



**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

> COMUNE DI CALASETTA  
PEC

**Oggetto: Piano di Lottizzazione “Sabetta 2”, sottozona F1.3/a Turistica del Comune di Calasetta. Richiesta parere urbanistico in merito alla possibilità di approvare una variante al piano di lottizzazione.**

Con PEC del 03.08.2018 (protocollo RAS n. 30940 del 03.08.2018) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito alla possibilità di approvare una variante al P. di L. denominato “Sabetta 2”, ricadente in località Le Saline all’interno della sottozona F 1.3a, completamente attuato in virtù di specifica convenzione di lottizzazione, registrata in data 24.04.1989 al Rep. N. 2395.

La variante consiste nella trasformazione di una striscia di verde pubblico in viabilità pubblica di accesso al P. di L. (peraltro attualmente già utilizzata a tale scopo nonché interessata da sottoservizi) e, a titolo di compensazione, nella contestuale cessione, da parte dei lottizzanti, di una limitrofa porzione di verde privato, di pari superficie, da destinare a verde pubblico.

Tale variante si rende necessaria in quanto la previsione progettuale di accesso al P. di L. non è stata realizzata e nemmeno potrà esserlo in futuro, in quanto le aree contigue non sono più attuabili in virtù delle scelte effettuate con l’adozione del Piano Urbanistico Comunale adeguato al Piano Paesaggistico Regionale.

L’Ufficio Tecnico del Comune chiede *“anche per motivi di sicurezza della circolazione stradale”* se sia possibile *“anche in ottemperanza all’art. 72, comma 1, lettera a) del P.P.R., modificare la convenzione del suddetto P. di L. autorizzando la realizzazione del tratto viario di connessione alla pubblica strada, con spese e oneri a completo carico delle Ditte lottizzanti, e una ulteriore cessione di aree necessarie ad assicurare gli standards urbanistici previsti per legge”*.

Si premette, anzitutto, che i pareri rilasciati dalla scrivente Direzione Generale non entrano nel merito dell’ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Si precisa, altresì, che la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta.

Pertanto, entro i limiti sopra specificati e ferma la competenza del Comune all’assunzione delle proprie determinazioni in merito a quanto richiesto, si rappresenta quanto segue.

Sulla fattibilità della variante, stante l’appartenenza del Comune di Calasetta al primo ambito omogeneo del PPR ed essendo ancora in itinere la procedura di approvazione del PUC in adeguamento al PPR, trovano applicazione le norme transitorie dell’art.15 delle NTA del PPR e, in particolare, il comma 2:

*“2. Per i Comuni non dotati di PUC approvato nelle restanti zone C, D, F, e G:*



**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

*a) nella fascia di 2000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare, e nella fascia entro i 500 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare e per le isole minori possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004. Per le zone F devono altresì essere rispettati i parametri di cui all'articolo 6 della legge regionale 8/2004. Alla stessa data devono risultare legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che sia stato realizzato il reticolo stradale e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi;"*

Tali disposizioni non contengono, tuttavia, alcun riferimento all'ipotesi di variante agli strumenti attuativi (e, quindi, al piano di lottizzazione). Partendo dalla considerazione che la disciplina transitoria contenuta nelle norme sopra richiamate è volta a evitare che, nelle more dell'adeguamento del piano urbanistico comunale al PPR, gli ambiti tutelati siano oggetto di interventi di edificazione (che potrebbero compromettere gli scopi di tutela perseguiti), se non nei limiti dei piani attuativi e delle relative convenzioni già approvate, il TAR Sardegna, con la sentenza 1058/2015, ha stabilito che è ammissibile la modificazione di un piano attuativo allorché non vi sia uno stravolgimento dello stesso, ad esempio al ricorrere dei seguenti elementi: nessuna modifica della perimetrazione del piano, una diminuzione della complessiva volumetria assentita, un aumento degli spazi destinati a verde pubblico e a servizi, sia interessata una porzione ridotta della lottizzazione, ecc.,.

Pertanto, nel caso in oggetto, il Comune di Calasetta dovrà verificare se la proposta di variante possieda le caratteristiche tali da rientrare in tale fattispecie o, qualora così non fosse, se possa rientrare nella casistica disciplinata dal comma 2 (ossia verificare se si tratti di uno piano approvato e con convenzione efficace al 10 agosto 2004, siano rispettati i parametri ex art. 6 della L.R. 8/2004, il reticolo stradale sia stato realizzato, vi sia un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi).

In merito al rispetto degli standard, si ricorda anche che, essendo presente una diminuzione della quantità di verde privato, dovrà essere verificato il rispetto delle percentuali stabilite dall'art.7 del D.Ass. 2266/U del 1983.

Per completezza, in merito al procedimento approvativo, si segnala che l'articolo 21 della L.R. 45/1989 definisce le procedure di approvazione per i piani di lottizzazione, che devono avvenire, secondo quanto disciplinato dall'art. 20, *"con deliberazione del consiglio comunale in conformità a quanto previsto dal previsto dal piano urbanistico comunale e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 e secondo i contenuti previsti dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150, dalla legge 18 aprile 1962, n. 167, e alla legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche e integrazioni"*.

La procedura prevede che la proposta di piano di lottizzazione convenzionato venga adottata dal Consiglio Comunale, depositata a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e pubblicata. Chiunque può prenderne visione e presentare le proprie osservazioni in forma scritta. Il Consiglio Comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate con parere motivato e delibera l'adozione definitiva.



**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

Le varianti al P. di L. sono approvate con il medesimo procedimento, eccezion fatta per le casistiche contemplate dal comma 2-bis, art. 21 della suddetta L.R. 45/1989 che disciplina *“le varianti urbanistiche che non incidono sul dimensionamento del piano attuativo e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico, o costituiscano adeguamento alle previsioni di cui all’art. 41 – quinquies della legge n. 1150 del 1942, introdotto dall’articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, sono approvate con un’unica deliberazione, salva ogni altra autorizzazione necessaria, inderogabilmente entro sessanta giorni dal loro deposito, dai rispettivi consigli comunali”*.

Anche in questo caso, per stabilire la procedura di approvazione, il Comune di Calasetta dovrà verificare se la proposta di variante possieda tutte le caratteristiche indicate nel comma 2-bis, ricorrendo, in caso contrario, alla procedura del comma 2.

Infine, in merito al citato art. 72, comma 1, lettera a) delle NTA del PPR, si evidenzia che esso rappresenta un indirizzo per l’adeguamento degli strumenti urbanistici comunale al P.P.R. e, pertanto, non idoneo a risolvere la problematica evidenziata.

**Il Direttore Generale**

Ing. Antonio Sanna

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

D.S. Alessandro Pusceddu  
R.S. Carlo Corrias  
I.T. Annarita Serra

*Firmato digitalmente da*

**ANTONIO  
SANNA**