strutture ricettive/commerciali, o realizzate strutture ricettive/commerciali senza che vi sia già il servizio generale".</i></p> |
| 11.7 | ART. 56 comma 2 - Sottozona G5 - infrastrutture per la mobilità - modalità di attuazione: si richiama quanto già detto per l'art. 55. Per quanto riguarda la classificazione delle strade e relative fasce di rispetto, sarebbe meglio confermare la norma previgente (art. 57) o, almeno, reinserirne il richiamo al Codice della strada. | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste. | <p>RECEPIMENTO: Per la parte attuativa il Comune elimina, come per l'art.55, il riferimento all'art. 8 del D.A. 2266/1983 sostituendolo con la seguente dicitura <i>"PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA/PRIVATA - OPERA PUBBLICA</i>. Dovranno essere riservati spazi pubblici o ad uso pubblico da destinare a verde pubblico e parcheggi nella misura dell'80% (senza contare le sedi viaarie) della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; di tale percentuale almeno la metà deve essere adibita a parcheggi".</p> <p>Per quanto riguarda la classificazione delle strade non conferma la norma previgente di cui all'art. 57 e tantomeno effettua il richiamo al Codice della strada.</p> <p>PARERE RAS: Recepito per quanto riguarda le modalità attuative. Non recepito per la parte della disciplina delle strade, per cui si ribadisce la raccomandazione.</p> | <p>L'OSSEVAZIONE E' ACCOLTA</p> <p>Viene recepita la prescrizione inserendo la seguente dicitura: <i>"Si applicano inoltre le disposizioni del D.lgs 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada)"</i></p> |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | | | | |
|-------|--|--|---|---|
| 11.8 | ART. 56 comma 5 - Sottozona G5 - infrastrutture per la mobilità - prescrizioni particolari: come già detto, verificare per la nuova edificazione, definita tale anche in caso di ampliamento, le modalità attuative secondo quelle già richiamate sopra, anche con riferimento all'art. 14 del DPR 380/2001. Non rilevata nella cartografia la sottozona G5.1.2 (risultano semmai le G5.1.1 comparto 1/2) | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste. | <p>Verificare per la nuova edificazione, definita tale anche in caso di ampliamento, le modalità attuative</p> <p>RECEPIMENTO: lo strumento urbanistico, in assenza di PUA, sia per interventi pubblici che privati, consente al massimo interventi di ristrutturazione edilizia senza incremento di volumetria. Per quanto riguarda gli impianti ferroviari situati in adiacenza al viale Sicilia, si conferma quanto già previsto in precedenza e pertanto: "Per il Comparto 1, già irrimediabilmente trasformato dagli impianti ferroviari esistenti, è ammesso l'intervento diretto per un volume massimo non superiore al 20% di quello esistente nel Comparto stesso. Per l'attuazione del Comparto 2 valgono le prescrizioni generali di cui all'art. 54 che prevedono la predisposizione di apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o, in alternativa, il progetto di opera pubblica come previsto nell'art. 55"</p> <p>PARERE RAS: Recepito.</p> <ul style="list-style-type: none">- Non rilevata nella cartografia la sottozona G5.1.2 (risultano semmai le G5.1.1 comparto 1/2) <p>RECEPIMENTO: il Comune elimina l'intero comma con i riferimenti alle modalità attuative alle aree attrezzate per la sosta e l'accoglienza di caravan, autocaravan e simili.</p> <p>PARERE RAS: Recepito.</p> | NON NECESSARIO |
| 11.9 | ART. 57 - Sottozona G10 - impianti di distribuzione carburanti esistenti - modalità di attuazione: la norma parrebbe lasciare intendere che siano ammessi nuovi interventi edificatori per locali per la vendita di accessori per auto e per il viaggio, eventuali locali di ristoro, non ammissibili con titolo diretto ma previo PUA. | Produrre integrazioni documentali, con l'inserimento delle prescrizioni richieste. Si precisa che si fa riferimento alle norme di settore e e specificatamente alla DGR n. 45/7 del 05.12.2003, pertanto il PUA sarà previsto per nuovi interventi edificatori aggiuntivi alle dotazioni minime previste dalla citata DGR e dalle norme di settore (es. codice della strada) | <p>RECEPIMENTO: l'Amministrazione riscontra precisando che si fa riferimento alle norme di settore e specificatamente alla DGR n. 45/7 del 05.12.2003, e che pertanto il PUA sarà previsto per nuovi interventi edificatori aggiuntivi alle dotazioni minime previste dalla citata DGR e dalle norme di settore (es. codice della strada). Pertanto il comma 2 – modalità di attuazione è stato modificato come segue:</p> <p>"TITOLO ABILITATIVO DIRETTO – Per gli interventi previsti dalla DGR n. 45/7 del 05.12.2003 e dalle norme di settore.</p> <p>PUA DI INIZIATIVA PRIVATA - Per nuovi interventi edificatori aggiuntivi alle dotazioni minime previste dalla DGR n. 45/7 del 05.12.2003 e dalle norme di settore. Dovranno essere riservati spazi pubblici o ad uso pubblico da destinare a verde pubblico e parcheggi nella misura dell'80% (senza contare le sedi viarie) della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; di tale percentuale almeno la metà deve essere adibita a parcheggi".</p> <p>PARERE RAS: Parzialmente recepito. Considerato che il Comune non ha determinato gli indici di edificabilità, si dovrà effettuare specifico riferimento ai limiti indicati nell'art.6.5 della DGR 45/7 del 5 dicembre 2003, nonché, per quanto riguarda "gli interventi edificatori aggiuntivi" (che si suppone intendersi di natura commerciale), la disciplina dovrà essere integrata con il richiamo al rispetto dei parametri imposti dall'articolo 6.6 ATTIVITÀ INTEGRATIVE DEGLI IMPIANTI della citata delibera ed al rispetto delle previsioni del Piano del Commercio per le differenti zone omogenee.</p> | <p>L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA</p> <p>Viene recepita la prescrizione modificando l'art.57 comma 2 come segue: TITOLO ABILITATIVO DIRETTO – Per gli interventi previsti dalla DGR n. 45/7 del 05.12.2003 e dalle norme di settore. Si applicano le disposizioni di cui alla DGR N.45/7 DEL 05.12.2003, con specifico riferimento ai punti 6.5 (indici di edificabilità) e 6.6 (attività integrative degli impianti). Si applicano inoltre le disposizioni del D.lgs 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) PUA DI INIZIATIVA PRIVATA - Per nuovi interventi edificatori aggiuntivi alle dotazioni minime previste dalla DGR n. 45/7 del 05.12.2003 e dalle norme di settore. Si applicano le disposizioni di cui alla DGR N.45/7 DEL 05.12.2003, con specifico riferimento ai punti 6.5 (indici di edificabilità) e 6.6 (attività integrative degli impianti). I PUA dovranno essere redatti secondo le prescrizioni di cui all'art. 54 comma 2 delle presenti NTA. Si applicano inoltre le disposizioni del D.lgs 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada), del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e del Piano del Commercio.</p> |
| 11.10 | ART. 58 - nuovi impianti distribuzione carburanti - modalità di attuazione: l'edificazione di spazio per la esposizione e vendita di prodotti necessita di PUA. | Produrre integrazioni documentali, con l'inserimento delle prescrizioni richieste. Si precisa che si fa riferimento alle norme di settore e e specificatamente alla DGR n. 45/7 del 05.12.2003, pertanto il PUA sarà previsto (qualora ricadente in zona urbanistica per la quale è prevista la formazione di un PUA, ai sensi dell'art.3 della L.R. 20/1991), per nuovi interventi edificatori aggiuntivi alle dotazioni minime previste dalla citata DGR e dalle norme di settore (es. codice della strada). | <p>RECEPIMENTO: Si veda quanto detto per l'articolo 57 con la differenza che è stata aggiunta la prescrizione che qualora il nuovo distributore sia ricadente in zona urbanistica per la quale è prevista la formazione di un PUA, occorrerà attenersi all'art.3 della L.R. 20/1991 (relativo alla formazione di un PUA per gli interventi eccedenti quelli di cui alla DGR n. 45/7 del 05.12.2003).</p> <p>PARERE RAS: Si richiama quanto espresso nell'articolo precedente</p> | <p>L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA</p> <p>Viene recepita la prescrizione modificando l'art.58 comma 2 analogamente all'art.57 comma2, prevedendo inoltre l'applicazione del piano del commercio per singola zona omogenea.</p> |
| 11.11 | NTA ART. 59 comma 2 - Sottozona G1* - località "Gioganti" - modalità di attuazione: oltre al DA 2266/1983, richiamare esplicitamente l'art. 9 della relativa Circ. 1/1984 a garanzia delle dotazioni di aree da riservare a servizi pubblici, in caso di PUA di iniziativa privata. | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste. Viene corretto l'areale all'intesa e introdotte le specifiche nelle NTA | <p>Comma 2 modalità di attuazione: oltre al DA 2266/1983, richiamare esplicitamente l'art. 9 della relativa Circ. 1/1984 a garanzia delle dotazioni di aree da riservare a servizi pubblici, in caso di PUA di iniziativa privata.</p> <p>RECEPIMENTO: Il Comune precisa che la modalità di attuazione è il PUA di iniziativa privata e prescrive che "Dovranno essere riservati spazi pubblici o ad uso pubblico da destinare a verde pubblico e parcheggi nella misura dell'80% (senza contare le sedi viarie) della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; di tale percentuale almeno la metà deve essere adibita a parcheggi."</p> <p>Di fatto, applica alla G1* la disciplina che l'art.8 del D.A. 2266/U riserva ai soli casi direzionale/commerciale.</p> <p>PARERE RAS: Recepito.</p> | <p>NON NECESSARIO</p> <p>Tuttavia, al fine di uniformare la disciplina di tale areale alle altre zone G, viene modificato il comma 2 come segue:</p> <p>"PUA di iniziativa privata – Il PUA dovrà essere redatto secondo le prescrizioni di cui all'art. 54 comma 2 delle presenti NTA".</p> <p>Viene eliminata la dicitura:</p> <p>"Dovranno essere riservati spazi pubblici o ad uso pubblico da destinare a verde pubblico e parcheggi nella misura dell'80% (senza contare le sedi viarie) della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; di tale percentuale almeno la metà deve essere adibita a parcheggi"</p> |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | | | | |
|---------|--|--|---|--|
| 11.12 | <p>ART. 59 comma 3 - Sottozona G1* - localita' "Gioganti - Precisare perché ci sarebbero edifici approvati senza PUA, come precisato nella tabella sulle categorie di intervento. Vale quanto già detto in merito alla possibilità di ristrutturazione edilizia senza PUA.</p> <p>L'intesa di cui alla Deliberazione G.R. 44/15 del 31.10.2007 "piano di lottizzazione in zona GD3 località Gioganti, soc. Stella del Mediterraneo s.r.l": prevedeva che l'indice fondiario fosse fissato in 0,15 mc/mq e che fossero assicurati obiettivi di qualità nelle tipologie architettoniche. Era prevista nuova volumetria per albergo (1996.28 mc) e centro congressi (3120 mc). Si rileva ad ogni modo che l'areale dell'intesa è diverso dalla sottozona G1*.</p> | <p>Produrre integrazioni documentali d'ufficio. Per gli edifici in assenza di PUA, gli stessi sono stati autorizzati dal CC come punto di ristoro e servizi annessi in zona agricola, successivamente con una variante al PUC la medesima zona è stata classificata GD3</p> | <p>Comma 3: <i>Precisare perché ci sarebbero edifici approvati senza PUA, come precisato nella tabella sulle categorie di intervento. Vale quanto già detto in merito alla possibilità di ristrutturazione edilizia senza PUA.</i></p> <p><i>L'intesa di cui alla Deliberazione G.R. 44/15 del 31.10.2007 "piano di lottizzazione in zona GD3 località Gioganti, soc. Stella del Mediterraneo s.r.l": prevedeva che l'indice fondiario fosse fissato in 0,15 mc/mq e che fossero assicurati obiettivi di qualità nelle tipologie architettoniche. Era prevista nuova volumetria per albergo (1996.28 mc) e centro congressi (3120 mc). Si rileva ad ogni modo che l'areale dell'intesa è diverso dalla sottozona G1*.</i></p> <p>RECEPIMENTO: Il Comune riscontra riguardo gli edifici in assenza di PUA, specificando che gli stessi sono stati autorizzati dal Consiglio Comunale come punto di ristoro e servizi annessi in zona agricola; successivamente, con una variante al PUC, la medesima zona è stata classificata GD3.</p> <p>Viene prevista l'eliminazione dell'intervento I4bis (ristrutturazione edilizia leggera) e consentito l'intervento I4 (ristrutturazione edilizia) senza incremento di volumetria.</p> <p>Il Comune inserisce nell'articolo i riferimenti di cui alla Deliberazione G.R. n. 44/15 del 31.10.2007, con la quale è stata approvata l'intesa di cui all'art.11 delle NTA del PPR:</p> <ul style="list-style-type: none"> - è prevista una nuova volumetria per albergo (1.996,28 mc) e centro congressi (3.120 mc), con un indice fondiario fissato in 0,15 mc/mq; - devono essere assicurati obiettivi di qualità nelle tipologie architettoniche <p>Si modifica l'areale riportandolo a quello oggetto di intesa.</p> <p>PARERE RAS: <i>Il rilievo è da ritenersi superato.</i></p> | NON NECESSARIO |
