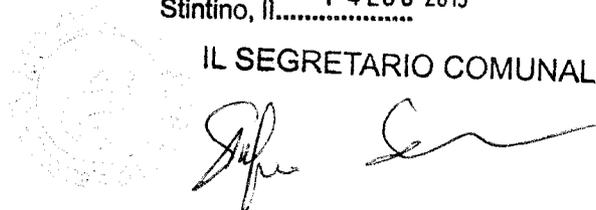


Comune di Stintino

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE

GIUNTA
CONSIGLIO N. 22 Del 14 LUG 2015
Stintino, li 14 LUG 2015

IL SEGRETARIO COMUNALE



Piano urbanistico comunale (P.U.C.)

Controdeduzioni alle prescrizioni ed alle raccomandazioni della Determinazione RAS n. 1576/DG
prot. n. 25989 del 11 Giugno 2015

Giugno 2015

Indice

1. Premessa	4
2. Risposte in merito ALLE N. 13 PRESCRIZIONI	5
2.1 Zone B.....	5
2.2 Zone F costiere popolazione fluttuante	6
2.3 Indice territoriale sottozona C1.3 Tanca manna Losa.....	7
2.4 Zone E art. 4 Floris.....	7
2.5 Grado attuazione sottozona F1	7
2.6 Sottozona F2	8
2.7 Richiamo della Tav 5.7 all'interno delle NTA.....	9
2.8 Esclusione della grande distribuzione commerciale all'interno della fascia costiera.....	9
2.9 Tanca manna residenze turistiche	10
2.10 Parco ovest sottozona G1	10
2.11 Parco sud	10
2.12 Sottozona G1.3 attività direzionali ed uffici pubblici	11
2.13 PS 18 stagno di casaraccio	12
3 Risposte in merito alle n. 25 raccomandazioni e/o segnalazioni.....	13
3.1 Piano del commercio	13
3.2 Parcheggi G.4.6	13
3.3 Strumento urbanistico vigente sottozona b14 e c18	13
3.4 Beni paesaggistici ambientali tavv. 2.6 e 3.1	14
3.5 Valori dei volumi realizzati nelle zone b in relazione e tabella.....	14
3.6 PS piazza dei 45.....	14
3.7 Dotazione minima di parcheggi in zona a.....	15
3.8 PS C3 san nicola ovest.....	15
3.9 Turismo rurale.....	15
3.10 Punti di ristoro	16
3.11 Distanza allevamenti da zona f.....	16
3.12 Accorpamento dei fondi in zona e	16
3.13 Dati riepilogativi zone f.....	17
3.14 Volume incongruo loc. cala dei rosmarini.....	17
3.15 Sottozona F 4.2	18
3.16 Rispetto degli indici massimi del da 2266/u/83	18
3.17 PS punta su torrione	18
3.18 PS 8 orti sud	19

3.19	PS tanca manna refuso case vacanze	20
3.20	Strutture di supporto alla balneazione	20
3.21	PS 16 ezzi mannu	20
3.22	Zone umide stagno di casaraccio	20
3.23	Parcheggi S4 piano del verde	21
3.24	Refusi dm 1444.....	21
3.25	Dimensioni del soppalco	21

1. PREMESSA

La presente relazione è stata elaborata dall'Ufficio del Piano nelle persone dell'Avv. Francesco Delitala (consulente legale del PUC), dell'Arch. Francesco Dettori (coordinatore) e dell'Arch. Francesco Poddighe, nell'ambito delle attività di completamento e chiusura del PUC del Comune di Stintino e contiene le controdeduzioni alle prescrizioni contenute nella Determinazione RAS n. 1576/DG prot. n. 25989 del 11 Giugno 2015.

Tale Determinazione dichiara che il Piano Urbanistico di Stintino risulta coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato condizionatamente al recepimento di n. 13 prescrizioni e di n. 25 raccomandazioni / segnalazioni.

2. RISPOSTE IN MERITO ALLE N. 13 PRESCRIZIONI

Le risposte / controdeduzioni ai quesiti specifici riportano inizialmente in corsivo una sintesi dell'osservazione regionale e, a seguire, le nostre considerazioni da sottoporre all'esame del C.C.. Quando presente, in rosso si riporta la dicitura correttiva o integrativa riportata nelle NTA e/o nel Regolamento Edilizio Paesaggistico del PUC.

2.1 ZONE B

"A fronte della individuazione di nuove zone B, non è stata fornita la dimostrazione sulla sussistenza dei requisiti richiesti dalla norma, pertanto:

- 1. Relativamente alle trasformazioni da C a B, si ritiene che le stesse debbano mantenere l'originaria classificazione di zona C, individuando eventualmente una denominazione "speciale ";*
- 2. Per lo stesso motivo, anche le riclassificazioni da E a b (fronte settentrionale Oville del mercante già parzialmente edificato non possono essere considerate coerenti con il DA 2266/U/83 e dovranno essere .. riclassificate come zona C;*
- 3. Relativamente alla riclassificazione della proprietà residenziale " che ha chiesto di non far parte del PS di tipo G "Tanca manna", e e che determina una discontinuità all'interno del disegno dello stesso PS si ritiene che lo stesso risultato può essere raggiunto prevedendo una norma specifica che indichi gli unici interventi possibili per l'unità residenziale esistente, pur rimanendo all'interno del PS tanca Manna*

Risposta:

Riguardo al punto 1 si accoglie l'osservazione, trasformando di conseguenza la zona B di Oville del Mercante in zona C con indice territoriale pari a 0.80 mc/mq.

