



COMUNE DI ILBONO

PROVINCIA DI NUORO

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 19 REG. DATA 18.06.2019	OGGETTO: VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI IN RELAZIONE AL PUC ADOTTATO IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE, AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA LEGGE REGIONALE 22 DICEMBRE 1989 N°45/89 e S.M.I.
---	---

L' anno, **DUEMILADICIANNOVE** addì **DICIOTTO**, del mese di **GIUGNO** alle ore **19,00 e seguenti** Solita sala delle Adunanze del Comune suddetto;

Alla II convocazione in sessione **STRAORDINARIA**, che è stata partecipata ai Sigg. consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI		Presenti	Assenti
PIRODDI	ANDREA - SINDACO	X	
CANNAS	GIUSEPPE		X
STOCHINO	AGNESE	X	
SIGNORELLI	SPARTACO	X	
LAI	GIORGIO		X
LAI	SALVATORE	X	
BIDOTTI	SANDRO		X
CERINA	ROCCO	X	
MURRU	GIAMPIETRO	X	
SATTA	LINDA		X
STOCHINO	FLAVIO		X
NOTO	ANNA LINA		X
IBBA	LOREDANA	X	

TOTALE Presenti: 7

TOTALE Assenti: 6

CONSTATATO che gli intervenuti sono in numero legale;

- Presiede Piroddi Andrea nella sua qualità di Sindaco
- Partecipa il Balloi Natalina nella sua qualità di Segretario Comunale
- La seduta è PUBBLICA

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, remettendo che, sulla proposta della presente deliberazione redatta nel testo di seguito riportato, ai sensi dell'art.49 del D. Leg.vo 18.08.2000 n. 267, hanno espresso parere FAVOREVOLE

- il Responsabile del Servizio Interessato, per quanto concerne la **regolarità tecnica**
- il Responsabile del Servizio Economico-Finanziario, per quanto concerne la **regolarità contabile**

PREMESSO

- che con precedente deliberazione del C.C. n° 7 del **12 MARZO 2018** è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi degli artt. 19 e 20 della legge regionale 22 dicembre 1989 n°45/89 e s.m.i.;
- che il piano urbanistico così adottato è stato depositato presso la Segreteria Comunale in data **12/04/2018**, a disposizione del pubblico per essere visionato e per poter presentare osservazioni scritte;
- che dell'avvenuto deposito (come previsto dall'art. 20 della L.R. n° 45/1989 e s.m.i.) è stato reso noto mediante:
 - ✓ Pubblicazione sul BURAS n° **19** del **12/04/2018** della Regione Sardegna;
 - ✓ Pubblicazione all'albo pretorio e on – line del Comune di Ilbono al n° **181** dal giorno **12/04/2018** al giorno **11/06/2018**;
 - ✓ Avviso mediante manifesti nel territorio comunale;
- che con nota prot. n° **1921** del **12/04/2018** è stato comunicato agli Enti interessati dalla procedura compresi i Comuni limitrofi l'adozione degli atti;
- che con nota prot. n° **2050** del **20/04/2018** è stato comunicato alla Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica l'adozione degli atti per la presentazione di eventuali osservazioni;
- che è stato successivamente dato seguito alla fase partecipativa e di ascolto dei soggetti rappresentativi del territorio, mediante indizione di incontri pubblici che si sono tenuti il giorno **25/05/2018**, nonché la fase di consultazione dei soggetti con competenze ambientali che si è svolta presso la Provincia di Nuoro (sede di Tortoli) il giorno **25/05/2018**;

DATO ATTO

- che a seguito della suddetta attività di pubblicazione sono pervenute n° **17 OSSERVAZIONI** di soggetti privati entro il termine di pubblicazione (data **11/06/2018**), n° **1 OSSERVAZIONE** da parte dell'UT Comunale, n° **2 OSSERVAZIONI** di soggetti privati oltre il termine del **11/06/2018** e la nota prot. n° **28077** del **13/07/2018** acquisita in data **16/07/2018** al prot. n° **03607** della Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica all'adozione degli atti;
- che le suddette osservazioni sono state oggetto di approfondito esame da parte dell'amministrazione comunale;

VISTA la relazione predisposta dall'UT Comunale;

RITENUTO pertanto di dovere procedere all'esame di ciascuna delle osservazioni prodotte in ordine di arrivo al protocollo comunale, ivi comprese quelle acquisite oltre la data del **11 GIUGNO 2018** anche se tardivamente prodotte;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.vo n° 267/2000 e s.m.i.;

VISTI

- la Legge Regionale 22 dicembre 1989, n° 45 e s.m.i.;
- l'art. 4, comma 2, lettera d) della L.R. n° 45/1989 e s.m.i. che stabilisce che il Comune con il piano urbanistico comunale assicura la equilibrata espansione dei centri abitati in coerenza con le direttive e i vincoli regionali;
- l'art. 19 della L.R. n° 45/1989 e s.m.i. che detta i contenuti del piano urbanistico comunale;
- l'Art. 20 della L.R. n° 45/1989 e s.m.i. che disciplina la formazione, l'adozione ed approvazione del Piano Urbanistico Comunale;
- la Legge Regionale 25 Novembre 2004, n. 8;
- il Testo Unico in materia edilizia approvato con DPR 06 giugno 2001 e s.m.i.; il Codice Urbani approvato con D.Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni;
- il Piano Paesaggistico Regionale approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006;
- la delibera del Consiglio Comunale n° **16** del **23/06/2016** e n° **27** del **28/09/2017** con la quale sono stati adottati/approvati, rispettivamente, gli elaborati per la pianificazione locale, ai sensi degli articoli 4, 8 e 26 delle N.A. del Piano di assetto idrogeologico (PAI) nonché delle varianti – Art. 16 comma 6 della L.R. n° 12 del 30/06/2011 e la **PORTE FRANE** della pianificazione locale;
- la deliberazione n° **1** del **19/06/2018** dell'Autorità di Bacino Comitato Istituzionale con la quale è stato approvato lo studio di pericolosità e rischi da frana di cui alle citate delibere del Consiglio Comunale n° **16/2016** e n°**27/2017**;
- la delibera del Consiglio Comunale n° **16** del **23/06/2016** e n° **18** del **18/06/2019** con la quale è stato approvato lo studio di compatibilità **IDRAULICA**, comportante e aggiornamenti alle perimetrazioni e ai livelli di pericolosità delle aree delimitate dal PAI;

ACCERTATO che con le dichiarazioni i seguenti consiglieri comunali hanno dichiarato la presenza o meno di situazioni che determinano l'obbligo di astensione dalla votazione delle singole osservazioni:

Nome Consigliere	Nota del	Prot.	Incompatibilità
PIRODDI ANDREA	24/04/2019	2445	Si, incompatibilità con l'osservazione n° 15, 21
STOCHINO AGNESE	16/04/2019	2291	Si, incompatibilità con l'osservazione n° 18, 19 e 21
SIGNORELLI SPARTACO	16/04/2019	2292	Si, incompatibilità con l'osservazione n° 3
LAI GIORGIO	16/04/2019	2293	No, nessuna incompatibilità dichiarata
LAI SALVATORE	24/04/2019	2447	No, nessuna incompatibilità dichiarata
CERINA ROCCO	11/04/2019	2195	No, nessuna incompatibilità dichiarata
BIDOTTI SANDRO	24/04/2019	2446	No, nessuna incompatibilità dichiarata
IBBA LOREDANA	14/06/2019	3444	No, nessuna incompatibilità dichiarata
CANNAS GIUSEPPE			
MURRU GIAMPIETRO	06/05/2019	2629	No, nessuna incompatibilità dichiarata
SATTA LINDA			
NOTO ANNALINA			
STOCHINO FLAVIO			

UDITO il Sindaco dichiarare aperte le operazioni di voto, che si svolgeranno in forma palese per alzata di mano, si procede nel rispetto delle modalità sopra descritte:

OSSERVAZIONE n° 1 nota prot. n° **28077** del **13/07/2018** acquisita in data **16/07/2018** al prot. n° **03607** della Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica:

non viene dichiarata alcuna situazione che determina l'obbligo di astenersi;

Testo Osservazione:

1.DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA DA ALLEGARE AL PUC: 1.a. Completare la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), l'adozione preliminare della variante al PAI relativa all'assetto idraulico del territorio ai sensi dell'articolo 37 delle NA PAI, e la Copianificazione dei beni storico culturali. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 1. La Valutazione Ambientale Strategica sarà conclusa con l'emissione del Parere Motivato da parte dell'Autorità competente.

2.RIORDINO DELLE CONOSCENZE:

2.a. Predisporre la carta della "capacità d'uso dei suoli" accompagnata da un elaborato testuale in cui sia illustrata la procedura utilizzata descrivendo le differenti classi di capacità d'uso individuate; **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 2.a: Esplicitare meglio la carta delle unità delle terre con la capacità d'uso dei suoli.

2.b. Predisporre la carta della "land suitability" in riferimento a usi specifici, accompagnata da un elaborato testuale in cui sia illustrata la procedura utilizzata descrivendo le attitudini del suolo agli usi scelti, strategici e in linea con le scelte pianificatorie. Assetto ambientale. Carte aree percorse da incendio e usi civici. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 2.b: Predisporre la carta della Land suitability.

2.c. Predisporre un elaborato che riporti il perimetro delle aree percorse da incendio classificate per anno di riferimento e individuando per ciascun areale la tipologia di soprasuolo. Integrare le NTA del PUC con le disposizioni previste dall'articolo 10 della legge n° 353/2000. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 2.c: Inserire tra i vincoli ambientali le aree percorse da incendio.

2.d. Predisporre la carta dei perimetri degli usi civici. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 2.d: Riportare le aree soggette i uso civici nella tavola dei vincoli paesaggistico ambientali

2.e. Predisporre una carta di sintesi dei tematismi ambientali del PPR alla scala locale riportando le voci individuate nella legenda del PPR relativa all'assetto ambientale individuando le sub-categorie di componenti come rappresentate nella cartografia del PPR. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 2.e Aggiornare la carta delle Componenti di paesaggio con valenza ambientale.

2.f. Riportare nella carta dei beni storico/culturali il perimetro del centro di antica e prima formazione così come individuato nella cartografia del PPR 2006. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 2.f Inserire il perimetro del Centro Matrice.

2.g. Completare la carta di sintesi dei tematismi storico/culturali del PPR alla scala locale individuando, se presenti, tutte le sub-categorie di componenti come rappresentate nella cartografia del PPR, non cartografate nelle Tavole 7.1a e 7.1b (Insediamenti produttivi storici, reti ed elementi connettivi, elementi dell'insediamento rurale sparso, ecc). **NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 2.g, in quanto non sono presenti altre categorie di BBPP (Vedi verbale di copianificazione).

2.h. Produrre una carta sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente accompagnata da relativa tabella esplicativa contenente le informazioni minime necessarie relative alle singole zone omogenee (superfici, volumi, indici, abitanti insediati e insediabili, ecc) e alla pianificazione attuativa vigente (denominazione, atti amministrativi, dati dimensionali, ecc). **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Mediante rielaborazione e integrazione dei documenti di riordino delle conoscenze per quanto riguarda l'assetto insediativo.

2.i. Rielaborare le Tavole 5.1 e 5.2 con una adeguata risoluzione e un congruo taglio di scala in quanto la definizione di tali elaborati non consente la corretta valutazione e interpretazione delle scelte adottate, in modo particolare all'interno del centro urbano. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Mediante rielaborazione e integrazione dei documenti di riordino delle conoscenze per quanto riguarda l'assetto insediativo.

2.j. Risolvere l'incongruenza riscontrata relativamente agli insediamenti turistici dichiarati esistenti nel PUC adottato, non indicati nella rappresentazione dell'Assetto Insediativo alla scala comunale. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Mediante rielaborazione e integrazione dei documenti di riordino delle conoscenze per quanto riguarda l'assetto insediativo.

2.k. Predisporre una carta di sintesi dei tematismi dei diversi assetti del PPR alla scala locale riportando tutte le categorie e sub-categorie così come individuate e classificate nella legenda del PPR. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 2.k: Aggiornando la carta delle Componenti di paesaggio con valenza ambientale.

3.AMBITI DI PAESAGGIO LOCALI

3.a. Predisporre idonea documentazione che individui e rappresenti gli ambiti di paesaggio alla scala locale, evidenziando le peculiarità (punti di forza e/o debolezza) che caratterizzano le tipologie di paesaggio individuate, il progetto paesaggistico, gli obiettivi e le azioni di Piano e come lo stesso si realizza attraverso le scelte urbanistiche/pianificatorie del PUC. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 3.a: Mediante elaborazione della carta degli ambiti di paesaggio locale.

4.DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

4.a. Illustrare le motivazioni che hanno portato alla scelta dello "scenario alto", in merito alla stima dei nuovi residenti da variazione demografica; **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 4.a: argomentando la scelta dello scenario di riferimento.

4.b. Illustrare le motivazioni che hanno portato alla stima di 153 nuovi nuclei familiari, mentre nei tre scenari individuati sono indicati altri valori; **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 4.b: Precisando i valori del dimensionamento rispetto ai nuovi nuclei familiari.

4.c. Calcolare il parametro insediativo (mc/ab) in relazione ad ogni singola zona omogenea (A, B e C attuate); **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 4.c: Calcolando parametro mc/ab per ogni zona, attualmente si propone un unico valore.

4.d. Risolvere le incongruenze riscontrate nelle tabelle riepilogative relative alle volumetrie esistenti (residenziali/non residenziali) nelle zone A, B e C attuate, e fornire il dato sulla volumetria residua e sulla eventuale disponibilità di volumi vuoti riutilizzabili. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 4.d: Aggiornare le tabelle risolvendo incongruenze.

5.PROGETTO DEL PIANO: ZONA A

5.a. Fornire chiarimenti e maggiori dettagli sulla vigenza del Piano Particolareggiato del Centro storico, richiamato dalle NTA ma del quale ma non vengono fornite ulteriori indicazioni. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 5.a: inserendo i dati di approvazione del PPCS.

5.b. Riportare esattamente il perimetro del centro di antica e prima formazione così come individuato dalla cartografia del PPR. A tal proposito si richiedono chiarimenti sull'eventuale atto ricognitivo di verifica del succitato perimetro richiamato nei contenuti dell'articolo 21 delle NTA, ma del quale non sono stati forniti dettagli di tipo amministrativo. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 5.b: fornendo i chiarimenti relativi alla verifica del Centro matrice.

5.c. Integrare le NTA con le disposizioni proprie di uno strumento urbanistico generale come previsto dall'articolo 4 (indice fondiario) e dall'articolo 5 (altezze, distanze, possibilità di deroga per aree libere, ecc) del DA n. 2266/U del 1983 e dagli articoli 52 e 53 delle NTA PPR. **NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 5.c In quanto si ritiene che l'indicazione dei parametri richiesti sia superata dalla vigenza di un Piano Particolareggiato.

6.PROGETTO DEL PIANO: ZONA B

6.a. Specificare, coerentemente con le disposizioni di cui all'articolo 5 del DA n. 2266/U del 1983, che l'altezza massima degli edifici non potrà superare quella media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che interessati da piani attuativi. **ACCOGLIERE LE**

OSSERVAZIONI: Punto 6.a: Integrare parametri edilizi.

7.PROGETTO DEL PIANO: ZONA C

7.a.1. Rappresentare tutti i piani attuativi legittimamente approvati, fornendo nel dettaglio tutte le informazioni tecniche e amministrative necessarie (superfici, volumi, indici, abitanti insediabili, estremi approvazione, convenzioni, cessioni per standard, ecc). Dall'analisi delle fotografie aeree risultano diversi comparti non edificati; a titolo esemplificativo ma non esaustivo si richiama l'area posta nelle immediate vicinanze dell'ingresso meridionale dell'abitato e contigua ad una sottozona C3. La rappresentazione grafica dei comparti dovrà distinguere e classificare i singoli piani attuativi per avere un riscontro diretto con la disciplina delle NTA. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 7.a.1: Aggiornamento dei dati tabellari riportati negli elaborati di riordino delle conoscenze.

7.a.2. Fornire indicazioni in merito alla sottozona C1 individuata nei pressi della via Nazionale nella parte inferiore dell'abitato. La zonizzazione vigente rappresentava l'area con una campitura rossa senza alcuna etichetta, presumibilmente riconducibile ad un PEEP. In tal caso il suo perimetro dovrà essere riportato tale quale, comprensivo delle aree di cessione per aree standard; emerge infatti che la nuova zonizzazione classifichi la parte edificata come sottozona C1 e la parte non edificata come sottozona C3a. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 7.a.2: Identificazione della zona PEEP.

7.a.3. Definire univocamente la classificazione urbanistica della zona C localizzata nei pressi del PEEP, lungo la SS 198. La "tavola 3.2 – Disciplina urbanistica del territorio – Ambito urbano" classifica tale area sottozona C1 in luogo della classificazione di sottozona C3.a riportata negli strati informativi digitali. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 7.a.3: Verifica e revisione dei perimetri.

7.a.4. Fornire chiarimenti relativamente alla sottozona C1 lungo la via delle sorgenti per la quale è prevista l'approvazione di un planovolumetrico convenzionato unitamente alla contigua sottozona C3. Tale previsione, come peraltro confermato dall'analisi delle fotografie aeree dalle quali si evince l'assenza di edificazione, dimostrerebbe l'assenza di piani attuativi completati o in fase di completamento, presupposto per l'individuazione delle sottozone C1. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 7.a.4: Verifica e revisione dei perimetri.

7.b. Predisporre apposita tabella contenente tutti i dati tecnici dei singoli comparti di sottozona C2 (superfici, volumi esistenti, volumi programmati, indici di edificabilità, abitanti insediabili, cessioni per standard, ecc) dimostrando la legittimità di tutti i fabbricati inclusi nei perimetri individuati. Si specifica inoltre che, in relazione alla volumetria esistente e a quella in programma, si dovrà dimostrare che la superficie dei comparti di sottozona C2 individuati rispetti i limiti di edificabilità massimi previsti dal DA n. 2266/U del 1983. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 7.b: Mediante verifica dei dati tecnici dei comparti C2.

7.c.1. Rivalutare l'individuazione delle sottozone C3.a in relazione alle verifiche richieste sul dimensionamento del piano. Appare d'obbligo segnalare fin d'ora che i due comparti di sottozona C3.a, localizzati lungo la SS 198 e contigui al PEEP, presentano evidenti criticità sia perché non funzionali al completamente del disegno urbano sia perché ricadenti in un'area a pericolosità media da frana (Hg2), non attuabili ai sensi dell'articolo 33 delle NA del PAI. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 7.c.1: Verifica livelli di pericolosità e conseguente revisione dei perimetri delle Zone C3.

7.c.2. Rivalutare la classificazione della sottozona C3.a, posta nelle immediate vicinanze dell'ingresso meridionale dell'abitato e contigua alla sottozona C1, in quanto troppo piccola per essere oggetto di piano attuativo. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 7.c.2: Verifica dei perimetri e sussistenza aree comprese in PdL.

7.c.3. Quantificare tutti i volumi esistenti all'interno delle sottozone C3a, e fornire tutti gli elementi necessari a valutare la loro legittimità, posto che nelle tabelle riepilogative fornite nella relazione illustrativa si dichiara l'assenza di volume esistente. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 7.c.3: Verifica della presenza di volumetrie legittimamente realizzate.

7.d.1. Integrare la disciplina delle NTA al fine di consentire la destinazione urbanistica DU_B.1 – Alberghi solo dove la volumetria a destinazione residenziale risulti preponderante rispetto alla volumetria complessiva. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 7.d.1. Revisione destinazioni consentite.

7.d.2. Ridefinire la quota delle cessioni per aree standard nei termini previsti dall'articolo 4 del DA n. 2266/U del 1983, indicando le dotazioni minime, non in termini percentuali, ma in funzione degli abitanti insediabili da calcolare sulla base del parametro di 100 mc/ab. **NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 7.d.2: Il Piano prevede quote di cessione a standard in misura differenziata rispetto a quanto indicato dal Decreto Floris, ciò al fine di conseguire una dotazione di servizi equilibrata rispetto all'intero ambito urbano e non rispetto alla singola porzione territoriale interessata dal piano di lottizzazione.

7.e. Introdurre la disciplina generale per le sottozone C1 secondo i parametri previsti dal DA n. 2266/U del 1983. Non appare sufficiente, anche in relazione ad ipotetiche e future varianti ai piani attuativi, rimandare alle prescrizioni e ai parametri edilizi e urbanistici contenuti negli elaborati grafici, nelle norme e nelle convenzioni dei diversi strumenti attuativi. Sarebbe opportuno introdurre la specifica disciplina di ogni singolo piano attuativo legittimamente approvato, inserendo i principali dati urbanistici di progetto. **NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 7.e: Si ritiene opportuno rinviare ai parametri edilizi e urbanistici indicati nelle NTA dei singoli PdL, proprio nella eventualità di varianti ai piani attuativi.

7.f. Verificare, nelle sottozone C2, che l'applicazione dell'indice fondiario stabilito non sia in contrasto con l'indice territoriale massimo consentito per i comuni di III classe di 1 mc/mq. È necessario, inoltre, specificare che le nuove volumetrie programmate (6'400 mc) derivano dalla applicazione del premio volumetrico del 20% solo in caso di redazione di apposito strumento urbanistico attuativo e cessione delle aree per standard, che dovrà comunque rispettare l'indice territoriale massimo previsto. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 7.f: Verifica dei parametri urbanistici.

7.g. Definire in maniera dettagliata e specifica, all'interno della disciplina delle sottozone C3, le modalità di attuazione degli interventi compensativi legati alla acquisizione delle aree (S3). **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 7.g: Precisazione delle modalità compensative.

8.PROGETTO DEL PIANO: ZONA D

8.a. Rappresentare dettagliatamente i piani attuativi legittimamente approvati, fornendo tutte le informazioni tecniche e amministrative necessarie (superfici, volumi, indici, estremi approvazione, convenzioni, cessioni, ecc). La rappresentazione grafica dei comparti dovrà distinguere e classificare i singoli piani attuativi per avere un riscontro diretto con la disciplina delle NTA. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 8.a: Integrazione delle tabelle e delle tavole del riordino delle conoscenze per l'assetto insediativo.

8.b. Definire un congruo dimensionamento dei nuovi insediamenti produttivi che giustifichi la necessità di individuazione di nuovi comparti, alla luce della dichiarata disponibilità di aree libere all'interno del PIP e della presenza di diverse aree non edificate all'interno delle sottozone D2 attuate. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 8.b: Integrazione del dimensionamento precisando disponibilità lotti liberi e domanda potenziale.

8.c. Chiarire la presenza di un fabbricato non riconducibile ad attività artigianali, all'interno della sottozona D2b lungo la SS 198 adiacente all'area PIP. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 8.c: edificio soggetto a domanda di Condonio Edilizio del 1986, pratica 48/CS/1986 del 22/04/1986.

Relativamente alle NTA (articolo 24):

8.d. Introdurre la disciplina generale per le sottozone D attuate secondo i parametri previsti dal DA n. 2266/U del 1983. Non appare sufficiente,

anche in relazione ad ipotetiche e future varianti ai piani attuativi, rimandare alle prescrizioni e ai parametri edilizi e urbanistici contenuti negli elaborati grafici, nelle norme e nelle convenzioni dei diversi strumenti attuativi. Sarebbe opportuno introdurre la specifica disciplina di ogni singolo piano attuativo legittimamente approvato, inserendo i principali dati urbanistici di progetto. **NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 8.d: Si ritiene opportuno rinviare ai parametri edilizi e urbanistici indicati nelle NTA dei singoli PdL, proprio nella eventualità di varianti ai piani attuativi.

8.e. Rimodulare le prescrizioni relative alla superficie territoriale minima per le sottozone D2 in maniera congrua rispetto all'effettivo sviluppo delle aree prescelte. I dati dimensionali indicati negli shapefile evidenziano infatti che il limite imposto di 15'000 mq non verifica in tutti i comparti individuati, ma solo per una parte di essi. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 8.e: Rimodulare superficie minima di intervento.

9. PROGETTO DEL PIANO: ZONA E

9.a. Predisporre gli studi e le analisi specialistiche relativi alla capacità e suscettività dei suoli all'uso agricolo, propedeutici alla classificazione urbanistica dell'agro. Considerata la mancanza della carta della capacità d'uso dei suoli nonché della suscettività d'uso agricolo, non è chiara la metodologia utilizzata per la determinazione della zonizzazione agricola, evidenziata anche dalla presenza di diverse incongruenze tra il reale stato dei luoghi e la classificazione proposta. A titolo esemplificativo e non esaustivo si richiamano le aree a Nord del centro abitato e ad esso contigue, classificate sottozona E5 ma evidentemente riconducibili alle sottozone E2. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 9.a: Gli studi agronomici già presenti saranno integrati con gli studi richiesti.

