



All. nota Prot. n. 13536 Del 25/08/2023

# PUC SAN TEODORO

Piano Urbanistico Comunale



## DOCUMENTO PER ATTIVAZIONE PRELIMINARE DEL PROCEDIMENTO DI VAS

Autorità Proponente Comune di San Teodoro  
Responsabile Unico del Procedimento  
Geom. Riccardo Inzaina

**INDICE**

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>I CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SAN TEODORO.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>ENTI TERRITORIALMENTE INTERESSATI E SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>MODALITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DEL PUBBLICO, DI DIFFUSIONE E PUBBLICIZZAZIONE DELLE INFORMAZIONI.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>IL GRUPPO DI LAVORO .....</b>	<b>7</b>

## 1 PREMESSA

La presente relazione costituisce il Documento per l'attivazione preliminare del procedimento di VAS del Piano Urbanistico Comunale di San Teodoro (nel seguito "PUC"), in conformità a quanto stabilito dall'art. 6 del D. Lgs. 152/2006 (e s.m.i.) e previsto dalla Delibera di Giunta Regionale 44/51 del 14/12/2010 di approvazione delle Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali.

Il Comune di San Teodoro governa il proprio territorio attraverso un datato Programma di Fabbricazione approvato con Delibera di C.C. N. 42 del 08/06/1971, sottoposto a verifica di coerenza Decreto Presidente Giunta Regionale N. 307 del 27/12/1972 e pubblicato sul BURAS N. 1 del 10/01/1973, al quale hanno fatto seguito varianti e adeguamenti che hanno restituito l'attuale configurazione urbana e territoriale, da cui emergono differenti criticità.

Il Comune ha avviato l'attività di aggiornamento e adeguamento del PUC al PPR e al PAI con la selezione dei professionisti che si è conclusa con la stipula della Convenzione di incarico degli stessi a gennaio 2020.

Con la convenzione il Comune ha affidato ai Professionisti la redazione del Piano Urbanistico Comunale, il Piano di Utilizzo dei litorali e la redazione di tutti i documenti e gli atti necessari allo svolgimento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Amministrazione e tecnici stanno lavorando congiuntamente per la definizione degli obiettivi generali del PUC che confluiranno nel **Progetto Preliminare** (in attuazione dell'art. 20 comma 2 LR 45/1989 ss.mm.ii), che sarà formalmente adottato dal Consiglio Comunale, al fine di **condividere** fra tutti i soggetti coinvolti direttamente nella definizione del Piano, parte politica e parte tecnica dell'Amministrazione Comunale, supportati dal gruppo di progetto dell'Ufficio di Piano, **una visione del futuro di questo territorio** che vuole concretizzare nello strumento urbanistico i benefici per la comunità di San Teodoro, sia per l'immediato che per il lungo periodo.

## 2 I CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SAN TEODORO

Il PUC, e più in generale della disciplina urbanistica, è lo strumento guida della politica, svolto attraverso un servizio tecnico di interessi collettivi. Il Piano è lo strumento di regia dei saperi utili a individuare, segnalare, tutelare e valorizzare le risorse presenti e le occasioni di sviluppo (economico e sociale) della comunità.

Il PUC definisce le indicazioni per il governo del territorio del Comune di San Teodoro, delle trasformazioni e degli usi, in collegamento e in coerenza con le politiche territoriali e di settore Provinciali e Regionali. E lo fa per un periodo di tempo che va oltre quello della legislatura in essere, e guarda al futuro prossimo nell'arco di 10 anni, indirizzando le scelte che avranno ricadute temporali sicuramente più lunghe e che potranno incidere su un effettivo cambiamento in termini di qualità e di eccellenza.

Il **ruolo** che svolge il PUC entro il quadro della programmazione e pianificazione nazionale, regionale, provinciale è stabilito in ottemperanza del dettato della L.R. n°45 del 22 dicembre 1989 e s.m.i., e nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n°8 del 25 novembre 2004 e in conformità alle NTA che regolano l'attuazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato con Deliberazione della G.R. n°36/7 del 5 settembre 2006.

Il PUC, così come sancito dalla L.R. 45/1989, deve considerare l'intero territorio comunale e "può prevedere vincoli su aree e beni determinati per la razionale e coordinata sistemazione di spazi destinati ad uso pubblico e per la realizzazione di opere, impianti ed attrezzature di interesse pubblico". Il PUC deve essere redatto nel rispetto delle "Linee guida per l'adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali al PPR e al PAI" redatte dalla RAS.

Quello del PUC è un **processo incrementale di costruzione in parallelo del quadro conoscitivo/interpretativo, del progetto e della valutazione integrata** che li collega.