Riguardo al punto 2 si accoglie l'osservazione trasformando la zona B (fronte settentrionale di Oville del Mercante) in zona C con indice territoriale pari a 0.80 mc/mq.

Riguardo al punto 3, la prescrizione di inserire il fabbricato esistente nel PS di tipo "G" , pur tenendo l'area fuori dal PS, non sembra una soluzione condivisibile per le seguenti ragioni:

- l'inserimento del tratto di terreno su cui insiste il fabbricato nella zona "G" non sarebbe coerente con la destinazione residenziale dell'edificio esistente;
- l'inserimento del predetto terreno nel PS senza che debba partecipare all'attuazione del progetto appare farraginosa ed illogica, nonché incoerente con l'inserimento nel PS;

- il tratto d'area in questione, trovandosi in posizione marginale e non intercluso nella zona "G" non determinerebbe, peraltro, alcuna discontinuità, fermo restando che delle discontinuità sono fisiologiche in qualunque strumento urbanistico.

Per quanto sopra, la classificazione del tratto di terreno in questione come "B" appare la più coerente con lo stato di fatto, senza determinare problemi di natura insediativa in quanto l'indice fondiario di fabbricabilità per la zona così classificata è inferiore alla volumetria esistente.

Si ritiene più corretto, pertanto, mantenere la destinazione già attribuita al bene.

2.2 ZONE F COSTIERE POPOLAZIONE FLUTTUANTE

"Relativamente alla popolazione stagionale "fluttuante" esistente, posto che la stessa è rilevante nelle zone A, B, e C e che debba essere comunque considerata nel dimensionamento del PUC, si ritiene che, poiché non se ne è tenuto conto nel dimensionamento residenziale (zone A, B e C), se ne debba tenere conto almeno nella nuova previsione di offerta turistica, scomputandola dalla insediabilità derivante dal calcolo della capacità insediativa del litorale. in considerazione degli obiettivi del PUC volti a scongiurare il perdurare di tale fenomeno, il volume residuo derivante dal calcolo della capacità insediativa del litorale (41.679 mc) non potrà essere utilizzato. "

Risposta:

Non si ritiene accoglibile quanto prescritto al punto 2) della determinazione n. 1576/DG, prot. n. 25989 in quanto, oltre ad apparire più coerente alla normativa urbanistica e segnatamente al Decreto 20.12.1983, n. 2266/U tenere distinta la capacità insediativa per le zone F turistiche costiere, secondo quanto previsto dall'art. 4 del predetto decreto, che non la pone in relazione alla popolazione stagionale fluttuante nelle zone A, B e C, si osserva come detta popolazione fluttuante, peraltro difficile da quantificare, perché, per l'appunto, "fluttuante", sia tendenzialmente in diminuzione, sia a causa di insediamenti commerciali nel centro abitato che assorbono disponibilità di alloggi, sia perché il flusso turistico si sta vieppiù orientando verso la fascia costiera.

Non appare assodato, pertanto, che la capacità residua, quantificata in mc. 41.679, possa essere assorbita nelle zone A, B e C, salvo che non si provi, con dati attendibili, tale assunto.

2.3 INDICE TERRITORIALE SOTTOZONA C1.3 TANCA MANNA LOSA

“Relativamente alle NTA delle zone C l’indice territoriale della sottozona C1.3 “Tanca Manna Losa” (riportato nella tavola di sintesi 5.7 pari a it. =1.22 mc/mq dovrà essere ridimensionato entro i limiti massimi stabiliti dall’art. 4 del DA 2266/U/83 (1 mc/mq).

Risposta: Si accoglie la prescrizione modificando nella Tavola di sintesi 5.7 l’indice della sottozona C1.3 “Tanca Manna Losa” da It. 1.22 mc/mq a It. 1.00 mc/mq.

2.4 ZONE E ART. 4 FLORIS

“Dovrà essere integrata la disciplina urbanistica prevedendo, anche per le zone E, quanto disposto dall’art 4 del DA 2266/U/83 “ a distanza inferiore a 1000 mt dal mare devono essere computati tutti i volumi...”

Risposta: Si accoglie la prescrizione integrando le NTA del PUC all’art. 20 con quanto disposto dall’art 4 del DA 2266/U/83 “ a distanza inferiore a 1000 mt dal mare devono essere computati tutti i volumi...”

2.5 GRADO ATTUAZIONE SOTTOZONE F1

“Relativamente alle sottozone F1 confermate e con grado di attuazione dichiarato pari al 100% dovrà essere risolta l’incongruenza secondo cui per tali PdL si dichiarano pochi lotti da edificare e contemporaneamente volumetrie residue pari a zero.