Relativamente alle NTA (articolo 25):

9.b. Correggere il refuso relativo alla necessità del parere favorevole dell'Assessorato Enti Locali, finanze e Urbanistica per gli interventi volumetrici superiori ai 3'000 mc, abrogato dall'articolo 44, comma 6, della legge regionale n. 8/2015. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 9.b: Eliminare refuso.

9.c. Ricondurre il valore della superficie minima necessaria per la realizzazione di strutture di appoggio da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli alle disposizioni di cui al DPGR n. 228/1994 (superficie minima pari a 1 ha). **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 9.c: precisando che le strutture proposte nelle NTA del PUC sono strutture di appoggio e non in muratura, quindi, amovibili e non in struttura fissa.

9.d. Richiamare le disposizioni di cui alla legge regionale n. 11/2015 Norme in materia di agriturismo, ittiturismo, pescaturismo, fattoria didattica e sociale, relativamente alle disposizioni previste per le attività multifunzionali delle aziende agricole. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 9.d: Integrare i riferimenti normativi.

9.e. Aggiornare il riferimento alla legge regionale n. 27/1998, relativamente alle prescrizioni in materia di turismo rurale, in quanto abrogata dall'articolo 49 della legge regionale n. 16/2017. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 9.e: Aggiornare i riferimenti normativi.

9.f. Implementare la disciplina delle sottozone E* introducendo limiti maggiori per quanto concerne le superfici minime di intervento, al fine di rafforzare le limitazioni introdotte per contrastare la frammentazione dei lotti e contenere la diffusione insediativa ai fini residenziali. **NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 9.f: In quanto si ritiene la normativa proposta sufficiente a scongiurare ulteriori diffusioni insediative a carattere residenziale nelle aree agricole periurbane.

9.g. Definire una distanza minima reciproca tra un punto di ristoro e l'altro, come indicato nell'articolo 6 della circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 10 maggio 1984, n. 1 (Circolare Decreto Floris). **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 9.g: Integrare la normativa.

9.h. Riportare le specifiche disposizioni previste dall'articolo 26, comma 3, della legge regionale n. 8/2015 in materia di requisiti soggettivi per l'edificazione residenziale. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 9.h: Riportare i requisiti soggettivi per l'edificazione in agro (art. 26, comma 3, LR 8/2015).

9.i. Effettuare il censimento dei fabbricati agricoli e dei fabbricati abusivi così come definito dalle disposizioni dell'articolo 61, comma 1, lettera e), dell'articolo 78, comma 1, lettera e) e dell'articolo 80, comma 1, lettera e), delle NTA PPR. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 9.i: L'ufficio tecnico comunale ha predisposto un apposito file SHAPE con l'individuazione dei fabbricati.

10. PROGETTO DEL PIANO: ZONA F

10.a. Rappresentare dettagliatamente i piani attuativi legittimamente approvati, fornendo tutte le informazioni tecniche e amministrative necessarie (superfici, volumi, indici, abitanti insediabili, estremi approvazione, convenzioni, ecc.). La rappresentazione grafica dei comparti dovrà distinguere e classificare i singoli piani attuativi per avere un riscontro diretto con la disciplina delle NTA. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 10.a: Aggiornamento della tavola dei Piani attuativi vigenti negli elaborati di riordino delle conoscenze.

Relativamente alla zonizzazione:

10.b. Verificare il perimetro delle sottozone individuate lungo lo sviluppo del limite amministrativo comunale in quanto si riscontrano evidenti difformità tra il limite comunale proposto e quello rappresentato nel database della RAS. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 10.b: con nota/PEC prot. n° 11947 del 01/04/2019, acquisita in data 02/04/2019 al n° 01983 di protocollo, la RAS ha comunicato l'avvio della procedura di verifica dei limiti comunali tra i comuni di Ilbono, Elini, Arzana e Tortoli. I limiti che saranno portati all'attenzione degli uffici regionali saranno quelli riportati nelle carte catastali Comunali come concordato tra Ilbono ed Elini e rappresentate nelle tavole del PUC.

10.c. Fornire chiarimenti relativamente alla sottozona F1 in località "Cumbulas", in quanto dall'analisi delle fotografie aeree non si riscontra la dichiarata realizzazione parziale delle opere di urbanizzazione. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 10.c: Le opere di urbanizzazione dichiarate come realizzate risultano le strade, come chiarito nella riunione preliminare all'adozione definitiva tenutasi con i funzionari RAS il giorno 27/11/2018.

10.d. Eliminare la sottozona F4 a valle della SS 125, in località "Bia Manna", in quanto la sua individuazione risulta in contrasto con le prescrizioni dell'articolo 20 delle NTA del PPR, secondo cui nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione (comma 1, lettera a), salva la possibilità di procedere al completamento degli insediamenti turistici esistenti (comma 2, punto 2), lettera c) o alla individuazione di aree da trasformare in contiguità ai centri abitati (comma 2, punto 2, lettera a). **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 10.d: Eliminare la previsione insediativa turistica.

10.e. Rivalutare la sottozona F4 a monte della SS 125, in località "Bia Manna", in funzione: delle risultanze della variante al PAI relativa all'assetto idraulico del territorio (redatta ai sensi dell'articolo 37, comma 3, lettera b, delle NA del PAI), in relazione alla presenza di un corso d'acqua a Sud del comparto, per il quale è necessario definire le aree di esondazione con un apposito studio idrologico-idraulico di dettaglio; del reale stato dei luoghi rispetto alla riclassificazione delle componenti di paesaggio dell'Assetto Ambientale nella discesa di scala del PPR a livello comunale. A tal proposito si evidenzia che il perimetro del comparto ricade su una porzione di territorio classificata "aree naturali e sub naturali – Vegetazione a macchia e in aree umide", nella quale, ai sensi dell'articolo 23, comma 1, lettera a), "è vietato qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità eco sistemica o la fruibilità paesaggistica"; delle prescrizioni di cui all'articolo 89, comma 1, lettera b), delle NTA del PPR, per le quali i comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR, devono favorire la localizzazione dei nuovi insediamenti turistici in zone contigue e/o integrate agli insediamenti

urbani. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 10.e: Il perimetro della sottozona F4 sarà rivisto conformemente ai criteri indicati.
10.f. *Introdurre la disciplina generale per le sottozone F1 secondo i parametri previsti dal DA n. 2266/U del 1983. Non appare sufficiente, anche in relazione ad ipotetiche e future varianti ai piani attuativi, rimandare alle prescrizioni e ai parametri edilizi e urbanistici contenuti negli elaborati grafici, nelle norme e nelle convenzioni dei diversi strumenti attuativi. Sarebbe opportuno introdurre la specifica disciplina di ogni singolo piano attuativo legittimamente approvato, inserendo i principali dati urbanistici di progetto.* **NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 10.f: In quanto si ritiene opportuno rinviare ai parametri edilizi e urbanistici indicati nelle NTA dei singoli PdL, proprio nella eventualità di varianti ai piani attuativi.

11. PROGETTO DEL PIANO: ZONA G

11.a. *Rappresentare dettagliatamente i piani attuativi legittimamente approvati, fornendo tutte le informazioni tecniche e amministrative necessarie (superfici, volumi, indici, abitanti insediabili, estremi approvazione, convenzioni, ecc). La rappresentazione grafica dei comparti dovrà distinguere e classificare i singoli piani attuativi per avere un riscontro diretto con la disciplina delle NTA.* **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 11.a: Rappresentare i Piani attuativi approvati e vigenti negli elaborati di riordino delle conoscenze.

Relativamente alle NTA (articolo 27):

11.b. *Introdurre la disciplina generale per le sottozone G attuate secondo i parametri previsti dal DA n. 2266/U del 1983. Non appare sufficiente, anche in relazione ad ipotetiche e future varianti ai piani attuativi, rimandare alle prescrizioni e ai parametri edilizi e urbanistici contenuti negli elaborati grafici, nelle norme e nelle convenzioni dei diversi strumenti attuativi. Sarebbe opportuno introdurre la specifica disciplina di ogni singolo piano attuativo legittimamente approvato, inserendo i principali dati urbanistici di progetto.* **NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 11.b: In quanto si ritiene opportuno rinviare ai parametri edilizi e urbanistici indicati nelle NTA dei singoli PdL, proprio nella eventualità di varianti ai piani attuativi.

11.c. *Armonizzare i parametri urbanistici previsti per le diverse sottozone alle disposizioni del DA n. 2266/U del 1983; nello specifico all'articolo 4 per quanto attiene l'indice di fabbricabilità territoriale e all'articolo 8 in riferimento al le superfici minime per gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.* **NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 11.c: La disciplina di piano risulta già conforme alla normativa vigente.

11.d. *Specificare che gli interventi di nuova costruzione e le modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo.* **NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 11.d: Il Piano prevede già gli interventi edilizi diretti consentiti e quelli subordinati alla approvazione di specifico strumento urbanistico attuativo.

11.e. *Introdurre una specifica disciplina per le aree cimiteriali (sottozone G4), con riferimento dinamico al regolamento di polizia mortuaria approvato con DPR n. 803/1975.* **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 11.e: Integrare la normativa del piano con esplicito riferimento al regolamento di polizia mortuaria approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 18 giugno 2012.

12. PROGETTO DEL PIANO: ZONA H

12.a. *Esplicitare in maniera univoca le attività non ammesse nella sottozona H1a in quanto le previsioni espresse non risultano di chiara interpretazione. La formulazione dell'articolo, infatti, parrebbe consentire attività quali "ricerca mineraria, apertura di cave o estrazione di materiale, costruzione di manufatti di qualsiasi tipo e discarica o deposito di materiali di qualsiasi tipo", normalmente escluse nelle aree di massima tutela.* **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 12.a: Esplicitare in maniera univoca le attività non ammesse.

13. PROGETTO DEL PIANO: FASCE/AREE DI RISPETTO

13.a. *Individuare anche per i manufatti e gli insediamenti individuati dalle sottozone H1.b, le relative "aree di rispetto dei beni di interesse storico culturale", così come definite dall'articolo 37 delle NTA del PUC.* **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 13.a: Inserire la fascia di rispetto anche per i manufatti e gli insediamenti individuati dalle sottozone H1.b.

13.b. *Dimostrare la ricorrenza dei presupposti per la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell'articolo 338 del TU Leggi Sanitarie in quanto, dalle verifiche cartografiche effettuate, risulta che la fascia di rispetto cimiteriale abbia uno sviluppo variabile tra i 50 m e i 150 m dal perimetro dell'area occupata, e quindi inferiore rispetto ai 200 m stabiliti per legge.* **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 13.b: indicare il perimetro della fascia di rispetto cimiteriale del PUC vigente.

14. PROGETTO DI PIANO: AREE PER STANDARD

14.a. *Verificare la dotazione delle aree standard secondo quanto previsto dagli articoli 6 e 7 del DA n. 2266/U del 1983 (definendo, per le sole zone A e B, in maniera chiara e univoca gli abitanti insediabili e le volumetrie esistenti, residue e programmate, nonché escludendo dalla verifica le cessioni delle zone C, che, per definizione si autoregolamentano con l'applicazione dei parametri di legge). Qualora dovesse permanere la carenza di aree per standard, il Comune dovrà necessariamente individuare e reperire le superfici minime di cui all'articolo 6 del DA n. 2266/U del 1983.*

ACCOGLIERE IN PARTE LE OSSERVAZIONI: Punto 14.a: Si accoglie la sola parte relativa alla verifica per le zone A e B; **NON ACCOGLIERE IN PARTE LE OSSERVAZIONI:** Punto 14.a: Il Piano verifica gli standard considerando l'intero sistema urbano, computando eventuali sovra standard presenti nei piani di lottizzazione attuati.

14.b. *Rivalutare la classificazione dell'area S2, localizzata tra la via Su Parisi e la via Circonvallazione, all'interno della quale insiste il mattatoio, in quanto non si configura propriamente come "attrezzatura di interesse comune" bensì come un'area produttiva e pertanto da ricondurre alla classificazione di zona D.* **NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 14.b: La zona S2 identifica l'ex mattatoio comunale da riconvertire ad altre funzioni di interesse pubblico, come da progetto finanziato su fondi Regionali.

14.c. *Rettificare la disciplina relativa ai parametri edificatori delle aree standard, nella considerazione che tali aree non sono zone urbanistiche omogenee ma dotazioni di aree per servizi all'interno di zone urbanistiche già definite e che, pertanto, i parametri edificatori sono quelli della zona urbanistica di riferimento.* **NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 14.c: Non si concorda con l'osservazione formulata; precisare eventuale riferimento normativo.

15. RAPPORTO TRA LE SCELTE URBANISTICHE E IL PAI

15.a. *Trasmettere, secondo quanto previsto dalle "Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI" (BURAS n. 29 del 10.09.2007), le "Carte della sovrapposizione della zonizzazione con le perimetrazioni di pericolosità idraulica" sia del centro urbano che del territorio extraurbano derivanti dalla variante al PAI dello studio redatto dal Comune ai sensi dell'articolo 37 comma 3, lettera b, delle NA del PAI, adottata preliminarmente dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino.* **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 15.a: Elaborato già presente; sarà comunque predisposto un aggiornamento sulla base dei nuovi studi idraulici e geologico geotecnici.

15.b. *Riportare negli elaborati di sovrapposizione di cui sopra le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali di cui all'articolo 8, commi 8 e 9, delle NA del PAI.* **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 15.b: Si modificherà l'elaborato secondo quanto richiesto.

15.c. *Rappresentare le aree di pericolosità idrogeologica con una campitura piena, utilizzando le gradazioni utilizzate dal PAI – blu-idraulico e rosso-*

frana – per una lettura più agevole e chiara degli elaborati prodotti. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 15.c: Si modificherà l'elaborato al fine di favorire la massima leggibilità dei diversi tematismi sovrapposti.

Relativamente alle NTA:

15.d. Esplicitare che il PUC recepisce anche i principi dettati dal PGRA (Titolo V delle NA del PAI); in particolare le NTA devono affermare che ogni trasformazione d'uso del suolo, sia a livello di strumento urbanistico generale (PUC) che a livello attuativo, deve rispettare il principio di invarianza idraulica (articolo 47 delle NA del PAI). **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 15.d: Saranno richiamati esplicitamente i principi di invarianza idraulica di cui al PGRA.

15.e. Recepire e adeguare lo strumento urbanistico a quanto contenuto nella deliberazione di C.I. n. 2 del 17.10.2017 (Direttiva per lo svolgimento delle verifiche di sicurezza delle infrastrutture esistenti di attraversamento viario o ferroviario del reticolo idrografico della Sardegna nonché delle altre opere interferenti - Direttiva per lo svolgimento delle verifiche di sicurezza dei canali tombati esistenti - Direttiva per lo svolgimento delle verifiche di sicurezza dei canali di guardia esistenti). **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 15.e: Il Piano acquisirà gli ulteriori studi connessi alle interferenze determinate sul reticolo idrografico dalle infrastrutture esistenti.

15.f. Inserire un apposito articolo in cui esplicitare che lo strumento urbanistico recepisce le norme d'uso del territorio dettate dalle NA del PAI facendo riferimento in particolare, con un rinvio dinamico, agli articoli relativi alla disciplina delle classi di pericolosità Hi e Hg (articolo dal 27 al 34 NA del PAI) e a quello relativo alle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (articolo 8, commi 8 e 9 NA del PAI). **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 15.f: La normativa del Piano è già coordinata con la disciplina del PAI per le diverse classi di pericolosità.

16. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

16.a. Riformulare la disciplina introdotta dall'articolo 16 descrivendo dettagliatamente la regolamentazione e i meccanismi di attuazione degli strumenti di compensazione urbanistica. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 16.a: La normativa del Piano verrà riformulata al fine di meglio precisare il meccanismo di compensazione urbanistica.

17. REGOLAMENTO EDILIZIO

17.a. Armonizzare l'intero Regolamento Edilizio (nomenclatura, definizioni, procedure e modalità di rilascio dei titoli edilizi), alle modifiche legislative introdotte negli ultimi anni (esempio: legge regionale n. 8/2015, legge regionale n. 11/2017, che hanno profondamente modificato la legge regionale n. 23/1985). **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto corretto e armonizzato;

17.b. Allineare e integrare la parte del Regolamento Edilizio relativa alle destinazioni d'uso (articoli 6 e 32) all'articolo 11 della legge regionale n. 23/1985, in materia di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto corretto e armonizzato;

17.c. Utilizzare, in attesa di una organica disciplina regionale, le definizioni introdotte dal quadro delle definizioni uniformi - Allegato A all'accordo tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione del Regolamento edilizio-tipo ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies, del DPR n. 380/2001. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto corretto e armonizzato;

17.d. Correggere alcuni refusi presenti nel testo degli articoli (in particolare in riferimento al concetto di autorizzazione edilizia presente nell'articolo 25). **NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 17.d: il termine autorizzazione è riferito ai tagli stradali e posa in opera di palificate per reti elettriche e simili come previsto nel regolamento comunale per i tagli stradali;

17.e. Articolo 6.

17.e.1. Armonizzare le definizioni degli interventi edilizi all'articolo 3 del DPR n. 380/2001. A titolo esemplificativo e non esaustivo, si ricorda che la manutenzione straordinaria non deve alterare "la volumetria complessiva degli edifici" e non "i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari", come indicato nel RE, ecc. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto corretto e armonizzato;

17.e.2. Verificare la declaratoria delle casistiche indicate per tipologia di intervento edilizio, tra le quali si riscontrano diverse imprecisioni. A titolo esemplificativo e non esaustivo: "costruzione di balconi", "costruzione di muri di sostegno e di contenimento", "installazione e modifica di elementi di arredo urbano" "costruzioni precarie e temporanee", classificate come MS; "variazione del numero delle unità immobiliari con frazionamenti e accorpamenti", "realizzazione di scantinati", classificate come RE, ecc. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto corretto e armonizzato;

17.e.3. Ricondurre le previsioni relative ai manufatti "temporanei e stagionali" all'articolo 15, comma 2, della legge regionale n. 23/1985 e alla consolidata giurisprudenza in materia che considera i fabbricati stagionali equivalenti a quelli permanenti. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto corretto e armonizzato;

17.f. Articolo 29. Ricondurre l'intera disciplina relativa al certificato di agibilità alla nuova formulazione dell'articolo 24 del DPR n. 380/2001. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto corretto e armonizzato;

17.g. Articolo 32.

17.g.1. Volume: ricondurre all'articolo 14 del D.Lgs n. 102/2014 le previsioni che prevedono esclusioni dal calcolo del volume urbanistico per soluzioni tecniche volte al risparmio energetico. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto corretto e armonizzato;

17.g.2. Volume Tecnico: ricondurre la definizione alle correnti disposizioni, secondo cui è volume tecnico unicamente lo spazio "strettamente necessario a contenere ed a consentire l'accesso agli impianti tecnici al servizio dell'edificio che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare allocazione all'interno dell'edificio stesso, e che presentino caratteristiche tali da non essere utilizzabili, né adattabili, ad uso residenziale, caratterizzati, comunque, da dimensioni non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza". **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 17.g.2: la definizione di volume tecnico è stata inserita come richiesto in precedenza per l'armonizzazione con il regolamento edilizio unico.

17.g.3. Distanza dai muri di contenimento: ricondurre il concetto di distanza dai muri di contenimento a quella di distanza fra gli edifici, dal momento che i muri di contenimento sono considerati come "costruzione" ai fini dell'applicazione della disciplina sulle distanze. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto corretto e armonizzato;

17.g.4. Balconi e verande coperte: ricondurre le modalità di calcolo dei volumi a quanto previsto dal DA 2266/U del 1983 e alla giurisprudenza consolidata secondo cui costituiscono volume tutti i fabbricati chiusi per almeno tre lati. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto corretto e armonizzato;

17.g.5. Piano Pilotis: specificare che la maggiorazione dell'altezza prevista deve essere considerata ai fini della determinazione dei "volumi" e delle "distanze". **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto corretto e armonizzato;

17.g.6. Parcheggi: esplicitare che la deroga prevista dall'articolo 9 della legge n. 122/1989 si applica solo ai fabbricati già esistenti alla data della citata legge n. 122/1989. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto corretto e armonizzato;

18. IN GENERALE

18.a. Verificare il limite comunale rappresentato nello strumento urbanistico comunale che presenta delle difformità rispetto a quello riportato nel

database regionale. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:** Punto 18.a.: con nota/PEC prot. n° 11947 del 01/04/2019, acquisita in data 02/04/2019 al n° 01983 di protocollo, la RAS ha comunicato l'avvio della procedura di verifica dei limiti comunali tra i comuni di Ilbono, Elini, Arzana e Tortolì. I limiti che saranno portati all'attenzione degli uffici regionali saranno quelli riportati nelle carte catastali Comunali come concordato tra Ilbono ed Elini e rappresentate nelle tavole del PUC.

La votazione riporta il seguente risultato:

presenti 7, votanti 7, voti favorevoli 6, voti contrari 0, astenuti 1 (Murru);

OSSERVAZIONE n° 2 Prot. n° 2672 del 29/05/2018 richiedente **UFFICIO TECNICO COMUNALE:**

non viene dichiarata alcuna situazione che determina l'obbligo di astenersi;

Testo Osservazione: *Si fa presente che: la Zona Sulaciu a monte delle ex case IACP ora AREA, da zona "C1" a zona "C3.a" in quanto non ancora attuate ne studiata; motivo: errore di perimetrazione della zona individuata.* **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI**

Punto 2.1: *Inserire nelle tavole grafiche l'individuazione dei terreni soggetti ad Uso Civico.* **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI**

Punto 2.2: *Inserire nelle norme di attuazione alla pagina 34, punto "Zona C1 - espansioni pianificate" e alla pagina 56 punto "Zona F1 - Insediamenti turistici pianificati" in seguente indirizzo al capoverso "Indirizzi": per i piani di lottizzazione aventi la convenzione urbanistica scaduta e con le opere di urbanizzazione primaria non ancora eseguite od eseguite in parte, si prescrive l'approvazione da parte del Consiglio Comunale, di una nuova convenzione urbanistica della durata di anni 5 nella quale siano specificate le modalità e le tempistiche di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. E' necessaria, inoltre, la presentazione di una nuova polizza fidejussoria in favore del Comune a garanzia dell'esecuzione delle opere e la predisposizione del progetto delle opere. Il rilascio dei PdC dei singoli lotti ed edifici/costruzioni è subordinato alla stipula della nuova convenzione con il Comune. Motivo: consentire ai privati un regolare e corretto ITER di approvazione degli interventi edilizi.* **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI**

Punto 2.3: *Integrare l'art. 15 delle NTA inserendo la definizione di Strumento Urbanistico Attuativo (SUA).* **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI**

Punto 2.4: *Integrazione gli articoli delle NTA per le zone soggette ad attuazione di Piani di Lottizzazione convenzionati, Strumenti Urbanistici Attuativi, Piani di Risanamento Urbanistici, Piani di Comparto, Piani di Recupero, Permessi di Costruire Convenzionati inserendo nelle modalità di attuazione il seguente capoverso: in osservanza dell'art.3 comma 3 della L.R. 20/91, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.*

ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI

La votazione riporta il seguente risultato:

presenti 7, votanti 7, voti favorevoli 6, voti contrari 0, astenuti 1 (Murru);

OSSERVAZIONE n° 3 Prot. n° 2134 del 27/04/2018 richiedente sig. **DEPAU SANDRO:**

viene dichiarata una situazione che determina l'obbligo di astenersi per i seguenti consiglieri:

- **SIGNORELLI SPARTACO** (vedi nota prot. n° 02292 del 16/04/2019) che esce dall'aula;

Testo Osservazione: *propone di modificare l'individuazione cartografica delle tavole 6.06, 6.07, 6.09, 6.10 che non sono costituite da boschi di latifoglie ma da agrumeti (piantumati da oltre 50anni) ricadenti nel mappale 128 ed oliveti nei mappali 172, 201, 717 del foglio 3 comune di Ilbono.* **ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE** che richiama le tavole 6.06 e 6.07 in quanto la zona realmente è Agrumeto (map. 128) e Oliveto (map. 172, 717, 201); **NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI** che richiamano la tavola 6.09 che individua parte della zona quale H2.a (Aree rocciose di cresta) e come tale non può essere declassificata;

La votazione riporta il seguente risultato:

presenti 6, votanti 6, voti favorevoli 5, voti contrari 0, astenuti 1 (Murru);

Il Consigliere **SIGNORELLI SPARTACO** rientra in aula per proseguire le operazioni di voto.

