



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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. PREMESSA

Comune	B A U N E I (N U)	
Oggetto della delibera	Variante n. 1 al PUC adeguato al PPR – Modifiche varie alla cartografia, alle norme tecniche di attuazione e al regolamento edilizio	
Estremi della delibera di adozione	CC n. 22 del 30.08.2018	
Estremi della delibera di approvazione	CC n. 14 del 29.04.2019	
Richiesta Verifica di Coerenza	Protocollo Comune	n. 4535 del 24.06.2019
	Protocollo RAS	n. 24020 del 27.06.2019
	Data Scadenza	24.09.2019
Tipologia Strumento Urbanistico vigente	<input type="checkbox"/> Pdf <input type="checkbox"/> PRG <input checked="" type="checkbox"/> PUC	
	Approvazione: CC n. 46 del 30.11.2016 VdC: Determinazione n. 2383/DG del 16.12.2016 BURAS n. 1 del 05.01.2017	
Piano Paesaggistico Regionale – 1° Ambito	Totalmente incluso: Ambito n. 22 "Supramonte di Baunei e Dorgali" (Parte NORD circa 78%) Ambito n. 23 "Ogliastra" (Parte SUD circa 22%)	
Procedimento di verifica	<input type="checkbox"/> Regime ordinario (art. 20 LR 45/1989 come modificato dalla LR 1/2019 "Legge di semplificazione") <input checked="" type="checkbox"/> Regime transitorio ✓ LR 1/2019 "Legge di semplificazione", art. 21, comma 2 ✓ DGR 5/48 del 29.01.2019, punto 3 - Varianti al Piano urbanistico comunale già avviate prima dell'entrata in vigore della Legge di semplificazione ✓ Art. 20 LR 45/1989 nella formulazione previgente	
Ammissibilità della Variante	<input checked="" type="checkbox"/> sempre ammissibile <input type="checkbox"/> art. 20-bis, comma 2, della LR 45/1989, lett. ...	

Zone urbanistiche interessate dalla variante

Zona A Zona B Zona C Zona D Zona E Zona F Zona G Zona H Area S



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

2. RELAZIONE ILLUSTRATIVA SINTETICA

Il Consiglio Comunale di Baunei ha approvato, con deliberazione n. 14 del 29.04.2019, una variante al PUC vigente, già adeguato al PPR, per la modifica/rettifica di alcuni errori cartografici e per la modifica di alcuni articoli delle NTA e del RE. La variante era stata adottata con deliberazione consiliare n. 22 del 30.08.2018 e nel periodo di pubblicazione sono pervenute alcune osservazioni dell'ufficio tecnico comunale, tutte accolte.

Variazioni cartografiche

Tavola 2.1.7 relativa a Baunei Centro. Viene modificata la destinazione di zona dell'isolato n. 104 da zona C3.1 a zona B2.1, ripristinando la destinazione originariamente prevista dal PRG che, sebbene confermata in sede di adozione del PUC, era stata erroneamente modificata in sede di approvazione.

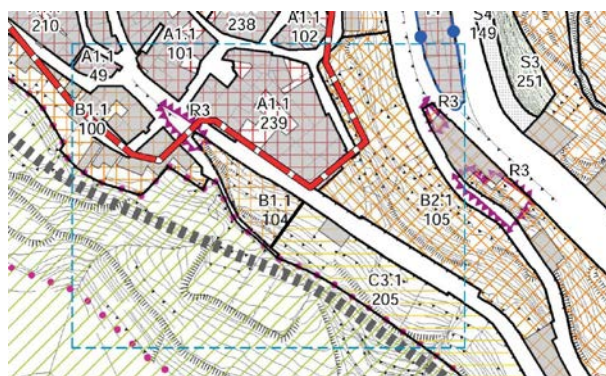
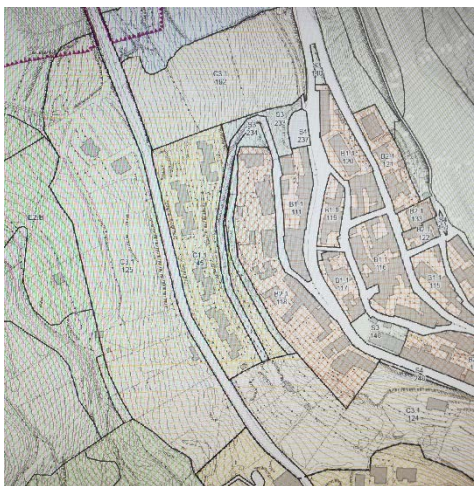