Risposta: con Del. n.8 del 08.03.2006 il Consiglio Comunale di Stintino deliberava la proposta di Variante al PRGC per il dimensionamento delle volumetrie ammissibili nelle zone F in recepimento al combinato disposto dell’art.4, comma 2 e dell’art. 6 della LR n.8/2004. Tale Delibera stabiliva il precedente di cui si è tenuto conto nella successiva stesura del PUC:

1. presenza di piani di lottizzazione di zone F ritenute “esaurite” in quanto attuate per intero o ancora con pochi lotti liberi; per tali lottizzazioni (Sos Appentados, l’Approdo, l’Ancora, Italo Belga, Punta Negra, Cala Lupo/Le Vele, I Tamerici, Tonnara-Saline) venivano considerate interamente realizzate le opere di urbanizzazione ed i tessuti edilizi erano da considerare completati e pertanto non venivano interessate dalla variante, autorizzando in questo modo la struttura tecnica a rilasciare eventuali richieste di concessione edilizia per eventuali lotti residui.

Con le successive deliberazioni **n. 25 del 31.07.2006** (esame osservazioni) e **n.12 del 04.05.2007** il CC approvava definitivamente e pubblicava la variante al PRGC sul dimensionamento delle volumetrie nelle zone, in adeguamento alle **prescrizioni impartite dalla RAS** in sede di verifica di coerenza.

Essendo pertanto già assodato che le n.8 lottizzazioni sono considerabili come interamente completate e che la situazione di eventuali lotti liberi risale al 2006, si ritiene corretta, non potendosi ad oggi escludere l'avvenuto rilascio di concessioni edilizie per tali eventuali lotti liberi, l'impostazione data alla questione delle sottozone F1 nella Relazione Generale R1 e non si ravvisa l'incongruenza richiamata al punto 5.

2.6 SOTTOZONE F2

“Relativamente alle sottozone F2, sebbene la classificazione urbanistica di tali insediamenti e la previsione di trasformare le seconde case in strutture ricettive sia in linea con gli articoli 88 e 90 delle NTA del PPR, si ritiene che nei 300 m l'incremento volumetrico non sia possibile in quanto non sussisterebbero i presupposti per usufruire della deroga di cui all'articolo 10 bis, c. 2 della LR 45/89, per il quale sono ammessi, in questo caso, solo gli interventi previsti alla lettera i),”

Risposta: n si ritiene di doversi uniformare parzialmente a quanto previsto nel punto 6) della determinazione n. 1576/DG, prot. n. 25989.

Infatti secondo la normativa vigente, (art.10 bis comma 2 della LR 45/1989), gli interventi di incremento volumetrico previsti dall'art. 21.4.4 e art. 21.4.5 delle NTA del PUC non sarebbero consentiti nella fascia dei 300 m dalla linea di battigia.

La trasformazione delle sottozone F2 in sottozone H sarebbe, a parere di questo ufficio, in contrasto con le NTA del PPR rispetto alla riconoscibilità delle ZTO e in particolare con le “Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI, il riordino delle conoscenze, assetto insediativo” allegato I1 Schede per il riconoscimento dell'assetto insediativo dalla scala del PPR alla scala comunale, delle quali si riporta lo stralcio:

Criteri di identificazione

Insedimenti turistici

Appartengono alla categoria quelle porzioni di territorio interessate dalla presenza di edifici ad utilizzo prevalentemente stagionale, ossia quelle in cui la percentuale di abitazioni occupate da residenti stabili sia inferiore al 50% del totale. L'individuazione di tale categoria a livello

comunale potrà essere supportata dall'analisi di dati quali quelli dell'anagrafe, delle utenze domestiche, etc

Criteri di cartografica

Insedimenti turistici

b) Nei casi di edificazione sorta in assenza di pianificazione attuativa si assumerà quale limite quello risultante dall'aggregazione dei lotti di pertinenza degli edifici e delle aree destinate ai servizi e alle strade.

Per rispondere alla prescrizione di cui al punto 6 della Determinazione 1576 del 11.06.2015 si ritiene più coerente la caratterizzazione urbanistica di Zone F2 con la precisazione da inserire nell'art. 21.4.5 delle NTA del PUC, che "l'incremento volumetrico del 20% del volume esistente per la riconversione degli insediamenti da residenziali a ricettivi alberghieri è consentito al di fuori della fascia dei 300 m dalla linea di battigia."

2.7 RICHIAMO DELLA TAV 5.7 ALL'INTERNO DELLE NTA

*"Relativamente ai parametri urbanistico edilizi riportati nella tavola 5.7 si ritiene che ,
.....occorre richiamare tale tavola all'interno della parte generale della NTA, come fatto, per esempio al paragrafo 22.4.2 ...*

Risposta: Si accoglie la prescrizione inserendo il richiamo alla Tav. 5.7 delle NTA.

2.8 ESCLUSIONE DELLA GRANDE DISTRIBUZIONE COMMERCIALE ALL'INTERNO DELLA FASCIA COSTIERA

"Considerato che il PUC prevede la funzione commerciale in vari ambiti e che la limitazione normativa sulla grande distribuzione commerciale si riferisce a tutta la fascia costiera (sebbene all'art. 23.13.2 Fascia costiera Delle NTA del PUC , si precisi che " .. il presente PUC disciplina gli interventi ammessi all'interno di tale fascia ... ai sensi dell'art.20 delle NTA del PPR), si ritiene, che le stesse NTA del PUC debbano prevedere esplicitamente che sia esclusa la grande distribuzione commerciale all'interno di tutta la fascia costiera(in luogo di soli due PS di tipo F).

Risposta: Si accoglie la prescrizione inserendo all'art. 23.13.2 Fascia costiera l'esclusione della destinazione d'uso "grande distribuzione commerciale".