OSSERVAZIONE n° 4 Prot. n° 2153 del 02/05/2018 richiedente sig. **FOIS ILARIO:**

non viene dichiarata alcuna situazione che determina l'obbligo di astenersi;

Testo Osservazione: *propone che venga ripristinato lo stato d'origine della zona F5 (turistico ricettiva) in località Cumbulas, in terreno distinto in catasto al foglio 28 con i mappali n° 19, 20, 93, 94, 96, 98, 77, 99 della superficie complessiva di mq 29.250,00 così come da convenzione stipulata nell'anno 2005:* **ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE** con l'individuazione catastale dell'allora denominata F5 (ora F1) nei mappali 19, 20, 93, 94, 96, 97, 98, 77, 99;

La votazione riporta il seguente risultato:

presenti 7, votanti 7, voti favorevoli 7, voti contrari 0, astenuti 0;

OSSERVAZIONE n° 5 Prot. n° 2585 del 24/05/2018 richiedente sig. **PIRODDI ALESSANDRO:**

non viene dichiarata alcuna situazione che determina l'obbligo di astenersi;

Testo Osservazione: *chiede che l'area situata a ridosso della via Nazionale, con accesso dalla via XX Settembre, distinta in catasto al foglio 4, mappali 2956, 2957 e 2959 mantenga i requisiti di zona "B" (completamento residenziale) come da PUC attualmente in uso. [...] chiede che venga presa in considerazione una delle seguenti richieste: 1) l'area in oggetto continui a mantenere i requisiti attuali di area edificabile; 2) esproprio dell'area con assegnazione di un'area edificabile di pari superficie; 3) in caso di impossibilità di permuta, la monetizzazione dell'area come da indagine effettuata dall'agenzia delle entrate in fase di compravendita, in quanto il terreno è da decenni con destinazione d'uso di area edificabile e quindi acquistato con valore corrispondente a queste aree:* **NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI** in quanto le NTA soddisfano le richieste prevedendo per tali aree la c.d. compensazione urbanistica di cui all'Articolo 16 delle Norme e, a tal fine, viene assegnato un indice di edificabilità pari a 1,50 mc/mq (non viene quindi precluso il diritto di area edificabile). Tali diritti edificatori possono essere utilizzati nelle aree previste a tale scopo dal Piano Urbanistico Comunale. Qualora l'amministrazione comunale volesse procedere all'acquisizione di tali aree, mediante approvazione di uno specifico progetto di opera pubblica, apposizione di vincolo preordinato all'esproprio e avvio del procedimento espropriativo, essa acquisisce i relativi diritti edificatori come sopra definiti. Tali crediti edificatori possono essere successivamente ceduti a privati o enti pubblici per interventi di edilizia sociale o comunque di interesse pubblico. In alternativa a quanto disposto ai precedenti commi, potrà essere consentita ai proprietari la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano Urbanistico Comunale, previa stipula di apposita convenzione. Si precisa inoltre che la Sottozona (S3) identifica alcune porzioni inedificate del tessuto urbano adiacenti all'insediamento storico (Zona A), che presentano una significativa complessità morfologica ed una valenza paesaggistica specifica, per le quali il Piano appone un vincolo di destinazione a carattere conformativo.

La votazione riporta il seguente risultato:

presenti 7, votanti 7, voti favorevoli 6, voti contrari 0, astenuti 1 (Murru);

OSSERVAZIONE n° 6 Prot. n° 2587 del 24/05/2018 richiedente sig. **ARESU GIULIO:**

non viene dichiarata alcuna situazione che determina l'obbligo di astenersi;

Testo Osservazione: *chiede l'esclusione dall'aerea identificata boschiva (Hb.2) della porzione di proprietà del sottoscritto così come evidenziata nell'allegato stralcio di piano in colore arancione. Si chiede pertanto che la stessa sia integrata insieme alla restante proprietà nella zona E1 (in colore verde) per la motivazioni di seguito riportate. [...] La zona boschiva di cui al PUC ingloba al suo interno un'area di proprietà del sottoscritto che realmente non è bosco ma, come evidenziato nelle foto allegate, ospita alberi da frutto di varie specie. [...] Si ritiene falsata la sua delimitazione all'interno dei mappali di proprietà del sottoscritto. [...] foglio 22 mappali 1622, 1619, 1616, 1615, 1613, 1621. ACCOGLIERE IN PARTE L'OSSERVAZIONE:* prevedendo la possibilità nelle NTA di introdurre la destinazione agricola mediante variante non sostanziale al PUC (ex comma 26, dell'art. 20 della LR 45/89 e ss.mm. e ii.), con normativa conforme alle altre zone agricole limitrofe già individuate nell'immediato intorno, a condizione che tale previsione sia coerente con le disposizioni pianificatorie e normative sovraordinate, a seguito di accertamento da parte degli organi competenti.

La votazione riporta il seguente risultato:

presenti 7, votanti 7, voti favorevoli 6, voti contrari 0, astenuti 1 (Murru);

OSSERVAZIONE n° 7 Prot. n° 2671 del 29/05/2018 richiedente sig. **PISTIS ANGELO:**

non viene dichiarata alcuna situazione che determina l'obbligo di astenersi;

Testo Osservazione: *chiede la riclassificazione dei terreni indicati nella planimetria allegata sa zona E5 (agricola) e H2.b (aree d'interesse naturalistico) a zona F (turistica) [...] foglio 41 mappali 5-6-29-31-33-157-158-176, foglio 39 mappali 96-107. [...] e il conferimento alla stessa di una volumetria complessivamente realizzabile [...] e comprensiva di quella attualmente esistente [...] di 12.000 mc (dodicimila metri cubi) [...]. Il suddetto dimensionamento discende dall'entità dei posti letto previsti nel programma aziendale [...] (120 posti letto) [...] di 100 mc/posto letto [...] 120 p.l. x 100 mc/p.l. = 12.000 mc. [...] Con una maggiore offerta di posti letto ci si potrebbe quindi rivolgere a più ampie e qualificate fasce del mercato del turismo [...]. Tale dimensionamento non è casuale [...] quindi una dotazione di 120 posti letto sarebbe in grado di alloggiare contemporaneamente i componenti di sua diversi gruppi [...] nell'ambito dell'alimentazione [...] è prevista, [...] la creazione di un centro [...] di studio nel settore dei prodotti biologici. Quest'ultimo aspetto sarebbe rivolto non solo alle fasce turistiche del nord Europa [...] ma anche a gruppi "tematici" locali [...] che (invogliati anche dall'imminente completamento dell'importante arteria della SS 125) potrebbero trascorrere dei finesettimana alternativi, all'insegna del benessere e della buona tavola. ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI:* essendo già presente una struttura adibita a "punto di ristoro" si vuole consentire al proprietario un ampliamento dell'attività con la possibilità di modifica della destinazione di zona come prevede la normativa vigente in materia di zone turistiche. Inoltre, la parte di zona H2 ricadente nel cambio di destinazione di zona richiesto, sarà salvaguardata dalle edificazioni e/o modifiche e le (eventuali) nuove strutture saranno edificate/ubiccate al di fuori della zona H2 ma all'interno della nuova zona F individuata (per il calcolo delle volumetrie si potranno utilizzare anche superfici ricadenti in zona H2 ma all'interno della nuova zona F).

La votazione riporta il seguente risultato:

presenti 7, votanti 7, voti favorevoli 7, voti contrari 0, astenuti 0;

OSSERVAZIONE n° 8 Prot. n° 2721 del 30/05/2018 richiedente sig. **LODDO LUCIA:**

non viene dichiarata alcuna situazione che determina l'obbligo di astenersi;

Testo Osservazione: *chiede l'eliminazione del vincolo di zona H2b nell'area di cui trattasi e la riclassificazione in zona agricola (E1). [...] non si comprende per quale motivo non sia stato tenuto in minima considerazione l'attuale stato dei luoghi, che vede il fondo in questione coltivato a orto su più appezzamenti pressoché pianeggianti e con la significativa presenza di piante da frutto, vigneto e di una vasca di approvvigionamento idrico. [...] Il tutto si traduce in un certo e grave pregiudizio del diritto di proprietà della sottoscritta, che viene sacrificato in indubbia violazione dell'art. 42 della Costituzione della Repubblica Italiana e dell'art. 1, Protocollo addizionale alla Convenzione per la Salvaguardia dei Diritti dell'Uomo e delle Libertà Fondamentali adottato a Parigi 20.3.1952 e reso esecutivo in Italia con L. 4.8.1955, n. 848. [...] La nuova destinazione urbanistica fissata (sul proprio fondo ed su importanti porzioni territoriali all'interno dell'agro comunale) ne stravolge l'identità, senza che ciò comporti favore alcuno agli abitanti ilbonesi in quanto fa fronte a necessità inconsistenti. [...] Appare pertanto evidente come i presupposti alla base dell'apposizione del vincolo siano stati avviati esclusivamente su supposizione prive di riscontri tangibili e chiaramente sprovvisti di adeguate documentazioni. foglio 22 mappali 520, 523, 524, 587, 590, 626, 627, 628, 630. PREMESSO che non vengono lesi i diritti della proprietà richiamati nell'art. 42 della Costituzione Italiana e dell'art. 1 del Protocollo addizionale del 20/03/1952 in quanto la disciplina all'uso dei beni spetta anche al Comune quale Ente dello Stato. Infatti, l'art. 42 della Costituzione prescrive "[...] La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti [...]" e l'art. 1 del Protocollo prescrive "Ogni persona fisica o giuridica ha diritto al rispetto dei suoi beni. Nessuno può essere privato della sua proprietà se non per causa di utilità pubblica e nelle condizioni previste dalla legge e dai principi generali del diritto internazionale. Le disposizioni Precedenti non portano pregiudizio al diritto degli Stati di mettere in vigore le leggi da essi ritenute necessarie per disciplinare l'uso dei beni in modo conforme all'interesse generale o per assicurare il pagamento delle imposte o di altri contributi o delle ammende.". SI PRECISA che i mappali 520, 523, 524 sono individuati nella zona agricola E1*. ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI per quanto attiene i mappali 587 e 590 in quanto anche il PPR identifica la zona come "colture erbacee specializzate" e, quindi, individuabili come zona E1*. ACCOGLIERE IN PARTE L'OSSERVAZIONE:* prevedendo la possibilità nelle NTA di introdurre la destinazione agricola mediante variante non sostanziale al PUC (ex comma 26, dell'art. 20 della LR 45/89 e ss.mm. e ii.), con normativa conforme alle altre zone agricole limitrofe già individuate nell'immediato intorno, a condizione che tale previsione sia coerente con le disposizioni pianificatorie e normative sovraordinate, a seguito di accertamento da parte degli organi competenti.

La votazione riporta il seguente risultato:

presenti 7, votanti 7, voti favorevoli 7, voti contrari 0, astenuti 0;

OSSERVAZIONE n° 9 Prot. n° 2723 del 30/05/2018 richiedente sig. **PISANO MARIO FRANCO:**

non viene dichiarata alcuna situazione che determina l'obbligo di astenersi;

Testo Osservazione: *chiede l'eliminazione del vincolo di zona H2b nell'area di cui trattasi e la riclassificazione in zona agricola (E1). [...] non si comprende per quale motivo non sia stato tenuto in minima considerazione l'attuale stato dei luoghi, che vede il fondo in questione a destinazione vigneto su più appezzamenti pressoché pianeggianti. [...] La nuova destinazione urbanistica fissata (sul proprio fondo ed su importanti porzioni territoriali all'interno dell'agro comunale) ne stravolge l'identità, senza che ciò comporti favore alcuno agli abitanti ilbonesi in quanto fa fronte a necessità inconsistenti. [...] Il*

tutto si traduce in un certo e grave pregiudizio del diritto di proprietà della sottoscritta, che viene sacrificato in indubbia violazione dell'art. 42 della Costituzione della Repubblica Italiana e dell'art. 1, Protocollo addizionale alla Convenzione per la Salvaguardia dei Diritti dell'Uomo e delle Libertà Fondamentali adottato a Parigi 20.3.1952 e reso esecutivo in Italia con L. 4.8.1955, n. 848. [...] Appare pertanto evidente come i presupposti alla base dell'apposizione del vincolo siano stati avviati esclusivamente su supposizione prive di riscontri tangibili e chiaramente sprovvisti di adeguate documentazioni. Foglio 22 mappali 529, 530, 592. **PREMESSO** che non vengono lesi i diritti della proprietà richiamati nell'art. 42 della Costituzione Italiana e dell'art. 1 del Protocollo addizionale del 20/03/1952 in quanto la disciplina all'uso dei beni spetta anche al Comune quale Ente dello Stato. Infatti, l'art. 42 della Costituzione prescrive “[...] La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti [...]” e l'art. 1 del Protocollo prescrive “Ogni persona fisica o giuridica ha diritto al rispetto dei suoi beni. Nessuno può essere privato della sua proprietà se non per causa di utilità pubblica e nelle condizioni previste dalla legge e dai principi generali del diritto internazionale. Le disposizioni Precedenti non portano pregiudizio al diritto degli Stati di mettere in vigore le leggi da essi ritenute necessarie per disciplinare l'uso dei beni in modo conforme all'interesse generale o per assicurare il pagamento delle imposte o di altri contributi o delle ammende.”. **ACCOGLIERE IN PARTE L'OSSERVAZIONE:** prevedendo la possibilità nelle NTA di introdurre la destinazione agricola mediante variante non sostanziale al PUC (ex comma 26, dell'art. 20 della LR 45/89 e ss.mm. e ii.), con normativa conforme alle altre zone agricole limitrofe già individuate nell'immediato intorno, a condizione che tale previsione sia coerente con le disposizioni pianificatorie e normative sovraordinate, a seguito di accertamento da parte degli organi competenti. La votazione riporta il seguente risultato:
presenti 7, votanti 7, voti favorevoli 7, voti contrari 0, astenuti 0;

OSSERVAZIONE n° 10 Prot. n° **2724** del **30/05/2018** richiedente sig. **CONTU ITALO:**

non viene dichiarata alcuna situazione che determina l'obbligo di astenersi;

Testo Osservazione: *chiede l'eliminazione del vincolo di zona H2b nell'area di cui trattasi e la riclassificazione in zona agricola (E). [...] non si comprende per quale motivo non sia stato tenuto in minima considerazione l'attuale stato dei luoghi, che vede il fondo in questione coltivato a uliveto e con la significativa presenza di piante da frutto. [...] La nuova destinazione urbanistica fissata (sul proprio fondo ed su importanti porzioni territoriali all'interno dell'agro comunale) ne stravolge l'identità, senza che ciò comporti favore alcuno agli abitanti ilbonesi in quanto fa fronte a necessità inconsistenti. [...] Il tutto si traduce in un certo e grave pregiudizio del diritto di proprietà della sottoscritta, che viene sacrificato in indubbia violazione dell'art. 42 della Costituzione della Repubblica Italiana e dell'art. 1, Protocollo addizionale alla Convenzione per la Salvaguardia dei Diritti dell'Uomo e delle Libertà Fondamentali adottato a Parigi 20.3.1952 e reso esecutivo in Italia con L. 4.8.1955, n. 848. [...] Appare pertanto evidente come i presupposti alla base dell'apposizione del vincolo siano stati avviati esclusivamente su supposizione prive di riscontri tangibili e chiaramente sprovvisti di adeguate documentazioni. Foglio 23 mappali 254. **PREMESSO** che non vengono lesi i diritti della proprietà richiamati nell'art. 42 della Costituzione Italiana e dell'art. 1 del Protocollo addizionale del 20/03/1952 in quanto la disciplina all'uso dei beni spetta anche al Comune quale Ente dello Stato. Infatti, l'art. 42 della Costituzione prescrive “[...] La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti [...]” e l'art. 1 del Protocollo prescrive “Ogni persona fisica o giuridica ha diritto al rispetto dei suoi beni. Nessuno può essere privato della sua proprietà se non per causa di utilità pubblica e nelle condizioni previste dalla legge e dai principi generali del diritto internazionale. Le disposizioni Precedenti non portano pregiudizio al diritto degli Stati di mettere in vigore le leggi da essi ritenute necessarie per disciplinare l'uso dei beni in modo conforme all'interesse generale o per assicurare il pagamento delle imposte o di altri contributi o delle ammende.”. **ACCOGLIERE IN PARTE L'OSSERVAZIONE:** prevedendo la possibilità nelle NTA di introdurre la destinazione agricola mediante variante non sostanziale al PUC (ex comma 26, dell'art. 20 della LR 45/89 e ss.mm. e ii.), con normativa conforme alle altre zone agricole limitrofe già individuate nell'immediato intorno, a condizione che tale previsione sia coerente con le disposizioni pianificatorie e normative sovraordinate, a seguito di accertamento da parte degli organi competenti. La votazione riporta il seguente risultato:
presenti 7, votanti 7, voti favorevoli 7, voti contrari 0, astenuti 0;*

OSSERVAZIONE n° 11 Prot. n° **2725** del **30/05/2018** richiedente sig. **ALBAI SILVANA:**

non viene dichiarata alcuna situazione che determina l'obbligo di astenersi;

Testo Osservazione: *chiede l'eliminazione del vincolo di zona H2b nell'area di cui trattasi e la riclassificazione in zona agricola (E). [...] non si comprende per quale motivo non sia stato tenuto in minima considerazione l'attuale stato dei luoghi, che vede il fondo in questione coltivato a uliveto e con la significativa presenza di piante da frutto. [...] La nuova destinazione urbanistica fissata (sul proprio fondo ed su importanti porzioni territoriali all'interno dell'agro comunale) ne stravolge l'identità, senza che ciò comporti favore alcuno agli abitanti ilbonesi in quanto fa fronte a necessità inconsistenti. [...] Il tutto si traduce in un certo e grave pregiudizio del diritto di proprietà della sottoscritta, che viene sacrificato in indubbia violazione dell'art. 42 della Costituzione della Repubblica Italiana e dell'art. 1, Protocollo addizionale alla Convenzione per la Salvaguardia dei Diritti dell'Uomo e delle Libertà Fondamentali adottato a Parigi 20.3.1952 e reso esecutivo in Italia con L. 4.8.1955, n. 848. [...] Appare pertanto evidente come i presupposti alla base dell'apposizione del vincolo siano stati avviati esclusivamente su supposizione prive di riscontri tangibili e chiaramente sprovvisti di adeguate documentazioni. Foglio 40 mappali 62. **PREMESSO** che non vengono lesi i diritti della proprietà richiamati nell'art. 42 della Costituzione Italiana e dell'art. 1 del Protocollo addizionale del 20/03/1952 in quanto la disciplina all'uso dei beni spetta anche al Comune quale Ente dello Stato. Infatti, l'art. 42 della Costituzione prescrive “[...] La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti [...]” e l'art. 1 del Protocollo prescrive “Ogni persona fisica o giuridica ha diritto al rispetto dei suoi beni. Nessuno può essere privato della sua proprietà se non per causa di utilità pubblica e nelle condizioni previste dalla legge e dai principi generali del diritto internazionale. Le disposizioni Precedenti non portano pregiudizio al diritto degli Stati di mettere in vigore le leggi da essi ritenute necessarie per disciplinare l'uso dei beni in modo conforme all'interesse generale o per assicurare il pagamento delle imposte o di altri contributi o delle ammende.”. **SI PRECISA** che parte del mappale 62 è già individuato nella zona agricola E2. **NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI** per la parte ricadente in zona H2.a: dallo stato attuale si riporta l'individuazione dei beni paesaggistici ambientali quali H2.a (Aree rocciose di cresta) e come tale non può essere declassificata in quanto è realmente così. **ACCOGLIERE IN PARTE L'OSSERVAZIONE:** prevedendo la possibilità nelle NTA di introdurre la destinazione agricola mediante variante non sostanziale al PUC (ex comma 26, dell'art. 20 della LR 45/89 e ss.mm. e ii.), con normativa conforme alle altre zone agricole limitrofe già individuate nell'immediato intorno, a condizione che tale previsione sia coerente con le disposizioni pianificatorie e normative sovraordinate, a seguito di accertamento da parte degli organi competenti. La votazione riporta il seguente risultato:
presenti 7, votanti 7, voti favorevoli 7, voti contrari 0, astenuti 0;*

OSSERVAZIONE n° 12 Prot. n° **2748** del **31/05/2018** richiedente sig. **CANNAS MARIO:**

non viene dichiarata alcuna situazione che determina l'obbligo di astenersi;

Testo Osservazione: *chiede di riportare il terreno di sua proprietà, sito in località Porcilis in catasto terreni al foglio 22 mapp. 527-528-591, avente superficie complessiva di mq. 3580,00 nella zona urbanistica precedente, ossia zona agricola E1 ed eliminando quella nuova, che risulta essere zona H2.b, con destinazione di area di salvaguardia ambientale di interesse naturalistico. [...] il nuovo vincolo, prevede area di tipo boscato, che di fatto non risulta nei terreni suddetti, in quanto vi è sempre stato in atto la coltura del seminativo e recentemente quella di nocciolo. Piante di quercia di roverella, sono presenti lungo il perimetro di proprietà, lasciando libera l'area interna per la coltura del seminativo e nocciolo, come si evince dalle fotografie allegate [...].***ACCOGLIERE IN PARTE L'OSSERVAZIONE:** prevedendo la possibilità nelle NTA di introdurre la destinazione agricola mediante variante non sostanziale al PUC (ex comma 26, dell'art. 20 della LR 45/89 e ss.mm. e ii.), con normativa conforme alle altre zone agricole limitrofe già individuate nell'immediato intorno, a condizione che tale previsione sia coerente con le disposizioni pianificatorie e normative sovraordinate, a seguito di accertamento da parte degli organi competenti.