| 11.13.a | <p>ART. 60 comma 1 – Sottozone G5.1.2 - aree attrezzate per la sosta e l'accoglienza dei caravan e autocaravan - Definizione: non si rileva la presenza della sottozona G5.1.2, nemmeno nello shp del PUC vigente, né è indicata nella TAV. 5.13.4 (probabilmente è la G5.1.6?).</p> <p>Per quanto riguarda la definizione delle aree di "sosta destinate esclusivamente al parcheggio di tali mezzi per un periodo massimo di 48 ore consecutive" richiamare il riferimento normativo presente nella legge regionale sul turismo (art. 21 della L.R. 16/2017)</p> | <p>Vengono effettuate le opportune modifiche alle cartografie ed alla normativa. In particolare le sottozone originariamente classificate G5.1.6 vengono rinominate in G5* "aree attrezzate per la sosta temporanea di caravan e autocaravan", per differenziarle rispetto alle G5 "infrastrutture per la mobilità".</p> | <p>RECEPIMENTO: Il Comune riscontra affermando che "vengono effettuate le opportune modifiche alle cartografie ed alla normativa. In particolare le sottozone originariamente classificate G5.1.6 vengono rinominate in G5* "aree attrezzate per la sosta temporanea di caravan e autocaravan", per differenziarle rispetto alle G5 "infrastrutture per la mobilità". Vengono inseriti i richiami alla normativa regionale (peraltro abrogata) e nazionale (codice della strada). Si chiariscono le modalità attuative".</p> <p>PARERE RAS: <i>Recepito. In cartografia risultano denominate G5*. Si raccomanda di eliminare i riferimenti alla norma abrogata.</i></p> | <p>L'OSSEVAZIONE E' ACCOLTA</p> <p>Viene accolta la raccomandazione, recependo le prescrizioni di cui alla recentissima L.R. n.7 del 11/04/2022, che integra la L.R. 16/2017 relativamente alle "Aree attrezzate di sosta temporanea a fini turistici", le quali sono aree riservate esclusivamente alla sosta occasionale di autocaravan per un massimo di 72 ore consecutive. Viene inoltre riportata la disposizione di cui all'art. 21 comma 2bis della L.R.16/2017, come sostituito dall'art.1 c.1 lettera d della L.R. n.7 del 11/04/2022, per il quale è consentita la sosta fino a un massimo di 120 ore consecutive in un numero di piazzole non superiore al 30 per cento del totale delle piazzole presenti nell'area. Viene Inoltre inserita la dicitura "Ai sensi dell'art.20 comma 1, lett. b), punto 3 delle NTA del PPR, in fascia costiera non sono ammesse aree attrezzate di camper".</p> <p>Si evidenzia che le zone G5* presenti nel PUC in numero di tre, sono tutte ubicate al di fuori della fascia costiera.</p> |
| 11.13.b | <p>ART. 60 comma 2 – Sottozone G5.1.2 - aree attrezzate per la sosta e l'accoglienza dei caravan e autocaravan modalità di attuazione: precisare cosa si intende per PDC (Permesso di costruire convenzionato?).</p> <p>Non è chiara la modalità di attuazione, laddove fa riferimento alla possibilità di realizzare edifici ecc, posto che è ammessa la realizzazione di sole attrezzature e impianti strettamente necessari a garantire la funzionalità dell'area (art. 21 della L.R. 16/2017)</p> | <p>Vengono inseriti i richiami alla normativa regionale (peraltro abrogata) e nazionale (codice della strada). Si chiariscono le modalità attuative</p> | <p>RECEPIMENTO: Si elimina il PDC dalle modalità di attuazione e la ristrutturazione edilizia leggera dalle categorie di interventi, sostituendola con la Ristrutturazione edilizia senza incremento di volumetria in assenza di un PUA, ma, in caso di PUA, permane la possibilità di consentire tutti gli interventi ivi previsti, senza, tuttavia, specificare di cosa si tratta, considerato che, come rilevato nell'osservazione RAS, è ammessa la realizzazione di sole attrezzature e impianti strettamente necessari a garantire la funzionalità dell'area (art. 21 della L.R. 16/2017).</p> <p>PARERE RAS: <i>Parzialmente recepito. In caso di PUA permane la possibilità di consentire tutti gli interventi ivi previsti senza, tuttavia, specificare di cosa si tratta, considerato che, come rilevato nell'osservazione, è ammessa la realizzazione di sole attrezzature e impianti strettamente necessari a garantire la funzionalità dell'area (art. 21 della L.R. 16/2017). Se ne raccomanda l'integrazione</i></p> | <p>L'OSSEVAZIONE E' ACCOLTA</p> <p>Viene accolta la prescrizione specificando al comma 2 Modalità di attuazione che:</p> <p><i>"I PUA dovranno essere redatti secondo le prescrizioni di cui all'art. 54 comma 2 delle presenti NTA, e prevedere la realizzazione esclusiva di attrezzature e impianti strettamente necessari a garantire la funzionalità dell'area (OO.UU primaria e strutture di servizio quali biglietteria, centro informazioni turistiche)"</i></p> |
| 11.14 | NTA ART. 62 Comma 2 - Sottozone GS (speciali)- Predda Niedda - modalità di attuazione: oltre al DA 2266/1983, richiamare espressamente l'art. 9 della relativa Circ. 1/1984 a garanzia delle dotazioni di aree da riservare a servizi pubblici, in caso di PUA di iniziativa privata e il rispetto delle dotazioni ex art. 8, c. 2, dello stesso decreto, per attività G direzionali. | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste. | <p>RECEPIMENTO: È stato recepito quanto previsto dall'art. 8, comma 2 del DA 2266/U/1983 in maniera indistinta per i PUA di iniziativa pubblica e privata e per il Programma Integrato.</p> <p>PARERE RAS: <i>Recepito.</i></p> | NON NECESSARIO |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| 11.15 | NTA ART. 63 comma 1 - Sottozona GC – Viale Porto Torres - definizione – parametri urbanistici e edili: rivedere le percentuali di “partecipazione” rispettivamente della zona G e della zona C (parrebbe non essere corretto l’indice territoriale massimo per la zona G pari a 2,5 mc/mq. Infatti, se fosse 2,5 mc/mq, allora il valore massimo per la GC dovrebbe essere complessivamente 4 mc/mq (2,5 (G)+1,5 (C)), mentre la norma riporta un indice territoriale massimo per la zona GC pari a 2.1 mc/mq (se fosse giusto GC=2.1 mc/mq il contributo di G dovrebbe essere quello residuo, cioè 0,6 mc/mq e non 2,5 mc/mq, infatti sarebbe corretta la percentuale di 28,6% (0,6/2,1= 28,6%). Si ricorda, inoltre, che l’It massimo è comprensivo del volume già esistente. Si deduce che le % sono invertite: è la zona C che parteciperebbe al 71, 4%). | L’OSSERVAZIONE E’ RIGETTATA, in quanto tale modifica NON E’ OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE. Difatti nel testo vigente del PUC sono previsti i parametri specifici inerenti la suddetta zona e tali parametri sono rimasti inalterati. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse. I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rivisitazione degli areali urbanistici attinenti la città compatta e in generale l’intero territorio comunale”. RECEPIMENTO: Il Comune effettua la seguente controdeduzione: “L’OSSERVAZIONE E’ RIGETTATA, in quanto tale modifica NON E’ OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE. Difatti nel testo vigente del PUC sono previsti i parametri specifici inerenti la suddetta zona e tali parametri sono rimasti inalterati. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse. I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rivisitazione degli areali urbanistici attinenti la città compatta e in generale l’intero territorio comunale”. PARERE RAS: Non recepito. Si prende atto della volontà comunale di intervenire in un secondo momento ma si ribadisce che gli indici sono sbagliati e se ne raccomanda la correzione. Allo stato attuale, così come scritto, l’indice territoriale massimo per la sottozona GC non potrà superare 2,1 mc/mq, e, pertanto, nella redazione dei PUA, la G non potrà utilizzare l’indice 2,5 mc/mq bensì 0,6. | L’OSSERVAZIONE E’ ACCOLTA Viene accolta la prescrizione modificando il comma come segue: È prescritto l’indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq incrementabile con PUA. Per la redazione dei piani attuativi, il Puc assegna i seguenti parametri urbanistici: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><thead><tr><th></th><th>It max (mc/mq)</th><th>H max (metri)</th><th>RC max (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>GC</td><td>2,10</td><td>10,00 o pari</td><td>50,00 o pari</td></tr><tr><td>GC – COMPARTO ZONA C</td><td>Non superiore a 0,60 (28,6%)</td><td>all’esistente</td><td>all’esistente</td></tr><tr><td>GC – COMPARTO ZONA G</td><td>Non inferiore a 1,50 (71,4%)</td><td></td><td></td></tr></tbody></table> | | It max (mc/mq) | H max (metri) | RC max (%) | GC | 2,10 | 10,00 o pari | 50,00 o pari | GC – COMPARTO ZONA C | Non superiore a 0,60 (28,6%) | all’esistente | all’esistente | GC – COMPARTO ZONA G | Non inferiore a 1,50 (71,4%) | | |
|---|--|---|---|---|----------------|---------------|------------|----|------|--------------|--------------|----------------------|------------------------------|---------------|---------------|----------------------|------------------------------|--|--|
| | It max (mc/mq) | H max (metri) | RC max (%) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GC | 2,10 | 10,00 o pari | 50,00 o pari | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GC – COMPARTO ZONA C | Non superiore a 0,60 (28,6%) | all’esistente | all’esistente | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GC – COMPARTO ZONA G | Non inferiore a 1,50 (71,4%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11.16 | NTA ART. 63 comma 2 - Sottozona GC – Viale Porto Torres - modalità di attuazione: precisare che il PUA è solo di iniziativa pubblica, in caso contrario richiamare il riferimento al già citato art. 9 della Circ. 1/1984 del DA 2266/U/1983 | Produrre integrazioni documentali d’ufficio, con l’inserimento delle prescrizioni richieste. In particolare è precisato che il PUA è di iniziativa pubblica o privata, come deciso nell’adozione definitiva | RECEPIMENTO: Il Comune nelle modalità di attuazione inserisce il PUA di iniziativa pubblica/privata e la frase: “Dovranno essere riservati spazi pubblici o ad uso pubblico da destinare a verde pubblico e parcheggi nella misura dell’80% (senza contare le sedi viaarie) della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; di tale percentuale almeno la metà deve essere adibita a parcheggi”. PARERE RAS: Recepito, anche se in maniera non ponderata: si evidenzia, infatti, che la norma, così come configurata, è da intendersi estesa anche alle residenze di zona C. | L’OSSERVAZIONE E’ ACCOLTA Viene accolta la raccomandazione prevedendo l’inserimento della seguente dicitura: <i>Per le zone G, i PUA dovranno essere redatti secondo le prescrizioni di cui all’art. 54 comma 2 delle presenti NTA. Per le zone C, ai sensi dell’art. 4 comma 2 del D.A. del 20/12/1983 n°2266/U, il volume territoriale edificabile, determinato sulla base della Superficie territoriale, dovrà essere così distribuito: - il 70% destinazione residenziale; - il 20% destinazione servizi connessi con le residenze; - il 10% servizi pubblici.</i> Si specifica che il richiamo all’art.54 comma 2 delle NTA prevede il riferimento alla circolare 1/1984 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11.17 | NTA ART. 63 comma 3 - Sottozona GC – Viale Porto Torres - categorie d’intervento: si richiama quanto già detto in merito agli interventi ammissibili senza PUA | Produrre integrazioni documentali d’ufficio, con l’inserimento delle prescrizioni richieste. Si elimina l’intervento I4bis ristrutturazione edilizia leggera e si fa riferimento all’intervento I4 ristrutturazione edilizia, come detto precedentemente. | RECEPIMENTO: Il Comune recepisce prevedendo, al massimo, tra gli interventi consentiti in caso di assenza di PUA, la ristrutturazione edilizia senza incremento di volumetria. PARERE RAS: Recepito. | NON NECESSARIO | | | | | | | | | | | | | | | |