2.9 TANCA MANNA RESIDENZE TURISTICHE

“Relativamente alle zone G nella quali sono ammesse “residenze turistiche”, come riconosciuto in sede di controdeduzioni dal Comune, occorre eliminare dalle destinazioni edilizie /d’uso previste nel PS di Tanca Manna la dicitura residenze turistiche sostituendola con quella prevista dall’art. 3 della LR 22/1984 ossia “alberghi residenziali”.

Risposta: Si accoglie la prescrizione sostituendo la dicitura residenze turistiche con la dicitura “alberghi residenziali” nelle NTA del PS Tanca Manna

2.10 PARCO OVEST SOTTOZONA G1

“Relativamente al parco Ovest (sottozona G1) il Comune dichiara di aver traslato, più a monte, l’area privata G1.4 (denominata forse erroneamente G4.4) di concentrazione volumetrica, ad uso ricettivo, per non interferire con la pericolosità idraulica; tuttavia, nella cartografia del PS non risultano traslati i volumi previsti nella scheda norma e nelle altre correlate, pertanto occorre aggiornare tale cartografia.”

Risposta: Non si ritiene coerente la prescrizione di cui al 10) della determinazione n. 1576/DG, prot. n. 25989 in quanto:

- l’area privata G1.4 è correttamente individuata e chiamata G1.4 (non G 4.4);
- nella cartografia del PS 10 i volumi privati previsti nell’area G 1.4 sono esterni alle aree di pericolosità idraulica Hi4 e Hi3.

2.11 PARCO SUD

“Relativamente al Parco Sud (sottozona G2) sebbene sia stata rielaborata la tavola del PS al fine di renderla più chiara (si rileva ancora qualche incongruenza: il numero di abitanti risulta calcolato col parametro di 66 mc/ab e risulta diverso dal valore riportato nella tavola riepilogativa 5.7) è stato riportato il medesimo intervento. A tal proposito si ritiene che , non essendo stata fornita alcuna soluzione alternativa di delocalizzazione dell’intervento nel rispetto della norma vigente, il progetto non può essere attuato secondo le previsioni proposte (non ostante, nell’ipotesi di attuazione con premialità volumetrica, l’evidente vantaggio per la collettività in termine di acquisizione delle aree di elevatissimo pregio) perché ricade all’interno di una fascia di conservazione integrale e tutela assoluta non derogabile ai sensi dell’art.10 bis, c. 2,

lett. a) della LR45/89 che recita " ... tali Comuni possono pertanto individuare, nei rispettivi PUC e solo nelle aree contermini ai centri abitati, anche entro la fascia dei 300 metri dal mare e dai fiumi, zone C, D, G, e H". Ne consegue che l'area dovrà essere adeguatamente riclassificata dal punto di vista urbanistico come H di salvaguardia. Si rileva comunque che l'unica parte del PS che potrebbe eventualmente essere riconsiderata (prevedendo adeguati vantaggi per l'amministrazione comunale in termini di cessioni di aree di elevato pregio ambientale) è quella più a nord, limitrofa all'abitato in quanto potrebbe rientrare nella deroga prevista dall'art. 10 bis, c. 2, lett a) della LR45/89. In ogni caso si segnala che la sub zona G1.4 più a nord è probabilmente da indicare come G1.4 a e che non è stato riportato quanto previsto dall'art. 8 comma 2 del DA 2266/U/83, ne sono stati indicati in legenda i percorsi pedonali."

Risposta: Si precisa che la rielaborazione delle tabelle sia del PS sia della tavola 5.7 sono corrette e riportano un indice di insediamento paria a 60 mc/ per i volumi turistico alberghieri G 1.4 (a) e (b) e per la casa di riposo G 1.1 (a) e (b) ; ulteriori volumi come servizi alla nautica e balneari non producono abitanti insediabili.

Si accetta l'osservazione concernente la riconsiderazione positiva dell'area contermina all'abitato e la riclassificazione come zona "H" dell'area di concentrazione volumetrica G1.4 (b) posta a sud, che verrà, pertanto, così riclassificata, con conseguente concentrazione della sua volumetria nell'area già G1.4 (a) posta Nord, contermina al tessuto urbano.

2.12 SOTTOZONE G1.3 ATTIVITÀ DIREZIONALI ED UFFICI PUBBLICI

"Relativamente alla disciplina urbanistica delle zone G è necessario prevedere una norma urbanistica per la sottozona G1.3 "attività direzionali, uffici pubblici e privati" di cui all'art. 22.4 "G1: attrezzature di servizio pubbliche e private " delle NTA del PUC, che non compare nemmeno nella Tav. 5.7 "Tabelle riassuntive zone urbanistiche PUC", ne nella tav. 5.2 (legenda) relativa alla disciplina urbanistica, risultando, pertanto, priva di parametro urbanistico nell'ipotesi prevista di redazione dei PUA in assenza di Progetti Speciali".

Risposta: Si accoglie la prescrizione inserendo la norma specifica per la sottozona G1.3 "attività direzionali, uffici pubblici e privati" all'art. 22.4 delle NTA.

2.13 PS 18 STAGNO DI CASARACCIO

“Relativamente al PS 18 “Stagno di Casaraccio” (zona H) si evidenzia che la zonizzazione urbanistica riportata nella tavola del relativo PS dovrà essere aggiornata in quanto sono state riportate erroneamente le sottozone E5c vicino allo stagno, in luogo delle sottozone E5a. Inoltre, dovrà essere chiarito meglio a quali strutture ricettive si fa riferimento”.

