



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

**DETERMINAZIONE**

**Oggetto: Comune di Elmas (Città Metropolitana di Cagliari).  
Deliberazione del CC n. 6 del 23.03.2016 – Verifica di coerenza.  
Piano urbanistico comunale in adeguamento al PPR e al PAI.  
Deduzioni del Consiglio comunale alle osservazioni di cui alla  
determinazione RAS n. 1140/DG del 06.06.2016.**

**IL DIRETTORE GENERALE**

- VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTA la L.R. n.1 del 7 gennaio 1977 s.m.i., recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori Regionali;
- VISTA la L.R. n.31 del 13 novembre 1998 s.m.i., che detta norme per la disciplina del personale regionale e per l'organizzazione degli uffici della Regione;
- VISTO il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. 23567/38 del 07.08.2017 con il quale sono state attribuite all'Ing. Antonio Sanna le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTO l'articolo 20, comma 5, della L.R. n. 45 del 22 dicembre 1989, come sostituito dall'articolo 14, comma 1, lettera a), della L.R. n.11 del 3 luglio 2017, che prevede che la deliberazione di approvazione di uno strumento urbanistico generale o di una sua variante è sottoposta alla verifica di coerenza di cui all'articolo 31 della L.R. n.7 del 22 aprile 2002 (legge finanziaria 2002), con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio, inclusi il Piano paesaggistico regionale e il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino unico regionale, e con le disposizioni normative e le direttive regionali in materia urbanistica ed edilizia;
- VISTO il D.P.G.R. n. 26781/DecP/152 del 15 dicembre 2014 con il quale è stato ricostituito il C.T.R.U.;
- VISTA la deliberazione del Consiglio comunale n. 36 del 12.12.2018 con la quale il Comune di Elmas ha preso atto delle osservazioni di cui alla determinazione RAS n. 1140/DG del 06.06.2016;



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

- VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio che, pur non materialmente allegata alla presente determinazione, si intende integralmente richiamata;
- VISTO il parere conforme del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 29.01.2019;
- RITENUTO di dover provvedere conformemente alle risultanze della relazione istruttoria e al parere conforme del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica;

**DETERMINA**

**Art. 1** Il Piano urbanistico del Comune di Elmas, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 del 23.03.2016 risulta **coerente** col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato, **condizionatamente al recepimento delle seguenti prescrizioni**:

1. il Comune dovrà fornire, in quanto non è stata prodotta, la *Carta delle componenti ambientali*. E' stata prodotta la *Carta della Land capability* identica alla carta delle unità di terre. Non è stata prodotta la *Carta della Land suitability*, dove le "attitudini" riportate nella carta pedologica non rappresentano le suscettività di quel territorio per uno o più particolari usi, i quali vanno ricercati. Nella *Carta della copertura vegetale* è stato approfondito solo il livello 029 003 "Aree ad agricoltura part-time/orti".
2. il Comune dovrà produrre la *Carta delle aree incendiate*, esplicitando l'anno in cui si è verificato l'evento incendio e il tipo di soprassuolo. Se il soprassuolo interessato non afferisce a bosco o pascolo il fenomeno non produrrà vincoli e limitazioni (Legge n. 353 del 2000 e ss.mm.ii "*Legge quadro in materia di incendi boschivi*").
3. il Comune dovrà integrare l'art. 19 del Regolamento Edilizio escludendo qualunque ipotesi di accessibilità nel c.d. "sottotetto termico".
4. il Comune dovrà integrare l'art. 8 delle NTA, escludendo la previsione delle attività di ricezione e, per quanto riguarda quelle di ristorazione e di somministrazione di bevande e alimenti, i relativi volumi, se esterni al fabbricato principale, dovranno essere realizzati in aderenza al medesimo. Inoltre, per ciò che concerne l'alloggio del custode, lo stesso non potrà avere la destinazione residenziale.
5. il Comune dovrà precisare che la possibilità di destinare a residenza il 5% della volumetria delle Zone G inserite nella perimetrazione del centro urbano, non potrà trovare attuazione prima del completamento delle opere per servizi ammissibili nella medesima Zona omogenea G e, contestualmente, dovrà eliminare la previsione sullo stralcio minimo corrispondente alla quota del 33% dell'intero comparto.



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

**Art. 2** L'Amministrazione comunale è tenuta a trasmettere apposita delibera di Consiglio comunale di recepimento delle prescrizioni indicate nel precedente articolo 1, unitamente agli elaborati progettuali modificati. Con successiva determinazione si comunicherà la conclusione dell'iter previsto per la verifica di coerenza dall'articolo 31, comma 5 e seguenti della L.R. 11 aprile 2002 n. 7 s.m.i., con conseguente possibilità di procedere alla pubblicazione sul BURAS.

**Art. 3** Si **raccomanda**, inoltre, per superare i rilievi di non coerenza interna, per la correzione di refusi e per garantire una migliore lettura del piano e un maggiore coordinamento con le Linee Guida Regionali, **l'inserimento delle seguenti integrazioni/correzioni/revisioni:**

6. Il Comune illustri meglio, nella relazione, il criterio adottato nella scelta degli isolati campione, ricadenti in Zona omogenea B1 (ad alta densità edilizia, con tipologia e impianto prevalentemente tradizionale) e considerati ai fini della dimostrazione richiesta per la verifica del parametro medio (mc/ab).
7. Il Comune palesi la necessità di nuove Zone D utilizzando i contenuti del precedente Piano Strategico, come dichiarato.
8. Il Comune, sulla base degli atti amministrativi e dei dati dimensionali prodotti, completi opportunamente le argomentazioni in ordine al fabbisogno abitativo e al reperimento, nell'ambito del PRU, delle aree destinate alla realizzazione di un Piano per l'edilizia economico popolare.
9. Il Comune risolva le incongruità con le NTA che non specificano se le aree standard indicate (S3 – S4) siano comprese nei comparti edificatori come preferenziali, atteso che non possono concorrere alla definizione del PdiL come superficie territoriale se risultano al di fuori del comparto.
10. Il Comune aggiorni la Tavola n.17, considerato che risulta riscontrata e disciplinata la prescrizione relativa al Piano attuativo "Tanca 'e Linnarbus" dalle NTA (art. 11) ma che non compare correttamente indicata nell'elaborato di riferimento (tav. 17), nella quale è contraddistinta come G9/H3 in luogo di G1 12 - G1 13.
11. Il Comune, alla luce delle osservazioni sopra riportate, corredi la Tavola 29 con gli approfondimenti di attenzione al frazionamento fondiario e le misure volte a favorire la produttività delle aziende agricole.
12. Il Comune, avendo recepito l'osservazione relativa all'adeguamento della disciplina delle Zone agricole, reimpagini opportunamente l'art. 9 delle NTA in modo che la lettura risulti logicamente organica e nella corretta successione della sua articolazione.



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

13. Il Comune provveda all'aggiornamento del Regolamento Edilizio negli articoli che richiamano disposizioni legislative soppresse o superate, atteso che regole e discipline in esso contenute, poste in capo alla responsabilità comunale, seppure non espressamente rilevate, devono comunque risultare conformi al quadro normativo sovraordinato.

La presente determinazione è comunicata all'Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica ai sensi dell'articolo 21, comma 9, della L.R. n.31 del 13 novembre 1998 s.m.i. ed è trasmessa al Comune per gli adempimenti di competenza.

**Il Direttore Generale**

Ing. Antonio Sanna

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu

Resp. Settore: Geom. Carlo Corrias

*Firmato digitalmente da*

**ANTONIO  
SANNA**