



**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	BUDONI (SS)	
Oggetto della delibera	Variante al PUC – Modifica alle NTA e al Regolamento edilizio.	
Estremi della delibera di adozione	CC n. 49 del 19.12.2018	
Estremi della delibera di approvazione	CC n. 04 del 09.05.2019	
Richiesta Verifica di Coerenza	Protocollo Comune	n. 5282 del 21.05.2019
	Protocollo RAS	n. 18944 del 23.05.2019
Integrazioni	Protocollo Comune	n. 7003 del 26.06.2019
	Protocollo RAS	n. 24346 del 01.07.2019
Sospensione Procedimento	Protocollo RAS	n. 30881 del 20.08.2019
Tipologia Strumento Urbanistico vigente	<input type="checkbox"/> Pdf <input type="checkbox"/> PRG <input checked="" type="checkbox"/> PUC	
	Approvazione: DCC n. 51 del 14.12.2017 Recepimento prescrizioni: DCC n. 14 del 19.04.2018 Convalida: DCC n. 31 del 08.08.2019 BURAS: n. 41 del 19.09.2019	
Piano Paesaggistico Regionale – 1° Ambito	■ Totalmente incluso	
	Ambito PPR: n. 19 – “Budoni – San Teodoro” (88,39%) n. 20 – “Monte Albo” (11,61%)	
Procedimento di verifica	<input checked="" type="checkbox"/> Regime transitorio ✓ LR 1/2019 “Legge di semplificazione” articolo 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. ✓ Articolo 20 L.R. 45/1989 nella formulazione previgente	
Ammissibilità della Variante	<input checked="" type="checkbox"/> Sempre ammissibile (PUC adeguato al PPR).	

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

Con Deliberazione del CC n. 49 del 19.12.2018 il Comune di Budoni ha adottato la variante allo strumento urbanistico vigente, relativa a modifiche necessarie per apportare maggiore chiarezza interpretativa alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e al Regolamento Edilizio (RE). Tale variante è stata approvata definitivamente con Deliberazione CC n. 4 del 09.05.2019.

Si elencano, di seguito, le modifiche richieste in variante, suddivise per NTA e RE, codificate secondo quanto riportato nelle DCC n. 49/2018 di adozione e n. 4/2019 di approvazione. Vengono, inoltre, riportate le considerazioni regionali, laddove necessario.

Modifiche alle NTA

- (NTA1) Articolo 4.5 – Semplificazione della dotazione volumetrica per abitante per le zone C, dove, per la redazione dei Piani particolareggiati e di lottizzazione, viene richiesto il parametro di 100 mc/ab in luogo del parametro variabile tra 130 e 150 mc/ab.
- (NTA4) Articolo 5.37 – Viene meglio precisata la definizione di Veranda, eliminando l'elemento di copertura, specificando le caratteristiche ad essa ascrivibili (ballatoio, loggia, porticato, tettoia, ecc) e configurandola come volume edilizio.

Considerazioni della Regione

Occorre rivedere la definizione di veranda in linea con la definizione n. 42 del Quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo nazionale approvato con Intesa del 20 ottobre 2016. Si suggerisce: *“37. Veranda – Elemento edilizio coperto, avente le medesime caratteristiche di balcone, ballatoio, loggia/loggiato, portico/porticato e terrazza chiuso sui lati con superfici vetrate o elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. La veranda costituisce sempre volume urbanistico”*. Per gli stessi motivi occorre, inoltre, eliminare la definizione di “Veranda coperta” di cui al successivo punto 37.1.

- (NTA5) Articolo 5.37 – Vengono introdotti tre nuovi sotto-commi per la definizione di veranda coperta (Articolo 5.37.1), Pergola/pergolato (Articolo 5.37.2) e Parete finestrata (Articolo 5.37.3).

Considerazioni della Regione

In recepimento del Quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo nazionale approvato con Intesa del 20 ottobre 2016 occorre eliminare la definizione di “Veranda coperta” di cui al punto 37.1. Inoltre, poiché i punti 37.2 e 37.3 non costituiscono sotto-commi della “Veranda”, per una maggiore facilità di lettura delle NTA, occorre assegnare la numerazione di 33-bis all'attuale punto 37.2 e di 37-bis all'attuale punto 37.3.