Risposta: Si precisa che la zonizzazione urbanistica agricola riportata nella tavola del PS Stagno di Casaraccio è correttamente classificata E5c coerentemente come nella tavola 5.2 di zonizzazione generale del PUC. Inoltre per chiarire meglio cosa si intenda per strutture ricettive si precisa che si tratta di strutture di supporto alla fruizione naturalistica della zona umida (piattaforme per la nidificazione dell'avifauna migratoria, postazioni di birdwaching, e similari) Tali denominazioni verranno inserite nel PS.

3 RISPOSTE IN MERITO ALLE N. 25 RACCOMANDAZIONI E/O SEGNALAZIONI

3.1 PIANO DEL COMMERCIO

“Relativamente alla mancata predisposizione del piano del commercio è necessario recepire le norme di urbanistica commerciale all’interno dello strumento urbanistico generale e non limitarsi a richiamare la normativa regionale (es. DGR n. 55/108 del 29.12.2000 e alla L.R. n.5 del 18.05.2006). ...

Risposta: Il Comune di Stintino intende adottare un regolamento sulla procedura per il rilascio delle autorizzazioni commerciali in un momento successivo alla pubblicazione del PUC. Ne frattempo vigono le norme di rango regionale .

3.2 PARCHEGGI G.4.6

“Relativamente alle sottozone G 4.6 e alla realizzazione di parcheggi nelle zone ricadenti in prossimità del litorale, si raccomanda di citare anche la sottozona G 4.6 nell’art 22.9 tra le “modalità di attuazione” e si segnala un refuso al paragrafo 6.8.2 della relazione Generale (pag 171) , dove compare ancora l’errata dicitura “Parcheggi PUL”.

Risposta: Si accoglie la segnalazione citando la sottozona G 4.6 all’art. 22.9 tra le modalità di attuazione e sostituendo l’errata dicitura Parcheggi PUL nella Relazione alla Pag. 171.

3.3 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE SOTTOZONE B14 E C18

“Relativamente all’assetto insediativo e allo strumento urbanistico vigente si raccomanda di rettificare i seguenti errori materiali:

- *la sottozona B14 riportata nella tav. 4.3 ... non compare nella relazione (pag. 133);*
- *la sottozona C18 riportata nella tav. 4.3 ... non comprende una parte (forse Losa) che invece compare nella relazione (pag. 136)”.*

Risposta: Si accoglie la raccomandazione uniformando i dati della Tav. 4.3 con i dati contenuti nella relazione.

3.4 BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI TAVV. 2.6 E 3.1

“Relativamente alla rappresentazione dei beni paesaggistici ambientali” e alla discesa di scala delle “componenti” ambientali” ai fini di una migliore lettura degli elaborati, si segnala l’opportunità di redigere un’unica tavola in cui riportare i beni paesaggistici ambientali individuati dal PPR e le componenti di paesaggio ripериметrate alla discesa di scala comunale. Conseguentemente le Tav. 2.6 e 3.1 assumono solo valore ricognitivo”.

Risposta: Premesso che le Tavv. 2.6 e 3.1 hanno sicuramente valore ricognitivo e fanno parte della complessa e articolata costruzione del quadro delle conoscenze, non si ravvisa l’opportunità di redigere un ulteriore tavola che sovrapponga i beni paesaggistici ambientali individuati dal PPR (che sono presenti nella Tav. 3.2 PPR Regionale insieme agli altri beni e assetti storico culturali ed insediativi) con le componenti di paesaggio ripериметrate alla discesa di scala comunale.

3.5 VALORI DEI VOLUMI REALIZZATI NELLE ZONE B IN RELAZIONE E TABELLA

“Relativamente al progetto di PUC e alla uniformità dei dati si raccomanda di verificare i due differenti valori, relativi ai “volumi realizzati nelle zone B, riportati a pag. 120 della relazione Generale R1 ”. .. (mc 149.885 che parrebbe sbagliato) e nella tabella di pag. 129 della medesima relazione (131.479) con quelli della tabella riassuntiva allegata all’elaborato “4.3 PRG stato di attuazione delle zone A,B, C, D, E, F, G”

Risposta: a pag. 120 il dato di mc 149.885 è sbagliato; il dato giusto è mc 131.479 perché questo è presente nella Tav. 4.3 PRGC stato di attuazione, che riassume i dati di tutte le zone urbanistiche. Si corregge pertanto il dato errato a pag. 120 della Relazione Generale R1 .

3.6 PS PIAZZA DEI 45

“Relativamente al PS Piazza dei 45” si ritiene che la precedente classificazione in zona G 1.3 del Municipio sia più conforme in quanto maggiormente rispondente ai criteri di classificazione previsti dal DA 2266/U/1983, infatti il Municipio rappresenta un servizio di carattere generale e non di quartiere. Si raccomanda inoltre di riportare il perimetro del PS rappresentato univocamente nella scheda norma e nel layout di progetto” della Tavola “5.3 PS1 A1 Piazza dei 45” anche nei due riquadri inquadramento del PUC e “foto aerea” in cui è riportato un perimetro rosso che non coincide con quello del PS”

Risposta: Si accoglie la raccomandazione di trasformare in G1.3 in luogo di S2 la classificazione del Municipio. Inoltre il perimetro del PS rappresentato univocamente nella scheda norma e nel layout di progetto viene riportato nei due riquadri “inquadramento del PUC” e “foto aerea” .