La votazione riporta il seguente risultato:

presenti 7, votanti 7, voti favorevoli 7, voti contrari 0, astenuti 0;

OSSERVAZIONE n° 13 Prot. n° 2914 del 11/06/2018 richiedente sig. **PILIA GIORGIO** per conte degli **EREDI MONNI ANNITA:**

non viene dichiarata alcuna situazione che determina l'obbligo di astenersi;

Testo Osservazione: **ESPONE** la cronistoria della zona F4 precedentemente portata all'attenzione della RAS che con nota n° 20220/DG del 05/12/2007 comunicava l'inappellabilità all'Intesa ex art. 11 non ricorrendone le condizioni di assoggettabilità e anche l'Ufficio Tutela Regionale con nota n° 626/06 del 28/10/2008 in riferimento all'istanza di autorizzazione paesaggistica per il Piano di Lottizzazione, comunicava la sospensione dell'esame della pratica in attesa che dell'adeguamento del PUC al PPR. Dopodiché chiede "che [...]: a) Sia ricompresa all'interno del comparto F4 l'intera proprietà eredi Monni Annita (già penalizzata dall'esproprio ANAS) individuata al foglio 36 mappali nn.152, 154 e 66, riconfermando la medesima annessione che già il PUC vigente prevede. Nella previsione del nuovo PUC adottato, infatti, parte del mappale n.152 e del mappale n.66 viene declassata a terreno agricolo e il mappale n.154 viene ricompreso nell'area destinata alla viabilità ANAS mentre quest'ultimo non è stato interessato da alcuna opera e/o esproprio (il mappale espropriato è il n.153) [...]; b) Non venga limitata la potenzialità edificatoria del comparto per la presenza, ai confini sud della proprietà eredi Annita Monni, del corso d'acqua "Rio Baccu Arrida" poiché tale elemento fisico naturale non è iscritto negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD 11/12/1933, n. 1775, pur permanendo comunque l'obbligo per la fascia spondale dei 150 metri dell'autorizzazione paesaggistica in quanto bene di interesse paesaggistico di cui all'art.142 del D.L. 142/2004; c) Sia consentita la possibilità della autonoma attuazione per stralci del comparto F4 al fine di garantire l'autonomia del futuro sotto-comparto edificatorio che ricomprenderà l'intera e sola proprietà eredi Annita Monni (mappali nn.152, 154 e 66) rispetto al resto della zona F4, prevedendo esplicitamente all'art.26 del PUC adottato che sia consentito quanto previsto dall'art.3 comma 3 della L.R. 20/91 [...]; d) Al fine di favorire la futura attuazione dell'iniziativa imprenditoriale turistica sui terreni della proprietà eredi Annita Monni (foglio 36, mappali nn. 152, 154 e 66), tenuto conto dell'attuale crisi del settore turistico ricettivo che rende più difficoltosa l'investimento nel settore alberghiero e la difficoltà orografica del terreno che mal si presta alla realizzazione di edifici costruttivamente complessi ed ampi quali richiesti dalla tipologia turistico-alberghiera, a parità di volumetria concessa, sia favorito l'investimento nel settore residenziale, rispetto a quello ricettivo, nell'osservanza di quanto consentito dall'art.2 del D.A. n.2266/U del 1983. Vengano, pertanto, variate le prescrizioni dell'art.26 delle NTA del PUC adottato [...] che impongono una quota volumetrica non inferiore al 70% della capacità insediativa ammissibile da riservare alle destinazioni alberghi e alberghi residenziali, consentendo, invece che tale limite sia riportato a quanto prescrive la norma regionale, ovvero <<Almeno il 20% della capacità insediativa così ottenuta deve essere riservato ad attrezzature alberghiere, paralberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso>>. **MODIFICHE CARTOGRAFICHE PROPOSTE** (come precisato nella planimetria allegata) [...] **MODIFICA NORMATIVA PROPOSTA 1.** L'art.26 delle NTA relativo alla zona F4 al punto "modalità di attuazione" sia integrato con l'aggiunta: <<in osservanza dell'art.3 comma 3 della L.R. 20/91, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari>>. **2.** L'art.26 delle NTA relativo alla zona F4 al punto "destinazioni d'uso", la prescrizione <<Una quota volumetrica non inferiore al 70% della capacità edificatoria ammissibile è riservata alle seguenti destinazioni d'uso: Du_B.1, Du_B.2.>> venga sostituita con <<Una quota volumetrica non inferiore al 20% della capacità edificatoria ammissibile è riservata alle seguenti destinazioni d'uso: Du_B.1, Du_B.2.>>. **SI PRECISA** che parte del mappale 152 del foglio 36 ricade all'interno del perimetro dei c.d. elementi idrici di cui alle NTA del PAI modificate ed integrate con la Deliberazione n°1 del 27/02/2018 dell'Autorità di Bacino Regionale e, pertanto, per una profondità spondale di 50,00 mt è presente una fascia di in edificabilità assoluta. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI** per quanto attiene i punti a) e b) relativi al completo inserimento all'interno della Zona F4 dei mappali 152, 154 e 66 del foglio 36 in quanto erroneamente individuati nella cartografia del PUC in adozione ma precisando che parte del mappale 152 ricade all'interno del perimetro dei c.d. elementi idrici di cui alle NTA del PAI modificate ed integrate con la Deliberazione n° 1 del 27/02/2018 dell'Autorità di Bacino Regionale e, pertanto, per una profondità spondale di 50,00 mt è presente una fascia di in edificabilità assoluta; **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI** per quanto attiene il punto c) relativo alla modifica dell'art. 26 delle NTA con l'integrazione del seguente capoverso: in osservanza dell'art. 3 comma 3 della L.R. 20/91, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo esteso all'intera area possono, previa autorizzazione del Comune, proporre l'attuazione per stralci funzionali della superficie non inferiore al 40% del totale delle proprietà catastali interessate. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari. Inoltre, la parte di zona H2 ricadente all'interno dell'attuale Zona F, sarà salvaguardata dalle edificazioni e/o modifiche e le (eventuali) nuove strutture saranno edificate/ubiccate al di fuori della zona H2 ma all'interno della zona F (per il calcolo delle volumetrie si potranno utilizzare anche superfici ricadenti in zona H2 ma all'interno della zona F). **NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI** per quanto attiene il punto d) relativo alla modifica della quota della capacità insediativa ammissibile con destinazione Alberghi, Villaggi Albergo, Albergo Diffuso, Motel e Alberghi Residenziali riducendola dal 70% della capacità edificatoria ammissibile al 20%; in quanto tale limitazione costituisce una precisa scelta politica volta a favorire iniziative imprenditoriali nel settore turistico, coerentemente con gli indirizzi del PPR, e non la semplice realizzazione di edifici residenziali a carattere stagionale (c.d. "seconde case").

La votazione riporta il seguente risultato:

presenti 7, votanti 7, voti favorevoli 7, voti contrari 0, astenuti 0;

OSSERVAZIONE n° 14 Prot. n° 4858 del 27/09/2018 richiedente sig. **PILIA GIORGIO** per conte degli **EREDI MONNI ANNITA:**

non viene dichiarata alcuna situazione che determina l'obbligo di astenersi;

Testo Osservazione: premette che in data 7 giugno 2018 il sottoscritto ha trasmesso a codesto ente un'osservazione riguardante il comparto turistico F4 ai sensi del comma 3 art.20 della L.R. 45/89 [...]; preso atto di quanto riportato nella nota (che si allega) prot. n.28077 del 13.07.2018 della RAS Assessorato EE.LL. [...] contenente le osservazioni al PUC adottato dal Comune di Ilbono [...] a seguito delle risultanze istruttorie con il CTRU, con particolare riferimento al punto 10.d: << Eliminare la sottozona F4 a valle della SS 125, in località "Bia Manna", in quanto la sua individuazione risulta in contrasto con le prescrizioni dell'articolo 20 delle NTA del PPR, secondo cui nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione (comma 1, lettera a), salva la possibilità di procedere al completamento degli insediamenti turistici esistenti (comma 2, punto 2), lettera c) o alla individuazione di aree da trasformare in contiguità ai centri abitati (comma 2, punto 2, lettera a)>>. Considerato che: - l'eliminazione della sottozona F4 [...] rischierebbe di compromettere l'attuazione dell'intero comparto F4 per l'eccessiva riduzione dello stesso che tale eliminazione determinerebbe; - la sottozona F4 a valle della S.S.125, che ricade nell'ambito della fascia costiera, nel caso di mantenimento della destinazione urbanistica turistica prevista nel PUC adottato, in fase di lottizzazione attuativa rimarrebbe comunque inedificata, e pertanto adeguata a quanto prescritto dal punto a) del comma 1 dell'art.20, in quanto la stessa verrebbe sicuramente destinata alle cessioni di cui all'art.7 del D.A. n.2266/U del 1983 che devono essere pari al 50% dell'intera superficie territoriale. [...] chiede a codesto Ente che, ad integrazione dell'osservazione trasmessa e tenuto conto della successiva nota della RAS contenente le osservazioni al PUC, voglia accogliere la seguente richiesta: - la sottozona F4 a valle della S.S. 125 venga mantenuta con la prevista destinazione urbanistica F4 ma che, in osservanza dell'art.20 delle NTA del PPR, ne venga preclusa l'edificabilità di fatto prevedendone già nel PUC la destinazione quale area di cessione dell'intero comparto F4 la cui trasformazione potrà così avvenire solo nella parte a monte, oltre la fascia costiera.

NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI in quanto la Zona Turistica ricadente dentro la fascia costiera individuata dal PPR deve essere stralciata, pertanto, non possono essere previste le cessioni al Comune in tale zona. (vedi punto 10.b della nota RAS prot. n° 28077 del 13/07/2018 acquisita il 16/07/2018 al prot. n° 03607 e anche come confermato nella riunione preliminare all'adozione definitiva tenutasi con i funzionari RAS il giorno 27/11/2018).

La votazione riporta il seguente risultato:

presenti 7, votanti 7, voti favorevoli 7, voti contrari 0, astenuti 0;

OSSERVAZIONE n° 15 Prot. n° 2918 del 11/06/2018 richiedente sig. **BARRUI ANTONIO**:

viene dichiarata una situazione che determina l'obbligo di astenersi per i seguenti consiglieri:

- **PIRODDI ANDREA** (vedi nota prot. n° 02445 del 24/04/2019) che esce dall'aula;

Testo Osservazione: chiede che l'area agricola distinta in catasto terreni al foglio 40 mapp. 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148 di 21900 mq. venga inserita in Zona F4. L'area in oggetto è confinante con una zona già individuata in Piano come zona F (F4), venendosi a creare in tal modo un'area di più ampio respiro e in armonia con la destinazione dell'area già individuata [...]. La Zona F4 - Nuove aree turistiche Identifica le parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti turistico ricettivi. Il Piano opera una riorganizzazione di tali previsioni, confermando le due Zone F turistiche ubicate in località Bia Manna, in prossimità del tracciato viario della SS 125 Orientale Sarda (MODIFICHE: AUMENTARE I LIMITI DELLA ZONA F4). In virtù della riduzione delle zone turistiche, con la riduzione della Zona F di interesse turistico montano con l'eliminazione delle sottozone, F2, F3, F5, si richiede l'ampliamento della sottozona F4 Bia Manna (di propria proprietà), fortemente ridotta a causa dell'esproprio e dei vincoli sopravvenuti con la realizzazione della nuova 125 rispetto a quanto previsto nel PUC approvato nel 2001, ai fini di garantire al territorio comunale un'area d'interesse turistico montano maggiore, in linea con quanto già previsto nel PUC. **SI PRECISA** che: 1) la sottozona F5 in località Cumbulas non è stata stralciata dall'adeguamento del PUC al PPR in oggetto e che "l'eliminazione" delle restanti sottozone F2 ed F3 non comporta uno "spostamento" delle volumetrie nelle zone F riconfermate nel piano urbanistico; 2) i mappali 142, 144, 146 e 148 individuati al foglio 40 sono stati oggetto di esproprio da parte dell'Anas per la realizzazione della nuova SS 125 e, quindi, non possono essere ricompresi nella zona F. **NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI** in quanto, come appurato anche con la RAS, il richiedente ha precedentemente presentato una richiesta di piano attuativo in una parte della Zona F4 già prevista nel PUC e, quindi, si rende necessaria prima l'attuazione di tale comparto rilevato anche gli edifici presenti in tale area. (come suggerito/concordato nella riunione preliminare all'adozione definitiva tenutasi con i funzionari RAS il giorno 27/11/2018).

La votazione riporta il seguente risultato:

presenti 6, votanti 6, voti favorevoli 5, voti contrari 0, astenuti 1 (Murru);

Il Sindaco **PIRODDI ANDREA** rientra in aula per proseguire le operazioni di voto.

OSSERVAZIONE n° 16 Prot. n° 2934 del 11/06/2018 richiedente sig. **LARA ALDO**:

non viene dichiarata alcuna situazione che determina l'obbligo di astenersi;

Testo Osservazione: comunica che "il sottoscritto che già possiede un deposito edile nella zona periferica dell'abitato, con la presente intende migliorare uno sviluppo futuro della sua azienda in una zona "D" idonea ed omogenea. Foglio 23 mappali 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 198, 199, 200, 201, 988, 989, 986, 987." **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI** per quanto attiene i mappali 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212 del foglio 23 in quanto: 1) risulta impossibile la localizzazione alternativa di tale area anche in virtù del fatto che è contigua alla zona per insediamenti produttivi privata (vedi anche l'osservazione prot. n° 2938/2018 ditta Loddo Gino); 2) interessa un suolo ad bassa capacità d'uso in quanto è utilizzato a deposito a cielo aperto di materiali edili; 3) non ricade nei c.d. paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI** con la prescrizione che il piano attuativo sia predisposto ed attuato insieme ai richiedenti di altra Zona D di cui al n°2938 del 11/06/2018 (sig. Loddo Gino) e n° 3050 del 15/06/2018 (Balzano Enrico).

La votazione riporta il seguente risultato:

presenti 7, votanti 7, voti favorevoli 7, voti contrari 0, astenuti 0;

OSSERVAZIONE n° 17 Prot. n° 2938 del 11/06/2018 richiedente sig. **LODDO GINO**:

non viene dichiarata alcuna situazione che determina l'obbligo di astenersi;

Testo Osservazione: chiede il "proseguimento della zona "D" adiacente con accesso garantito dalla strada Scala Espas in area riservata e prossima al suo insediamento ormai inadatto ad uno sviluppo futuro. Foglio 23 mappali 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 182, 194, 195". **SI PRECISA** che non c'è corrispondenza tra i mappali indicati nella richiesta e nella planimetria catastale allegata (la richiesta riporta i mappali 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 182, 194, 195 del Foglio 23 mentre la planimetria individua i mappali 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 194, 195, 189, 190, 191, 192, 193 del Foglio 23). **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI** con la prescrizione che il piano attuativo sia predisposto ed attuato insieme ai richiedenti di altra Zona D di cui al n° 2934 del 11/06/2018 (sig. Lara Aldo) e n° 3050 del 15/06/2018 (Balzano Enrico).

La votazione riporta il seguente risultato:

presenti 7, votanti 7, voti favorevoli 7, voti contrari 0, astenuti 0;

OSSERVAZIONE n° 18 Prot. n° **2961** del **12/06/2018** (consegnata alle ore 20:06 del giorno 11/06/2018 alla PEC del Comune) richiedente sig. **IBBA ENZO**:

viene dichiarata una situazione che determina l'obbligo di astenersi per i seguenti consiglieri:

- **STOCHINO AGNESE** (vedi nota prot. n° **02291** del **16/04/2019**) che esce dall'aula;
- **ROCCO CERINA** che esce dall'aula;

Testo Osservazione: *"MODIFICHE CARTOGRAFICHE PROPOSTE: integrazione elaborati con: 1. Carta della capacità d'uso dei suoli; 2. Carta delle suscettività d'uso dei suoli ai principali usi agro/silvo/zootecnici individuati nel territorio comunale; 3. Carta della zonizzazione agricola coerente con le disposizioni di cui alle direttive sulle zone agricole, ed alle istruzioni regionali; 4. Studio dell'assetto fondiario e socioeconomico delle aziende agricole insediate sul territorio comunale. MODIFICA NORMATIVA PROPOSTA: Adeguamento delle norme tecniche di attuazione semplificando gli adempimenti per gli imprenditori agricoli in funzione delle motivazioni sotto riportate. MOTIVAZIONE DELL'OSSERVAZIONE: Il comune di Ilbono [...] rientra pienamente nella definizione di comune rurale [...] Eppure il PUC proposto non dedica molta attenzione al territorio agro/silvo/pastorale [...] Si ha l'impressione di un piano fortemente orientato alla conservazione delle diverse componenti del paesaggio [...] volte soprattutto a ridurre l'impatto delle attività agrosilvopastorali sul paesaggio, con poca attenzione alla necessità di soddisfare la domanda di strutture insediative, infrastrutture e servizi che provengono dal mondo rurale. C'è il rischio che questa impostazione basata più sulla conservazione e poco attenta alla valorizzazione dell'attività insediate e/o insediabili sul territorio, porti all'abbandono delle campagne [...] La necessità di porre la giusta attenzione al territorio agricolo è stata ben sottolineata [...] e recentemente ribadito anche dall'art. 26, comma 2, della LR Nr. 8 del 23/04/2015, secondo cui: "2. In sede di redazione dello strumento urbanistico comunale i comuni definiscono la zonizzazione del territorio agricolo in funzione delle caratteristiche agro pedologiche e della capacità d'uso dei suoli e stabiliscono, conseguentemente, i parametri urbanistico-edilizi per la realizzazione degli interventi consentiti nelle sottozone agricole individuate". Nonostante tutto ciò, tra gli elaborati del Piano urbanistico del comune di Ilbono [...] non vi è un adeguato approfondimento dedicato al territorio agrosilvo-zootecnico ed all'omonimo comparto socio-economico. Né sono presenti elaborati fondamentali come la Carta della capacità d'uso dei suoli; Carte sulle suscettività d'uso dei suoli; Carta della zonizzazione agricola; quest'ultima carta di sintesi, avente valenza autonoma [...] In base a quanto esposto, si ritiene, quindi, che il Piano Urbanistico adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 12 marzo 2018 n° 7, sia incompleto e debba essere ulteriormente sviluppato ed integrato in relazione alle carenze sopra segnalate. SI PRECISA che: 1) con nota prot. n° **00879** del **20/02/2017**, a seguito della riunione tenutasi il giorno **giovedì 26 gennaio 2017** alle **ore 15:30 – 16:00** presso la sala polifunzionale è stato richiesto ai professionisti incaricati della redazione degli elaborati, la possibilità di ridurre al minimo le aree di vincolo imposte dal PPR nelle zone agricole specificando che le diverse classificazioni ambientali delle zone agricole individuate dal PPR e riproposte nel PUC depositato in Comune, venissero studiate in modo tale da ridurre al minimo i vincoli imposti e non correttamente individuati dal PPR; 2) con nota prot. n° **02050** del **20/04/2018** ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 bis della L.R. n° 45/1989 e s.m.i., è stata comunicata alla RAS, Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica l'adozione del PUC e richiesta la presentazione di eventuali osservazioni in merito. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI** relative alla richiesta di integrazioni della tavole cartografiche in quanto, informazioni già disponibili nelle cartografie tematiche del riordino delle conoscenze. **NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI** relative alla richiesta di "Adeguamento delle norme tecniche di attuazione semplificando gli adempimenti per gli imprenditori agricoli [...]", in quanto le NTA del PUC in adozione riportano già in modo semplificativo la normativa prevista dagli articoli del PPR per le zone agricole.*

Osservazione n° **19** Precisazioni alla osservazione prot. n° **2961** del **12/06/2018** richiedente sig. **ibba Enzo**: comunica che *"A riprova di quanto esposto nella mia osservazioni sul PUC, ti allego alcuni stralci delle carte del PUC, che aiutano a comprendere come una maggiore attenzione alle esigenze del territorio agricolo potrebbe evitare l'imposizione di vincoli ingiustificati. Nel caso del Foglio 3 (Sa 'e Balloe), se fosse stato rilevato il vigneto e l'agrumeto/frutteto realmente esistenti, il lotto sarebbe finito molto probabilmente in E1 e non in E5. Nel caso del Foglio 16 (Tescere), alcuni errori di rilevazione dell'uso attuale del suolo per fortuna non creano grandi problemi nella zonizzazione finale (rilevato oliveto al posto del vigneto); ma l'aver rilevato macchia mediterranea al posto dell'oliveto fa sì che una consistente superficie aziendale sia finita in zona H2b (aree di interesse naturalistico) e non in E1 al pari degli altri oliveti. Spero che anche se non ho fatto formale osservazione in proposito, provvederete comunque a segnalare agli estensori del PUC anche queste inesattezze".* Foglio 3 mappali 634, 591, Foglio 16 mappali 92, 93, 57, 280 (ex 61), 277 (ex 37), 38, Foglio 13 mappali 112. **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI** puntuali come segnalate e modificare di conseguenza le tavole interessate.

La votazione riporta il seguente risultato:

presenti 5, votanti 5, voti favorevoli 5, voti contrari 0, astenuti 0;

I consiglieri **STOCHINO AGNESE** e **CERINA ROCCO** rientrano in aula per proseguire le operazioni di voto.

OSSERVAZIONE n° 20 Prot. n° **3050** del **15/06/2018** richiedente sig. **BALZANO ENRICO**:

non viene dichiarata alcuna situazione che determina l'obbligo di astenersi;

Testo Osservazione: chiede *"che il proprio terreno ubicato in località Scala Espas e distinto in catasto al Fg 23 particella 94 venga classificata nel nuovo Puc in zona "D" al fine della realizzazione di un deposito artigianale indispensabile per il prosieguo dell'attività della propria impresa edile".* **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI** con la prescrizione che il piano attuativo sia predisposto ed attuato insieme ai richiedenti di altra Zona D di cui al n° **2934** del **11/06/2018** (sig. Lara Aldo) e n° **2938** del **11/06/2018** (Loddo Gino).

La votazione riporta il seguente risultato:

presenti 7, votanti 7, voti favorevoli 7, voti contrari 0, astenuti 0;

OSSERVAZIONE n° 21 Prot. n° **3728** del **23/07/2018** richiedente sig. **STOCHINO BRUNO**:

viene dichiarata una situazione che determina l'obbligo di astenersi per i seguenti consiglieri:

- **STOCHINO AGNESE** (vedi nota prot. n° **02291** del **16/04/2019**) che esce dall'aula;
- **PIRODDI ANDREA** (vedi nota prot. n° **02445** del **24/04/2019**) che esce dall'aula;

Testo Osservazione: invita *"l'Amministrazione Comunale a valutare la condivisione dell'osservazione allegata in quanto si propone una modifica della pianificazione urbanistica riguardante il potenziale sviluppo della zona G.1 ove si inserisce l'Ex Fiera Ogliastra. Oltretutto la modifica esplicitata consentirebbe di ottenere continuità tra le zone G del comune di Ilbono e quelle del Comune di Lanusei, consentendo maggiori possibilità di sviluppo delle aree. [...] L'osservazione da sottoporre ad esame propone la modifica cartografica sulla perimetrazione della zona "G.1" del territorio comunale di Ilbono [...]. Lo strumento urbanistico vigente dal 2001 individuava [...] zona urbanistica G [...] con la formazione di una minuta fascia interclusa tra l'ex centro fieristico e il confine con il Comune di Lanusei, individuata in zona agricola E2. Nel confinante ambito comunale di Lanusei si localizzano ulteriori zone G (G.1 e G.7/1), parzialmente antropizzate [...]. [...] nell'ottica del corretto sviluppo territoriale sarebbe idoneo e ammissibile favorire la continuità di eventuali interventi che possano nascere nelle aree oggetto dell'osservazione, con la creazione di un comparto coerente da poter connettere alle zone G del limitrofo comune di Lanusei. [...] Le norme di attuazione e regolamentari sulle zone G.1 possono essere generalizzate all'intero comparto [...] a consentire interventi nell'ambito dei due comuni confinanti (Ilbono e Lanusei). Le finalità dell'osservazione sono motivate dalla volontà della Società STC*

Carni srl di realizzare [...] una Media Struttura di Vendita che possa consentire lo sviluppo di nuove prospettive di lavoro ed un rilancio dell'economia locale. Il progetto per la costruzione di un complesso commerciale è stato già autorizzato dal Comune di Lanusei con Provvedimento Unico SUAPE n. 33 del 21/11/2016; attualmente le lavorazioni risultano sospese in quanto la società sta valutando le possibili ipotesi di sviluppo di un progetto in scala più ampia con acquisto di ulteriori aree per lo sviluppo di un progetto per una Grande Struttura di Vendita. [...] comune di Ilbono Foglio 22 Mappale/i 1957 [...] in trattativa d'acquisto i seguenti immobili al Foglio 22 Mappale/i 653, 510, 593 [...]". **ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI** anche in virtù del fatto che la RAS ha "suggerito" nella nota prot. n° **24252/PIAN** del **19/06/2018** che "[...] il comune di Ilbono con deliberazione CC n. 7 del 12.03.2018 ha proceduto alla adozione del PUC in adeguamento al PPR, che, però, alla data odierna, esplica i suoi effetti solo come misura di salvaguardia, ai sensi dell'articolo 20, comma 7, della legge regionale n. 45/1989. [...] A tal proposito si rammenta che l'articolo 20, comma 9-bis, della legge regionale n. 45/1989 non consente l'adozione definitiva di varianti ai piani generali vigenti in attesa dell'adeguamento dei PUC, se non nelle specifiche e limitate ipotesi previste dallo stesso comma [...]". Pertanto, la zona G.1 comunale si estenderà anche al Foglio 22 Mappale/i 1957, 653, 510, 593. (come suggerito/concordato nella riunione preliminare all'adozione definitiva tenutasi con i funzionari RAS il giorno 27/11/2018).

La votazione riporta il seguente risultato:

presenti 5, votanti 5, voti favorevoli 5, voti contrari 0, astenuti 0;

Il Sindaco **PIRODDI ANDREA** e il consigliere **STOCHINO AGNESE** rientrano in aula per proseguire le operazioni di voto.