| SUB-OSS. N.12 - TEMA: NTA - ZONE “H” – DI SALVAGUARDIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12.1 | ART. 64 – Sottozone H – definizioni e indirizzi generali - Considerato che si tratta di indirizzi generali, occorre riportare in tale articolo i parametri urbanistici/edili e le modalità di intervento | Produrre integrazioni documentali d’ufficio, con l’inserimento delle prescrizioni richieste. | RECEPIMENTO: Il Comune modifica la descrizione delle sottozone H4: “SOTTOZONE H4 - aree verdi, ubicate prevalentemente in adiacenza alla viabilità pubblica, sia urbana che extraurbana, che per ragioni di varia natura devono rimanere inedificate” e, nei riguardi dei parametri urbanistici/edili, introduce il seguente comma: “E’ prescritto l’indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell’art.16 della Legge n. 765/1967, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici” e, riguardo le modalità di intervento, prevede il titolo abilitativo diretto. PARERE RAS: Recepito. Occorre però sostituire il riferimento all’abrogato art. 16 della Legge n. 765/1967 con il riferimento all’art. 14 del DPR 380/2001. | L’OSSERVAZIONE E’ ACCOLTA Viene accolta la prescrizione rettificando il riferimento normativo | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12.2 | ART. 66 - aree di rispetto cimiteriale (AR) - Accorpate l’articolo 66 con l’art. 82 sexies “Fasce di rispetto”, in quanto questo articolo disciplina, a sua volta, anche la fascia di rispetto di cimiteriale. Si ricorda che la dimensione minima di 50 m della fascia di rispetto cimiteriale è ammessa, previo nulla osta ASL, nei soli casi previsti dalla legge; la misura della fascia di rispetto è, per legge, di 200 metri e può essere ridotta, salvo specifica autorizzazione ASL, solo per l’ampliamento del cimitero stesso e per dare esecuzione ad un’opera pubblica o all’attuazione di un intervento urbanistico (art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie - R.D. 27 luglio 1934 n. 1265). Poiché i 2 cimiteri individuati in prossimità delle borgate e dentro la fascia costiera appaiono ancora inedificati anche nell’intorno, per tali impianti la fascia di rispetto è di 200 m e dovrà essere rappresentata nelle carte di zonizzazione del PUC come fatto per Porto Palmas. Comma 2. prescrizioni - modalità di intervento - attività regolamentate: per quanto detto sopra circa l’ampiezza della fascia di rispetto, riportare la modalità di intervento anche per l’area compresa tra 50 e 200 m (es. “Opera pubblica” o “come prescritto per la relativa zona omogenea”). | Produrre integrazioni documentali d’ufficio, con l’inserimento delle prescrizioni richieste. | RECEPIMENTO: Il Comune, a seguito dell’osservazione, procede con l’abrogazione dell’articolo 66 e riporta i contenuti nell’art. 82 sexies “Fasce di rispetto”, in quanto quest’ultimo articolo disciplina, a sua volta, anche la fascia di rispetto di cimiteriale. PARERE RAS: Considerato che l’articolo è stato abrogato e il contenuto riportato nell’art. 82 sexies si rimanda a quanto riportato nel suddetto articolo. | NON NECESSARIO | | | | | | | | | | | | | | | |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | | | | |
|--------|--|--|---|---|
| 12.3.a | ART. 67 - Sottozone H2 (paesaggistico ambientale) Si ritiene che, poiché tali sottozone riguardano i Beni paesaggistici di natura ambientale, sia opportuno precisare nella norma, che è di carattere generale, che ad essi si applicano le specifiche disposizioni delle componenti di paesaggio su cui ricadono, richiamando quindi anche l'art. 18, comma 4 e art. 20 delle NTA del PPR. | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste. | RECEPIMENTO: Viene inserita la seguente disposizione: "Si applicano le specifiche disposizioni delle componenti di paesaggio di cui all'art. 18, comma 4 e all'art. 20 delle NTA del PPR". Per quanto riguarda gli interventi ammessi negli edifici esistenti è stata eliminata la ristrutturazione edilizia leggera e, pertanto, sono consentiti solo interventi di MO, MS e Restauro e Risanamento. PARERE RAS: Recepito, ma non correttamente. Occorrerebbe scrivere così: <i>"qualora nella sottozona H2 siano ricompresi beni paesaggistici così come individuati dall'art. 136, 142 o dall'art. 143 del D.Lgs n.42/2004 si applicano, in osservanza di quanto disposto dall'art. 18, comma 4, delle NTA del PPR, le specifiche disposizioni delle componenti di paesaggio del PPR su cui ricadono, nonché, qualora gli stessi siano ubicati anche all'interno della fascia costiera di cui all'art. 17, comma 3, lett. a), anche la specifica disciplina imposta dall'art. 20 delle suddette NTA"</i> . Inoltre, considerata la particolare valenza paesaggistico-ambientale che caratterizza la sottozona urbanistica, tra gli interventi ammessi negli edifici esistenti, sarebbe opportuno inserire anche la categoria I9 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE (gli interventi volti ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi). Si segnala, infine, che una parte dell'articolo risulta troncata, probabilmente per errore materiale: <i>"Per le stesse sottozoni non ricadenti nelle aree interessate da SIC gli interventi ammessi sono normati negli artt. 68, 69, 70, 71 al punto"</i> e non continua con <i>"Interventi ammessi e Attività regolamentate di riqualificazione e recupero ambientale. Caratteristiche qualitative degli interventi"</i> come, invece, presente nella versione approvata definitivamente con Del. C.C. n. 4/2021. | L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA Viene Accolta la prescrizione rimodulando il periodo come segue: <i>"Qualora nella sottozona H2 siano ricompresi beni paesaggistici così come individuati dall'art. 136, 142 o dall'art. 143 del D.Lgs n.42/2004 si applicano, in osservanza di quanto disposto dall'art. 18, comma 4, delle NTA del PPR, le specifiche disposizioni delle componenti di paesaggio del PPR su cui ricadono, nonché, qualora gli stessi siano ubicati anche all'interno della fascia costiera di cui all'art. 17, comma 3, lett. a), anche la specifica disciplina imposta dall'art. 20 delle suddette NTA"</i> . |
| 12.3.b | | | <i>Si osserva, inoltre, che per tutte le sottozoni riportate negli articoli successivi, non vi è mai il riferimento alle NTA del PPR, né alle tavole del PUC in cui essi sono cartografati. Si ritiene che, per maggiore chiarezza, la disciplina di ogni porzione specifica di territorio debba richiamare l'elaborato del PUC in cui tale territorio è rappresentato, in modo che sia chiara l'applicazione della stessa norma.</i> RECEPIMENTO: Il Comune non riscontra e non riporta neanche l'osservazione nell'elaborato 0015 – Allegato A – Istruttoria delle osservazioni pervenute dalla RAS in sede di verifica di coerenza Det. DG-RAS N.779/2021 PARERE RAS: Si ribadisce la raccomandazione, finalizzata a consentire ai cittadini, ai tecnici e agli istruttori, una corretta applicazione della disciplina sovraordinata. | L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA Viene inserito il richiamo alle tavole del PUC contenenti l'individuazione delle aree di salvaguardia all' Art. 64 – SOTTOZONE H – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI , comma 3, come segue: <i>"Costituiscono parte integrante delle presenti NTA, le tavole del PUC della serie 6.3 (tavv. da 6.3.1.1 a 6.3.1.15, denominate "Carta della individuazione dei tematismi da PPR alla scala comunale - assetto ambientale e assetto insediativo"; tavv da 6.3.2.1 a 6.3.2.15 e da 6.3.3.1 a 6.3.3.18, denominate "Carta della individuazione dei tematismi da PPR alla scala comunale - assetto storico culturale"; tav 6.3.4 denominata "Legenda PPR comunale assetto insediativo, ambientale, storico culturale"), contenenti l'individuazione delle aree di salvaguardia di cui al presente capo, per le quali si applicano le relative discipline delle NTA del PPR."</i> |
| 12.4 | ART. 76 - Sottozone H3.2 (scavi e cave dismesse Si segnala un refuso laddove, alla fine del comma 2 c'è scritto "successivo articolo" anziché successivo "comma" | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste. | RECEPIMENTO: Il refuso è stato corretto. PARERE RAS: <i>Recepito</i> . | NON NECESSARIO |
| 12.5 | ART. 77 BIS - Sottozone H4 (verdi private, di rispetto) Comma 1 - definizione. Riguardo alla fascia di rispetto cimiteriale H4, si richiama quanto già detto per l'art. 66. Come detto precedentemente, riguardo alla fascia di rispetto delle "infrastrutture", occorre specificare con chiarezza quali sono e prevedere, per ciascuna, la specifica disciplina. Se, ad es., per esse si intendono anche le fasce di rispetto stradali, dovranno essere eliminate da questo articolo in quanto già disciplinate nell'art. 82 quinque come AR. Dagli shp, infatti, risultano riclassificate 13 vigenti sottozone G5.1.5 "verde stradale" in fasce di rispetto stradale H4. Non è chiaro, a tale proposito, perché tali fasce sono state riclassificate H4 e, in generale, le altre fasce di rispetto stradale siano invece definite AR. Si ritiene, inoltre, che l'areale interno ai cappi di vincolo debbano essere classificati come aree di rispetto stradale (AR o H4, in base a quanto detto sopra). Nella zonizzazione risultano infatti erroneamente classificate come sedime stradale. | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste. | RECEPIMENTO: Il Comune riscontra quanto segue: "L'articolo viene ridenominato facendo esclusivo riferimento alle aree verdi, le quali vengono identificate come sottozona H4 nella cartografia del PUC, al fine di distinguere dalle fasce di rispetto di cui all'art.82 sexies. Pertanto sono eliminate dall'art. 77 bis, e riportate nel citato articolo 82 sexies, le aree di rispetto cimiteriale e quelle di rispetto delle infrastrutture. Si precisa che le sottozona H4 (verdi) derivano dalla riclassificazione di parte delle sottozona G5 "infrastrutture per la mobilità". La relativa definizione che ne viene data nell'articolo 77bis è la seguente: "Le sottozona H4 riguardano aree verdi, ubicate prevalentemente in adiacenza alla viabilità pubblica, sia urbana che extraurbana, che per ragioni di varia natura devono rimanere inedificate" PARERE RAS: <i>Recepito</i> | NON NECESSARIO |
| 13.1 | ART. 78 - aree S – definizioni e indirizzi generali Comma 2 - Indirizzi normativi: eliminare l'intero comma, in quanto afferisce ai beni paesaggistici. | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste. Si rileva che il testo delle NTA adottato definitivamente non contiene tale refuso. | RECEPIMENTO: Il Comune riscontra in tal modo: "Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste. Si rileva che il testo delle NTA adottato definitivamente non contiene tale refuso". PARERE RAS: <i>Il rilievo è da considerarsi superato.</i> | NON NECESSARIO |

SUB-OSS. N.13- TEMA: NTA - AREE "S" – SERVIZI PUBBLICI

| | | | | |
|------|---|--|---|-----------------------|
| 13.1 | ART. 78 - aree S – definizioni e indirizzi generali Comma 2 - Indirizzi normativi: eliminare l'intero comma, in quanto afferisce ai beni paesaggistici. | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste. Si rileva che il testo delle NTA adottato definitivamente non contiene tale refuso. | RECEPIMENTO: Il Comune riscontra in tal modo: "Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste. Si rileva che il testo delle NTA adottato definitivamente non contiene tale refuso". PARERE RAS: <i>Il rilievo è da considerarsi superato.</i> | NON NECESSARIO |
|------|---|--|---|-----------------------|



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | | | | |
|--|--|--|---|--|