3.7 DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI IN ZONA A

“Relativamente alla dotazione minima legale di parcheggi in zona A si rimanda a quanto previsto dal comma 5, art.12 “integrazioni all’art.15 ter della legge regionale n. 23 del 1985 (parcheggi privati) della nuova LR n. 8 del 23.04.2015”

Risposta: Premesso che la legge n. 8 del 23.04.2015 è successiva alla adozione definitiva del PUC di Stintino e che comunque la stessa LR fa valere i suoi effetti sulla disciplina urbanistica comunale in ogni caso, non si capisce se la raccomandazione risieda nell’introdurre nelle NTA del PUC all’art. 16.3 “Sottozona A1” il dispositivo del comma 5, art. 12 della LR n. 8 del 23.04.2015, o se si tratti di una raccomandazione per il semplice utilizzo della norma da parte dell’Ufficio tecnico del comune di Stintino qualora capitino casi in oggetto. Si fa notare inoltre che se si introduce la norma dell’intero art. 12 sui parcheggi privati per le zone A, andrebbero, per omogeneità di trattamento, integrati tutti gli articoli relativi alle restanti zone urbanistiche B, C, F, cosa che non appare richiesta.

3.8 PS C3 SAN NICOLA OVEST

“Relativamente al “PS C3 San Nicola ovest” si segnala di verificare la tav. 5.7 Tab riassuntiva zone ur. del PUC relativamente ai dati (es. ST) della sottozona C3 del PS”

Risposta: I dati riportati nella tabella del PS e nella tav. 5.7 sono corretti; infatti nella tav . 5.7 la volumetria complessiva (8.700 mc) è data dalla somma dei volumi C3 di competenza privata (mc 7.200) e dai volumi residenziali presenti nella sottozona D 2.1 (1500 mc).

3.9 TURISMO RURALE

“Relativamente al turismo rurale, si segnala di rettificare il refuso facendo riferimento all’articolo 8 della LR 27/98”

Risposta: nelle sottozone agricole E si corregge il refuso relativo al turismo rurale sostituendo *“~~al~~ comma 2 dell’art.7 LR 27/98”* con *“all’art. 8 della LR 27/98.”*

3.10 PUNTI DI RISTORO

“Relativamente ai punti di ristoro il comma 5 dell’articolo 26 “Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali” della nuova LR8/2015 prevede che “negli ambiti di paesaggio costieri, fino all’adeguamento dei piani urbanistici comunali al piano paesistico regionale, non è consentita la realizzazione dei punti di ristoro di cui all’art.10 della Direttiva per le zone agricole”. Possono essere pertanto confermate le previsioni sulla realizzazione dei punti di ristoro.

Risposta: Prendendo atto delle nuove disposizioni, la normativa del PUC in merito ai punti di ristoro rimane invariata.

3.11 DISTANZA ALLEVAMENTI DA ZONA F

“Relativamente alla distanza degli allevamenti zootecnici-intensivi e al rilievo secondo cui dovevano essere considerate anche le zone F (oltre alle A, B, C e G) rimangono alcuni refusi nell’art. 20”Ambiti agricoli – Zone F delle NTA del PUC (es. par. 20.7.3 e 20.8.3 del medesimo articolo.).

Risposta: accogliendo la segnalazione si corregge il refuso ai commi segnalati aggiungendo la zona F.

3.12 ACCORPAMENTO DEI FONDI IN ZONA E

“Si richiama quanto previsto dal nuovo articolo 26 “Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali” della nuova LR 8/2015 , e dovrà essere, conseguentemente, recepita la disciplina relativa all’accorpamento dei fondi per il raggiungimento della superficie minima di intervento (“il raggiungimento della superficie minima di intervento a fini residenziali può essere ottenuta con la sommatoria di più corpi aziendali contigui. Il volume realizzabile è , in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue”).

Risposta: Premesso che la LR all’Art. 26 (disposizioni di salvaguardia dei territori rurali):

- al comma 1 richiama il Decreto sulle zone agricole 228/94;
- al comma 2 attribuisce ai Comuni in sede di redazione del PUC la definizione delle zone agricole con i loro specifici parametri – cosa che è stata fatta con il PUC di Stintino;

- al comma 3 si stabilisce che possano essere utilizzati, per fini residenziali, più corpi aziendali se attigui, per raggiungere la superficie minima di intervento fissata in 3 Ha al successivo comma 4;
- al comma 6 si dice che le disposizioni dei commi precedenti prevalgono sulle disposizioni contenute nei PUC, salvo che queste ultime non siano più restrittive nella fissazione dei parametri;

tutto ciò premesso, si precisa che la disciplina per le zone E in merito alla S.M.I. del PUC di Stintino è molto più restrittiva della nuova LR.8/2015 in quanto la S.M.I. varia da 20Ha per le zone E2 e 30Ha per le zone E5a ed E5c.