Terminata la votazione per ogni singola osservazione presentata e dato atto che le parti del PUC da modificare a seguito dell'accoglimento totale o parziale delle osservazioni saranno oggetto di successiva deliberazione per la loro approvazione definitiva;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Servizio Tecnico, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs.vo n° 267/2000 e s.m.i.;

VISTO il risultato delle singole votazioni come sopra indicate;

DELIBERA

- **DI DICHIARARE** le premesse parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
- **DI PRENDERE ATTO** delle n° **17 OSSERVAZIONI** di soggetti privati pervenute entro il termine di pubblicazione (data **11/06/2018**), n° **1 OSSERVAZIONE** da parte dell'UT Comunale, n° **2 OSSERVAZIONI** di soggetti privati oltre il termine del **11/06/2018** e la nota prot. n° **28077** del **13/07/2018** acquisita in data **16/07/2018** al prot. n° **03607** della Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica all'adozione degli atti;
- **DI ASSUMERE**, in relazione alle osservazioni prodotte al PUC adottato con delibera del Consiglio comunale n° **7** del **12 MARZO 2018**, le seguenti valutazioni:

1) **ACCOGLIERE INTEGRALMENTE** per le motivazioni riportate in premessa le seguenti osservazioni:

N° Oss.	Richiedente	Data	N° Prot.	Parti Accolte	Consiglieri Incompatibili
1	Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica (nota prot. n° 28077 del 13/07/2018)	16/07/2018	03607	punti <i>1.a., 2.a., 2.b., 2.c., 2.d., 2.e., 2.f., 2.h., 2.i., 2.j., 2.k., 3.a., 4.a., 4.b., 4.c., 4.d., 5.a., 5.b., 6.a., 7.a.1., 7.a.2., 7.a.3., 7.a.4., 7.b., 7.c.1., 7.c.2., 7.c.3., 7.d.1., 7.f., 7.g., 8.a., 8.b., 8.c., 8.e., 9.a., 9.b., 9.c., 9.d., 9.e., 9.f., 9.g., 9.h., 9.i., 10.a., 10.b., 10.c., 10.d., 10.e., 11.a., 11.e., 12.a., 13.a., 13.b., 15.a., 15.b., 15.c., 15.d., 15.e., 15.f., 16.a., 17.a., 17.b., 17.c., 17.e.1., 17.e.2., 17.e.3., 17.f., 17.g.1., 17.g.2., 17.g.3., 17.g.4., 17.g.5., 17.g.6., 18.a</i>	Nessuno
2	UT COMUNALE	29/05/2018	2672	Integrale	Nessuno
4	FOIS ILARIO	02/05/2018	2153	Integrale	Nessuno
7	PISTIS ANGELO	29/05/2018	2671	Integrale	Nessuno
16	LARA ALDO	11/06/2018	2934	Integrale con prescrizione	Nessuno
17	LODDO GINO	11/06/2018	2938	Integrale con prescrizione	Nessuno
19	IBBA ENZO	12/06/2019	2961	Integrale	consigliere STOCHINO AGNESE come da nota prot. n° 02291 del 16/04/2019 ; consigliere CERINA ROCCO
20	BALZANO ENRICO	15/06/2018	3050	Integrale con prescrizione	Nessuno
21	STOCHINO BRUNO	23/07/2018	3728	Integrale	Sindaco PIRODDI ANDREA come da nota prot. n° 02445 del 24/04/2019

2) **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** per le motivazioni riportate in premessa le seguenti osservazioni:

N° Oss.	Richiedente	Data	N° Prot.	Parti Accolte	Consiglieri Incompatibili
---------	-------------	------	----------	---------------	---------------------------

1	Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica (nota prot. n° 28077 del 13/07/2018)	16/07/2018	03607	punto 14.a.	Nessuno
3	DEPAU SANDRO	27/04/2018	2134	modifica tavole 6.06 e 6.07	consigliere SIGNORELLI SPARTACO come da nota prot. n°02292 del 16/04/2019
6	ARESU GIULIO	24/05/2018	2587	possibilità di modifica delle NTA	Nessuno
8	LODDO LUCIA	30/05/2018	2721	possibilità di modifica delle NTA	Nessuno
9	PISANO MARIO FRANCO	30/05/2018	2723	possibilità di modifica delle NTA	Nessuno
10	CONTU ITALO	30/05/2018	2724	possibilità di modifica delle NTA	Nessuno
11	ALBAI SILVANA	30/05/2018	2725	possibilità di modifica delle NTA	Nessuno
12	CANNAS MARIO	31/05/2018	2748	possibilità di modifica delle NTA	Nessuno
13	PILIA GIORGIO	11/06/2019	2914	punti a) , b) e c)	Nessuno
18	IBBA ENZO	12/06/2018	2961	integrazioni delle tavole cartografiche	consigliere STOCHINO AGNESE come da nota prot. n° 02291 del 16/04/2019; consigliere CERINA ROCCO

3) **NON ACCOGLIERE** per le motivazioni riportate in premessa le seguenti osservazioni:

N° Oss.	Richiedente	Data	N° Prot.	Parti non Accolte	Consiglieri Incompatibili
1	Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica (nota prot. n° 28077 del 13/07/2018)	16/07/2018	03607	punti 2.g., 5.c., 7.d.2., 7.e., 8.d., 9.f., 10.f., 11.b., 11.c., 11.d., 14.b., 14.c.	Nessuno
5	PIRODDI ALESSANDRO	24/05/2018	2585	modifica zona S3	Nessuno
14	PILIA GIORGIO	27/09/2018	4858	zona F turistica all'interno della fascia costiera	Nessuno
15	BARRUI ANTONIO	11/06/2018	2918	nuova zona F turistica	Sindaco PIRODDI ANDREA come da nota prot. n° 02445 del 24/04/2019

4) **NON ACCOGLIERE IN PARTE** per le motivazioni riportate in premessa le seguenti osservazioni:

N° Oss.	Richiedente	Data	N° Prot.	Parti non Accolte	Consiglieri Incompatibili
1	Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica (nota prot. n° 28077 del 13/07/2018)	16/07/2018	03607	punto 14.a.	Nessuno
3	DEPAU SANDRO	27/04/2018	2134	modifica tavola 6.09 zona H2.a	consigliere SIGNORELLI SPARTACO come da nota prot. n°02292 del 16/04/2019
11	ALBAI SILVANA	30/05/2018	2725	declassificazione zona H2.a	Nessuno
13	PILIA GIORGIO	11/06/2018	2914	punto d)	Nessuno
18	IBBA ENZO	12/06/2018	2961	modifica NTA zone agricole	consigliere STOCHINO AGNESE come da nota prot. n° 02291 del 16/04/2019; consigliere CERINA ROCCO

- **DI DARE MANDATO** all'Ufficio Tecnico Comunale di comunicare al professionista incaricato della redazione del PUC il formale recepimento delle osservazioni suddette perché siano inserite negli elaborati del Piano;

- **DI DARE ATTO** che le parti del Piano da modificare a seguito dell'accoglimento totale o parziale delle osservazioni saranno oggetto di successiva deliberazione per la loro approvazione definitiva;

Con ulteriore votazione presenti 7, votanti 7, voti favorevoli 7, voti contrari 0, astenuti 0;

DELIBERA

- **DI DICHIARARE** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs.vo n° 267/2000, stante l'urgenza di provvedere.



COMUNE DI ILBONO

PROVINCIA DI NUORO

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE **N. 19 del 18/06/2019**

OGGETTO:

VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI IN RELAZIONE AL PUC ADOTTATO IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE, AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA LEGGE REGIONALE 22 DICEMBRE 1989 N°45/89 e S.M.I.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

FIRMATO
IL SINDACO
F.to **PIRODDI ANDREA**

FIRMATO
IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to **BALLOI NATALINA**

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ.

La presente copia cartacea è conforme all'originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 23 del Decreto Legislativo 07.03.2005 n. 82 e successive modificazioni.

Ilbono, Li 21/06/2019

IL SEGRETARIO COMUNALE
BALLOI NATALINA



COMUNE DI ILBONO

Oggetto proposta di delibera:

VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI IN RELAZIONE AL PUC ADOTTATO IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE, AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA LEGGE REGIONALE 22 DICEMBRE 1989 N°45/89 e S.M.I.

Parere ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica.

Ilbono, 18.06.2019

IL RESPONSABILE

F.to Natalina BALLOI



COMUNE DI ILBONO

PROVINCIA DI NUORO
SERVIZIO TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

**RELAZIONE ELENCO OSSERVAZIONI
AL PUC ADOTTATO CON DELIBERA DI
C.C. N° 7 DEL 12 MARZO 2018**



COMUNE DI ILBONO

PROVINCIA DI NUORO
SERVIZIO TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

In relazione alle osservazioni prodotte al PUC, si propongono le seguenti valutazioni:

N°	Descrizione osservazione	ACCOGLIMENTO	NON ACCOGLIMENTO
1	Prot. n° 03607 del 16/07/2018 richiedente Regione Autonoma Sardegna (loro prot. n° 28077 del 13/07/2018): 1. DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA DA ALLEGARE AL PUC 1.a. Completare la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), l'adozione preliminare della variante al PAI relativa all'assetto idraulico del territorio ai sensi dell'articolo 37 delle NA PAI, e la Copianificazione dei beni storico culturali.	ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI Punto 1. La Valutazione Ambientale Strategica sarà conclusa con l'emissione del Parere Motivato da parte dell'Autorità competente	
	2. RIORDINO DELLE CONOSCENZE <u>Assetto ambientale. Carte pedologiche.</u> 2.a. Predisporre la carta della "capacità d'uso dei suoli" accompagnata da un elaborato testuale in cui sia illustrata la procedura utilizzata descrivendo le differenti classi di capacità d'uso individuate; 2.b. Predisporre la carta della "land suitability" in riferimento a usi specifici, accompagnata da un elaborato testuale in cui sia illustrata la procedura utilizzata descrivendo le attitudini del suolo agli usi scelti, strategici e in linea con le scelte pianificatorie.	ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI Punto 2.a: Esplicitare meglio la carta delle unità delle terre con la capacità d'uso dei suoli. Punto 2.b: Predisporre la carta della Land suitability.	
	<u>Assetto ambientale. Carte aree percorse da incendio e usi civici.</u> 2.c. Predisporre un elaborato che riporti il perimetro delle aree percorse da incendio classificate per anno di riferimento e individuando per ciascun areale la tipologia di soprasuolo. Integrare le NTA del PUC con le disposizioni previste dall'articolo 10 della legge n. 353/2000. 2.d. Predisporre la carta dei perimetri degli usi civici.	ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI Punto 2.c: Inserire tra i vincoli ambientali le aree percorse da incendio Punto 2.d: Riportare le aree soggette i uso civici nella tavola dei vincoli paesaggistico ambientali	
	<u>Assetto ambientale. Discesa di scala del PPR a livello comunale.</u> 2.e. Predisporre una carta di sintesi dei tematismi ambientali del PPR alla scala locale riportando le voci individuate nella legenda del PPR relativa all'assetto ambientale individuando le sub-categorie di componenti come rappresentate nella cartografia del PPR.	ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI Punto 2.e Aggiornare la carta delle Componenti di paesaggio con valenza ambientale	
	<u>Assetto storico culturale. Discesa di scala del PPR a livello comunale.</u> 2.f. Riportare nella carta dei beni storico/culturali il perimetro del centro di antica e prima formazione così come individuato nella cartografia del PPR 2006. 2.g. Completare la carta di sintesi dei tematismi storico/culturali del PPR alla scala locale individuando, se presenti, tutte le sub-categorie di componenti come rappresentate nella cartografia del PPR, non cartografate nelle Tavole 7.1a e 7.1b (Insediamenti produttivi storici, reti ed elementi connettivi, elementi dell'insediamento rurale sparso, ecc).	ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI Punto 2.f Inserire il perimetro del Centro Matrice;	NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI Punto 2.g, in quanto non sono presenti altre categorie di BBPP (Vedi verbale di copianificazione)
	<u>Assetto insediativo. Strumento urbanistico vigente.</u> 2.h. Produrre una carta sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente accompagnata da relativa tabella esplicativa contenente le informazioni minime necessarie relative alle singole zone omogenee (superfici, volumi, indici, abitanti insediati e insediabili, ecc) e alla pianificazione attuativa vigente (denominazione, atti amministrativi, dati dimensionali, ecc). 2.i. Rielaborare le Tavole 5.1 e 5.2 con una adeguata risoluzione e un congruo taglio di scala in quanto la definizione di tali elaborati non consente la corretta valutazione e interpretazione delle scelte adottate, in modo particolare all'interno del centro urbano. 2.j. Risolvere l'incongruenza riscontrata relativamente agli insediamenti turistici dichiarati esistenti nel PUC adottato, non indicati nella rappresentazione dell'Assetto Insediativo alla scala comunale.	ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI Mediante rielaborazione e integrazione dei documenti di riordino delle conoscenze per quanto riguarda l'assetto insediativo	



COMUNE DI ILBONO

PROVINCIA DI NUORO
SERVIZIO TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

<p><u>Assetto insediativo. Discesa di scala del PPR a livello comunale.</u></p> <p>2.k. Predisporre una carta di sintesi dei tematismi dei diversi assetti del PPR alla scala locale riportando tutte le categorie e sub-categorie così come individuate e classificate nella legenda del PPR.</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p> <p>Punto 2.k: Aggiornando la carta delle Componenti di paesaggio con valenza ambientale</p>	
<p>3. <u>AMBITI DI PAESAGGIO LOCALI</u></p> <p>3.a. Predisporre idonea documentazione che individui e rappresenti gli ambiti di paesaggio alla scala locale, evidenziando le peculiarità (punti di forza e/o debolezza) che caratterizzano le tipologie di paesaggio individuate, il progetto paesaggistico, gli obiettivi e le azioni di Piano e come lo stesso si realizza attraverso le scelte urbanistiche/pianificatorie del PUC.</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p> <p>Punto 3.a: Mediante elaborazione della carta degli ambiti di paesaggio locale</p>	
<p>4. <u>DIMENSIONAMENTO DEL PIANO</u></p> <p><u>Dimensionamento insediamenti residenziali.</u></p> <p>4.a. Illustrare le motivazioni che hanno portato alla scelta dello "scenario alto", in merito alla stima dei nuovi residenti da variazione demografica;</p> <p>4.b. Illustrare le motivazioni che hanno portato alla stima di 153 nuovi nuclei familiari, mentre nei tre scenari individuati sono indicati altri valori;</p> <p>4.c. Calcolare il parametro insediativo (mc/ab) in relazione ad ogni singola zona omogenea (A, B e C attuate);</p> <p>4.d. Risolvere le incongruenze riscontrate nelle tabelle nepilogative relative alle volumetrie esistenti (residenziali/non residenziali) nelle zone A, B e C attuate, e fornire il dato sulla volumetria residua e sulla eventuale disponibilità di volumi vuoti riutilizzabili.</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p> <p>Punto 4.a: argomentando la scelta dello scenario di riferimento</p> <p>Punto 4.b: Precisando i valori del dimensionamento rispetto ai nuovi nuclei familiari</p> <p>Punto 4.c: Calcolando parametro mc/ab per ogni zona, attualmente si propone un unico valore</p> <p>Punto 4.d: Aggiornare le tabelle risolvendo incongruenze</p>	
<p>5. <u>PROGETTO DEL PIANO: ZONA A</u></p> <p><u>In generale:</u></p> <p>5.a. Fornire chiarimenti e maggiori dettagli sulla vigenza del Piano Particolareggiato del Centro storico, richiamato dalle NTA ma del quale non vengono fornite ulteriori indicazioni.</p> <p><u>Relativamente alla zonizzazione:</u></p> <p>5.b. Riportare esattamente il perimetro del centro di antica e prima formazione così come individuato dalla cartografia del PPR. A tal proposito si richiedono chiarimenti sull'eventuale atto ricognitivo di verifica del succitato perimetro richiamato nei contenuti dell'articolo 21 delle NTA, ma del quale non sono stati forniti dettagli di tipo amministrativo.</p> <p><u>Relativamente alle NTA (articolo 21):</u></p> <p>5.c. Integrare le NTA con le disposizioni proprie di uno strumento urbanistico generale come previsto dall'articolo 4 (indice fondiario) e dall'articolo 5 (altezze, distanze, possibilità di deroga per aree libere, ecc) del DA n. 2266/U del 1983 e dagli articoli 52 e 53 delle NTA PPR.</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p> <p>Punto 5.a: inserendo i dati di approvazione del PPCS</p> <p>Punto 5.b: fornendo i chiarimenti relativi alla verifica del Centro matrice</p>	<p>NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p> <p>Punto 5.c In quanto si ritiene che l'indicazione dei parametri richiesti sia superata dalla vigenza di un Piano Particolareggiato</p>
<p>6. <u>PROGETTO DEL PIANO: ZONA B</u></p> <p><u>Relativamente alle NTA:</u></p> <p>6.a. Specificare, coerentemente con le disposizioni di cui all'articolo 5 del DA n. 2266/U del 1983, che l'altezza massima degli edifici non potrà superare quella media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che interessati da piani attuativi.</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p> <p>Punto 6.a: Integrare parametri edilizi</p>	



COMUNE DI ILBONO

PROVINCIA DI NUORO
SERVIZIO TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

<p>7. PROGETTO DEL PIANO: ZONA C</p> <p><u>Relativamente alla zonizzazione:</u></p> <p>7.a. In riferimento alle sottozone C1:</p> <p>7.a.1. Rappresentare tutti i piani attuativi legittimamente approvati, fornendo nel dettaglio tutte le informazioni tecniche e amministrative necessarie (superfici, volumi, indici, abitanti insediabili, estremi approvazione, convenzioni, cessioni per standard, ecc). Dall'analisi delle fotografie aeree risultano diversi comparti non edificati; a titolo esemplificativo ma non esaustivo si richiama l'area posta nelle immediate vicinanze dell'ingresso meridionale dell'abitato e contigua ad una sottozona C3. La rappresentazione grafica dei comparti dovrà distinguere e classificare i singoli piani attuativi per avere un riscontro diretto con la disciplina delle NTA.</p> <p>7.a.2. Fornire indicazioni in merito alla sottozona C1 individuata nei pressi della via Nazionale nella parte inferiore dell'abitato. La zonizzazione vigente rappresentava l'area con una campitura rossa senza alcuna etichetta, presumibilmente riconducibile ad un PEEP. In tal caso il suo perimetro dovrà essere riportato tale quale, comprensivo delle aree di cessione per aree standard; emerge infatti che la nuova zonizzazione classifichi la parte edificata come sottozona C1 e la parte non edificata come sottozona C3a.</p> <p>7.a.3. Definire univocamente la classificazione urbanistica della zona C localizzata nei pressi del PEEP, lungo la SS 198. La "tavola 3.2 – Disciplina urbanistica del territorio – Ambito urbano" classifica tale area sottozona C1 in luogo della classificazione di sottozona C3a riportata negli strati informativi digitali.</p> <p>7.a.4. Fornire chiarimenti relativamente alla sottozona C1 lungo la via delle sorgenti per la quale è prevista l'approvazione di un planovolumetrico convenzionato unitamente alla contigua sottozona C3. Tale previsione, come peraltro confermato dall'analisi delle fotografie aeree dalle quali si evince l'assenza di edificazione, dimostrerebbe l'assenza di piani attuativi completati o in fase di completamento, presupposto per l'individuazione delle sottozone C1.</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI Mediante:</p> <p>Punto 7.a.1: Aggiornamento dei dati tabellari riportati negli elaborati di riordino delle conoscenze</p> <p>Punto 7.a.2: Identificazione della zona PEEP</p> <p>Punto 7.a.3: Verifica e revisione dei perimetri</p> <p>Punto 7.a.4: Verifica e revisione dei perimetri</p>	
<p>7.b. Predisporre apposita tabella contenente tutti i dati tecnici dei singoli comparti di sottozona C2 (superfici, volumi esistenti, volumi programmati, indici di edificabilità, abitanti insediabili, cessioni per standard, ecc) dimostrando la legittimità di tutti i fabbricati inclusi nei perimetri individuati. Si specifica inoltre che, in relazione alla volumetria esistente e a quella in programma, si dovrà dimostrare che la superficie dei comparti di sottozona C2 individuati rispetti i limiti di edificabilità massimi previsti dal DA n. 2266/U del 1983.</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI Punto 7.b: Mediante verifica dei dati tecnici dei comparti C2</p>	
<p>7.c. In riferimento alle sottozone C3:</p> <p>7.c.1. Rivalutare l'individuazione delle sottozone C3a in relazione alle verifiche richieste sul dimensionamento del piano. Appare d'obbligo segnalare fin d'ora che i due comparti di sottozona C3a, localizzati lungo la SS 198 e contigui al PEEP, presentano evidenti criticità sia perché non funzionali al completamento del disegno urbano sia perché ricadenti in un'area a pericolosità media da frana (Hg2), non attuabili ai sensi dell'articolo 33 delle NA del PAI.</p> <p>7.c.2. Rivalutare la classificazione della sottozona C3a, posta nelle immediate vicinanze dell'ingresso meridionale dell'abitato e contigua alla sottozona C1, in quanto troppo piccola per essere oggetto di piano attuativo.</p> <p>7.c.3. Quantificare tutti i volumi esistenti all'interno delle sottozone C3a, e fornire tutti gli elementi necessari a valutare la loro legittimità, posto che nelle tabelle riepilogative fornite nella relazione illustrativa si dichiara l'assenza di volume esistente.</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI Mediante:</p> <p>Punto 7.c.1: Verifica livelli di pericolosità e conseguente revisione dei perimetri delle Zone C3</p> <p>Punto 7.c.2: Verifica dei perimetri e sussistenza aree comprese in PdL</p> <p>Punto 7.c.3: Verifica della presenza di volumetrie legittimamente realizzate</p>	



COMUNE DI ILBONO

PROVINCIA DI NUORO
SERVIZIO TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

<p>Relativamente alle NTA (articolo 23):</p> <p>7.d. A carattere generale:</p> <p>7.d.1. Integrare la disciplina delle NTA al fine di consentire la destinazione urbanistica DU_B.1 – Alberghi solo dove la volumetria a destinazione residenziale risulti preponderante rispetto alla volumetria complessiva.</p> <p>7.d.2. Ridefinire la quota delle cessioni per aree standard nei termini previsti dall'articolo 4 del DA n. 2266/U del 1983, indicando le dotazioni minime, non in termini percentuali, ma in funzione degli abitanti insediabili da calcolare sulla base del parametro di 100 mc/ab.</p> <p>7.e. Introdurre la disciplina generale per le sottozone C1 secondo i parametri previsti dal DA n. 2266/U del 1983. Non appare sufficiente, anche in relazione ad ipotetiche e future varianti ai piani attuativi, rimandare alle prescrizioni e ai parametri edilizi e urbanistici contenuti negli elaborati grafici, nelle norme e nelle convenzioni dei diversi strumenti attuativi. Sarebbe opportuno introdurre la specifica disciplina di ogni singolo piano attuativo legittimamente approvato, inserendo i principali dati urbanistici di progetto.</p> <p>7.f. Verificare, nelle sottozone C2, che l'applicazione dell'indice fondiario stabilito non sia in contrasto con l'indice territoriale massimo consentito per i comuni di III classe di 1 mc/mq. È necessario, inoltre, specificare che le nuove volumetrie programmate (6'400 mc) derivano dalla applicazione del premio volumetrico del 20% solo in caso di redazione di apposito strumento urbanistico attuativo e cessione delle aree per standard, che dovrà comunque rispettare l'indice territoriale massimo previsto.</p> <p>7.g. Definire in maniera dettagliata e specifica, all'interno della disciplina delle sottozone C3, le modalità di attuazione degli interventi compensativi legati alla acquisizione delle aree (S3).</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI Mediante:</p> <p>Punto 7.d.1. Revisione destinazioni consentite</p> <p>Punto 7.f: Verifica dei parametri urbanistici</p> <p>Punto 7.g: Precisazione delle modalità compensative</p>	<p>NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI In quanto:</p> <p>Punto 7.d.2: Il Piano prevede quote di cessione a standard in misura differenziata rispetto a quanto indicato dal Decreto Floris, ciò al fine di conseguire una dotazione di servizi equilibrata rispetto all'intero ambito urbano e non rispetto alla singola porzione territoriale interessata dal piano di lottizzazione.</p> <p>Punto 7.e: Si ritiene opportuno rinviare ai parametri edilizi e urbanistici indicati nelle NTA dei singoli PdL, proprio nella eventualità di varianti ai piani attuativi.</p>
<p>8. PROGETTO DEL PIANO: ZONA D</p> <p><u>In generale:</u></p> <p>8.a. Rappresentare dettagliatamente i piani attuativi legittimamente approvati, fornendo tutte le informazioni tecniche e amministrative necessarie (superfici, volumi, indici, estremi approvazione, convenzioni, cessioni, ecc). La rappresentazione grafica dei comparti dovrà distinguere e classificare i singoli piani attuativi per avere un riscontro diretto con la disciplina delle NTA.</p> <p>8.b. Definire un congruo dimensionamento dei nuovi insediamenti produttivi che giustifichi la necessità di individuazione di nuovi comparti, alla luce della dichiarata disponibilità di aree libere all'interno del PIP e della presenza di diverse aree non edificate all'interno delle sottozone D2 attuate.</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI Mediante:</p> <p>Punto 8.a: Integrazione delle tabelle e delle tavole del riordino delle conoscenze per l'assetto insediativo</p> <p>Punto 8.b: Integrazione del dimensionamento precisando disponibilità lotti liberi e domanda potenziale</p>	
<p><u>Relativamente alla zonizzazione:</u></p> <p>8.c. Chiarire la presenza di un fabbricato non riconducibile ad attività artigianali, all'interno della sottozona D2b lungo la SS 198 adiacente all'area PIP.</p> <p><u>Relativamente alle NTA (articolo 24):</u></p> <p>8.d. Introdurre la disciplina generale per le sottozone D attuate secondo i parametri previsti dal DA n. 2266/U del 1983. Non appare sufficiente, anche in relazione ad ipotetiche e future varianti ai</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI Punto 8.c: edificio soggetto a domanda di Condono Edilizio del 1986, pratica 48/CS/1986 del 22/04/1986.</p>	<p>NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI In quanto</p> <p>Punto 8.d: Si ritiene opportuno rinviare ai parametri edilizi e urbanistici indicati nelle NTA dei singoli PdL, proprio nella eventualità di varianti ai piani attuativi</p>