| 13.2 | ART. 78 - aree S – definizioni e indirizzi generali Comma 4 - prescrizioni generali per le aree S: la previsione secondo cui “L'amministrazione comunale potrà utilizzare le Aree S per tutti i servizi previsti dall'art. 6 del D.A. 20.12.1983 n° 2266/U, indipendentemente dalla loro classificazione nel piano” deve essere uniformata con l'art. 20 della L.R. 45/89 in quanto, anche la sola variazione della qualificazione delle aree S esistenti, nel rispetto delle specifiche dotazioni minime, costituisce variante al PUC, seppur non sostanziale. | Si rileva che come da testo delle NTA, occorre riferirsi al comma 3. L'OSSERVAZIONE E' RIGETTATA, in quanto tale modifica NON E' OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE. Difatti nel testo vigente del PUC tale comma è rimasto inalterato. L'amministrazione procederà a un riordino globale delle aree S in una prossima variante, che terrà conto di quanto segnalato. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse. I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rimodulazione degli standards della città compatta ed in generale dell'intero territorio comunale. | RECEPIMENTO: In proposito l'Amministrazione presenta la seguente controdeduzione: <i>“Si rileva che come da testo delle NTA, occorre riferirsi al comma 3. L'OSSERVAZIONE E' RIGETTATA, in quanto tale modifica NON E' OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE. Difatti nel testo vigente del PUC tale comma è rimasto inalterato. L'amministrazione procederà a un riordino globale delle aree S in una prossima variante, che terrà conto di quanto segnalato. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse. I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rimodulazione degli standards della città compatta ed in generale dell'intero territorio comunale”.</i> PARERE RAS: Non recepito. Ribadito che la disciplina dettata dall'art.20 della LR 45/1989, sebbene non riportata nello strumento urbanistico, è in ogni caso da applicare, si ribadisce la prescrizione, in quanto l'attuale disciplina, a prescindere che essa sia stata oggetto o meno di variante, non è conforme alla normativa. Peraltro, posto che il recepimento della suddetta disposizione nelle NTA in questa fase procedimentale deriva da obbligo normativo e non implica lo stravolgimento dello strumento urbanistico generale, la motivazione addotta dall'Amministrazione della necessità di riadozione e ripubblicazione della variante è priva di fondamento. | L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA Viene accolta la prescrizione eliminando la dicitura di cui all'art.78 comma 3 che recitava : <i>“L'amministrazione comunale potrà utilizzare le Aree S per tutti i servizi previsti dall'art. 6 del D.A. 20.12.1983 n° 2266/U, indipendentemente dalla loro classificazione nel piano”.</i> |
| 13.3 | NTA ART. 81 Comma 2 - aree S3 - aree per spazi pubblici attrezzati - modalità di attuazione: le aree S3 private, ai sensi del DA 2266/U/1983 dovrebbero essere pubbliche. Ricordato che il Comune può mettere in atto meccanismi di perequazione/compensazione finalizzati ad acquisire la proprietà delle aree, è necessario, in caso di intervento effettuato dal privato, garantire le dotazioni minime di servizi richiesti dalla norma, ad esempio definendo un termine ultimo entro il quale l'opera deve essere realizzata dal privato, pena il subentro dell'Amministrazione. Si precisa, ad ogni modo, che il permesso di costruire convenzionato non è applicabile al caso di specie, sia in quanto è un'alternativa al piano attuativo, sia perché applicabile solo nelle zone C, D e G. | L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA PARZIALMENTE precisando, nel caso di intervento di iniziativa privata, che “al fine di garantire le dotazioni minime di servizi richiesti dal D.A. 2266/U/1983, sono stabiliti i seguenti termini, da osservare pena il subentro dell'Amministrazione: - il termine di 3 anni, decorrenti dall'entrata in vigore della presente disposizione, per la presentazione del PUA; - il termine di 5 anni, decorrenti dall'approvazione del PUA, entro il quale l'opera deve essere ultimata”. | RECEPIMENTO: Il Comune così controdeduce: <i>“Si conferma il testo dell'articolo come approvato definitivamente, con le modifiche richieste dalla RAS. In particolare viene precisato che, nel caso di intervento di iniziativa privata (al fine di garantire le dotazioni minime di servizi richiesti dal D.A. 2266/U/1983, come richiesto dalla RAS), sono stabiliti i seguenti termini, da osservare pena il subentro dell'Amministrazione: - il termine di 3 anni, decorrenti dall'entrata in vigore della presente disposizione, per la presentazione del PUA; - il termine di 5 anni, decorrenti dall'approvazione del PUA, entro il quale l'opera deve essere ultimata”.</i> - Viene eliminato il riferimento al Permesso di costruire convenzionato e indicato il PUA quale procedura per l'intervento di iniziativa privata”. Pertanto le modalità attuative, per quanto riguarda le aree di proprietà privata sono le seguenti: “OPERA PUBBLICA, ovvero PUA di iniziativa privata. Nella convenzione attuativa del PUA saranno indicate le condizioni, gli oneri, i tempi e gli impegni che gli aventi titolo dovranno assumere al fine dell'attuazione e della gestione dell'opera. Al fine di garantire le dotazioni minime di servizi richiesti dal D.A. 2266/U/1983, sono stabiliti i seguenti termini, da osservare pena il subentro dell'Amministrazione: - il termine di 3 anni, decorrenti dall'entrata in vigore della presente disposizione, per la presentazione del PUA; - il termine di 5 anni, decorrenti dall'approvazione del PUA, entro il quale l'opera deve essere ultimata” PARERE RAS: <i>Recepito.</i> | NON NECESSARIO |
| 13.4 | ART. 82 – aree S4 – aree per parcheggi pubblici Vedi quanto osservato per l'articolo 81. Prevedere una definizione ed eventualmente una specifica norma per le aree indicate come S4.1, S4.2 nella zonizzazione (vedi shp). | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste. | Vedi quanto osservato per l'articolo 81. RECEPIMENTO: Vedi recepimento per l'articolo 81. PARERE RAS: <i>Recepito.</i> - Prevedere una definizione ed eventualmente una specifica norma per le aree indicate come S4.1, S4.2 nella zonizzazione (vedi shp). RECEPIMENTO: Il Comune non riscontra in merito, ma nella cartografia non è più presente la suddivisione in S4.1 e S4.2, che nel PUC vigente individuano, rispettivamente, le aree in cui individuare parcheggi pubblici a raso e pluripiano/interrati, trovandosi unicamente areali con l'etichetta S4. PARERE RAS: <i>Il rilievo è superato</i> | NON NECESSARIO |
| 13.5 | ART. 82 ter - aree SD - Verificare la denominazione di tali aree nella zonizzazione (shp), dove sono indicate come S4/D2.1 e SD3, che nel presente articolo non risultano definite, né, eventualmente, diversamente normate. | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste. | RECEPIMENTO: Il Comune rinomina l'articolo come ART. 82 TER - AREE SD3 E SD4. PARERE RAS: <i>Recepito. Non avendo trasmesso gli shp non è possibile effettuare la verifica del recepimento, ma risulta correttamente rappresentato nelle tavole di zonizzazione, in cui compaiono solo le etichette SD3 e SD4.</i> | NON NECESSARIO |
| SUB-OSS. N.14- TEMA: NTA - PARCHEGGI, RETE VIARIA E FASCE DI RISPETTO | | | | |
| 14.1 | ART. 82 quater – parcheggi privati - Uniformare il titolo dell'articolo al suo contenuto, posto che tratta anche i parcheggi pubblici, non solo privati. Fermo quanto detto sopra sulle dotazioni minime di parcheggi pubblici da garantire nel rispetto dell'art. 6 del DA 2266/U/1983, si ricorda che la modalità attuativa col permesso di costruire convenzionato non è ammesso nelle zone A e B. Nelle zone C, la modalità attuativa sarà quella stabilita per la zona C di riferimento, atteso che il Permesso di costruire convenzionato è alternativo al piano attuativo, ove ricorrono le condizioni di legge. | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste | RECEPIMENTO: Il Comune modifica il titolo eliminando la parola “privati” ed eliminando anche la possibilità di attuazione con permesso di costruire convenzionato e mantenendo unicamente come modalità di attuazione quella dell'opera pubblica. PARERE RAS: <i>Recepito</i> | NON NECESSARIO |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | | | | |
|--------|---|---|---|--|
| 14.2 | ART. 82 quinques - caratteristiche della rete viaria - Comma 3: nella frase "Le fasce di rispetto all'interno del centro abitato valgono unicamente per le strade urbane di scorrimento (tipo B)", verificare se vi è un probabile errore materiale, laddove si citano le strade di tipo B, anziché "D". Le opere stradali devono essere realizzate nella "fascia di pertinenza" e non di "rispetto", come definite all'art. 3 del Codice della Strada, ossia nella striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. E' parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada. Riguardo alla possibilità di costruire stazioni di servizio per il carburante, si precisa che gli eventuali volumi ovvero "costruzioni" devono rispettare le distanze prescritte dal Codice della strada per le specifiche fasce di rispetto stradale. | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste | RECEPIMENTO: Si corregge l'errore materiale sostituendo D con B, sostituendo "fasce di pertinenza" al posto di "fasce di rispetto" laddove necessario ed eliminando gli ulteriori refusi. PARERE RAS: Recepito | NON NECESSARIO |
| 14.3.a | ART. 82 sexies - fasce di rispetto - Riguardo alle fasce di tutela idraulica (art.8, comma 8, NTA PAI): aggiungere il riferimento al comma 8 bis, dell'art. 8 e valutare se adeguare conseguentemente le carte corrispondenti o eliminare le fasce già rappresentate nelle carte, precisando che, in caso di differenza, prevale comunque la norma. | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste | <i>Riguardo alle fasce di tutela idraulica (art.8, comma 8, NTA PAI): aggiungere il riferimento al comma 8 bis, dell'art. 8 e valutare se adeguare conseguentemente le carte corrispondenti o eliminare le fasce già rappresentate nelle carte, precisando che, in caso di differenza, prevale comunque la norma.</i> RECEPIMENTO: la norma è stata integrata come richiesto. PARERE RAS: Recepito. | NON NECESSARIO |
| 14.3.b | Accorpare l'articolo 66 con l'art. 82 sexies "Fasce di rispetto", in quanto questo articolo disciplina, a sua volta, anche la fascia di rispetto di cimiteriale. (Vedi Osservazione art. 66) Si ricorda che la dimensione minima di 50 m della fascia di rispetto cimiteriale è ammessa, previo nulla osta ASL, nei soli casi previsti dalla legge; la misura della fascia di rispetto è, per legge, di 200 metri e può essere ridotta, salvo specifica autorizzazione ASL, solo per l'ampliamento del cimitero stesso e per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico (art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie - R.D. 27 luglio 1934 n. 1265). | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste | RECEPIMENTO: Il Comune modifica e integra la disciplina delle fasce di rispetto cimiteriale in tal modo: "Valgono le norme R.D. 1265 del 27 luglio 1934, secondo cui la misura della fascia di rispetto è di 200 metri e può essere ridotta fino a 50 mt, salvo specifica autorizzazione ASL, nei casi previsti dall'art. 338 del citato T.U. delle leggi sanitarie. Dette aree, indipendentemente dalla loro destinazione di zona, devono rimanere inedificate ed essere sistemate a verde con l'inserimento di piantumazioni consone al luogo. Non è consentito l'insediamento di nuove attività o la sostituzione con altre diverse da quelle preesistenti. Sono consentiti gli interventi di manutenzione degli edifici esistenti (I1 MANUTENZIONE ORDINARIA, I2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA, I3 RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO) ed il permanere delle attività". PARERE RAS: Recepito. | NON NECESSARIO |