Tavola 2.1.7 relativa a Baunei Centro. Viene modificato il perimetro della zona C3.1, isolato n. 125, interessato dal Piano di Lottizzazione "Sa Frissa", ripristinando l'originario perimetro di PdL erroneamente modificato in sede di PUC.



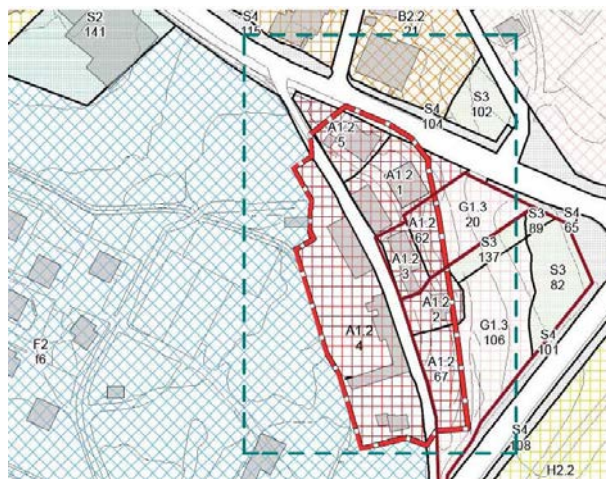


**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Tavola 2.1.8 relativa a Santa Maria Navarrese. Viene rettificato il confine tra la sottozona F2, comparto F6, e la sottozona A1.2, comparto 4, dal momento che nel corso delle procedure volte alla attuazione del comparto edificatorio F6 si è constatato che l'attuale perimetro della sottozona A1.2 non risulta coincidente con le proprietà catastale storicamente associate ai fabbricati interni al comparto 4 di zona A. La rettifica proposta ingloba le proprietà private - sia nella loro porzione di fabbricato sia nella porzione di terreno di pertinenza - secondo la configurazione delle originarie proprietà.



Variazioni alle NTA

Articolo 4. Viene modificato al comma 8 la previsione che imponeva ai piani attuativi di zona C3 l'obbligo di riservare ad edilizia residenziale pubblica il 40% della volumetria totale prevista dal piano attuativo, con la possibilità di riservare una quota compresa tra il 40% e il 70%.

Articolo 13. L'articolo 13 regola le zone B. Vengono modificati i limiti di altezza e distanza dal ciglio stradale previsti per le varie zone B (B1 è la zona di prima espansione, B2 è la zona di completamento vera; Bn.1 indica le zone B di Baunei Centro, Bn.2 indica le zone B di Santa Maria Navarrese). A Baunei centro l'altezza massima delle zone B1 e B2 viene fissata in 10,50 m (nel PUC 2016 l'altezza massima della B1 era già pari a 10,50 m mentre quella della zona B2 era pari a 7,50 m); la distanza dal ciglio stradale per la zona B1 rimane invariata e pari agli allineamenti già esistenti, mentre per la zona B2, fatti salvi gli allineamenti esistenti, viene modificata da 5 m a 2 m. A Santa Maria Navarrese l'altezza massima delle zone B1 e B2 rimane invariata e pari a 7,50 m, mentre la distanza dal ciglio stradale per la zona B1 viene eguagliata alla sottozona B2, per cui, fatti salvi gli allineamenti esistenti, passa da 5 m a 2 m.