COMUNE DI ILBONO

PROVINCIA DI NUORO
SERVIZIO TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

	<p>piani attuativi, rimandare alle prescrizioni e ai parametri edilizi e urbanistici contenuti negli elaborati grafici, nelle norme e nelle convenzioni dei diversi strumenti attuativi. Sarebbe opportuno introdurre la specifica disciplina di ogni singolo piano attuativo legittimamente approvato, inserendo i principali dati urbanistici di progetto.</p> <p>8.e. Rimodulare le prescrizioni relative alla superficie territoriale minima per le sottozone D2 in maniera congrua rispetto all'effettivo sviluppo delle aree prescelte. I dati dimensionali indicati negli shapefile evidenziano infatti che il limite imposto di 15'000 mq non verifica in tutti i comparti individuati, ma solo per una parte di essi.</p>	Punto 8.e: Rimodulare superficie minima di intervento	
	<p>9. PROGETTO DEL PIANO: ZONA E</p> <p><u>Relativamente alla zonizzazione:</u></p> <p>9.a. Predisporre gli studi e le analisi specialistiche relativi alla capacità e suscettività dei suoli all'uso agricolo, propedeutici alla classificazione urbanistica dell'agro. Considerata la mancanza della carta della capacità d'uso dei suoli nonché della suscettività d'uso agricola, non è chiara la metodologia utilizzata per la determinazione della zonizzazione agricola, evidenziata anche dalla presenza di diverse incongruenze tra il reale stato dei luoghi e la classificazione proposta. A titolo esemplificativo e non esaustivo si richiamano le aree a Nord del centro abitato e ad esso contigue, classificate sottozona E5 ma evidentemente riconducibili alle sottozone E2.</p> <p><u>Relativamente alle NTA (articolo 25):</u></p> <p>9.b. Correggere il refuso relativo alla necessità del parere favorevole dell'Assessorato Enti Locali, finanze e Urbanistica per gli interventi volumetrici superiori ai 3'000 mc, abrogato dall'articolo 44, comma 6, della legge regionale n. 8/2015.</p> <p>9.c. Ricordare il valore della superficie minima necessaria per la realizzazione di strutture di appoggio da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli alle disposizioni di cui al DPGR n. 228/1994 (superficie minima pari a 1 ha).</p> <p>9.d. Richiamare le disposizioni di cui alla legge regionale n. 11/2015 - Norme in materia di agriturismo, ittiturismo, pescaturismo, fattoria didattica e sociale, relativamente alle disposizioni previste per le attività multifunzionali delle aziende agricole.</p> <p>9.e. Aggiornare il riferimento alla legge regionale n. 27/1998, relativamente alle prescrizioni in materia di turismo rurale, in quanto abrogata dall'articolo 49 della legge regionale n. 16/2017.</p> <p>9.f. Implementare la disciplina delle sottozone E* introducendo limiti maggiori per quanto concerne le superfici minime di intervento, al fine di rafforzare le limitazioni introdotte per contrastare la frammentazione dei lotti e contenere la diffusione insediativa ai fini residenziali.</p> <p>9.g. Definire una distanza minima reciproca tra un punto di ristoro e l'altro, come indicato nell'articolo 6 della circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 10 maggio 1984, n. 1 (Circolare Decreto Floris).</p> <p>9.h. Riportare le specifiche disposizioni previste dall'articolo 26, comma 3, della legge regionale n. 8/2015 in materia di requisiti soggettivi per l'edificazione residenziale.</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p> <p>Punto 9.a: Gli studi agronomici già presenti saranno integrati con gli studi richiesti</p> <p>Punto 9.b: Eliminare refuso</p> <p>Punto 9.c: precisando che le strutture proposte nelle NTA del PUC sono strutture di appoggio e non in muratura, quindi, amovibili e non in struttura fissa.</p> <p>Punto 9.d: Integrare i riferimenti normativi</p> <p>Punto 9.e: Aggiornare i riferimenti normativi</p> <p>Punto 9.g: Integrare la normativa</p> <p>Punto 9.h: Riportare i requisiti soggettivi per l'edificazione in agro (art. 26, comma 3, LR 8/2015)</p>	<p>NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p> <p>Punto 9.f: In quanto si ritiene la normativa proposta sufficiente a scongiurare ulteriori diffusioni insediative a carattere residenziale nelle aree agricole periurbane</p>
	<p>9.i. Effettuare il censimento dei fabbricati agricoli e dei fabbricati abusivi così come definito dalle disposizioni dell'articolo 61, comma 1, lettera e), dell'articolo 78, comma 1, lettera e) e dell'articolo 80, comma 1, lettera e), delle NTA PPR.</p>	Punto 9.i: L'ufficio tecnico comunale ha predisposto un apposito file SHAPE con l'individuazione dei fabbricati.	



COMUNE DI ILBONO

PROVINCIA DI NUORO
SERVIZIO TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

	<p>10. PROGETTO DEL PIANO: ZONA F</p> <p><u>In generale:</u></p> <p>10.a. Rappresentare dettagliatamente i piani attuativi legittimamente approvati, fornendo tutte le informazioni tecniche e amministrative necessarie (superfici, volumi, indici, abitanti insediabili, estremi approvazione, convenzioni, ecc.). La rappresentazione grafica dei comparti dovrà distinguere e classificare i singoli piani attuativi per avere un riscontro diretto con la disciplina delle NTA.</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p> <p>Mediante:</p> <p>Punto 10.a: Aggiornamento della tavola dei Piani attuativi vigenti negli elaborati di riordino delle conoscenze</p>	
	<p><u>Relativamente alla zonizzazione:</u></p> <p>10.b. Verificare il perimetro delle sottozone individuate lungo lo sviluppo del limite amministrativo comunale in quanto si riscontrano evidenti difformità tra il limite comunale proposto e quello rappresentato nel database della RAS.</p>	<p>ACCOGLIERE IN PARTE LE OSSERVAZIONI:</p> <p>Punto 10.b: con nota/PEC prot. n° 11947 del 01/04/2019, acquisita in data 02/04/2019 al n° 01983 di protocollo, la RAS ha comunicato l'avvio della procedura di verifica dei limiti comunali tra i comuni di Ilbono, Elini, Arzana e Tortolì. I limiti che saranno portati all'attenzione degli uffici regionali saranno quelli riportati nelle carte catastali Comunali come concordato tra Ilbono ed Elini e rappresentate nelle tavole del PUC.</p>	
	<p>10.c. Fornire chiarimenti relativamente alla sottozona F1 in località "Cumbulas", in quanto dall'analisi delle fotografie aeree non si riscontra la dichiarata realizzazione parziale delle opere di urbanizzazione.</p>	<p>Punto 10.c: Le opere di urbanizzazione dichiarate come realizzate risultano le strade, come chiarito nella riunione preliminare all'adozione definitiva tenutasi con i funzionari RAS il giorno 27/11/2018.</p>	
	<p>10.d. Eliminare la sottozona F4 a valle della SS 125, in località "Bia Manna", in quanto la sua individuazione risulta in contrasto con le prescrizioni dell'articolo 20 delle NTA del PPR, secondo cui nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione (comma 1, lettera a), salva la possibilità di procedere al completamento degli insediamenti turistici esistenti (comma 2, punto 2), lettera c) o alla individuazione di aree da trasformare in contiguità ai centri abitati (comma 2, punto 2, lettera a).</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p> <p>Punto 10.d: Eliminare la previsione insediativa turistica</p>	
	<p>10.e. Rivalutare la sottozona F4 a monte della SS 125, in località "Bia Manna", in funzione:</p> <ul style="list-style-type: none">- delle risultanze della variante al PAI relativa all'assetto idraulico del territorio (redatta ai sensi dell'articolo 37, comma 3, lettera b, delle NA del PAI), in relazione alla presenza di un corso d'acqua a Sud del comparto, per il quale è necessario definire le aree di esondazione con un apposito studio idrologico-idraulico di dettaglio;- del reale stato dei luoghi rispetto alla riclassificazione delle componenti di paesaggio dell'Assetto Ambientale nella discesa di scala del PPR a livello comunale. A tal proposito si evidenzia che il perimetro del comparto ricade su una porzione di territorio classificata "aree naturali e sub naturali - Vegetazione a macchia e in aree umide", nella quale, ai sensi dell'articolo 23, comma 1, lettera a), "è vietato qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità eco sistemica o la fruibilità paesaggistica";- delle prescrizioni di cui all'articolo 89, comma 1, lettera b), delle NTA del PPR, per le quali i comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR, devono favorire la localizzazione dei nuovi insediamenti turistici in zone contigue e/o integrate agli insediamenti urbani.	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p> <p>Punto 10.e: Il perimetro della sottozona F4 sarà rivisto conformemente ai criteri indicati</p>	



COMUNE DI ILBONO

PROVINCIA DI NUORO
SERVIZIO TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

	<p>Relativamente alle NTA (articolo 26):</p> <p>10.f. Introdurre la disciplina generale per le sottozone F1 secondo i parametri previsti dal DA n. 2266/U del 1983. Non appare sufficiente, anche in relazione ad ipotetiche e future varianti ai piani attuativi, rimandare alle prescrizioni e ai parametri edilizi e urbanistici contenuti negli elaborati grafici, nelle norme e nelle convenzioni dei diversi strumenti attuativi. Sarebbe opportuno introdurre la specifica disciplina di ogni singolo piano attuativo legittimamente approvato, inserendo i principali dati urbanistici di progetto.</p>		<p>NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p> <p>Punto 10.f: In quanto si ritiene opportuno rinviare ai parametri edilizi e urbanistici indicati nelle NTA dei singoli PdL, proprio nella eventualità di varianti ai piani attuativi.</p>
	<p>11. PROGETTO DEL PIANO: ZONA G</p> <p>Relativamente alla zonizzazione:</p> <p>11.a. Rappresentare dettagliatamente i piani attuativi legittimamente approvati, fornendo tutte le informazioni tecniche e amministrative necessarie (superfici, volumi, indici, abitanti insediabili, estremi approvazione, convenzioni, ecc). La rappresentazione grafica dei comparti dovrà distinguere e classificare i singoli piani attuativi per avere un riscontro diretto con la disciplina delle NTA.</p> <p>Relativamente alle NTA (articolo 27):</p> <p>11.b. Introdurre la disciplina generale per le sottozone G attuate secondo i parametri previsti dal DA n. 2266/U del 1983. Non appare sufficiente, anche in relazione ad ipotetiche e future varianti ai piani attuativi, rimandare alle prescrizioni e ai parametri edilizi e urbanistici contenuti negli elaborati grafici, nelle norme e nelle convenzioni dei diversi strumenti attuativi. Sarebbe opportuno introdurre la specifica disciplina di ogni singolo piano attuativo legittimamente approvato, inserendo i principali dati urbanistici di progetto.</p> <p>11.c. Armonizzare i parametri urbanistici previsti per le diverse sottozone alle disposizioni del DA n. 2266/U del 1983; nello specifico all'articolo 4 per quanto attiene l'indice di fabbricabilità territoriale e all'articolo 8 in riferimento al le superfici minime per gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.</p> <p>11.d. Specificare che gli interventi di nuova costruzione e le modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo.</p> <p>11.e. Introdurre una specifica disciplina per le aree cimiteriali (sottozone G4), con riferimento dinamico al regolamento di polizia mortuaria approvato con DPR n. 803/1975.</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p> <p>Punto 11.a: Rappresentare i Piani attuativi approvati e vigenti negli elaborati di riordino delle conoscenze.</p> <p>Punto 11.e: Integrare la normativa del piano con esplicito riferimento al regolamento di polizia mortuaria approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 18 giugno 2012.</p>	<p>NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p> <p>Punto 11.b: In quanto si ritiene opportuno rinviare ai parametri edilizi e urbanistici indicati nelle NTA dei singoli PdL, proprio nella eventualità di varianti ai piani attuativi.</p> <p>Punto 11.c: La disciplina di piano risulta già conforme alla normativa vigente.</p> <p>Punto 11.d: Il Piano prevede già gli interventi edilizi diretti consentiti e quelli subordinati alla approvazione di specifico strumento urbanistico attuativo.</p>
	<p>12. PROGETTO DEL PIANO: ZONA H</p> <p>Relativamente alle NTA (articolo 28):</p> <p>12.a. Esplicitare in maniera univoca le attività non ammesse nella sottozona H1a in quanto le previsioni espresse non risultano di chiara interpretazione. La formulazione dell'articolo, infatti, potrebbe consentire attività quali "ricerca mineraria, apertura di cave o estrazione di materiale, costruzione di manufatti di qualsiasi tipo e discarica o deposito di materiali di qualsiasi tipo", normalmente escluse nelle aree di massima tutela.</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p> <p>Punto 12.a: Esplicitare in maniera univoca le attività non ammesse.</p>	
	<p>13. PROGETTO DEL PIANO: FASCE/AREE DI RISPETTO</p> <p>Relativamente alla zonizzazione:</p> <p>13.a. Individuare anche per i manufatti e gli insediamenti individuati dalle sottozone H1.b, le relative "aree di rispetto dei beni di interesse storico culturale", così come definite dall'articolo 37 delle NTA del PUC.</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p> <p>Punto 13.a: Inserire la fascia di rispetto anche per i manufatti e gli insediamenti individuati dalle sottozone H1.b.</p>	



COMUNE DI ILBONO

PROVINCIA DI NUORO
SERVIZIO TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

	<p>13.b. Dimostrare la ricorrenza dei presupposti per la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell'articolo 338 del TU Leggi Sanitarie in quanto, dalle verifiche cartografiche effettuate, risulta che la fascia di rispetto cimiteriale abbia uno sviluppo variabile tra i 50 m e i 150 m dal perimetro dell'area occupata, e quindi inferiore rispetto ai 200 m stabiliti per legge.</p>	<p>Punto 13.b: indicare il perimetro della fascia di rispetto cimiteriale del PUC vigente.</p>	
	<p>14. PROGETTO DI PIANO: AREE PER STANDARD</p> <p>14.a. Verificare la dotazione delle aree standard secondo quanto previsto dagli articoli 6 e 7 del DA n. 2266/U del 1983 (definendo, per le sole zone A e B, in maniera chiara e univoca gli abitanti insediabili e le volumetrie esistenti, residue e programmate, nonché escludendo dalla verifica le cessioni delle zone C, che, per definizione si autoregolamentano con l'applicazione dei parametri di legge). Qualora dovesse permanere la carenza di aree per standard, il Comune dovrà necessariamente individuare e reperire le superfici minime di cui all'articolo 6 del DA n. 2266/U del 1983.</p> <p>14.b. Rivalutare la classificazione dell'area S2, localizzata tra la via Su Parisi e la via Circonvallazione, all'interno della quale insiste il mattatoio, in quanto non si configura propriamente come "attrezzatura di interesse comune" bensì come un'area produttiva e pertanto da ricondurre alla classificazione di zona D.</p> <p>14.c. Rettificare la disciplina relativa ai parametri edificatori delle aree standard, nella considerazione che tali aree non sono zone urbanistiche omogenee ma dotazioni di aree per servizi all'interno di zone urbanistiche già definite e che, pertanto, i parametri edificatori sono quelli della zona urbanistica di riferimento.</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p> <p>Punto 14.a: Si accoglie la sola parte relativa alla verifica per le zone A e B;</p>	<p>NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p> <p>Punto 14.a: Il Piano verifica gli standard considerando l'intero sistema urbano, computando eventuali sovra standard presenti nei piani di lottizzazione attuati.</p> <p>Punto 14.b: La zona S2 identifica l'ex mattatoio comunale da riconvertire ad altre funzioni di interesse pubblico, come da progetto finanziato su fondi Regionali.</p> <p>Punto 14.c: Non si concorda con l'osservazione formulata; precisare eventuale riferimento normativo.</p>
	<p>15. RAPPORTO TRA LE SCELTE URBANISTICHE E IL PAI</p> <p><u>Relativamente alla zonizzazione:</u></p> <p>15.a. Trasmettere, secondo quanto previsto dalle "Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI" (BURAS n. 29 del 10.09.2007), le "Carte della sovrapposizione della zonizzazione con le perimetrazioni di pericolosità idraulica" sia del centro urbano che del territorio extraurbano derivanti dalla variante al PAI dello studio redatto dal Comune ai sensi dell'articolo 37 comma 3, lettera b, delle NA del PAI, adottata preliminarmente dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino.</p> <p>15.b. Riportare negli elaborati di sovrapposizione di cui sopra le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali di cui all'articolo 8, commi 8 e 9, delle NA del PAI.</p> <p>15.c. Rappresentare le aree di pericolosità idrogeologica con una campitura piena, utilizzando le gradazioni utilizzate dal PAI - blu-idraulico e rosso-frana - per una lettura più agevole e chiara degli elaborati prodotti.</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p> <p>Punto 15.a: Elaborato già presente; sarà comunque predisposto un aggiornamento sulla base dei nuovi studi idraulici e geologico geotecnici.</p> <p>Punto 15.b: Si modificherà l'elaborato secondo quanto richiesto.</p> <p>Punto 15.c: Si modificherà l'elaborato al fine di favorire la massima leggibilità dei diversi tematismi sovrapposti.</p>	
	<p><u>Relativamente alle NTA:</u></p> <p>15.d. Esplicitare che il PUC recepisce anche i principi dettati dal PGRA (Titolo V delle NA del PAI); in particolare le NTA devono affermare che ogni trasformazione d'uso del suolo, sia a livello di strumento urbanistico generale (PUC) che a livello attuativo, deve rispettare il principio di invarianza idraulica (articolo 47 delle NA del PAI).</p> <p>15.e. Recepire e adeguare lo strumento urbanistico a quanto contenuto nella deliberazione di C.I. n. 2 del 17.10.2017 (Direttiva per lo svolgimento delle verifiche di sicurezza delle infrastrutture esistenti di attraversamento vario o ferroviario del reticolo idrografico della Sardegna nonché delle altre opere interferenti - Direttiva per lo svolgimento delle verifiche di sicurezza dei canali tombati esistenti - Direttiva per lo svolgimento delle verifiche di sicurezza dei canali di guardia esistenti).</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p> <p>Punto 15.d: Saranno richiamati esplicitamente i principi di invarianza idraulica di cui al PGRA.</p> <p>Punto 15.e: Il Piano acquisirà gli ulteriori studi connessi alle interferenze determinate sul reticolo idrografico dalle infrastrutture esistenti.</p>	



COMUNE DI ILBONO

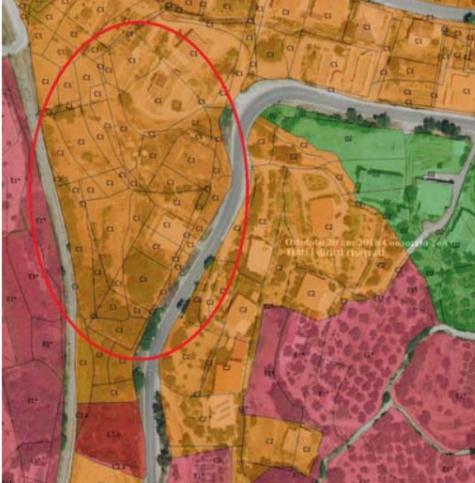
PROVINCIA DI NUORO
SERVIZIO TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

	<p>15.f. Inserire un apposito articolo in cui esplicitare che lo strumento urbanistico recepisce le norme d'uso del territorio dettate dalle NA del PAI facendo riferimento in particolare, con un rinvio dinamico, agli articoli relativi alla disciplina delle classi di pericolosità Hi e Hg (articolo dal 27 al 34 NA del PAI) e a quello relativo alle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (articolo 8, commi 8 e 9 NA del PAI)).</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI Punto 15.f: La normativa del Piano è già coordinata con la disciplina del PAI per le diverse classi di pericolosità.</p>	
	<p>16. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 16.a. Riformulare la disciplina introdotta dall'articolo 16 descrivendo dettagliatamente la regolamentazione e i meccanismi di attuazione degli strumenti di compensazione urbanistica.</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI Punto 16.a: La normativa del Piano verrà riformulata al fine di meglio precisare il meccanismo di compensazione urbanistica.</p>	
	<p>17. REGOLAMENTO EDILIZIO <u>In generale:</u> 17.a. Armonizzare l'intero Regolamento Edilizio (nomenclatura, definizioni, procedure e modalità di rilascio dei titoli edilizi), alle modifiche legislative introdotte negli ultimi anni (esempio: legge regionale n. 8/2015, legge regionale n. 11/2017, che hanno profondamente modificato la legge regionale n. 23/1985). 17.b. Allineare e integrare la parte del Regolamento Edilizio relativa alle destinazioni d'uso (articoli 6 e 32) all'articolo 11 della legge regionale n. 23/1985, in materia di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti. 17.c. Utilizzare, in attesa di una organica disciplina regionale, le definizioni introdotte dal quadro delle definizioni uniformi - Allegato A all'accordo tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione del Regolamento edilizio-tipo ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies, del DPR n. 380/2001. 17.d. Correggere alcuni refusi presenti nel testo degli articoli (in particolare in riferimento al concetto di autorizzazione edilizia presente nell'articolo 25). 17.e. Articolo 6. 17.e.1. Armonizzare le definizioni degli interventi edilizi all'articolo 3 del DPR n. 380/2001. A titolo esemplificativo e non esaustivo, si ricorda che la manutenzione straordinaria non deve alterare "la volumetria complessiva degli edifici" e non "i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari", come indicato nel RE, ecc. 17.e.2. Verificare la declaratoria delle casistiche indicate per tipologia di intervento edilizio, tra le quali si riscontrano diverse imprecisioni. A titolo esemplificativo e non esaustivo: "costruzione di balconi", "costruzione di muri di sostegno e di contenimento", "installazione e modifica di elementi di arredo urbano" "costruzioni precarie e temporanee", classificate come MS; "variazione del numero delle unità immobiliari con frazionamenti e accorpamenti", "realizzazione di scantinati", classificate come RE, ecc. 17.e.3. Ricordare le previsioni relative ai manufatti "temporanei e stagionali" all'articolo 15, comma 2, della legge regionale n. 23/1985 e alla consolidata giurisprudenza in materia che considera i fabbricati stagionali equivalenti a quelli permanenti. 17.f. Articolo 29. Ricordare l'intera disciplina relativa al certificato di agibilità alla nuova formulazione dell'articolo 24 del DPR n. 380/2001. 17.g. Articolo 32. 17.g.1. Volume: ricordare all'articolo 14 del D.Lgs n. 102/2014 le previsioni che prevedono esclusioni dal calcolo del volume urbanistico per soluzioni tecniche volte al risparmio energetico.</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI Punti dal "17.a" al "17.g.6": corretti e armonizzati;</p>	<p>NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI Punto 17.d: il termine autorizzazione è riferito ai tagli stradali e posa in opera di palificate per reti elettriche e simili come previsto nel regolamento comunale per i tagli stradali;</p>



COMUNE DI ILBONO

PROVINCIA DI NUORO
SERVIZIO TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