San Teodoro e il suo territorio sono interessati, come altri territori, da processi di trasformazione delle loro basi economiche, fisiche, sociali, ambientali, e **tali processi possono e devono essere interpretati**

**per farli divenire delle opportunità**, da utilizzare per accrescere l'attrattività del territorio comunale, sostenendo nuovi investimenti compatibili con i suoi valori e il suo straordinario paesaggio. Per questo la redazione dei "Piani per San Teodoro" deve essere colta prima di tutto nella capacità di definire, indirizzare e coordinare politiche e progetti di **rigenerazione urbana e territoriale**, secondo una effettiva integrazione degli obiettivi che può essere raggiunta solo operando in termini multisettoriali, facendo interagire diverse competenze ed ambiti tematici e tra loro gli stessi uffici e settori della PA.

**Il territorio di San Teodoro** necessita di una pianificazione che persegua alcuni principali obiettivi, riportati di seguito e definiti nel Documento di Indirizzi definito dall'Amministrazione Comunale e qui solo riassunti:

1. Riordino e aggiornamento dei perimetri delle zone Urbane esistenti;
2. Governo e programmazione della domanda abitativa in relazione all'attuale incremento demografico e sulla scorta delle necessità di riqualificazione delle zone degradate;
3. Riclassificazione di zone omogenee che tengano conto del reale sviluppo realizzatosi negli anni (in particolare: villaggi sorti in aree aventi destinazione agricola etc.)
4. Costruzione di un apparato normativo finalizzato alla valorizzazione dei caratteri storico-architettonici degli edifici;
5. Programmazione e riqualificazione degli insediamenti turistici, nel rispetto delle direttive del PPR e del valore ambientale e paesaggistico di San Teodoro;
6. Costruzione di un progetto di spazio pubblico mediante l'individuazione delle aree standard per lo sviluppo delle attività sociali, culturali, economiche, sportive, verde attrezzato, tempo libero e per il culto;
7. Riorganizzazione delle aree per la localizzazione delle attività produttive (attività di produzione di beni e servizi, commerciali e artigianali), di strutture sportive e ricreative al fine di favorire lo sviluppo sociale e occupazionale
8. Adeguamento della rete viaria comunale e intercomunale, con dotazione di parcheggi e verde pubblico, e aree protette;
9. Individuazione di un'area per un nuovo cimitero; Individuazione area per nuovo complesso scolastico; Individuazione di nuova area per la realizzazione di RSA;
10. Valorizzazione e salvaguardia delle residue aree agricole, attraverso normative che riescano a incentivare e favorire il loro presidio e la continuazione dell'attività agricola o ad essa connessa
11. Studio di valorizzazione e pianificazione con finalità di tutela ambientale e sfruttamento di turismo ambientale ambiti montani (Monte Nieddu salvo altri)
12. Individuazione e/o previsione di (nuovo o nuovi) impianti di depurazione (adeguati all'incremento antropico sia stanziale che fluttuante, anche da utilizzare in relazione alle presenze umane);
13. Recepimento del PUL; ove necessario, anche integrando e raccordandolo con il sistema urbano
14. Pianificazione studio e completamento aree portuali e limitrofe per una corretta cucitura con il centro urbano
15. Aggiornamento Regolamento Edilizio.

I contenuti documentali del PUC considerati in un programma preliminare di lavoro sono i seguenti:

#### D.01 Relazione del Piano Urbanistico

D.01.a - Relazione geologica e sull'assetto ambientale

D.01.b – Relazione pedologica e agronomica

D.01.c - Relazione sui beni archeologici

D.01.d - Relazione storico culturale

D.01.e - Relazione socio-economica

D.01.f - Analisi del sistema insediativo

#### D.02 Norme di Attuazione

## D.03 Regolamento Edilizio

## TAVOLE DEL PIANO

- 01 Inquadramento territoriale
- 02 Pianificazione vigente
- 03 Carta delle tutele ambientali
- 04 Caratteristiche fisiche generali del territorio
- 05 Carta geologico tecnica
- 06 Carta Geolitologica
- 07 Carta Idrogeologica
- 08 Carta Geomorfologica
- 09 Carta delle acclività
- 10 Carta altitudinale
- 11 Carta unità delle terre
- 12 Carta della capacità dell'uso dei suoli
- 14 Carta della suscettività dell'uso dei suoli agricoli
- 15 copertura vegetale
- 16 Carta delle naturalità
- 17 Carta delle aree percorse da incendi
- 18 Stralcio del PAI - Carta delle aree inondabili e della pericolosità da frane
- 19 Stralcio del PAI - Carta della pericolosità idraulica
- 20 Stralcio del PAI - Carta della pericolosità da frane
- 21 Stralcio dello studio di compatibilità idraulica e geologico geotecnico - individuazione delle aree a rischio di esondazione
- 22 Stralcio studio compatibilità idraulica e aree a pericolo frana
- 23 PAI art8 Horton Strahler
- 24 Stralcio del Piano Paesaggistico Regionale
- 25 Carta dei vincoli e delle aree a gestione speciale
- 26 Carta delle valenze ambientali
- 27 Carta dei beni culturali
- 28 Individuazione dei centri matrice
- 29 Rete infrastrutturale territoriale
- 30 Servizi urbani Infrastrutture e principali opere di urbanizzazione
- 31 Fasi di evoluzione del sistema urbano
- 32 Stralcio della pianificazione attuativa vigente
- 33 Dimensionamento insediabilità costiera
- 34 Ubicazione dei comparti oggetto dell'analisi
- 35 Zonizzazione
- 36 Zonizzazione e compatibilità idraulica e di frana

