



COMUNE DI TORTOLÌ

Provincia dell'Ogliastra

AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E URBANISTICA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

INDIRIZZI DELLA GIUNTA COMUNALE SULLE MODIFICHE DA APPORTARE AL PUC
ALLA LUCE DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DAI CITTADINI

L'Assessore all'Urbanistica Massimo Cannas, riferisce alla Giunta che a seguito dell'adozione del Piano urbanistico Comunale e della successiva sua pubblicazione, sono pervenute, da parte dei cittadini, 169 osservazioni entro i termini di legge e 12 oltre tale termine.

Gli uffici hanno proceduto a catalogare tutte le osservazioni, separandole secondo le sotto indicate categorie:

| | | |
|--|-------|-----|
| ➤ Osservazioni alle norme di attuazione; | n. 5 | 3% |
| ➤ Osservazioni generali; | n. 13 | 7% |
| ➤ Centro Urbano e aree industriali; | n. 46 | 26% |
| ➤ Piano di utilizzo dei litorali; | n. 3 | 2% |
| ➤ Fascia costiera; | n. 35 | 20% |
| ➤ Aree agricole e vincoli; | n. 64 | 35% |
| ➤ Osservazioni fuori termine. | n. 12 | 7% |

Si rileva come le osservazioni riguardano in modo particolare le aree agricole e i vincoli, in seconda battuta le aree del centro urbano, in particolar modo le nuove zone di espansione residenziale, e in terza battuta la fascia costiera.

Da una ulteriore analisi eseguita sulle singole su indicate categorie è emerso che le principali osservazioni hanno interessato le seguenti problematiche:

1. Osservazioni sulle Aree agricole e sui vincoli

In questa categoria si rileva come il 54% delle osservazioni riguardano la richiesta di **trasformazione di aree agricole in zone residenziali**;

Il 18% riguardano invece la richiesta di eliminazione dei vincoli, in particolar modo quelli derivanti dalla presenza di beni archeologici.

Le restanti osservazioni riguardano la richiesta di trasformazione delle aree agricole in zona servizi (8%), in zona turistica (5%) e in zona artigianale o commerciale (2%).

Vi sono inoltre alcune osservazioni (3%) che riguardano la rivisitazione dei vincoli, anche in questo caso soprattutto derivanti dalla presenza di beni archeologici.

2. Osservazioni sul Centro Urbano e sulle aree industriali

In questo caso le principali osservazioni hanno interessato per il 42% la richiesta di **modifica degli indici di fabbricabilità**, e per un 26% la trasformazione di altre zone, in zone C.

Tra le altre osservazioni non si deve sottovalutare la richiesta di recepimento delle destinazioni del PRGI, che in parte sono state modificate dal PUC.

Infine si rilevano osservazioni che interessano modifiche di tracciati stradali, trasformazione in zone G, in zone D e in zone S.

Le richieste di trasformazione in zona B non possono naturalmente essere prese in considerazione in quanto non corrispondenti alle prescrizioni di legge.

3. Osservazioni sulla Fascia costiera

In questa categoria, tralasciando la disquisizione che riguarda i piani di recupero, di risanamento o riqualificazione, si rileva che per il 40%, le osservazioni riguardano la necessità di predisporre uno studio di dettaglio che risolva una volta per tutte il problema dell'abusivismo lungo la fascia costiera Orri-Cea.

Dalle stesse osservazioni si rileva che c'è la necessità di dover dettagliare meglio la **procedura della perequazione urbanistica** rivolta alla definizione degli interventi abusivi insistenti nella fascia dei 300 mt. dalla battigia.

Vi è la richiesta inoltre di prevedere la trasformazione di zone agricole in zone turistiche, creando di fatto **nuove zone turistiche** e di **aumentare l'indice territoriale delle zone turistiche**.

4. Osservazioni sulle Norme di Attuazione e Regolamenti;

Si deve rilevare come sotto questo aspetto non siano arrivate numerose osservazioni. Quelle che sono arrivate indicano una rideterminazione del lotto minimo nei comparti delle zone F e suggeriscono inoltre di consentire la realizzazione negli interrati, anche nelle zone C e G, oltre che nelle zone B, già previsto nel PUC, di attività di tipo commerciale, centri benessere, palestre, ecc

5. Osservazioni sul Piano di Utilizzo dei Litorali

Le osservazioni pervenute sul PUL riguardano per lo più la richiesta di prevedere la traslazione di alcune aree previste in concessione, l'individuazione di altre e lo spostamento di alcune viabilità pedonali;

6. Osservazioni Generali;

Le osservazioni di carattere generale, riguardano alcune delle vere e proprie riflessioni, più che osservazioni, sulla pianificazione delle zone F, sullo studio della viabilità e della rete idrografica, sulla pianificazione delle

aree agricole, sul Porto e sull'aeroporto, tematiche tutte di rilevante aspetto che meriterebbero di ulteriori approfondimenti.

Si rileva inoltre da alcune osservazioni la necessità di dover prevedere per le zone C (C1, C2, C3, C4 e C5) una omogeneità di indici e di standard di cessione.

Ancora si evidenzia la necessità di dover eseguire un nuovo dimensionamento del PUC, che venga rimodulata la perimetrazione dell'area SIC e che vengano individuati dei piccoli comparti di zone turistiche lungo l'intera fascia costiera, con una chiara normativa attuativa di dettaglio, rivedere una serie di intersezioni tra la viabilità stradale e quella ferroviaria e prevedere il nuovo attraversamento del rio Foddeddu più a est di quanto prevede il PUC.

7. Osservazioni Fuori termine;

Si evidenziano tra queste quelle che interessano:

- le previsioni del PUC relativamente ad un piano di sviluppo aeroportuale;
- indicazione puntuale delle linee strategiche del PUC;
- approfondimento dei temi strategici legati al Porto, Aeroporto e Ferrovia, compresa l'intermodalità dei trasporti;
- prevedere la possibilità di realizzare attività imprenditoriali di tipo turistico sulla fascia costiera.

Sulla base di quanto rilevato dagli uffici e sulla base anche di ulteriori considerazioni politiche, si propone alla Giunta di voler condividere le sotto rappresentate linee di indirizzo sulle quali dovrà essere concentrata l'azione di questa amministrazione nella fase conclusiva di approvazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale:

- 1) **Valutare la possibilità di prevedere ulteriori zone di espansione residenziale;**
- 2) **Valutare la possibilità di ridimensionare o ridefinire i vincoli sul territorio derivanti dalla presenza di beni di tipo ambientale, paesaggistico o storico-culturale;**
- 3) **Valutare la possibilità di rivedere al rialzo almeno gli indici più bassi di fabbricabilità territoriale delle zone C di espansione residenziale;**
- 4) **Valutare l'opportunità di rivedere le previsioni del PUC nell'area industriale;**
- 5) **Valutare l'opportunità di dover definire in maniera più approfondita le modalità di intervento nelle zone F di Orri-Muxi interessate dal fenomeno dell'abusivismo edilizio;**
- 6) **Valutare la possibilità di individuare nuove zone turistiche e di servizio lungo la fascia costiera compresa tra il fiume Foddeddu e il confine territoriale nei pressi del lido di Cea;**

- 7) Valutare l'opportunità di rivedere una disciplina più dettagliata e gli indici territoriali per le nuove zone turistiche, incluse le zone F già convenzionate;
- 8) Individuazione di aree destinate a Piani per l'Edilizia Economica e Popolare con procedure concordate con i privati;
- 9) Rivedere la parte normativa del Regolamento Edilizio e delle Norme di attuazione, affinché le stesse siano più omogenee, chiare e di facile applicazione.