	<p>17.g.2. Volume Tecnico: ricondurre la definizione  corenti disposizioni, secondo cui è volume tecnico unicamente lo spazio "strettamente necessario a contenere ed a consentire l'accesso agli impianti tecnici al servizio dell'edificio che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare allocazione all'interno dell'edificio stesso, e che presentino caratteristiche tali da non essere utilizzabili, né adattabili, ad uso residenziale, caratterizzati, comunque, da dimensioni non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza".</p> <p>17.g.3. Distanza dai muri di contenimento: ricondurre il concetto di distanza dai muri di contenimento a quella di distanza fra gli edifici, dal momento che i muri di contenimento sono considerati come "costruzione" ai fini dell'applicazione della disciplina sulle distanze.</p> <p>17.g.4. Balconi e verande coperte: ricondurre le modalità di calcolo dei volumi a quanto previsto dal DA 2266/U del 1983 e alla giurisprudenza consolidata secondo cui costituiscono volume tutti i fabbricati chiusi per almeno tre lati.</p> <p>17.g.5. Piano Pilotis: specificare che la maggiorazione dell'altezza prevista deve essere considerata ai fini della determinazione dei "volumi" e delle "distanze".</p> <p>17.g.6. Parcheggi: esplicitare che la deroga prevista dall'articolo 9 della legge n. 122/1989 si applica solo ai fabbricati già esistenti alla data della citata legge n. 122/1989.</p>	<p>Punto 17.g.2: le definizione di volume tecnico è stata inserita come richiesto in precedenza per l'armonizzazione con il regolamento edilizio unico.</p>	
	<p>18. IN GENERALE</p> <p>18.a. Verificare il limite comunale rappresentato nello strumento urbanistico comunale che presenta delle difformità rispetto a quello riportato nel database regionale.</p>	<p>ACCOGLIERE IN PARTE LE OSSERVAZIONI</p> <p>Punto 18.a.: con nota/PEC prot. n° 11947 del 01/04/2019, acquisita in data 02/04/2019 al n° 01983 di protocollo, la RAS ha comunicato l'avvio della procedura di verifica dei limiti comunali tra i comuni di Ilbono, Elini, Arzana e Tortolì. I limiti che saranno portati all'attenzione degli uffici regionali saranno quelli riportati nelle carte catastali Comunali come concordato tra Ilbono ed Elini e rappresentate nelle tavole del PUC.</p>	
<p>2</p>	<p>Prot. n° 2672 del 29/05/2018 richiedente Ufficio Tecnico Comunale: <i>Si fa presente che: la Zona Sulacciu a monte delle ex case IACP ora AREA, da zona "C1" a zona "C3.a" in quanto non ancora attuate ne studiata; motivo: errore di perimetrazione della zona individuata.</i></p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p>	
<p>2.1</p>	<p><i>Inserire nelle tavole grafiche l'individuazione dei terreni soggetti ad Uso Civico.</i></p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p>	
<p>2.2</p>	<p><i>1) Inserire nelle norme di attuazione alla pagina 34, punto "Zona C1 - espansioni pianificate" e alla pagina 56 punto "Zona F1 - Insediamenti turistici pianificati" in seguente indirizzo al capoverso "Indirizzi": per i piani di lottizzazione aventi la convenzione urbanistica scaduta e con le opere di urbanizzazione primaria non ancora eseguite od eseguite in parte, si prescrive l'approvazione da parte del Consiglio Comunale, di una nuova convenzione urbanistica della durata di anni 5 nella quale siano specificate le modalità e le tempistiche di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. E' necessaria, inoltre, la presentazione di una nuova polizza fidejussoria in favore del Comune a garanzia dell'esecuzione delle opere e la predisposizione del progetto delle opere. Il rilascio dei PdC dei singoli lotti ed edifici/costruzioni è subordinato alla stipula della nuova convenzione con il Comune. Motivo: consentire ai privati un regolare e corretto ITER di approvazione degli interventi edilizi.</i></p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p> 	
<p>2.3</p>	<p><i>3) integrare l'art. 15 delle NTA inserendo la definizione di Strumento Urbanistico Attuativo (SUA).</i></p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI</p>	



COMUNE DI ILBONO

PROVINCIA DI NUORO
SERVIZIO TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

2.4	<i>4) integrazione gli articoli delle NTA per le zone soggette ad attuazione di Piani di Lottizzazione convenzionati, Strumenti Urbanistici Attuativi, Piani di Risanamento Urbanistici, Piani di Comparto, Piani di Recupero, Permessi di Costruire Convenzionati inserendo nelle modalità di attuazione il seguente capoverso: in osservanza dell'art.3 comma 3 della L.R. 20/91, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.</i>	ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI	



COMUNE DI ILBONO

PROVINCIA DI NUORO
SERVIZIO TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

N°	Descrizione osservazione	ACCOGLIMENTO	NON ACCOGLIMENTO
3	Prot. n° 2134 del 27/04/2018 richiedente sig. Depau Sandro : propone di modificare l'individuazione cartografica delle tavole 6.06, 6.07, 6.09, 6.10 che non sono costituite da boschi di latifoglie ma da agrumeti (piantumati da oltre 50anni) ricadenti nel mappale 128 ed oliveti nei mappali 172, 201, 717 del foglio 3 comune di Ilbono.	ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE che richiama le tavole 6.06 e 6.07 in quanto la zona realmente è Agrumeto (map. 128) e Oliveto (map. 172, 717, 201);	NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI che richiamano la tavola 6.09 che individua parte della zona quale H2.a (Aree rocciose di cresta) e come tale non può essere declassificata in quanto è realmente così.
4	Prot. n° 2153 del 02/05/2018 richiedente sig. Fois Ilario : propone che venga ripristinato lo stato d'origine della zona F5 (turistico ricettiva) in località Cumbulas, in terreno distinto in catasto al foglio 28 con i mappali n 19, 20, 93, 94, 96, 98, 77, 99 della superficie complessiva di mq 29.250,00 così come da convenzione stipulata nell'anno 2005.	ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE con l'individuazione catastale dell'allora denominata F5 (ora F1) nei mappali 19, 20, 93, 94, 96, 97, 98, 77, 99;	
5	Prot. n° 2585 del 24/05/2018 richiedente sig. Piroddi Alessandro : chiede che l'area situata a ridosso della via Nazionale, con accesso dalla via XX Settembre, distinta in catasto al foglio 4, mappali 2956, 2957 e 2959 mantenga i requisiti di zona "B" (completamento residenziale) come da PUC attualmente in uso. [...] chiede che venga presa in considerazione una delle seguenti richieste: 1) l'area in oggetto continui a mantenere i requisiti attuali di area edificabile; 2) esproprio dell'area con assegnazione di un'area edificabile di pari superficie; 3) in caso di impossibilità di permuta, la monetizzazione dell'area come da indagine effettuata dall'agenzia delle entrate in fase di compravendita, in quanto il terreno è da decenni con destinazione d'uso di area edificabile e quindi acquistato con valore corrispondente a queste aree.		NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI in quanto le NTA soddisfano le richieste prevedendo per tali aree la c.d. compensazione urbanistica di cui all'articolo 16 delle Norme e, a tal fine, viene assegnato un indice di edificabilità pari a 1,50 mc/mq (non viene quindi precluso il diritto di area edificabile). Tali diritti edificatori possono essere utilizzati nelle aree previste a tale scopo dal Piano Urbanistico Comunale. Qualora l'amministrazione comunale volesse procedere all'acquisizione di tali aree, mediante approvazione di uno specifico progetto di opera pubblica, apposizione di vincolo preordinato all'esproprio e avvio del procedimento espropriativo, essa acquisisce i relativi diritti edificatori come sopra definiti. Tali crediti edificatori possono essere successivamente ceduti a privati o enti pubblici per interventi di edilizia sociale o comunque di interesse pubblico. In alternativa a quanto disposto ai precedenti commi, potrà essere consentita ai proprietari la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano Urbanistico Comunale, previa stipula di apposita convenzione. Si precisa inoltre che la Sottozona (S3) identifica alcune porzioni inedificate del tessuto urbano adiacenti all'insediamento storico (Zona A), che presentano una significativa complessità morfologica ed una valenza paesaggistica specifica, per le quali il Piano appone un vincolo di destinazione a carattere conformativo.
6	Prot. n° 2587 del 24/05/2018 richiedente sig. Aresu Giulio : chiede l'esclusione dall'area identificata boschiva (Hb.2) della porzione di proprietà del sottoscritto così come evidenziata nell'allegato stralcio di piano in colore arancione. Si chiede pertanto che la stessa sia integrata insieme alla restante proprietà nella zona E1 (in colore verde) per la motivazioni di seguito riportate. [...] La zona boschiva di cui al PUC ingloba al suo interno un'area di proprietà del sottoscritto che realmente non è bosco ma, come evidenziato nelle foto allegate, ospita alberi da frutto di varie specie. [...] Si ritiene falsata la sua delimitazione all'interno dei mappali di proprietà del sottoscritto. [...] foglio 22 mappali 1622, 1619, 1616, 1615, 1613, 1621.	ACCOGLIERE IN PARTE L'OSSERVAZIONE : prevedendo la possibilità nelle NTA di introdurre la destinazione agricola mediante variante non sostanziale al PUC (ex comma 26, dell'art. 20 della LR 45/89 e ss.mm. e ii.), con normativa conforme alle altre zone agricole limitrofe già individuate nell'immediato intorno, a condizione che tale previsione sia coerente con le disposizioni pianificatorie e normative sovraordinate, a seguito di accertamento da parte degli organi competenti.	
7	Prot. n° 2671 del 29/05/2018 richiedente sig. Pistis Angelo : chiede la riclassificazione dei terreni indicati nella planimetria allegata da zona E5 (agricola) e H2.b (aree d'interesse naturalistico) a zona F (turistica) [...] foglio 41 mappali 5-6-29-31-33-157-158-176, foglio 39 mappali 96-107. [...] e il conferimento alla stessa di una volumetria complessivamente realizzabile [...] e comprensiva di quella attualmente esistente [...] di 12.000 mc (dodicimila metri cubi) [...]. Il suddetto di-	ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI : essendo già presente una struttura adibita a "punto di ristoro" si vuole consentire al proprietario un ampliamento dell'attività con la possibilità di modifica della destinazione di zona come prevede la normativa vigente in materia di zone turistiche. Inoltre, la parte di zona H2 ricadente nel cambio di destinazione di zona richiesto, sarà salvaguardata dalle edificazioni e/o modifiche e le (eventuali) nuove strutture saranno edificate/ubiccate al di fuori della zona H2 ma all'interno della nuova zona F	



COMUNE DI ILBONO

PROVINCIA DI NUORO
SERVIZIO TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

	<p>mensionamento discende dall'entità dei posti letto previsti nel programma aziendale [...] (120 posti letto) [...] di 100 mc/posto letto [...] 120 p.l. x 100 mc/p.l. = 12.000 mc. [...] Con una maggiore offerta di posti letto ci si potrebbe quindi rivolgere a più ampie e qualificate fasce del mercato del turismo [...]. Tale dimensionamento non è casuale [...] quindi una dotazione di 120 posti letto sarebbe in grado di alloggiare contemporaneamente i componenti di sua diversi gruppi [...]. nell'ambito dell'alimentazione [...] è prevista, [...] la creazione di un centro [...] di studio nel settore dei prodotti biologici. Quest'ultimo aspetto sarebbe rivolto non solo alle fasce turistiche del nord Europa [...] ma anche a gruppi "tematici" locali [...] che (invogliati anche dall'imminente completamento dell'importante arteria della SS 125) potrebbero trascorrere dei finesettimana alternativi, all'insegna del benessere e della buona tavola.</p>	<p>individuata (per il calcolo delle volumetrie si potranno utilizzare anche superfici ricadenti in zona H2 ma all'interno della nuova zona F).</p>	
8	<p>Prot. n° 2721 del 30/05/2018 richiedente sig. Loddo Lucia: chiede l'eliminazione del vincolo di zona H2b nell'area di cui trattasi e la riclassificazione in zona agricola (E1). [...] non si comprende per quale motivo non sia stato tenuto in minima considerazione l'attuale stato dei luoghi, che vede il fondo in questione coltivato a orto su più appezzamenti pressoché pianeggianti e con la significativa presenza di piante da frutto, vigneto e di una vasca di approvvigionamento idrico. [...] Il tutto si traduce in un certo e grave pregiudizio del diritto di proprietà della sottoscritta, che viene sacrificato in indubbia violazione dell'art. 42 della Costituzione della Repubblica Italiana e dell'art. 1, Protocollo addizionale alla Convenzione per la Salvaguardia dei Diritti dell'Uomo e delle Libertà Fondamentali adottato a Parigi 20.3.1952 e reso esecutivo in Italia con L. 4.8.1955, n. 848. [...] La nuova destinazione urbanistica fissata (sul proprio fondo ed su importanti porzioni territoriali all'interno dell'agro comunale) ne stravolge l'identità, senza che ciò comporti favore alcuno agli abitanti ilbonesi in quanto fa fronte a necessità inconsistenti. [...] Appare pertanto evidente come i presupposti alla base dell'apposizione del vincolo siano stati avviati esclusivamente su supposizione prive di riscontri tangibili e chiaramente sprovvisti di adeguate documentazioni. foglio 22 mappali 520, 523, 524, 587, 590, 626, 627, 628, 630.</p>	<p>PREMESSO che non vengono lesi i diritti della proprietà richiamati nell'art. 42 della Costituzione Italiana e dell'art. 1 del Protocollo addizionale del 20/03/1952 in quanto la disciplina all'uso dei beni spetta anche al Comune quale Ente dello Stato. Infatti, l'art. 42 della Costituzione prescrive "[...] La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti [...]" e l'art. 1 del Protocollo prescrive "Ogni persona fisica o giuridica ha diritto al rispetto dei suoi beni. Nessuno può essere privato della sua proprietà se non per causa di utilità pubblica e nelle condizioni previste dalla legge e dai principi generali del diritto internazionale. Le disposizioni Precedenti non portano pregiudizio al diritto degli Stati di mettere in vigore le leggi da essi ritenute necessarie per disciplinare l'uso dei beni in modo conforme all'interesse generale o per assicurare il pagamento delle imposte o di altri contributi o delle ammende.". SI PRECISA che i mappali 520, 523, 524 sono individuati nella zona agricola E1*.</p> <p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI per quanto attiene i mappali 587 e 590 in quanto anche il PPR identifica la zona come "colture erbacee specializzate" e, quindi, individuabili come zona E1*.</p> <p>ACCOGLIERE IN PARTE L'OSSERVAZIONE: prevedendo la possibilità nelle NTA di introdurre la destinazione agricola mediante variante non sostanziale al PUC (ex comma 26, dell'art. 20 della LR 45/89 e ss.mm. e ii.), con normativa conforme alle altre zone agricole limitrofe già individuate nell'immediato intorno, a condizione che tale previsione sia coerente con le disposizioni pianificatorie e normative sovraordinate, a seguito di accertamento da parte degli organi competenti.</p>	
9	<p>Prot. n° 2723 del 30/05/2018 richiedente sig. Pisano Mario Franco: chiede l'eliminazione del vincolo di zona H2b nell'area di cui trattasi e la riclassificazione in zona agricola (E1). [...] non si comprende per quale motivo non sia stato tenuto in minima considerazione l'attuale stato dei luoghi, che vede il fondo in questione a destinazione vigneto su più appezzamenti pressoché pianeggianti. [...] La nuova destinazione urbanistica fissata (sul proprio fondo ed su importanti porzioni territoriali all'interno dell'agro comunale) ne stravolge l'identità, senza che ciò comporti favore alcuno agli abitanti ilbonesi in quanto fa fronte a necessità inconsistenti. [...] Il tutto si traduce in un certo e grave pregiudizio del diritto di proprietà della sottoscritta, che viene sacrificato in indubbia violazione dell'art. 42 della Costituzione della Repubblica Italiana e dell'art. 1, Protocollo addizionale alla Convenzione per la Salvaguardia dei Diritti dell'Uomo e delle Libertà Fondamentali adottato a Parigi 20.3.1952 e reso esecutivo in Italia con L. 4.8.1955, n. 848. [...] Appare pertanto evidente come i presupposti alla base dell'apposizione del vincolo siano stati avviati esclusivamente su supposizione prive di riscontri tangibili e chiaramente sprovvisti di adeguate documentazioni. Foglio 22 mappali 529, 530, 592.</p>	<p>PREMESSO che non vengono lesi i diritti della proprietà richiamati nell'art. 42 della Costituzione Italiana e dell'art. 1 del Protocollo addizionale del 20/03/1952 in quanto la disciplina all'uso dei beni spetta anche al Comune quale Ente dello Stato. Infatti, l'art. 42 della Costituzione prescrive "[...] La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti [...]" e l'art. 1 del Protocollo prescrive "Ogni persona fisica o giuridica ha diritto al rispetto dei suoi beni. Nessuno può essere privato della sua proprietà se non per causa di utilità pubblica e nelle condizioni previste dalla legge e dai principi generali del diritto internazionale. Le disposizioni Precedenti non portano pregiudizio al diritto degli Stati di mettere in vigore le leggi da essi ritenute necessarie per disciplinare l'uso dei beni in modo conforme all'interesse generale o per assicurare il pagamento delle imposte o di altri contributi o delle ammende.". ACCOGLIERE IN PARTE L'OSSERVAZIONE: prevedendo la possibilità nelle NTA di introdurre la destinazione agricola mediante variante non sostanziale al PUC (ex comma 26, dell'art. 20 della LR 45/89 e ss.mm. e ii.), con normativa conforme alle altre zone agricole limitrofe già individuate nell'immediato intorno, a condizione che tale previsione sia coerente con le disposizioni pianificatorie e normative sovraordinate, a seguito di accertamento da parte degli organi competenti.</p>	
10	<p>Prot. n° 2724 del 30/05/2018 richiedente sig. Contu Italo: chiede l'eliminazione del vincolo di zona H2b nell'area di cui trattasi e la riclassificazione in zona agricola</p>	<p>PREMESSO che non vengono lesi i diritti della proprietà richiamati nell'art. 42 della Costituzione Italiana e dell'art. 1 del Protocollo addizionale del 20/03/1952 in quanto la disci-</p>	



COMUNE DI ILBONO

PROVINCIA DI NUORO
SERVIZIO TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

	<p>la (E). [...] non si comprende per quale motivo non sia stato tenuto in minima considerazione l'attuale stato dei luoghi, che vede il fondo in questione coltivato a uliveto e con la significativa presenza di piante da frutto. [...] La nuova destinazione urbanistica fissata (sul proprio fondo ed su importanti porzioni territoriali all'interno dell'agro comunale) ne stravolge l'identità, senza che ciò comporti favore alcuno agli abitanti ilbonesi in quanto fa fronte a necessità inconsistenti. [...] Il tutto si traduce in un certo e grave pregiudizio del diritto di proprietà della sottoscritta, che viene sacrificato in indubbia violazione dell'art. 42 della Costituzione della Repubblica Italiana e dell'art. 1, Protocollo addizionale alla Convenzione per la Salvaguardia dei Diritti dell'Uomo e delle Libertà Fondamentali adottato a Parigi 20.3.1952 e reso esecutivo in Italia con L. 4.8.1955, n. 848. [...] Appare pertanto evidente come i presupposti alla base dell'apposizione del vincolo siano stati avviati esclusivamente su supposizione prive di riscontri tangibili e chiaramente sprovvisti di adeguate documentazioni. Foglio 23 mappali 254.</p>	<p>plina all'uso dei beni spetta anche al Comune quale Ente dello Stato. Infatti, l'art. 42 della Costituzione prescrive "[...] La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti [...]" e l'art. 1 del Protocollo prescrive "Ogni persona fisica o giuridica ha diritto al rispetto dei suoi beni. Nessuno può essere privato della sua proprietà se non per causa di utilità pubblica e nelle condizioni previste dalla legge e dai principi generali del diritto internazionale. Le disposizioni Precedenti non portano pregiudizio al diritto degli Stati di mettere in vigore le leggi da essi ritenute necessarie per disciplinare l'uso dei beni in modo conforme all'interesse generale o per assicurare il pagamento delle imposte o di altri contributi o delle ammende."</p> <p>ACCOGLIERE IN PARTE L'OSSERVAZIONE: prevedendo la possibilità nelle NTA di introdurre la destinazione agricola mediante variante non sostanziale al PUC (ex comma 26, dell'art. 20 della LR 45/89 e ss.mm. e ii.), con normativa conforme alle altre zone agricole limitrofe già individuate nell'immediato intorno, a condizione che tale previsione sia coerente con le disposizioni pianificatorie e normative sovraordinate, a seguito di accertamento da parte degli organi competenti.</p>	
11	<p>Prot. n° 2725 del 30/05/2018 richiedente sig. Albai Silvana: chiede l'eliminazione del vincolo di zona H2b nell'area di cui trattasi e la riclassificazione in zona agricola (E). [...] non si comprende per quale motivo non sia stato tenuto in minima considerazione l'attuale stato dei luoghi, che vede il fondo in questione coltivato a uliveto e con la significativa presenza di piante da frutto. [...] La nuova destinazione urbanistica fissata (sul proprio fondo ed su importanti porzioni territoriali all'interno dell'agro comunale) ne stravolge l'identità, senza che ciò comporti favore alcuno agli abitanti ilbonesi in quanto fa fronte a necessità inconsistenti. [...] Il tutto si traduce in un certo e grave pregiudizio del diritto di proprietà della sottoscritta, che viene sacrificato in indubbia violazione dell'art. 42 della Costituzione della Repubblica Italiana e dell'art. 1, Protocollo addizionale alla Convenzione per la Salvaguardia dei Diritti dell'Uomo e delle Libertà Fondamentali adottato a Parigi 20.3.1952 e reso esecutivo in Italia con L. 4.8.1955, n. 848. [...] Appare pertanto evidente come i presupposti alla base dell'apposizione del vincolo siano stati avviati esclusivamente su supposizione prive di riscontri tangibili e chiaramente sprovvisti di adeguate documentazioni. Foglio 40 mappali 62.</p>	<p>PREMESSO che non vengono lesi i diritti della proprietà richiamati nell'art. 42 della Costituzione Italiana e dell'art. 1 del Protocollo addizionale del 20/03/1952 in quanto la disciplina all'uso dei beni spetta anche al Comune quale Ente dello Stato. Infatti, l'art. 42 della Costituzione prescrive "[...] La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti [...]" e l'art. 1 del Protocollo prescrive "Ogni persona fisica o giuridica ha diritto al rispetto dei suoi beni. Nessuno può essere privato della sua proprietà se non per causa di utilità pubblica e nelle condizioni previste dalla legge e dai principi generali del diritto internazionale. Le disposizioni Precedenti non portano pregiudizio al diritto degli Stati di mettere in vigore le leggi da essi ritenute necessarie per disciplinare l'uso dei beni in modo conforme all'interesse generale o per assicurare il pagamento delle imposte o di altri contributi o delle ammende."</p> <p>SI PRECISA che parte del mappale 62 è già individuato nella zona agricola E2.</p> <p>ACCOGLIERE IN PARTE L'OSSERVAZIONE: prevedendo la possibilità nelle NTA di introdurre la destinazione agricola mediante variante non sostanziale al PUC (ex comma 26, dell'art. 20 della LR 45/89 e ss.mm. e ii.), con normativa conforme alle altre zone agricole limitrofe già individuate nell'immediato intorno, a condizione che tale previsione sia coerente con le disposizioni pianificatorie e normative sovraordinate, a seguito di accertamento da parte degli organi competenti.</p>	<p>NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI per la parte ricadente in zona H2.a: dallo stato attuale si riporta l'individuazione dei beni paesaggistici ambientali quali H2.a (Aree rocciose di cresta) e come tale non può essere declassificata in quanto è realmente così.</p>
12	<p>Prot. n° 2748 del 31/05/2018 richiedente sig. Cannas Mario: chiede di riportare il terreno di sua proprietà, sito in località Porcilis in catasto terreni al foglio 22 mapp. 527-528-591, avente superficie complessiva di mq. 3580,00 nella zona urbanistica precedente, ossia zona agricola E1 ed eliminando quella nuova, che risulta essere zona H2.b, con destinazione di area di salvaguardia ambientale di interesse naturalistico. [...] il nuovo vincolo, prevede area di tipo boscato, che di fatto non risulta nei terreni suddetti, in quanto vi è sempre stato in atto la coltura del seminativo e recentemente quella di nocciolo. Piante di quercia di roverella, sono presenti lungo il perimetro di proprietà, lasciando libera l'area interna per la coltura del seminativo e nocciolo, come si evince dalle fotografie allegate [...].</p>	<p>ACCOGLIERE IN PARTE L'OSSERVAZIONE: prevedendo la possibilità nelle NTA di introdurre la destinazione agricola mediante variante non sostanziale al PUC (ex comma 26, dell'art. 20 della LR 45/89 e ss.mm. e ii.), con normativa conforme alle altre zone agricole limitrofe già individuate nell'immediato intorno, a condizione che tale previsione sia coerente con le disposizioni pianificatorie e normative sovraordinate, a seguito di accertamento da parte degli organi competenti.</p>	
13	<p>Prot. n° 2914 del 11/06/2018 richiedente sig. Pilia Giorgio per conte degli eredi Monni Annita: ESPONE la cronistoria della zona F4 precedentemente portata all'attenzione della RAS che con nota n° 20220/DG del 05/12/2007 comunicava l'inappellabilità all'Intesa ex art. 11 non ricorrendone le condizioni di assoggettabilità e anche l'Ufficio Tutela Regionale con nota n° 626/06 del 28/10/2008 in riferimento all'istanza di autorizzazione paesaggistica per il Piano di Lottizzazione, comunicava la sospensione dell'esame della pratica in attesa che dell'adeguamento del PUC al PPR. Dopodiché chiede "che [...]: a) Sia ricompresa all'interno del comparto F4 l'intera proprietà eredi Monni Anni-</p>	<p>SI PRECISA che parte del mappale 152 del foglio 36 ricade all'interno del perimetro dei c.d. elementi idrici di cui alle NTA del PAI modificate ed integrate con la Deliberazione n° 1 del 27/02/2018 dell'Autorità di Bacino Regionale e, pertanto, per una profondità spondale di 50,00 mt è presente una fascia di in edificabilità assoluta.</p> <p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI per quanto attiene i punti a) e b) relativi al completo inserimento all'interno della Zona F4 dei mappali 152, 154 e 66 del foglio 36 in quanto erroneamente individuati nella cartografia del PUC in adozione ma precisando che parte del mappale 152 ricade all'interno del perimetro dei c.d. elementi idrici di cui alle NTA del PAI modificate ed integrate con la Deliberazione n° 1 del 27/02/2018 dell'Autorità di Bacino</p>	<p>NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI per quanto attiene il punto d) relativo alla modifica della quota della capacità insediativa ammissibile con destinazione Alberghi, Villaggi Albergo, Albergo Diffuso, Motel e Alberghi Residenziali riducendola dal 70% della capacità edificatoria ammissibile al 20%; in quanto tale limitazione costituisce una precisa scelta politica volta a favorire iniziative imprenditoriali nel settore turistico, coerentemente con gli indirizzi del PPR, e non la semplice realizzazione di edifici residenziali a carattere stagionale. (c.d. "seconde case")</p>