### 3 ENTI TERRITORIALMENTE INTERESSATI E SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE

Di seguito l'elenco sintetico preliminare dei soggetti competenti in materia ambientale individuati in relazione al procedimento di VAS del Piano in oggetto:

- Provincia di Sassari *Zona Omogenea Olbia-Tempio* Servizio Pianificazione Territoriale [autorità competente]
- Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato della Difesa dell'Ambiente – Direzione generale della difesa dell'ambiente - *Servizio Valutazioni Ambientali (Settore Valutazione Incidenza ambientale)*
- Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato della Difesa dell'Ambiente – Direzione generale della difesa dell'ambiente - *Servizio Tutela della Natura e politiche forestali (tutti i settori)*
- Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato della Difesa dell'Ambiente – Direzione generale della difesa dell'ambiente - *Servizio sostenibilità ambientale (settore sostenibilità e settore energie rinnovabili)*
- Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato della Difesa dell'Ambiente – Direzione generale della difesa dell'ambiente - *Servizio tutela dell'atmosfera e del territorio (tutti i settori)*
- Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato della Difesa dell'Ambiente - Direzione generale del corpo forestale e di vigilanza ambientale – *Servizio territoriale dell'Ispettorato ripartimentale*
- Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica - *Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica*
- Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato dei Lavori Pubblici - *Servizio del Genio Civile di Sassari (Olbia-Tempio)*
- Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato Agricoltura e Riforma Agropastorale
- Regione Autonoma della Sardegna, Direzione generale Agenzia regionale del distretto idrografico della Sardegna - *Servizio difesa del suolo, assetto idrogeologico e gestione del rischio alluvioni*
- FoReSTAS - Agenzia forestale regionale per lo sviluppo del territorio e l'ambiente della Sardegna - *Servizio territoriale di competenza*
- C.F.V.A. Servizio Territoriale dell'Ispettorato Ripartimentale di Tempio Pausania
- Laore - Agenzia regionale per l'attuazione dei programmi in campo agricolo e per lo sviluppo rurale
- AGRIS Sardegna - Agenzia per la Ricerca in Agricoltura
- Arpa - Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente della Sardegna - *Dipartimento di Sassari*
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Sardegna
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici delle Province di Sassari e Nuoro
- Capitaneria di Porto di Olbia
- Consorzio di Bonifica del Nord Sardegna
- Area Marina Protetta Isola di Tavolara
- Anas
- Abbanoa
  
- Tutti i Comuni confinanti
- ANCI Sardegna
- [...]

### 4 MODALITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DEL PUBBLICO, DI DIFFUSIONE E PUBBLICIZZAZIONE DELLE INFORMAZIONI

Il processo di VAS dei Piani prevede, durante le sue diverse fasi di elaborazione, dei momenti di informazione e consultazione rivolti sia ai soggetti competenti in materia ambientale (SCMA) che, in maniera più ampia, al pubblico interessato dal Piano.

Al fine di consentire a tutti i soggetti coinvolti di poter esprimere le proprie osservazioni, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi, il processo di coinvolgimento (sia dei SCMA che del Pubblico), si esplica durante l'intero processo pianificatorio, a cominciare dalle primissime fasi.

Obiettivo per il PUC di San Teodoro è quello di definire un piano che sia più condiviso possibile, poiché il soggetto interprete dell'attuazione del piano è l'insieme degli abitanti e degli imprenditori che intendono condurre le proprie attività su questo territorio.

Per la partecipazione saranno attivati incontri pubblici e potranno essere attivati Laboratori di pianificazione e aperta una pagina web dedicata al processo.

## 5 IL GRUPPO DI LAVORO

Il gruppo di lavoro incaricato per la redazione del PUC è elencato di seguito

### **Struttura interna**

Geom. Riccardo Inzaina (Responsabile del Procedimento)

### **Gruppo di Progetto del PUC**

ing. Luca Boggio (*incaricato e coordinatore del gruppo di lavoro*) – *analisi e progetto urbanistico*

ing. Luca Boggio, arch. Enrica Campus – *urbanistica, paesaggio e progetto degli ambiti locali*

dott. agr. Federico Corona – *territorio rurale*

prof. Carlo Marcetti – *economia e demografia*

archeol. Giuseppe Pisanu - *co-pianificazione dei beni*

naturalista Dott. Roberto Cogoni – *analisi biotica*

VAS: Coordinamento generale: arch. Enrica Campus

VINCA: Dott. Roberto Cogoni

Consulenze specialistiche (esterne al gruppo di lavoro):

geol. Fausto Pani – *geologia*

ing. Alessandro Salis - *idraulica*