- (NTA6) Articolo 13.21 – Viene introdotto un nuovo sotto-comma (Articolo 13.21.1) che specifica le potenzialità edificatorie delle zone B per i lotti urbanistici liberi o semi-saturi, in applicazione dell'indice fondiario previsto per la sottozona di appartenenza.



**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

- (NTA8) Articolo 14.2 – Nella descrizione dei Servizi connessi con la residenza, per le Zone C, viene eliminato un refuso relativo alla definizione delle medie strutture di vendita, inserendo l'acronimo MSV in luogo di SMV. Vengono aggiornati gli artt. 14.42 e 14.47 “Destinazioni d'uso per le sottozone C3.1 e C3.2” inserendo la destinazione d'uso b2.1 relativa alla MSV. Viene inoltre inserito il sotto-comma (Articolo 14.2.1) che specifica quanto segue: *“La norma di cui al punto precedente si applica a tutte le zone C, fatta eccezione per quelle classificate come Piani di Risanamento Urbanistico (PRU). Per questi ultimi si applica l'articolo 10, comma 3 (tipologie edilizie) delle NTA del PRU”*

Considerazioni della Regione

Sebbene la modifica prevista al comma 14.2 sia riferibile solo alla correzione di un refuso, appare doveroso richiamare i contenuti del DPGR n.79 del 09.08.2018, pubblicato sul BURAS n. 39 del 23.08.2018 che riporta la *“Direttiva riportante la specificazione dei dati dimensionali in materia di servizi strettamente connessi alla residenza ai fini dell'entrata in vigore dell'articolo 11, comma 2, della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, come sostituito dall'articolo 7 della legge regionale n. 11 del 2017”* che all'articolo 5 introduce i “limiti dimensionali dei servizi strettamente connessi alla residenza”. Conseguentemente occorre:

- riscrivere il comma 14.2 in tal modo: *“I servizi connessi con le residenze dovranno essere accorpati in uno o più lotti e, comunque, è fatto divieto di prevederne lo sviluppo all'interno dei corpi residenziali anche se non connessi direttamente.”*;
 - modificare l'articolo 7, comma 5, lettera b, adattando le dimensioni dei SSCR a quelle indicate dall'articolo 5 dell'Allegato al DPGR n. 79 del 09.08.2018.
- (NTA11) Articolo 16.29 “Zone E” – Viene semplificata la norma relativa al rapporto di copertura delle verande indicando una percentuale massima del 40% rispetto alla superficie utile del fabbricato, in luogo di quantificazioni diversificate in funzione della dimensione della superficie coperta del fabbricato.

Considerazioni della Regione

Preso atto dell'aggiornamento della definizione di veranda di cui al punto 37, si ritiene doveroso sostituire la parola *“delle verande”* con *“dei portici/porticati, delle logge/loggiati, delle terrazze e delle tettoie”*. Inoltre occorre ricondurre il periodo *“Nei casi in cui il lotto di terreno è in pendenza, e si intenda ricavare un locale seminterrato sfruttando la conformazione del suolo, si stabilisce che nel calcolo della volumetria, la parte del volume fuori terra del seminterrato, verrà conteggiato al 50%, ai fini della determinazione della volumetria massima edificabile sul lotto”*, a quanto previsto dal DA n. 2266/U del 1983 e dagli schemi n. 19, 20 e 21 allegato alla Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20 marzo 1978, n. 2–A.

- (NTA15) Articolo 19.20/21 – Viene meglio precisata la disciplina della sotto-zona H*, definendo tali aree trasformabili e/o edificabili, rimandando alle Norme dell'assetto ambientale e Storico-culturale delle NTA/PUC e alle norme del PPR e del PAI vigenti alla data di emissione del titolo abilitativo. Conseguentemente viene adeguato l'articolo 19.21 in relazione alle modifiche sopra apportate.