Articolo 16. L'articolo 16 regola le zone E agricole. Viene corretto il numero delle subzone E5 individuate dal PUC che non sono due ma tre e viene modificato il comma 53, sostituendo la dicitura "Per richiedenti non imprenditori agricoli è consentita la realizzazione di vani appoggio a supporto delle attività



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

agricole, ad uso non abitativo, fino ad un massimo di 90 mc su superfici di almeno 3 ettari. I vani appoggio non possono prevedere vani interrati e seminterrati; è ammessa una unica veranda in materiale leggero, con copertura in canne, sul lato Sud e della superficie massima di 6,00 mq” con la dicitura “Per richiedenti non imprenditori agricoli è consentita la realizzazione di vani appoggio a supporto delle attività agricole, ad uso non abitativo, di superficie massima di 30 mq e su superficie minima di intervento di almeno 1 ha. È consentito l'accorpamento di più particelle ricadenti in zone agricole diverse, purché il vano appoggio venga edificato nella particella di superficie prevalente. I vani appoggio non possono prevedere vani interrati e seminterrati; è ammessa una unica veranda in materiale leggero, con copertura in canne, sul lato Sud e della superficie massima di 6,00 mq”.

Articolo 18. L'articolo 18 regola le zone G. Relativamente alla sottozona G4 – Infrastrutture di area vasta, viene modificata, al comma 20, l'altezza massima dei fabbricati da 3,50 m a 7,50 m, e, al comma 24 viene sostituito l'espressione “Piano di Gestione del Porto di Baunei” con “Piano Regolatore del Porto di Baunei”.

Variazioni al RE

Articolo 25. L'articolo 25 regola le modalità di calcolo dei parametri urbanistico/edilizi.

I commi da 1.1 a 1.6 regolamentano la materia delle altezze. Viene:

- a) inserita la previsione generale che tutti i corpi di fabbrica “devono essere contenuti in ogni sezione normale alla linea di terra, entro la sagoma limite costituita dalla verticale passante per la linea di terra e dalla retta inclinata del 35% sulla orizzontale passante all'altezza massima prescritta” (comma 1.1);
- b) precisato che “le altezze sono calcolate a filo parete per ciascuna fronte dell'edificio a partire dalla quota del marciapiede antistante la fronte medesima o del terreno a sistemazione avvenuta”, fino “all'intradosso del piano di calpestio del terrazzo di copertura” nel caso di edifici con copertura a terrazzo e fino “all'intradosso del solaio” nel caso di edifici con copertura a tetto (comma 1.2);
- c) precisato che nel caso in cui la linea di terra non sia parallela alla linea di gronda, ai fini della determinazione dell'altezza si deve considerare la parete scomposta in elementi quadrangolari e, per ogni elemento, si deve considerare la media delle altezze; la maggiore delle altezze di ogni elemento non potrà, comunque, superare del 20%, con un massimo assoluto di 2 m, l'altezza massima consentita dalle NTA del PUC (comma 1.6).

I commi da 2.1 a 2.16 regolamentano la materia dei distacchi. Viene:

- a) modificata la modalità di calcolo delle distanze dai luoghi pubblici: i commi 2.3 e 2.4 originari che prevedevano che la sagoma dell'erigendo fabbricato dovesse essere inclusa nella normale a 45° prevista a partire dal filo stradale opposto, vengono soppressi e sostituiti dalla previsione contenuta nel comma 2.5 che prevede una distanza di 2,00 m se l'area a destinazione pubblica non è edificabile e di 5,00 m se l'area a destinazione pubblica è edificabile;