In caso di poderi non contigui, come consentito dalla disciplina del PUC, uno dei due poderi avrà sempre una superficie minima superiore ai 3 Ha ed è in tale podere che si può sempre realizzare la volumetria residenziale che è comunque limitata a mq 120 max. Volendo inserire il dispositivo della nuova LR 8/2015 si integra l'art. 20 con il seguente comma :” Il podere - o più poderi contigui - dove localizzare la nuova edificazione residenziale, non potrà avere una superficie inferiore a 3 ha, ai sensi dell'Art. 26 comma 3 della LR 8/2015”.

3.13 DATI RIEPILOGATIVI ZONE F

“Relativamente ai dati riepilogativi delle zone F si segnala la presenza di qualche errore materiale nella tabella generale riepilogativa della tav. 4.3 PRG stato di attuazione delle zone C,D F,G” (es. superficie fondiaria reale della sottozona F1 l'Ancora, numero di abitanti insediabili della sottozona F1 LE Tonnare saline, superficie territoriale reale della sottozona F1 Sos Appentados).

Risposta: Si accoglie la segnalazione uniformando i dati presenti nella Tav. 4.3 “PRG stato di attuazione delle zone A, B, C, D, F, G” e nella tav. 4.3.1 che riporta le singole schede dei piani attuativi (zone F comprese).

3.14 VOLUME INCONGRUO LOC. CALA DEI ROSMARINI

“Relativamente al volume incongruo esistente nella località Cala dei Rosmarini si rinvia all'articolo 38 della LR 8/2015.

Risposta: L'art. 38 della LR8/2015 tratta di “Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica”. Al comma 6 di detto articolo si precisa che “Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici legittimamente realizzati entro la data di

entrata in vigore della presente legge, nonché nei casi di edifici successivamente legittimati a seguito di positiva conclusione del procedimento del condono o di accertamento di conformità e ove necessario, dell'accertamento di compatibilità paesaggistica". Nel caso in questione si tratta invece di un volume realizzato al rustico (sola struttura portante in CCA), al centro di un contenzioso legale, e pertanto non si entra nel merito di un eventuale utilizzo del dispositivo normativo previsto all'art. 38 LR 8/2015.

3.15 SOTTOZONA F 4.2

"Si segnala la presenza nel paragrafo "21.8 Sottozona F4.2 delle NTA della frase "le aree destinate a campeggio ed aree di sosta per camper non possono superare una densità di 100 posti letto/7ha" che occorre stralciare (ovunque prevista) in quanto come già rilevato, è in contrasto con l'art. 20 delle NTA del PPR che non ammette "campeggi e ed aree attrezzate di camper".

Risposta: accogliendo la segnalazione, al paragrafo 21.8.4 si sostituisce la dicitura "campeggio ed aree di sosta per camper"" con la dicitura " strutture ricettive all'aria aperta"

3.16 RISPETTO DEGLI INDICI MASSIMI DEL DA 2266/U/83

"Relativamente al rispetto degli indici massimi indicati dal DA 2266/U/83, posto che le norme tecniche dei PS prevalgono sulle NTA appare opportuno che il valore massimo di riferimento (es. per le zone F : $if=0.75 mc/mq$) venga espressamente indicato, nella tavola di ciascun PS, tra i parametri urbanistici ed edilizi" in quanto le NTA del PUC rimandano appunto, sempre ai relativi PS.

Risposta: Si propone di non accogliere tale raccomandazione in quanto ogni progetto speciale PS sia di tipo C, F o G presenta una tabella dati dimensionali dove sono riportati gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; introdurre in tali tabelle i riferimenti agli indici massimi del DA 2266/U/83 porterebbe ad ingenerare una ambiguità sugli indici da rispettare nella situazione specifica di ciascun PS.

3.17 PS PUNTA SU TORRIONE

"Relativamente al PS Punta su Torrione, rispetto all'ipotesi progettuale presentata precedentemente, non appare necessario, ne opportuno riclassificare come H2.6 "aree di cessione" alcune aree che prima erano destinate a verde privato – inedificabili", tali aree peraltro,

non parrebbero essere computate nella tabella dei dati dimensionali” tra le cessioni del PS, a tal fine, infatti vengono considerate le sole aree di cessione H2.1 e S. Queste ultime aree inoltre, erano classificate precedentemente come H2.6. Non risultano individuate nella scheda norma le aree S3 “impianti sportivi” cui si fa riferimento tra le prescrizioni particolari relative alla seconda ipotesi (premierità di 15.000 mc) nelle norme tecniche di attuazione del PS. Si raccomanda, nella fascia dei 300 m, di non realizzare volumi superiori a quelli previsti dal PdL originario, che come dichiarato dal Comune è fatto salvo dall’art. 10 bis c. 2lett.b) della LR 45/89. Inoltre relativamente alle prescrizioni particolari in cui vengono richiamati percorsi pedonali, discese a mare e impianti sportivi che sarebbero individuati nella scheda norma, l’adeguamento della cartografia non risulta completo avendo individuato nella Scheda norma del PS solo le discese a mare.

Risposta: Si propone di non modificare le zone H2.6 presenti all’interno di aree private in quanto il valore paesaggistico ambientale di aree H2.6 (macchia mediterranea) prevale sul regime proprietario. Nulla cambia per i privati avere una porzione di terreno classificata verde privato inedificabile o H2.6 macchia mediterranea.