| 14.3.c | Poichè i 2 cimiteri individuati in prossimità delle borgate e dentro la fascia costiera appaiono ancora inedificati anche nell'intorno, per tali impianti la fascia di rispetto è di 200 m e dovrà essere rappresentata nelle carte di zonizzazione del PUC come fatto per Porto Palmas. (Vedi anche Osservazione art. 66) | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste | RECEPIMENTO: Il Comune non ha inserito la fascia di rispetto dei due cimiteri nelle relative tavole di zonizzazione (Tavv. 5.6.7 e 5.6.13) PARERE RAS: Non recepito, pertanto si reitera la richiesta di rappresentazione della fascia di rispetto di 200 metri per i due cimiteri in prossimità delle borgate e dentro la fascia costiera, fatta salva la dimostrazione di eventuali riduzioni già autorizzate dalla ASL. | L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA Viene accolta la prescrizione inserendo la suddetta fascia di rispetto nelle Tavv. 5.6.7 e 5.6.13 |
| 14.3.d | Per quanto detto sopra circa l'ampiezza della fascia di rispetto, riportare la modalità di intervento anche per l'area compresa tra 50 e 200 m (es. "Opera pubblica" o "come prescritto per la relativa zona omogenea") (Vedi anche Osservazione art. 66) | | RECEPIMENTO: il Comune ha recepito come sopra indicato PARERE RAS: Recepito. | NON NECESSARIO |
| 14.3.e | Come detto precedentemente, riguardo alla fascia di rispetto delle "infrastrutture" (vedi Osservazioni art. 77bis), occorre specificare con chiarezza quali sono e prevedere, per ciascuna, la specifica disciplina. Se, ad es., per esse si intendono anche le fasce di rispetto stradali, dovranno essere eliminate da questo articolo in quanto già disciplinate nell'art. 82 quinques come AR. Dagli shp, infatti, risultano riclassificate 13 vigenti sottozone G5.1.5 "verde stradale" in fasce di rispetto stradale H4. Non è chiaro, a tale proposito, perché tali fasce sono state riclassificate H4 e, in generale, le altre fasce di rispetto stradale siano invece definite AR. Si ritiene, inoltre, che l'areale interno ai cappi di vincolo debbano essere classificati come aree di rispetto stradale (AR o H4, in base a quanto detto sopra). Nella zonizzazione risultano infatti erroneamente classificate come sedime stradale | | RECEPIMENTO: Il Comune in proposito riscontra come segue: "In merito alla fascia di rispetto depuratori ed alla fascia di rispetto aree industriali si confermano le norme adottate definitivamente. Per quanto attiene le fasce di rispetto dei nuclei industriali di Fiume Santo e Truncu Reale, valgono le prescrizioni contenute negli articoli 5 e 26bis della NTA del CIP. In merito alla fascia di rispetto stradale (D.lgs. 285/1992 e ss.mm.ii), si ribadisce che valgono le norme del codice della strada (salvo maggiori restrizioni indicate nei Progetti Norma, mentre per le strade vicinali e interpoderali è prevista una profondità di 10 m dalla mezzeria)" Per le restanti osservazioni si rimanda a quanto riportato nell'art. 77 bis. In proposito il Comune riscontra anche che "Vengono riclassificate diverse aree da G5 (verde stradale), in parte a sottozone H4 (aree verdi) ed in parte a viabilità. Si rileva infatti che il PUC aveva catalogato come G5 tutte le aree riguardanti la viabilità, cioè le rotatorie, gli svincoli e, in alcuni casi, le fasce di rispetto. La variante al PUC n.8 tende a rimediare a questi errori, riclassificando le zone G5 secondo l'effettiva destinazione d'uso". PARERE RAS: Recepito. | NON NECESSARIO |
| 14.3.f | Come detto in precedenza, integrare la norma precisando che ogni modifica alle perimetrazioni verrà tempestivamente recepita immediatamente nelle tavole di zonizzazione del PUC, le quali dovranno sempre essere aggiornate, con le modalità di cui al vigente art. 20 della L.R. 45/1989, come da ultimo modificata dalla L.R. 1/2019. | | RECEPIMENTO: Il Comune ha integrato la norma come richiesto. PARERE RAS: Recepito. | NON NECESSARIO |

SUB-OSS. N.15 - TEMA: PIANO DEL COMMERCIO



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | | | | |
|--------|--|---|---|----------------|
| 15.1 | ART.3 comma 3.1 - abaco delle compatibilità – Zone A - carattere storico, artistico: la nuova norma è in contrasto con la Deliberazione G.R. 55/108 del 2000 e s.m.i.. Sarebbe opportuno confermare la norma precedente, che ammetteva esercizi singoli esclusivamente alimentari solo se la SV<= 100 mq ed esercizi singoli misti solo se la SV<= 250 mq. Ne deriva che sono ammesse MSV (250 mq>=SV>=2500 mq) pari a 500 mq solo se esclusivamente non alimentari. (Tali limiti, che costituiscono i "criteri vincolanti" stabiliti dalla disciplina regionale, sono finalizzati a impedire la realizzazione di medi e grandi attrattori di mobilità veicolare, quali si qualificano le MSV (e GSV) Alimentari; ciò anche in relazione alla struttura viabilistica nelle zone A ed all'oggettiva difficoltà di rispettare in esse gli standard di dotazione di parcheggio per la clientela previsti per tali tipologie di strutture – la Deliberazione G.R. del 2017 ha escluso il rispetto delle dotazioni di parcheggi pertinenziali nelle zone A e CM). Si fa presente che i limiti dimensionali previsti per i Servizi connessi con la residenza, stabiliti dal DPGR 79/2018, non sono derogatori dei criteri vincolanti imposti dalla disciplina sul commercio. | Produrre integrazioni documentali d'ufficio, con l'inserimento delle prescrizioni richieste | RECEPIMENTO: Il Comune ha ripristinato la norma precedente. PARERE RAS: Recepito. | NON NECESSARIO |
| 15.2 | ART.3 comma 3.4 - abaco delle compatibilità - Zone D - industriali, artigianali e commerciali: eliminare il punto 2. "EV alimentari e non alimentari con superficie di vendita non superiore a 250 mq" in quanto in contrasto con la Deliberazione G.R. 55/108 del 2000. | Produrre integrazioni documentali, con l'inserimento delle prescrizioni richieste | RECEPIMENTO: Il Comune ha eliminato il punto 2 come richiesto. PARERE RAS: Recepito. | NON NECESSARIO |
| 15.3 | ART.3 comma 3.5 - abaco delle compatibilità - Zone F – nell'ultima parte del periodo finale, il riferimento alla "F2" nella frase "si vanificherebbe il fine stesso dell'istituzione di una sottozona F2" è verosimilmente da correggere con "F4", visto che si stanno trattando le F4. | Produrre integrazioni documentali, con l'inserimento delle prescrizioni richieste | RECEPIMENTO: il refuso è stato corretto. PARERE RAS: Recepito. | NON NECESSARIO |
| 15.4 | ART.3 comma 3.6 - abaco delle compatibilità Zone G - servizi generali: considerato che le zone D e G soggiacciono agli stessi criteri vincolanti delle zone D, vale quanto già rilevato per tali sottozono. | Produrre integrazioni documentali, con l'inserimento delle prescrizioni richieste | RECEPIMENTO: in conformità con quanto già espresso per le zone D, sono stati eliminati gli EV. PARERE RAS: Recepito. | NON NECESSARIO |
| 15.5 | ART.4 - parcheggi pertinenziali alla clientela - Riguardo alla prevista possibilità di deroga, mediante le NTA, alle dotazioni di parcheggi pertinenziali per la clientela, integrare precisando che tale dotazione è definita minima dalla disciplina regionale, pertanto non sono ammessi valori risultanti eventualmente inferiori a quelli di cui alla Deliberazione G.R. 55/108 del 2000. Si consiglia di eliminare l'intero periodo: "parcheggi pertinenziali per la clientela sono da considerarsi incrementali rispetto alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n. 2266/U del 20.12.1983", in quanto con Deliberazione n. 34/7 del 12.7.2017 la Giunta Regionale al paragrafo 5.3.2 della Deliberazione G.R. 55/108/00 dotazione parcheggi pertinenziali per la clientela, ha apportato a tale periodo la seguente modifica : "sono comprensivi, ove superiori, degli spazi di cui all'articolo 8 del DA n. 2266/U del 20 dicembre 1983 ove gli insediamenti di carattere commerciale siano localizzati nelle zone omogenee C, D e G" | Produrre integrazioni documentali, con l'inserimento delle prescrizioni richieste | RECEPIMENTO: Il Comune ha inserito un periodo nel quale sancisce che "la dotazione di parcheggi pertinenziali è definita minima dalla disciplina regionale, pertanto non sono ammessi valori risultanti eventualmente inferiori rispetto a quelli di cui alla DGR G.R. 55/108 del 2000" eliminando contestualmente il periodo in cui si affermava che le NTA dettano una disciplina delle modalità di calcolo di PA ed SP che rappresenta una semplificazione rispetto alle norme di indirizzo poste dalla Regione con la deliberazione n. 55/108. PARERE RAS: Recepito. RECEPIMENTO: Il Comune ha eliminato il periodo evidenziato mantenendo solo le modifiche introdotte dalla DGR n.34/7 del 12.07.2017. PARERE RAS: Recepito. | NON NECESSARIO |
| 15.6.a | ART.6 comma 1 - Destinazioni d'uso –Zone A - carattere storico, artistico: Rettificare la norma secondo le prescrizioni, che qui si richiamano, sul rispetto dei criteri vincolanti rilevati all'art. 3, comma 3.1. Per quanto riguarda i "Centri commerciali di strada", occorre eliminare la tipologia "alimentare" in quanto la Deliberazione G.R. 55/108/00 fa riferimento alle sole strutture di vendita non alimentari. | Produrre integrazioni documentali, con l'inserimento delle prescrizioni richieste | RECEPIMENTO: Il Comune ha reintrodotto la disciplina precedente in conformità a quanto già fatto per l'art. 3, comma 3.1 e ha eliminato la tipologia "alimentare" per quanto riguarda i "Centri commerciali di strada". PARERE RAS: Recepito. | NON NECESSARIO |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|---|--|------------------|--|----------------------|--|---|--|--|---|-------------|--|--|--|---|---|
| 15.6.b | <p>ART.6 comma 1 - Per quanto riguarda l'esclusione delle "dotazioni di parcheggi pertinenziali per la clientela" delle MSV con SV<= 600 mq di cui al punto 2, appare fuorviante ricomprendersi anche le MSV alimentari e miste (con SV rispettivamente <= 100mq e <= 250 mq), in quanto, come detto sopra, tale limite dimensionale può essere raggiunto dalle sole MSV non alimentari.</p> <p>Nei punti 2 e 3, disciplinare separatamente la dotazione di parcheggi per le strutture "miste" conformemente ai criteri specificati al punto 5.3.2.2 della Deliberazione G.R. 55/108/00. Diverse modalità di calcolo eventualmente introdotte dal Comune, possono essere ammesse se si dimostra che sono più restrittive della norma.</p> <p>Riguardo alla possibilità di localizzare i parcheggi pertinenziali in aree contigue alla struttura di vendita, occorre recepire completamente la disciplina introdotta dalla Deliberazione G.R. 9/59 del 23.02.2012, secondo cui: "Nelle zone territoriali omogenee A (centro storico) e B (di completamento residenziale) i parcheggi per la clientela delle Medie Strutture di Vendita possono essere localizzati in aree asservite o nella disponibilità della medesima struttura e dentro un raggio di 250 m, a condizione che siano adeguatamente collegati, da idonei percorsi pedonali, con l'ingresso della struttura destinato alla clientela e senza l'interposizione di barriere architettoniche"</p> | <p>L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA PARZIALMENTE. Vengono modificate le prescrizioni in rapporto ai criteri vincolanti di cui alla DGR 55/108/2000. Si rigettano le modifiche apportate al testo che non è stato modificato (parcheggi per MSV e modalità di calcolo dei parcheggi). Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse.</p> <p>I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rimodulazione più generale attinente le norme di urbanistica commerciale, con particolare riferimento alle disposizioni legislative in materia di liberalizzazione del commercio (il D. Lgs. n. 59 del 26.3.2010 e ss.mm.ii., di recepimento della direttiva del Parlamento europeo n. 2006/123/CE del 12/12/2006, la legge n. 148 del 14.9.2011, il D.L. n. 201 del 6.12.2011, cosiddetto I° decreto Monti Salva Italia, convertito con la legge 214 del 22.12.2011, legge 24 marzo 2012, n. 27 (Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1 - Misure urgenti in materia di concorrenza, liberalizzazioni e infrastrutture), nonché tutta la giurisprudenza in merito".