COMUNE DI ILBONO

PROVINCIA DI NUORO
SERVIZIO TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

<p>ta (già penalizzata dall'esproprio ANAS) individuata al foglio 36 mappali nn.152, 154 e 66, riconfermando la medesima annessione che già il PUC vigente prevede. Nella previsione del nuovo PUC adottato, infatti, parte del mappale n.152 e del mappale n.66 viene declassata a terreno agricolo e il mappale n.154 viene ricompreso nell'area destinata alla viabilità ANAS mentre quest'ultimo non è stato interessato da alcuna opera e/o esproprio (il mappale espropriato è il n.153) [...];</p> <p>b) Non venga limitata la potenzialità edificatoria del comparto per la presenza, ai confini sud della proprietà eredi Annita Monni, del corso d'acqua "Rio Baccu Arrida" poiché tale elemento fisico naturale non è iscritto negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD 11/12/1933, n. 1775, pur permanendo comunque l'obbligo per la fascia spondale dei 150 metri dell'autorizzazione paesaggistica in quanto bene di interesse paesaggistico di cui all'art.142 del D.L. 142/2004;</p> <p>c) Sia consentita la possibilità della autonoma attuazione per stralci del comparto F4 al fine di garantire l'autonomia del futuro sotto-comparto edificatorio che comprenderà l'intera e sola proprietà eredi Annita Monni (mappali nn.152, 154 e 66) rispetto al resto della zona F4, prevedendo esplicitamente all'art.26 del PUC adottato che sia consentito quanto previsto dall'art.3 comma 3 della L.R. 20/91 [...];</p> <p>d) Al fine di favorire la futura attuazione dell'iniziativa imprenditoriale turistica sui terreni della proprietà eredi Annita Monni (foglio 36, mappali nn. 152, 154 e 66), tenuto conto dell'attuale crisi del settore turistico ricettivo che rende più difficoltosa l'investimento nel settore alberghiero e la difficoltà orografica del terreno che mal si presta alla realizzazione di edifici costruttivamente complessi ed ampi quali richiesti dalla tipologia turistico-alberghiera, a parità di volumetria concessa, sia favorito l'investimento nel settore residenziale, rispetto a quello ricettivo, nell'osservanza di quanto consentito dall'art.2 del D.A. n.2266/U del 1983. Vengano, pertanto, variate le prescrizioni dell'art.26 delle NTA del PUC adottato [...] che impongono una quota volumetrica non inferiore al 70% della capacità insediativa ammissibile da riservare alle destinazioni alberghi e alberghi residenziali, consentendo, invece che tale limite sia riportato a quanto prescrive la norma regionale, ovvero <<Almeno il 20% della capacità insediativa così ottenuta deve essere riservato ad attrezzature alberghiere, paralberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso>>. MODIFICHE CARTOGRAFICHE PROPOSTE (come precisato nella planimetria allegata) [...] MODIFICA NORMATIVA PROPOSTA 1. L'art.26 delle NTA relativo alla zona F4 al punto "modalità di attuazione" sia integrato con l'aggiunta: <<in osservanza dell'art.3 comma 3 della L.R. 20/91, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari>>. 2. L'art.26 delle NTA relativo alla zona F4 al punto "destinazioni d'uso", la prescrizione <<Una quota volumetrica non inferiore al 70% della capacità edificatoria ammissibile è riservata alle seguenti destinazioni d'uso: Du_B.1, Du_B.2.>> venga sostituita con <<Una quota volumetrica non inferiore al 20% della capacità edificatoria ammissibile è riservata alle seguenti destinazioni d'uso: Du_B.1, Du_B.2.>>.</p>	<p>Regionale e, pertanto, per una profondità spondale di 50,00 mt è presente una fascia di in edificabilità assoluta;</p> <p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI per quanto attiene il punto c) relativo alla modifica dell'art. 26 delle NTA con l'integrazione del seguente capoverso: in osservanza dell'art. 3 comma 3 della L.R. 20/91, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo esteso all'intera area possono, previa autorizzazione del Comune, proporre l'attuazione per stralci funzionali della superficie non inferiore al 40% del totale delle proprietà catastali interessate. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari. Inoltre, la parte di zona H2 ricadente all'interno dell'attuale Zona F, sarà salvaguardata dalle edificazioni e/o modifiche e le (eventuali) nuove strutture saranno edificate/ubiccate al di fuori della zona H2 ma all'interno della zona F (per il calcolo delle volumetrie si potranno utilizzare anche superfici ricadenti in zona H2 ma all'interno della zona F).</p>	
<p>14 Prot. n° 4858 del 27/09/2018 richiedente sig. Pilia Giorgio per conto degli eredi Monni Annita: premette che in data 7 giugno 2018 il sottoscritto ha trasmesso a codesto ente un'osservazione riguardante il comparto turistico F4 ai sensi del comma 3 art.20 della L.R. 45/89 [...]; preso atto di quanto riportato nella nota</p>		<p>NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI in quanto la Zona Turistica ricadente dentro la fascia costiera individuata dal PPR deve essere stralciata, pertanto, non possono essere previste le cessioni al Comune in tale zona. (vedi punto 10.b della nota RAS prot. n° 28077 del 13/07/2018 acquisita il</p>



COMUNE DI ILBONO

PROVINCIA DI NUORO
SERVIZIO TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

	<p>(che si allega) prot. n.28077 del 13.07.2018 della RAS Assessorato EE.LL. [...] contenente le osservazioni al PUC adottato dal Comune di Ilbono [...] a seguito delle risultanze istruttorie con il CTRU, con particolare riferimento al punto 10.d: << Eliminare la sottozona F4 a valle della SS 125, in località "Bia Manna", in quanto la sua individuazione risulta in contrasto con le prescrizioni dell'articolo 20 delle NTA del PPR, secondo cui nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione (comma 1, lettera a), salva la possibilità di procedere al completamento degli insediamenti turistici esistenti (comma 2, punto 2), lettera c) o alla individuazione di aree da trasformare in contiguità ai centri abitati (comma 2, punto 2, lettera a)>>. Considerato che: - l'eliminazione della sottozona F4 [...] rischierebbe di compromettere l'attuazione dell'intero comparto F4 per l'eccessiva riduzione dello stesso che tale eliminazione determinerebbe; - la sottozona F4 a valle della S.S.125, che ricade nell'ambito della fascia costiera, nel caso di mantenimento della destinazione urbanistica turistica prevista nel PUC adottato, in fase di lottizzazione attuativa rimarrebbe comunque inedificata, e pertanto adeguata a quanto prescritto dal punto a) del comma 1 dell'art.20, in quanto la stessa verrebbe sicuramente destinata alle cessioni di cui all'art.7 del D.A. n.2266/U del 1983 che devono essere pari al 50% dell'intera superficie territoriale. [...] chiede a codesto Ente che, ad integrazione dell'osservazione trasmessa e tenuto conto della successiva nota della RAS contenente le osservazioni al PUC, voglia accogliere la seguente richiesta: - la sottozona F4 a valle della S.S. 125 venga mantenuta con la prevista destinazione urbanistica F4 ma che, in osservanza dell'art.20 delle NTA del PPR, ne venga preclusa l'edificabilità di fatto prevedendone già nel PUC la destinazione quale area di cessione dell'intero comparto F4 la cui trasformazione potrà così avvenire solo nella parte a monte, oltre la fascia costiera.</p>		<p>16/07/2018 al prot. n° 03607 e anche come confermato nella riunione preliminare all'adozione definitiva tenutasi con i funzionari RAS il giorno 27/11/2018)</p>
15	<p>Prot. n° 2918 del 11/06/2018 richiedente sig. Barrui Antonio: chiede che l'area agricola distinta in catasto terreni al foglio 40 mapp. 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148 di 21900 mq. venga inserita in Zona F4. L'area in oggetto è confinante con una zona già individuata in Piano come zona F (F4), venendosi a creare in tal modo un'area di più ampio respiro e in armonia con la destinazione dell'area già individuata [...]. La Zona F4 - Nuove aree turistiche Identifica le parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti turistico ricettivi. Il Piano opera una riorganizzazione di tali previsioni, confermando le due Zone F turistiche ubicate in località Bia Manna, in prossimità del tracciato viario della SS 125 Orientale Sarda (MODIFICHE: AUMENTARE I LIMITI DELLA ZONA F4). In virtù della riduzione delle zone turistiche, con la riduzione della Zona F di interesse turistico montano con l'eliminazione delle sottozone, F2, F3, F5, si richiede l'ampliamento della sottozona F4 Bia Manna (di propria proprietà), fortemente ridotta a causa dell'esproprio e dei vincoli sopravvenuti con la realizzazione della nuova 125 rispetto a quanto previsto nel PUC approvato nel 2001, ai fini di garantire al territorio comunale un'area d'interesse turistico montano maggiore, in linea con quanto già previsto nel PUC.</p>	<p>SI PRECISA che: 1) la sottozona F5 in località Cumbulas non è stata stralciata dall'adeguamento del PUC al PPR in oggetto e che "l'eliminazione" delle restanti sottozone F2 ed F3 non comporta uno "spostamento" delle volumetrie nelle zone F riconfermate nel piano urbanistico; 2) i mappali 142, 144, 146 e 148 individuati al foglio 40 sono stati oggetto di esproprio da parte dell'Anas per la realizzazione della nuova SS 125 e, quindi, non possono essere ricompresi nella zona F.</p>	<p>NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI in quanto, come appurato anche con la RAS, il richiedente ha precedentemente presentato una richiesta di piano attuativo in una parte della Zona F4 già prevista nel PUC e, quindi, si rende necessaria prima l'attuazione di tale comparto rilevato anche gli edifici presenti in tale area. (come suggerito/concordato nella riunione preliminare all'adozione definitiva tenutasi con i funzionari RAS il giorno 27/11/2018)</p>
16	<p>Prot. n° 2934 del 11/06/2018 richiedente sig. Lara Aldo: comunica che "il sottoscritto che già possiede un deposito edile nella zona periferica dell'abitato, con la presente intende migliorare uno sviluppo futuro della sua azienda in una zona "D" idonea ed omogenea. Foglio 23 mappali 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 198, 199, 200, 201, 988, 989, 986, 987."</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI per quanto attiene i mappali 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212 del foglio 23 in quanto: 1) risulta impossibile la localizzazione alternativa di tale area anche in virtù del fatto che è contigua alla zona per insediamenti produttivi privata (vedi anche l'osservazione prot. n° 2938/2018 ditta Loddo Gino); 2) interessa un suolo ad bassa capacità d'uso in quanto è utilizzato a deposito a cielo aperto di materiali edili; 3) non ricade nei c.d. paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico. ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI con la prescrizione che il piano attuativo sia predisposto ed attuato insieme ai richiedenti di altra Zona D di cui al n°2938 del 11/06/2018 (sig. Loddo Gino) e n° 3050 del 15/06/2018 (Balzano Enrico).</p>	



COMUNE DI ILBONO

PROVINCIA DI NUORO
SERVIZIO TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

			
17	<p>Prot. n° 2938 del 11/06/2018 richiedente sig. Loddo Gino: chiede il “proseguimento della zona “D” adiacente con accesso garantito dalla strada Scala Espas in area riservata e prossima al suo insediamento ormai inadatto ad uno sviluppo futuro. Foglio 23 mappali 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 182, 194, 195”.</p>	<p>SI PRECISA che non c’è corrispondenza tra i mappali indicati nella richiesta e nella planimetria catastale allegata (la richiesta riporta i mappali 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 182, 194, 195 del Foglio 23 mentre la planimetria individua i mappali 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 194, 195, 189, 190, 191, 192, 193 del Foglio 23).</p> <p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI con la prescrizione che il piano attuativo sia predisposto ed attuato insieme ai richiedenti di altra Zona D di cui al n° 2934 del 11/06/2018 (sig. Lara Aldo) e n° 3050 del 15/06/2018 (Balzano Enrico).</p> 	
18	<p>Prot. n° 2961 del 12/06/2018 (consegnata alle ore 20:06 del giorno 11/06/2018 alla PEC del Comune) richiedente sig. Ibba Enzo: “MODIFICHE CARTOGRAFICHE PROPOSTE: integrazione elaborati con: 1. Carta della capacità d’uso dei suoli; 2. Carta delle suscettività d’uso dei suoli ai principali usi agro/silvo/zootecnici individuati nel territorio comunale; 3. Carta della zonizzazione agricola coerente con le disposizioni di cui alle direttive sulle zone agricole, ed alle istruzioni regionali; 4. Studio dell’assetto fondiario e socioeconomico delle aziende agricole insediate sul territorio comunale.</p> <p>MODIFICA NORMATIVA PROPOSTA: Adeguamento delle norme tecniche di attuazione semplificando gli adempimenti per gli imprenditori agricoli in funzione delle motivazioni sotto riportate.</p> <p>MOTIVAZIONE DELL’OSSERVAZIONE: Il comune di Ilbono [...] rientra pienamente nella definizione di comune rurale [...] Eppure il PUC proposto non dedica molta attenzione al territorio agro/silvo/pastorale [...] Si ha l’impressione di un piano fortemente orientato alla conservazione delle diverse componenti del paesaggio [...] volte soprattutto a ridurre l’impatto delle attività agrosilvopastorali sul paesaggio, con poca attenzione alla necessità di soddisfare la domanda di strutture insediative, infrastrutture e servizi che provengono dal mondo rurale. C’è il rischio che questa impostazione basata più sulla conservazione e poco attenta alla valorizzazione dell’attività insediate e/o insediabili sul territorio, porti all’abbandono delle campagne [...] La necessità di porre la giusta attenzione al territorio agricolo</p>	<p>SI PRECISA che:</p> <p>1) con nota prot. n° 00879 del 20/02/2017, a seguito della riunione tenutasi il giorno giovedì 26 gennaio 2017 alle ore 15:30 – 16:00 presso la sala polifunzionale è stato richiesto ai professionisti incaricati della redazione degli elaborati, la possibilità di ridurre al minimo le aree di vincolo imposte dal PPR nelle zone agricole specificando che le diverse classificazioni ambientali delle zone agricole individuate dal PPR e riproposte nel PUC depositato in Comune, venissero studiate in modo tale da ridurre al minimo i vincoli imposti e non correttamente individuati dal PPR;</p> <p>2) con nota prot. n° 02050 del 20/04/2018 ai sensi e per gli effetti dell’art. 20 bis della L.R. n° 45/1989 e s.m.i., è stata comunicata alla RAS, Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica l’adozione del PUC e richiesta la presentazione di eventuali osservazioni in merito.</p> <p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI relative alla richiesta di integrazioni della tavole cartografiche in quanto, informazioni già disponibili nelle cartografie tematiche del riordino delle conoscenze.</p>	<p>NON ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI relative alla richiesta di “Adeguamento delle norme tecniche di attuazione semplificando gli adempimenti per gli imprenditori agricoli [...]”, in quanto le NTA del PUC in adozione riportano già in modo semplificato la normativa prevista dagli articoli del PPR per le zone agricole.</p>



COMUNE DI ILBONO

PROVINCIA DI NUORO
SERVIZIO TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

	<p>è stata ben sottolineata [...] e recentemente ribadito anche dall'art. 26, comma 2, della LR Nr. 8 del 23/04/2015, secondo cui: "2. In sede di redazione dello strumento urbanistico comunale i comuni definiscono la zonizzazione del territorio agricolo in funzione delle caratteristiche agro pedologiche e della capacità d'uso dei suoli e stabiliscono, conseguentemente, i parametri urbanistico-edilizi per la realizzazione degli interventi consentiti nelle sottozone agricole individuate". Nonostante tutto ciò, tra gli elaborati del Piano urbanistico del comune di Ilbono [...] non vi è un adeguato approfondimento dedicato al territorio agrosilvo-zootecnico ed all'omonimo comparto socio-economico. Né sono presenti elaborati fondamentali come la Carta della capacità d'uso dei suoli; Carte sulle suscettività d'uso dei suoli; Carta della zonizzazione agricola; quest'ultima carta di sintesi, avente valenza autonoma [...] In base a quanto esposto, si ritiene, quindi, che il Piano Urbanistico adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 12 marzo 2018 n° 7, sia incompleto e debba essere ulteriormente sviluppato ed integrato in relazione alle carenze sopra segnalate.</p>		
19	<p>Precisazioni alla osservazione prot. n° 2961 del 12/06/2018 richiedente sig. Ibba Enzo: comunica che "A riprova di quanto esposto nella mia osservazioni sul PUC, ti allego alcuni stralci delle carte del PUC, che aiutano a comprendere come una maggiore attenzione alle esigenze del territorio agricolo potrebbe evitare l'imposizione di vincoli ingiustificati. Nel caso del Foglio 3 (Sa 'e Balloe), se fosse stato rilevato il vigneto e l'agrumeto/frutteto realmente esistenti, il lotto sarebbe finito molto probabilmente in E1 e non in E5. Nel caso del Foglio 16 (Tescere), alcuni errori di rilevazione dell'uso attuale del suolo per fortuna non creano grandi problemi nella zonizzazione finale (rilevato oliveto al posto del vigneto); ma l'aver rilevato macchia mediterranea al posto dell'oliveto fa sì che una consistente superficie aziendale sia finita in zona H2b (aree di interesse naturalistico) e non in E1 al pari degli altri oliveti. Spero che anche se non ho fatto formale osservazione in proposito, provvederete comunque a segnalare agli estensori del PUC anche queste inesattezze". Foglio 3 mappali 634, 591, Foglio 16 mappali 92, 93, 57, 280 (ex 61), 277 (ex 37), 38, Foglio 13 mappali 112.</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI puntuali come segnalate e modificare di conseguenza le tavole interessate.</p>	
20	<p>Prot. n° 3050 del 15/06/2018 richiedente sig. Balzano Enrico: chiede "che il proprio terreno ubicato in località Scala Espas e distinto in catasto al Fg 23 particella 94 venga classificata nel nuovo Puc in zona "D" al fine della realizzazione di un deposito artigianale indispensabile per il prosieguo dell'attività della propria impresa edile".</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI con la prescrizione che il piano attuativo sia predisposto ed attuato insieme ai richiedenti di altra Zona D di cui al n° 2934 del 11/06/2018 (sig. Lara Aldo) e n° 2938 del 11/06/2018 (Loddo Gino).</p> 	
21	<p>Prot. n° 3728 del 23/07/2018 richiedente sig. Stochino Bruno: invita "l'Amministrazione Comunale a valutare la condivisione dell'osservazione allegata in quanto si propone una modifica della pianificazione urbanistica riguardante il potenziale sviluppo della zona G.1 ove si inserisce l'Ex Fiera Ogliastra. Oltretutto la modifica esplicitata consentirebbe di ottenere continuità tra le zone G del comune di Ilbono e quelle del Comune di Lanusei, consentendo maggiori possibilità di sviluppo delle aree. [...] L'osservazione da sottoporre ad esame propone la modifica cartografica sulla perimetrazione della zona "G.1" del territorio comunale di Ilbono</p>	<p>ACCOGLIERE LE OSSERVAZIONI anche in virtù del fatto che la RAS ha "suggerito" nella nota prot. n° 24252/PIAN del 19/06/2018 che "[...] il comune di Ilbono con deliberazione CC n. 7 del 12.03.2018 ha proceduto alla adozione del PUC in adeguamento al PPR, che, però, alla data odierna, esplica i suoi effetti solo come misura di salvaguardia, ai sensi dell'articolo 20, comma 7, della legge regionale n. 45/1989. [...] A tal proposito si rammenta che l'articolo 20, comma 9-bis, della legge regionale n. 45/1989 non consente l'adozione definitiva di varianti ai piani generali vigenti in attesa dell'adeguamento dei PUC, se non nelle specifiche e limitate ipotesi previste dallo stesso comma [...]". Pertanto,</p>	



COMUNE DI ILBONO

PROVINCIA DI NUORO
SERVIZIO TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

<p><i>[...] Lo strumento urbanistico vigente dal 2001 individuava [...] zona urbanistica G [...] con la formazione di una minuta fascia interclusa tra l'ex centro fieristico e il confine con il Comune di Lanusei, individuata in zona agricola E2. Nel confinante ambito comunale di Lanusei si localizzano ulteriori zone G (G.1 e G.7/1), parzialmente antropizzate [...]. [...] nell'ottica del corretto sviluppo territoriale sarebbe idoneo e ammissibile favorire la continuità di eventuali interventi che possano nascere nelle aree oggetto dell'osservazione, con la creazione di un comparto coerente da poter connettere alle zone G del limitrofo comune di Lanusei. [...] Le norme di attuazione e regolamentari sulle zone G.1 possono essere generalizzate all'intero comparto [...] a consentire interventi nell'ambito dei due comuni confinanti (Ilbono e Lanusei). Le finalità dell'osservazione sono motivate dalla volontà della Società STC Carni srl di realizzare [...] una Media Struttura di Vendita che possa consentire lo sviluppo di nuove prospettive di lavoro ed un rilancio dell'economia locale. Il progetto per la costruzione di un complesso commerciale è stato già autorizzato dal Comune di Lanusei con Provvedimento Unico SUAPE n. 33 del 21/11/2016; attualmente le lavorazioni risultano sospese in quanto la società sta valutando le possibili ipotesi di sviluppo di un progetto in scala più ampia con acquisto di ulteriori aree per lo sviluppo di un progetto per una Grande Struttura di Vendita. [...] comune di Ilbono Foglio 22 Mappale/i 1957 [...] in trattativa d'acquisto i seguenti immobili al Foglio 22 Mappale/i 653, 510, 593 [...]"</i></p>	<p>la zona G.1 comunale si estenderà anche al Foglio 22 Mappale/i 1957, 653, 510, 593. (come suggerito/concordato nella riunione preliminare all'adozione definitiva tenutasi con i funzionari RAS il giorno 27/11/2018).</p>	