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

- b) inserita, al comma 2.5.1, una precisa regolamentazione per l'edificato di Baunei Centro che recita:
“L'edificato di Baunei Centro ingloba e racchiude al suo interno spazi pubblici angusti come scale e scolatoi (“erriberas” o “erriles”). I fabbricati prospicienti a questi spazi così definiti possono posizionarsi in aderenza ad essi, in deroga alla distanza tra pareti finestrate, ma solo a condizione che vi sia intercorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente. Se non si verifica questa condizione, l'erigendo fabbricato dovrà seguire i dettami del precedente comma 2.5”;
- c) modificata la definizione di parete finestrata eliminando la previsione che sia considerata finestrata una parete dotata di sola “luce” (comma 2.7);
- d) modificata la misura dei lotti per la deroga prevista dall'articolo 5 del DA n. 2266/U del 1983 in merito alla edificazione dei lotti inedificati o risultanti liberi in seguito a demolizione, contenuti nel tessuto urbano già definito o consolidato, passando dal valore di 20 m al valore di 24 m, essendo il comune di II classe (comma 2.8);
- e) inserita, nell'abitato di Baunei Centro, la possibilità di conservare gli allineamenti preesistenti quando il nuovo fabbricato sia prospiciente una strada pubblica e aderente su almeno un lato ad altro fabbricato preesistente, in luogo della precedente previsione che richiedeva l'aderenza *“su ambo i lati ad altri fabbricati preesistenti”* (comma 2.13);
- f) soppresso il comma 2.15, non più necessario a seguito dell'introduzione delle modifiche al comma 1.1.

I commi da 3.1 a 3.13 regolamentano la materia del computo dei volumi/superfici. Viene:

- a) modificata la modalità di calcolo della superficie coperta di porzioni di fabbricato interrato, prevedendo che siano escluse dal computo della superficie coperta le porzioni di fabbricato “sotterranee” quando, cioè, almeno tre pareti del fabbricato risultano interrate e non, come precedentemente previsto, tutte le pareti siano sottoterra (comma 3.3);
- b) inserita una previsione che limita a 2 m l'altezza del gradone relativa ad opere di contenimento confinanti con spazio pubblico (comma 3.5);
- c) soppressa la previsione che *“Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume utile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno qualora fosse pianeggiante; in tali casi l'altezza è misurata in corrispondenza della sezione mediana dell'edificio, purché l'elevazione in eccedenza nel punto più basso non oltrepassi di m 1,50 l'altezza massima consentita”* (comma 3.7);
- d) inserito un limite del 10% della volumetria massima dei vani tecnici, non computabile ai fini volumetrici (comma 3.10).

I commi da 4.1 a 4.14 regolamentano la materia dei parcheggi. Vengono modificati i commi 4.1, 4.2, 4.5 e 4.8, e si inseriscono i commi 4.7 e 4.8, adeguando la precedente numerazione. Tutte le modifiche introdotte sono finalizzate a ricondurre le previsioni originarie al testo dell'articolo 15-quater della legge regionale n. 23/1985, come risultante dalle modifiche apportate dalla legge regionale n. 11/2017.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Articolo 26. L'articolo 26 regola le dimensioni e dotazioni minime degli alloggi residenziali. Al comma 1, vengono modificate le dotazioni minime degli alloggi residenziali richiamando l'articolo 3 del DM Sanità 05.07.1975 ed eliminando la previsione della necessità di una camera da letto doppia *“della superficie non inferiore a mq 14”*, mantenendo unicamente la previsione di *“un pranzo soggiorno”* della superficie non inferiore a 14 mq, di una *“camera da letto doppia”*, senza indicare la superficie e di un *“bagno con wc, bidet, lavandino, vasca o doccia debitamente disimpegnato dagli altri ambienti da una zona filtro o da un andito”*.

Articolo 31. L'articolo 31 definisce i piani interrati, seminterrati e sottotetti. Al comma 1 viene modificata la distinzione tra locali interrati e seminterrati, prevedendo che la discriminante sia la presenza di *“una parete esterna completamente fuori terra”*, in luogo della precedente previsione che richiedeva per il piano seminterrato il *“50% della volumetria del piano fuori terra ed almeno una parete esterna completamente contro terra”*. Viene, inoltre, eliminato il divieto di realizzare piani interrati o seminterrati oltre la superficie coperta del fabbricato facente volume (comma 3) e di realizzare piani interrati o seminterrati con una altezza di m. 2,40. Viene, infine, al comma 7, introdotto l'obbligo di separare la parete controterra dei locali residenziali/commerciali dal terreno, mediante un vano non residenziale o un cavedio avente larghezza compresa tra 20 e 100 cm.