</p> <p>PARERE RAS: Non recepito. Ribadito che la disciplina della DGR 9/59 del 2012 è in ogni caso da applicare (si evidenzia che essa è successiva a tutte le norme citate dall'Amministrazione e che, fino ad oggi, non è stata dichiarata illegittima), si ribadisce la prescrizione, in quanto l'attuale disciplina, a prescindere che essa sia stata oggetto o meno di variante, non è conforme alla normativa. Peraltro, posto che il recepimento della suddetta disposizione in questa fase procedimentale deriva da obbligo normativo e non implica lo stravolgimento dello strumento urbanistico generale, la motivazione addotta dall'Amministrazione della necessità di riadozione e ripubblicazione della variante è priva di fondamento.</p> | <p>RECEPIMENTO: Il Comune riscontra in tal modo: "Si rigettano le modifiche apportate al testo che non è stato modificato (parcheggi per MSV e modalità di calcolo dei parcheggi). Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse.</p> <p>I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rimodulazione più generale attinente le norme di urbanistica commerciale, con particolare riferimento alle disposizioni legislative in materia di liberalizzazione del commercio (il D. Lgs. n. 59 del 26.3.2010 e ss.mm.ii., di recepimento della direttiva del Parlamento europeo n. 2006/123/CE del 12/12/2006, la legge n. 148 del 14.9.2011, il D.L. n. 201 del 6.12.2011, cosiddetto I° decreto Monti Salva Italia, convertito con la legge 214 del 22.12.2011, legge 24 marzo 2012, n. 27 (Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1 - Misure urgenti in materia di concorrenza, liberalizzazioni e infrastrutture), nonché tutta la giurisprudenza in merito".</p> <p>PARERE RAS: Non recepito. Ribadito che la disciplina della DGR 9/59 del 2012 è in ogni caso da applicare (si evidenzia che essa è successiva a tutte le norme citate dall'Amministrazione e che, fino ad oggi, non è stata dichiarata illegittima), si ribadisce la prescrizione, in quanto l'attuale disciplina, a prescindere che essa sia stata oggetto o meno di variante, non è conforme alla normativa. Peraltro, posto che il recepimento della suddetta disposizione in questa fase procedimentale deriva da obbligo normativo e non implica lo stravolgimento dello strumento urbanistico generale, la motivazione addotta dall'Amministrazione della necessità di riadozione e ripubblicazione della variante è priva di fondamento.</p> | <p>L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA</p> <p>L'osservazione è accolta e pertanto il comma è rimodulato come segue:</p> <p>PER LE STRUTTURE DI VENDITA ALIMENTARI</p> <table border="1"> <tr> <td>1. EV alimentari</td> <td>non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali</td> </tr> </table> <p>PER LE STRUTTURE DI VENDITA NON ALIMENTARI</p> <table border="1"> <tr> <td>1. EV non alimentari</td> <td>non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali</td> </tr> <tr> <td>2. MSV non alimentari che siano localizzate in edifici esistenti ed abbiano una superficie di vendita inferiore o uguale a 600 mq</td> <td>non sono richiesti parcheggi pertinenziali</td> </tr> <tr> <td>3. MSV non alimentari con superficie di vendita maggiore di 600 mq</td> <td>deve essere verificata la seguente dotazione minima: - PA>= 0,02 x SV - SP>= 0,5 x SV</td> </tr> </table> <p>PER LE STRUTTURE DI VENDITA MISTE</p> <table border="1"> <tr> <td>1. EV misti</td> <td>non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali</td> </tr> <tr> <td>2. MSV miste che siano localizzate in edifici esistenti ed abbiano una superficie di vendita inferiore o uguale a 600 mq</td> <td>non sono richiesti parcheggi pertinenziali</td> </tr> <tr> <td>3. MSV miste con superficie di vendita maggiore di 600 mq</td> <td> <p>1. L'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e non alimentari. In questo caso, gli standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto [S=PA] che per l'area destinata a parcheggio [S=SP]) è dato dalla formula:</p> $S = S_{Alim} \times SV_{Alim} + S_{NonAlim} \times SV_{NonAlim}$ <p style="text-align: right;">SV_{Tot}</p> <p>dove:</p> <p>S_{Alim} = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2 della DGR 55/108/2000 e s.m.i., assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare.</p> <p>$S_{NonAlim}$ = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2 della DGR 55/108/2000 e s.m.i., assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare.</p> <p>SV_{Alim} = Superficie di Vendita Alimentare.</p> <p>$SV_{NonAlim}$ = Superficie di Vendita Non Alimentare.</p> <p>SV_{Tot} = Totale Superficie di Vendita.</p> <p>2. L'autorizzazione commerciale specifica solo la SV globale, senza indicare le SV per la vendita di alimentari e non alimentari: Lo standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è dato dalla formula</p> $S = 2 \times S_{Alim} + S_{NonAlim}$ <p style="text-align: right;">3</p> <p>In altri termini si applica la formula definita per il caso 1), assume un rapporto convenzionale tra SV_{Alim} e $SV_{NonAlim}$ pari a 2.</p> <p>Inoltre si include la seguente dicitura richiesta dalla RAS:</p> <p><i>I parcheggi per la clientela delle Medie Strutture di Vendita possono essere localizzati in aree asservite o nella disponibilità della medesima struttura ed entro un raggio di 250 metri, a condizione che siano adeguatamente collegati, da idonei percorsi pedonali, con l'ingresso della struttura destinato alla clientela e senza l'interposizione di barriere architettoniche.</i></p> </td> </tr> </table> | 1. EV alimentari | non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali | 1. EV non alimentari | non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali | 2. MSV non alimentari che siano localizzate in edifici esistenti ed abbiano una superficie di vendita inferiore o uguale a 600 mq | non sono richiesti parcheggi pertinenziali | 3. MSV non alimentari con superficie di vendita maggiore di 600 mq | deve essere verificata la seguente dotazione minima: - PA>= 0,02 x SV - SP>= 0,5 x SV | 1. EV misti | non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali | 2. MSV miste che siano localizzate in edifici esistenti ed abbiano una superficie di vendita inferiore o uguale a 600 mq | non sono richiesti parcheggi pertinenziali | 3. MSV miste con superficie di vendita maggiore di 600 mq | <p>1. L'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e non alimentari. In questo caso, gli standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto [S=PA] che per l'area destinata a parcheggio [S=SP]) è dato dalla formula:</p> $S = S_{Alim} \times SV_{Alim} + S_{NonAlim} \times SV_{NonAlim}$ <p style="text-align: right;">SV_{Tot}</p> <p>dove:</p> <p>S_{Alim} = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2 della DGR 55/108/2000 e s.m.i., assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare.</p> <p>$S_{NonAlim}$ = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2 della DGR 55/108/2000 e s.m.i., assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare.</p> <p>SV_{Alim} = Superficie di Vendita Alimentare.</p> <p>$SV_{NonAlim}$ = Superficie di Vendita Non Alimentare.</p> <p>SV_{Tot} = Totale Superficie di Vendita.</p> <p>2. L'autorizzazione commerciale specifica solo la SV globale, senza indicare le SV per la vendita di alimentari e non alimentari: Lo standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è dato dalla formula</p> $S = 2 \times S_{Alim} + S_{NonAlim}$ <p style="text-align: right;">3</p> <p>In altri termini si applica la formula definita per il caso 1), assume un rapporto convenzionale tra SV_{Alim} e $SV_{NonAlim}$ pari a 2.</p> <p>Inoltre si include la seguente dicitura richiesta dalla RAS:</p> <p><i>I parcheggi per la clientela delle Medie Strutture di Vendita possono essere localizzati in aree asservite o nella disponibilità della medesima struttura ed entro un raggio di 250 metri, a condizione che siano adeguatamente collegati, da idonei percorsi pedonali, con l'ingresso della struttura destinato alla clientela e senza l'interposizione di barriere architettoniche.</i></p> |
| 1. EV alimentari | non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. EV non alimentari | non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. MSV non alimentari che siano localizzate in edifici esistenti ed abbiano una superficie di vendita inferiore o uguale a 600 mq | non sono richiesti parcheggi pertinenziali | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. MSV non alimentari con superficie di vendita maggiore di 600 mq | deve essere verificata la seguente dotazione minima: - PA>= 0,02 x SV - SP>= 0,5 x SV | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. EV misti | non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. MSV miste che siano localizzate in edifici esistenti ed abbiano una superficie di vendita inferiore o uguale a 600 mq | non sono richiesti parcheggi pertinenziali | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. MSV miste con superficie di vendita maggiore di 600 mq | <p>1. L'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e non alimentari. In questo caso, gli standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto [S=PA] che per l'area destinata a parcheggio [S=SP]) è dato dalla formula:</p> $S = S_{Alim} \times SV_{Alim} + S_{NonAlim} \times SV_{NonAlim}$ <p style="text-align: right;">SV_{Tot}</p> <p>dove:</p> <p>S_{Alim} = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2 della DGR 55/108/2000 e s.m.i., assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare.</p> <p>$S_{NonAlim}$ = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2 della DGR 55/108/2000 e s.m.i., assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare.</p> <p>SV_{Alim} = Superficie di Vendita Alimentare.</p> <p>$SV_{NonAlim}$ = Superficie di Vendita Non Alimentare.</p> <p>SV_{Tot} = Totale Superficie di Vendita.</p> <p>2. L'autorizzazione commerciale specifica solo la SV globale, senza indicare le SV per la vendita di alimentari e non alimentari: Lo standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è dato dalla formula</p> $S = 2 \times S_{Alim} + S_{NonAlim}$ <p style="text-align: right;">3</p> <p>In altri termini si applica la formula definita per il caso 1), assume un rapporto convenzionale tra SV_{Alim} e $SV_{NonAlim}$ pari a 2.</p> <p>Inoltre si include la seguente dicitura richiesta dalla RAS:</p> <p><i>I parcheggi per la clientela delle Medie Strutture di Vendita possono essere localizzati in aree asservite o nella disponibilità della medesima struttura ed entro un raggio di 250 metri, a condizione che siano adeguatamente collegati, da idonei percorsi pedonali, con l'ingresso della struttura destinato alla clientela e senza l'interposizione di barriere architettoniche.</i></p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | | | | |
|--------|---|---|--|---|
| 15.7.a | ART.6 comma 2 - Destinazioni d'uso - Zone B – completamento residenziale - Dotazioni di parcheggi pertinenziali per la clientela: rendere generale la parte introduttiva anziché fare riferimento alle MSV, dal momento che, dopo i due punti, vengono disciplinati anche gli EV. | Produrre integrazioni documentali, con l'inserimento delle prescrizioni richieste | RECEPIMENTO: Il Comune nella parte introduttiva ha aggiunto il riferimento anche agli EV. PARERE RAS: Recepito. | NON NECESSARIO |