Quanto alla zona S3 questa ricade all’interno dell’ampia zona S con la quale si identifica per la quasi totalità; spetterà al PUA definire nel dettaglio la ripartizione tra le diverse tipologie di zona S. Con lo stesso principio i percorsi pedonali, discese a mare e impianti sportivi saranno individuati dalla pianificazione attuativa.

3.18 PS 8 ORTI SUD

“Relativamente al PS Orti Sud:

- *Per quanto riguarda il meccanismo perequativo del credito volumetrico debba essere la convenzione a regolare il meccanismo di attuazione*
- *Relativamente alle incongruenze in ordine alla classificazione delle UMI è stata risolta l’incongruenza tra le definizioni UMI-UMI2/F4.1-F4.2 ma permangono le altre.*

Risposta: Sul primo punto si concorda con il fatto che sarà la convenzione tra privati e comune a regolare il meccanismo perequativo.

Sul secondo punto non risultano chiare le incongruenze residue richiamate.

3.19 PS TANCA MANNA REFUSO CASE VACANZE

“Relativamente alle zone G si segnala un refuso ”case-vacanze” nel paragrafo Parametri parcheggi” delle norme tecniche del PS Tanca Manna.”

Risposta: Si accoglie la segnalazione eliminando il refuso ”case-vacanze” nel paragrafo Parametri parcheggi” delle norme tecniche del PS Tanca Manna.”

3.20 STRUTTURE DI SUPPORTO ALLA BALNEAZIONE

“Relativamente alle strutture di supporto alla balneazione” si rinvia alle disposizioni contenute negli artt. 17 e 43 comma 2 della LR8/2015.”

Risposta: Si accoglie la segnalazione introducendo i dispositivi di cui agli artt. 17 e 43 comma 2 della LR8/2015 nelle NTA del PUC negli articoli relativi alle strutture di supporto alla balneazione.

3.21 PS 16 EZZI MANNU

“Relativamente al PS 16 Ezzi Mannu” (sottozona H) si raccomanda che il PS richiami la disciplina contenuta nell’elaborato “6.4 Scheda database dei Beni” , in quanto il suddetto art. 36 precisa che “Le indicazioni e le norme descritte nelle schede prevalgono su qualunque altra norma e previsione contenuta nelle presenti NTA(e non anche PS).

Risposta: Si accoglie la raccomandazione inserendo nella norma del PS15 Ezzi Mannu il richiamo alla disciplina contenuta nell’elaborato 6.4 Scheda database dei Beni.

3.22 ZONE UMIDE STAGNO DI CASARACCIO

“Relativamente alle zone umide (Stagno di Casaraccio), ad integrazione dell’art. 17 delle NTA del PPR, si richiama quanto previsto dal sopraggiunto articolo 27 “estensione del vincolo paesaggistico”, e comunque, si raccomanda di verificare con le autorità competenti la appartenenza al Demanio marittimo degli stagni ricadenti nel proprio territorio Comunale in considerazione della previsione della Circolare n. 16210 del 02.07.1986 dell’Assessorato della pubblica istruzione, beni culturali, Informazione, Spettacolo e Sport secondo la quale in presenza di stagni appartenenti al Demanio Marittimo dovrà essere modificata la linea dei 300 m prendendo come riferimento le relative sponde. .

Risposta: Nel PUC è previsto una fascia di 300 mt dalle sponde dello stagno di Casaraccio che risulta di proprietà privata. Tale vincolo pertanto viene confermato.

3.23 PARCHEGGI S4 PIANO DEL VERDE

“Relativamente al dimensionamento dei parcheggi (S4) nel Piano del Verde” (comma 24.7 delle NTA del PUC) si segnala che, benché il comune concordi con il rilievo RAS, l’art. 24 “Servizi di quartiere- zone S” non appare modificato in tal senso.

Risposta: all’art. 24 comma 7 è già stato eliminato il riferimento al Piano del Verde; è tuttora presente un richiamo al regolamento del verde contenuto nel “Regolamento Edilizio Paesaggistico, titolo VII “verde urbano” relativo alla realizzazione di parcheggi a raso e parcheggi interrati; per eliminare ogni ambiguità di rimandi e riferimenti si integrano i commi 24.6 e 24.7 con il richiamo all’art. 76 del REP (Il verde dei parcheggi e viali alberati) in luogo del generico “regolamento del verde”.

3.24 REFUSI DM 1444

“Si segnalano altri refusi relativi al DM n. 1444 del 02.04.1968 in luogo del DA 2266/U/83”.

Risposta: Nell’art. 24.7 non sono presenti refusi riferiti al DM n. 1444 del 02.04.1968.

3.25 DIMENSIONI DEL SOPPALCO

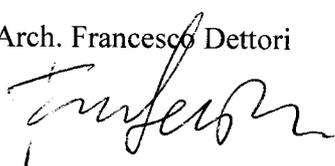
“Relativamente alle dimensioni del soppalco occorre fare riferimento a quanto disposto dall’art.33” Interventi per il riuso degli spazi di grande altezza” della LR 8/2015.”

Risposta: Si propone di accogliere il suggerimento inserendo all’art. 19 del REP le norme dell’art.33 ” Interventi per il riuso degli spazi di grande altezza” della LR 8/2015.

Stintino 03/07/2015

Coordinatore Ufficio del Piano

Arch. Francesco Dettori



Il Consulente Legale

Avv. Francesco Delitala