3. CONSIDERAZIONI FINALI

Dall'esame della documentazione trasmessa, **non si rileva alcun motivo di incoerenza** con la normativa sovraordinata in materia di governo del territorio, salvo quanto di seguito indicato.

Modifiche cartografiche. Occorre correggere l'errore presente nella Tavola 2.1.7 “Baunei Centro”, relativa alla modifica della destinazione di zona dell'isolato n. 104, in quanto nella delibera CC n. 14 del 29.04.2019 il lotto è stato riclassificato da zona C3.1 a zona B2.1, mentre viene erroneamente indicato come zona B1.1.

Modifica alle NTA, articolo 16. Occorre modificare il comma 53 precisando che la superficie minima di intervento deve essere costituita da un unico fondo, non potendosi prevedere accorpamenti *“di più particelle ricadenti in zone agricole diverse”* o anche nella stessa zona agricola, posto che ai sensi dell'articolo 3, comma 5, del DPGR n. 228/1994 e dell'articolo 26, comma 3, della legge regionale n. 8/2015, la possibilità di utilizzare più particelle per il raggiungimento della superficie minima è relativo ai soli *“corpi aziendali”* e quindi alle *“aziende agricole”*.

Modifica al RE, articolo 31. Occorre eliminare la modifica introdotta al comma 1, in quanto la sola presenza di *“una parete esterna completamente fuori terra”* non garantisce l'effettiva esistenza di un volume parzialmente interrato. L'applicazione della norma in parola, porterebbe, infatti, per assurdo, a considerare seminterrato un locale completamente entro terra con una sola parete, anche di ridotte dimensioni, fuori terra, e, viceversa, a considerare interrato un locale la cui parte inferiore fosse sotto terra anche per pochi centimetri, non avendo, di contro, una intera parete *completamente* fuori terra.



**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
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

4. PROPOSTA DELL'UFFICIO ISTRUTTORE AL DIRETTORE GENERALE

COERENTE

con le seguenti **PRESCRIZIONI**:

- 1) **Modifiche cartografiche. Occorre correggere l'errore presente nella Tavola 2.1.7 "Baunei Centro", relativa alla modifica della destinazione di zona dell'isolato n. 104, in quanto nella delibera CC n. 14 del 29.04.2019 il lotto è stato riclassificato da zona C3.1 a zona B2.1, mentre viene erroneamente indicato come zona B1.1.**
- 2) **Modifica alle NTA, articolo 16. Occorre modificare il comma 53 precisando che la superficie minima di intervento deve essere costituita da un unico fondo, non potendosi prevedere accorpamenti "di più particelle ricadenti in zone agricole diverse" o anche nella stessa zona agricola, posto che ai sensi dell'articolo 3, comma 5, del DPGR n. 228/1994 e dell'articolo 26, comma 3, della legge regionale n. 8/2015, la possibilità di utilizzare più particelle per il raggiungimento della superficie minima è relativo ai soli "corpi aziendali" e quindi alle "aziende agricole".**
- 3) **Modifica al RE, articolo 31. Occorre eliminare la modifica introdotta al comma 1, in quanto la sola presenza di "una parete esterna completamente fuori terra" non garantisce l'effettiva esistenza di un volume parzialmente interrato. L'applicazione della norma in parola, porterebbe, infatti, per assurdo, a considerare seminterrato un locale completamente entro terra con una sola parete, anche di ridotte dimensioni, fuori terra, e, viceversa, a considerare interrato un locale la cui parte inferiore fosse sotto terra anche per pochi centimetri, non avendo, di contro, una intera parete *completamente* fuori terra.**

Cagliari, 17.07.2019

Tecnico istruttore e Responsabile del Settore: Ing. Giorgio Speranza

Direttore del Servizio: Ing. Alessandro Pusceddu