| 15.7.b | ART.6 comma 2 - Destinazioni d'uso - Zone B – completamento residenziale - Dotazioni di parcheggi pertinenziali per la clientela: Al successivo punto 3 riportare correttamente i limiti dimensionali (<= 1500 mq anziché < 1500 mq) Per quanto riguarda il calcolo delle dotazioni per parcheggi per le strutture di vendita miste, si rimanda a quanto detto sopra. Una diversa modalità di calcolo è utilizzabile rispetto a quanto indicato al paragrafo 5.3.2.2 della Deliberazione G.R. 55/108/00 qualora si dimostri che non è meno restrittivo. Per quanto riguarda la "verifica delle condizioni di compatibilità" si rileva che la limitazione relativa al non reperimento dei parcheggi è prevista espressamente dalla norma per le sole zone A, anche nella ZTL o zone pedonali. Tuttavia la Deliberazione G.R. prevede al paragrafo 5.3.2 - parcheggi per la clientela: "Detta dotazione di parcheggi potrà, in riferimento alle zone B, essere oggetto di riduzione da parte dell'Amministrazione Comunale". Considerato però che, nella presente norma, il reperimento dei parcheggi non risulta espressamente escluso né nelle ZTL, né nelle aree pedonali, si ritiene che le due verifiche sulle condizioni di accessibilità debbano comunque essere garantite anche in questi ambiti. Riguardo alla possibilità di localizzare i parcheggi pertinenziali in aree contigue alla struttura di vendita, occorre recepire la disciplina introdotta dalla Deliberazione G.R. 9/59 del 23.02.2012, come sopra richiamata per le zone A. | L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA PARZIALMENTE. Vengono modificate le prescrizioni in rapporto ai criteri vincolanti di cui alla DGR 55/108/2000. Si rigettano le modifiche apportate al testo che non è stato modificato (parcheggi per MSV e modalità di calcolo dei parcheggi). Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse. I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rimodulazione più generale attinente le norme di urbanistica commerciale, con particolare riferimento alle disposizioni legislative in materia di liberalizzazione del commercio (il D. Lgs. n. 59 del 26.3.2010 e ss.mm.ii., di recepimento della direttiva del Parlamento europeo n. 2006/123/CE del 12/12/2006, la legge n. 148 del 14.9.2011, il D.L. n. 201 del 6.12.2011, cosiddetto I° decreto Monti Salva Italia, convertito con la legge 214 del 22.12.2011, legge 24 marzo 2012, n. 27 (Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1 - Misure urgenti in materia di concorrenza, liberalizzazioni e infrastrutture), nonché tutta la giurisprudenza in merito. | RECEPIMENTO: Il Comune, analogamente a quanto fatto per le zone A, controdeduce in tal senso: "Si rigettano le modifiche apportate al testo che non è stato modificato (parcheggi per MSV e modalità di calcolo dei parcheggi). Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse". <i>I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rimodulazione più generale attinente le norme del commercio, con particolare riferimento alle disposizioni legislative in materia di liberalizzazione del commercio (il D. Lgs. n. 59 del 26.3.2010 e ss.mm.ii., di recepimento della direttiva del Parlamento europeo n. 2006/123/CE del 12/12/2006, la legge n. 148 del 14.9.2011, il D.L. n. 201 del 6.12.2011, cosiddetto I° decreto Monti Salva Italia, convertito con la legge 214 del 22.12.2011, legge 24 marzo 2012, n. 27 (Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1 - Misure urgenti in materia di concorrenza, liberalizzazioni e infrastrutture), nonché tutta la giurisprudenza in merito". PARERE RAS: Non recepito. Ribadito che la disciplina della DGR 9/59 del 2012 è in ogni caso da applicare (si evidenzia che essa è successiva a tutte le norme citate dall'Amministrazione e che, fino ad oggi, non è stata dichiarata illegittima), si ribadisce la prescrizione, in quanto l'attuale disciplina, a prescindere che essa sia stata oggetto o meno di variante, non è conforme alla normativa. Peraltro, posto che il recepimento della suddetta disposizione in questa fase procedimentale deriva da obbligo normativo e non implica lo stravolgimento dello strumento urbanistico generale, la motivazione addotta dall'Amministrazione della necessità di riadozione e ripubblicazione della variante è priva di fondamento.</i> | L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA L'osservazione è accolta analogamente all'art. 6.1, prevedendo i limiti dimensionali per la zona in argomento. |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | | | | |
|------|--|---|---|--|
| 15.8 | <p>ART.6 comma 3 - Destinazioni d'uso Zone C – espansione residenziale - Riguardo all'ammissibilità degli interventi, vale quanto riportato per le sottozone C1 al paragrafo 3.3. dell'art. 3 "Nelle sottozone C1 le destinazioni ammesse sono quelle prescritte dallo "specifico piano di lottizzazione approvato" purché conformi alla normativa regionale regolatrice della materia. Se, invece, il piano di lottizzazione approvato non prescrive alcunché ovvero reca prescrizioni difformi dalla normativa regionale regolatrice della materia, nelle sottozone C1 sono ammessi, in conformità alla normativa regionale in parola:</p> <p>1- gli esercizi di vicinato – alimentari, non alimentari o misti – con superficie di vendita minore uguale a 250 mq;</p> <p>2- le medie strutture di vendita in forma di esercizio singolo – alimentari, non alimentari o misti – con superficie di vendita minore o uguale a 2500 mq;</p> <p>3- i centri commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari con superficie di vendita minore o uguale a 2.500 mq" (tale ultimo punto 3, in questo articolo, è stato riportato in maniera difforme).</p> <p>Per quanto riguarda le modalità di calcolo diverse da quelle stabilite dalla Deliberazione G.R. 55/108/00, si richiama quanto detto sopra per le altre zone omogenee.</p> | <p>L'OSSEVAZIONE E' RIGETTATA, in quanto il testo delle NTA non è stato modificato. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse.</p> <p>I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rimodulazione più generale attinente le norme del commercio, con particolare riferimento alle disposizioni legislative in materia di liberalizzazione del commercio (il D. Lgs. n. 59 del 26.3.2010 e ss.mm.ii., di recepimento della direttiva del Parlamento europeo n. 2006/123/CE del 12/12/2006, la legge n. 148 del 14.9.2011, il D.L. n. 201 del 6.12.2011, cosiddetto I° decreto Monti Salva Italia, convertito con la legge 214 del 22.12.2011, legge 24 marzo 2012, n. 27 (Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1 - Misure urgenti in materia di concorrenza, liberalizzazioni e infrastrutture), nonché tutta la giurisprudenza in merito).</p> | <p>Riguardo all'ammissibilità degli interventi, vale quanto riportato per le sottozone C1 al paragrafo 3.3. dell'art. 3 "Nelle sottozone C1 le destinazioni ammesse sono quelle prescritte dallo "specifico piano di lottizzazione approvato" purché conformi alla normativa regionale regolatrice della materia. Se, invece, il piano di lottizzazione approvato non prescrive alcunché ovvero reca prescrizioni difformi dalla normativa regionale regolatrice della materia, nelle sottozone C1 sono ammessi, in conformità alla normativa regionale in parola:</p> <p>1- gli esercizi di vicinato – alimentari, non alimentari o misti – con superficie di vendita minore uguale a 250 mq;</p> <p>2- le medie strutture di vendita in forma di esercizio singolo – alimentari, non alimentari o misti – con superficie di vendita minore o uguale a 2500 mq;</p> <p>3- i centri commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari con superficie di vendita minore o uguale a 2.500 mq" (tale ultimo punto 3, in questo articolo, è stato riportato in maniera difforme).</p> <p>Per quanto riguarda le modalità di calcolo diverse da quelle stabilite dalla Deliberazione G.R. 55/108/00, si richiama quanto detto sopra per le altre zone omogenee.</p> <p>RECEPIMENTO: Il Comune così riscontra: "L'OSSEVAZIONE E' RIGETTATA, in quanto il testo delle NTA non è stato modificato. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse.</p> <p>I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rimodulazione più generale attinente le norme del commercio, con particolare riferimento alle disposizioni legislative in materia di liberalizzazione del commercio (il D. Lgs. n. 59 del 26.3.2010 e ss.mm.ii., di recepimento della direttiva del Parlamento europeo n. 2006/123/CE del 12/12/2006, la legge n. 148 del 14.9.2011, il D.L. n. 201 del 6.12.2011, cosiddetto I° decreto Monti Salva Italia, convertito con la legge 214 del 22.12.2011, legge 24 marzo 2012, n. 27 (Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1 - Misure urgenti in materia di concorrenza, liberalizzazioni e infrastrutture), nonché tutta la giurisprudenza in merito"</p> <p>PARERE RAS: Non recepito, con riferimento alle modalità di calcolo diverse da quelle stabilite dalla Deliberazione G.R. 55/108. Ribadito che la disciplina regionale è in ogni caso da applicare, si ribadisce la prescrizione, in quanto l'attuale disciplina, a prescindere che essa sia stata oggetto o meno di variante, non è conforme alla normativa. Peraltro, posto che il recepimento della suddetta disposizione in questa fase procedimentale deriva da obbligo normativo e non implica lo stravolgimento dello strumento urbanistico generale, la motivazione addotta dall'Amministrazione della necessità di riadozione e ripubblicazione della variante è priva di fondamento.</p> | <p>L'OSSEVAZIONE E' ACCOLTA</p> <p>L'osservazione è accolta, anche per quanto riguarda il punto 3.3. che viene modificato eliminando, sia per le zone C1 che per le zone C3, il punto 3 che recita:</p> <p>3- i CC ESCLUSIVAMENTE O PREVALENTEMENTE NON ALIMENTARI con superficie di vendita minore o uguale a 2.500 mq.</p> <p>Vengono inoltre eliminate le seguenti diciture (sia per le zone C1 che per le c3):</p> <p>In difformità dalla medesima normativa sono, invece, esclusi i centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari con superficie di vendita minore o uguale a 5.000 mq.</p> <p>La deroga si giustifica in considerazione del fatto che la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare in tali zone è adeguatamente conseguibile mediante le MSV, in particolare i supermercati di idonea potenzialità. D'altra parte, si ritiene che la localizzazione ottimale delle GSV alimentari vada individuata all'interno delle zone D.</p> <p>Inoltre l'osservazione è accolta analogamente all'art. 6.1, prevedendo i limiti dimensionali per la zona in argomento.</p> |
|------|--|---|---|--|



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | | | | |
|-------|--|--|--|---|
| 15.9 | <p>ART.6 comma 4 - Destinazioni d'uso - Zone D - industriali, artigianali e commerciali - Relativamente al punto 1 non è chiaro perché sono stati accorpati esercizi singoli e centri commerciali senza distinguere le SV. Per quanto riguarda le modalità di calcolo diverse da quelle stabilitate dalla Deliberazione G.R. 55/108/00, si richiama quanto detto sopra per le altre zone omogenee.</p> | <p>L'OSSERVAZIONE E' RIGETTATA, in quanto il testo delle NTA non è stato modificato. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse. I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rimodulazione più generale attinente le norme del commercio, con particolare riferimento alle disposizioni legislative in materia di liberalizzazione del commercio (il D. Lgs. n. 59 del 26.3.2010 e ss.mm.ii., di recepimento della direttiva del Parlamento europeo n. 2006/123/CE del 12/12/2006, la legge n. 148 del 14.9.2011, il D.L. n. 201 del 6.12.2011, cosiddetto I° decreto Monti Salva Italia, convertito con la legge 214 del 22.12.2011, legge 24 marzo 2012, n. 27 (Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1 - Misure urgenti in materia di concorrenza, liberalizzazioni e infrastrutture), nonché tutta la giurisprudenza in merito.</p> | <p>Relativamente al punto 1 non è chiaro perché sono stati accorpati esercizi singoli e centri commerciali senza distinguere le SV.</p> <p>RECEPIMENTO: nessun riscontro in merito.</p> <p>PARERE RAS: Non recepito. Si ribadisce la prescrizione.</p> <p>- Per quanto riguarda le modalità di calcolo diverse da quelle stabilitate dalla Deliberazione G.R. 55/108/00, si richiama quanto detto sopra per le altre zone omogenee.</p> <p>RECEPIMENTO: Il Comune, analogamente a quanto già fatto per le altre zone omogenee controdeduce: "L'OSSERVAZIONE E' RIGETTATA, in quanto il testo delle NTA non è stato modificato. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse. I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rimodulazione più generale attinente le norme del commercio, con particolare riferimento alle disposizioni legislative in materia di liberalizzazione del commercio (il D. Lgs. n. 59 del 26.3.2010 e ss.mm.ii., di recepimento della direttiva del Parlamento europeo n. 2006/123/CE del 12/12/2006, la legge n. 148 del 14.9.2011, il D.L. n. 201 del 6.12.2011, cosiddetto I° decreto Monti Salva Italia, convertito con la legge 214 del 22.12.2011, legge 24 marzo 2012, n. 27 (Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1 - Misure urgenti in materia di concorrenza, liberalizzazioni e infrastrutture), nonché tutta la giurisprudenza in merito".</p> <p>PARERE RAS: Non recepito. Ribadito che la disciplina regionale è in ogni caso da applicare, si ribadisce la prescrizione, in quanto l'attuale disciplina, a prescindere che essa sia stata oggetto o meno di variante, non è conforme alla normativa. Peraltra, posto che il recepimento della suddetta disposizione in questa fase procedimentale deriva da obbligo normativo e non implica lo stravolgimento dello strumento urbanistico generale, la motivazione addotta dall'Amministrazione della necessità di riadozione e ripubblicazione della variante è priva di fondamento.</p> | <p>L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA</p> <p>L'osservazione è accolta analogamente all'art. 6.1, prevedendo i limiti dimensionali per la zona in argomento.</p> |
| 15.10 | <p>ART.6 comma 6 - Destinazioni d'uso - Zone G – Servizi Generali Si richiamano le stesse considerazioni fatte per le zone D.</p> | <p>L'OSSERVAZIONE E' RIGETTATA, in quanto il testo delle NTA non è stato modificato. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse. I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rimodulazione più generale attinente le norme del commercio, con particolare riferimento alle disposizioni legislative in materia di liberalizzazione del commercio (il D. Lgs. n. 59 del 26.3.2010 e ss.mm.ii., di recepimento della direttiva del Parlamento europeo n. 2006/123/CE del 12/12/2006, la legge n. 148 del 14.9.2011, il D.L. n. 201 del 6.12.2011, cosiddetto I° decreto Monti Salva Italia, convertito con la legge 214 del 22.12.2011, legge 24 marzo 2012, n. 27 (Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1 - Misure urgenti in materia di concorrenza, liberalizzazioni e infrastrutture), nonché tutta la giurisprudenza in merito.</p> | <p>Si richiamano le stesse considerazioni fatte per le zone D.</p> <p>RECEPIMENTO: Il Comune riscontra: "L'OSSERVAZIONE E' RIGETTATA, in quanto il testo delle NTA non è stato modificato. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse. I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rimodulazione più generale attinente le norme del commercio, con particolare riferimento alle disposizioni legislative in materia di liberalizzazione del commercio (il D. Lgs. n. 59 del 26.3.2010 e ss.mm.ii., di recepimento della direttiva del Parlamento europeo n. 2006/123/CE del 12/12/2006, la legge n. 148 del 14.9.2011, il D.L. n. 201 del 6.12.2011, cosiddetto I° decreto Monti Salva Italia, convertito con la legge 214 del 22.12.2011, legge 24 marzo 2012, n. 27 (Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1 - Misure urgenti in materia di concorrenza, liberalizzazioni e infrastrutture), nonché tutta la giurisprudenza in merito".</p> <p>PARERE RAS: Non recepito. Ribadito che la disciplina regionale è in ogni caso da applicare, si ribadisce la prescrizione, in quanto l'attuale disciplina, a prescindere che essa sia stata oggetto o meno di variante, non è conforme alla normativa. Peraltra, posto che il recepimento della suddetta disposizione in questa fase procedimentale deriva da obbligo normativo e non implica lo stravolgimento dello strumento urbanistico generale, la motivazione addotta dall'Amministrazione della necessità di riadozione e ripubblicazione della variante è priva di fondamento.</p> <p>A tale proposito si evidenzia che non corrisponde al vero che il testo delle NTA non è stato modificato. Si evidenzia, infatti, che il PUC vigente non ammetteva la destinazione commerciale nella zona G mentre, con la variante, tale possibilità è stata concessa ed il punto 6.6 è stato variato introducendo le seguenti disposizioni: "Nelle zone G la destinazione commercio è ammessa nelle sole Sottozone G1 e, GC, per le quali si applica la medesima disciplina prevista per le sottozone D2.1, D2.2, D2.3 e D3 di cui all'art. 6.4 delle presenti norme".</p> | <p>L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA</p> <p>L'osservazione è accolta analogamente all'art. 6.1, prevedendo i limiti dimensionali per la zona in argomento.</p> |

SUB-OSS. N.16 - TEMA: OSSERVAZIONI ALLE NTA IN GENERALE



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | | | | |
|------|--|--|--|--|
| 16.1 | | | <p>Nella parte generale delle NTA relativa ad ogni zona omogenea, occorre inserire il richiamo al DA 2266/U/1983 e precisare che le relative disposizioni devono essere osservate nell'edificazione /trasformazioni territoriali, anche se non esplicitamente riportate nelle NTA e nell'intero PUC.</p> <p>RECEPIMENTO: Il Comune inserisce in alcuni casi il richiamo agli articoli del DA 2266/U/1983 mentre in altri rigetta l'osservazione. A tal proposito si rimanda alle considerazioni effettuate in precedenza per gli articoli delle norme tecniche di attuazione delle diverse zone omogenee.</p> <p>PARERE RAS: Parzialmente recepito. Si ribadisce la raccomandazione.</p> | <p>L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA</p> <p>Nella parte generale relativa alla zona omogenea, viene inserita la dicitura: "In tutte le zone (A, B, C, D, E, F, G, S), per gli interventi di edificazione /trasformazione territoriale, devono essere osservate le disposizioni di cui al D.A. 2266/U/1983 anche se non esplicitamente riportate nelle presenti NTA e nel PUC".</p> |
| 16.2 | | | <p>Laddove, come modalità di attuazione nelle zone B, è previsto il solo intervento diretto, è necessario integrare la norma prevedendo che, in caso di previsioni volumetriche superiori a 3 mc/mq o altezze superiori a 25 m, non sono ammessi nuovi volumi se non previa predisposizione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione (art. 17 L. 765/1967 e art. 3 L. 10/1976, come anche precisato al punto F della Circ. Ass./URB n. 2-A/1978).</p> <p>RECEPIMENTO: Si rimanda a quanto espresso in proposito negli artt da 21 a 25 che disciplinano le zone B.</p> <p>PARERE RAS: Parzialmente recepito. Si rimanda alle considerazioni già espresse in merito al recepimento delle prescrizioni / raccomandazioni per gli artt. da 21 a 25.</p> | <p>NON NECESSARIO</p> <p>Si riportano le osservazioni addotte dalla RAS per le zone B ART. 21 comma 1 - Sottozone B1 Le conclusioni RAS sono state "La scelta pianificatoria risulta adeguatamente giustificata. In conclusione, benché il recepimento della prescrizione sia stata effettuata per le sole sottozone oggetto di variante, il rilievo può ritenersi superato. ART. 25 comma 2 - Sottozone B3 Si vedano in proposito le considerazioni effettuate in riferimento all'art. 21 comma 2. Il rilievo può ritenersi superato nella misura in cui corrisponda alla realtà quanto dichiarato dal Comune in merito al fatto che le aree in questione risultano compiutamente urbanizzate e infrastrutturate, rendendo inutile la predisposizione di un Piano attuativo, anche in caso di completa demolizione e ricostruzione. Non si comprende pertanto per quale motivazione il rilievo si dichiara "parzialmente recepito", posto che la stessa RAS ha attestato il superamento del rilievo.</p> |
| 16.3 | | | <p>Riguardo alle distanze, laddove non viene esplicitamente richiamata la norma regionale sovraordinata o viene fatto un generico rinvio al RE che riveste carattere di maggiore generalità rispetto alla NTA (che, invece, devono prevedere la specifica disciplina delle sotto/sottozone urbanistiche), occorre aggiungere una frase del tipo "e comunque nel rispetto delle specifiche disposizioni di cui all'art. 5 del DA 2266/U/1983 previste per ciascuna zona omogenea" con la precisazione che, per giurisprudenza consolidata, la distanza minima fra pareti, di cui almeno una finestrata, non può essere inferiore a 10 m.</p> <p>RECEPIMENTO: Il Comune ha recepito tale prescrizione.</p> <p>PARERE RAS: Recepito.</p> | <p>NON NECESSARIO</p> |
| 16.4 | | | <p>In tutte le zone omogenee le modalità attuative dovranno essere conformate a quanto stabilito dall'art. 3 della L.R. 20/91, che prevede, per le specifiche zone omogenee, la redazione di un piano attuativo per la nuova edificazione, intendendo per essa la nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001, (quest'ultima, non comprende solo le nuove opere di urbanizzazione). La mancata previsione del Piano attuativo (vedasi l'art. 9 DPR 380/2001) è ammisible laddove un comparto risulti interamente urbanizzato con le opere di urbanizzazione necessarie per l'intera volumetria da realizzare e sia dotato delle aree di cessione minime previste dalle norme vigenti, altresì, nei lotti interclusi e in generale nei casi previsti dalla giurisprudenza.</p> <p>RECEPIMENTO: Il Comune recepisce la prescrizione solo in alcuni casi e in altri la rigetta. A tal proposito si rimanda alle considerazioni effettuate in precedenza per gli articoli delle norme tecniche di attuazione delle diverse zone omogenee.</p> <p>PARERE RAS: Parzialmente recepito. Si rimanda alle considerazioni già espresse in merito.</p> | <p>L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA</p> <p>Vedasi la modifica dell'ART. 38 comma 2 - Sottozone D2.1 - modalità di attuazione, che il comune ha variato come segue: "il PUA dovrà essere previsto per tutti gli interventi di nuova costruzione come disposto dall'art. 3 della L.R. 20/1991"</p> |



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

| | | | | |
|------|---|---|---|---|
| 16.5 | NTA – Definizione dei parametri urbanistici Per tutte le zone attuabili con PUA e con particolare riferimento alle zone G, occorre fissare l'Indice di edificabilità massimo e, ove non già previsti, i parametri urbanistico edilizi (altezze massime, RC ecc) cui il PUA dovrà attenersi. | L'OSSEVAZIONE E' ACCOLTA PARZIALMENTE. Come meglio precisato precedentemente, per ogni zona urbanistica sono previsti i parametri specifici inerenti le singole zone omogenee, ciascuna avente le sue peculiarità. Pertanto l'osservazione è già accolta per le parti oggetto di variante, mentre rigettata per ciò che non è stato modificato, in quanto tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse. I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rivisitazione degli areali urbanistici attinenti la città compatta e in generale l'intero territorio comunale. | <p>Per tutte le zone attuabili con PUA e con particolare riferimento alle zone G, occorre fissare l'Indice di edificabilità massimo e, ove non già previsti, i parametri urbanistico edilizi (altezze massime, RC ecc) cui il PUA dovrà attenersi.</p> <p>RECEPIMENTO: Il Comune riscontra in tal senso: “L'OSSEVAZIONE E' ACCOLTA PARZIALMENTE. Come meglio precisato precedentemente, per ogni zona urbanistica sono previsti i parametri specifici inerenti le singole zone omogenee, ciascuna avente le sue peculiarità. Pertanto l'osservazione è già accolta per le parti oggetto di variante, mentre rigettata per ciò che non è stato modificato, in quanto tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse.</p> <p>I rilievi mossi dalla RAS saranno oggetto di approfondimento e valutazione, da formalizzarsi con successiva variante al PUC, che interesserà la rivisitazione degli areali urbanistici attinenti la città compatta e in generale l'intero territorio comunale”.</p> <p>PARERE RAS: Parzialmente recepito. Si ribadisce la prescrizione nella misura in cui essa comporta la modifica di una disciplina non conforme alla normativa. In tal caso, essa non implica lo stravolgimento dello strumento urbanistico generale e, pertanto, la motivazione addotta dall'Amministrazione della necessità di riadozione e ripubblicazione della variante è priva di fondamento.</p> | L'OSSEVAZIONE E' ACCOLTA Vengono inseriti i parametri urbanistico-edilizi per tutte le zone G. |
| 16.6 | | | <p>E' stato eliminato nelle NTA vigenti qualunque riferimento all'autorizzazione paesaggistica. Si suggerisce, anche se può sembrare pleonastico, un articolo che specifici che negli ambiti, comunque vincolati paesaggisticamente, è necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica.</p> <p>RECEPIMENTO: E' stato inserito l'art. 6bis "In tutti gli ambiti, comunque vincolati paesaggisticamente ai sensi del D.lgs 42/2004, è necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica, qualora dovuta".</p> <p>PARERE RAS: Recepito.</p> | NON NECESSARIO |