**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

Considerazioni della Regione

Nell'articolo 19.20 si dovrà specificare che la zona H* è un'area di particolare attenzione paesaggistica, nella quale potrà essere consentita la trasformabilità solo a seguito di attenta valutazione e applicazione delle norme definite dall'assetto ambientale (NTA articolo 23 Titolo VI) e dall'assetto storico-culturale (NTA articolo 24 Titolo VII). Nell'articolo 19.21 si dovrà specificare che i Piani attuativi scaduti dovranno essere riadottati e riapprovati in conformità alle NTA/PUC. Conseguentemente occorre:

- riscrivere il comma 19.20 in tal modo: *“La zona H* è un’area di particolare attenzione paesaggistica, nella quale potrà essere consentita la trasformabilità solo a seguito di attenta valutazione e con l’applicazione delle norme definite dall’assetto ambientale (NTA articolo 23 Titolo VI) e dall’assetto storico-culturale (NTA articolo 24 Titolo VII)”*;
 - riscrivere il comma 19.21 in tal modo *“Quanto previsto al precedente comma 19.20 si estende alle aree dei piani attuativi già convenzionati nelle zone omogenee C, D, G e F, con convenzione scaduta e/o con opere di urbanizzazione incomplete e/o non collaudate, per i quali è consentita la realizzazione delle opere mancanti solo a seguito di riadozione e riapprovazione in conformità alle NTA del PUC.”*;
 - eliminare il comma 19.22, che è una sostanziale ripetizione del comma 19.21.
- (NTA16) Articolo 13.25 – Viene meglio precisata la normativa relativa al Piano particolareggiato della zona B della via Nazionale di Budoni centro, relativamente alla realizzazione di portici coperti temporanei e alla trasformazione di edifici residenziali in attività commerciali, artigianali e servizi. Con riferimento a quest'ultima possibilità vengono specificate le deroghe alle altezze e al reperimento di spazi per parcheggi, con il ricorso, ove non sia possibile reperirli, alla loro monetizzazione.

Considerazioni della Regione

In considerazione del fatto che i requisiti dei luoghi di lavoro sono fissati dall'articolo 63 del D.Lgs n. 81/2008 e dal relativo Allegato IV e che, relativamente agli spazi per parcheggio, nel caso di cambi di destinazione si applica quanto previsto dall'articolo 15-quater della legge regionale n. 23/1985, nonché quanto previsto dalla Deliberazione GR n. 55/108 del 2000 per le attività commerciali, si ritiene necessario riscrivere quanto proposto in tal modo: *“Potranno essere trasformati in attività commerciali, artigianali e servizi, compatibili con la residenza, gli edifici residenziali autorizzati alla data di adozione del presente Regolamento Edilizio, di altezza media utile superiore a 2,70 metri, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 7-quater della legge regionale n. 23/1985 e, in materia di requisiti dei luoghi di lavoro, quanto previsto dall'articolo 63 del D.Lgs n. 81/2008 e dal relativo Allegato IV. Relativamente agli spazi per parcheggio, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 15-quater della legge regionale n. 23/1985, devono, in ogni caso, essere garantiti i posti auto al servizio dell'attività nella misura minima di 2,00 mq per ogni 10 mc di fabbricato e, comunque, in quantità non inferiore rispetto a quanto previsto dalla Deliberazione GR n. 55/108 del 2000, o, nell'impossibilità di reperire detti spazi, la monetizzazione degli stessi, così come previsto con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 13.02.2017.”*



**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

- (Recepimento Osservazione n. 1) Articolo 17.17 – Viene aggiunta la destinazione d'uso b2.1 “Medie Superfici di Vendita” con le seguenti condizioni:
 - o la volumetria di quest'ultima, non sia maggiore di quella residenziale, in quanto ad essa asservita;
 - o deve, comunque, apportarsi una variante al Piano di Lottizzazione perché trattasi di variante funzionale urbanisticamente rilevante;
 - o deve essere garantito, in ogni caso, che il 20% della capacità insediativa costiera sia destinata ad attrezzature alberghiere, paralberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso;
 - o detta variante deve rispettare le percentuali in termini di superfici destinate delle aree destinate al verde privato, della volumetria residenziale già costruita e che debba contenere la viabilità prevista dal PUC;
- (Recepimento Osservazione n. 2) Articolo 17.40 – Viene aggiunta la destinazione d'uso e4 “Turistico-residenziale”.

Modifiche al RE

- (RE1) Articolo 33.1 “Altezze dei fabbricati” comma 5 – Viene meglio precisata la modalità di calcolo dell'altezza dei fabbricati nel caso di accessi pedonali a vani interrati, stabilendo una deroga in funzione della larghezza di tali accessi.
- (RE2) Articolo 33.3 “Computo dei volumi” – Il comma 33.3.6 viene riformulato: “*In tutte le zone del PUC sono esclusi dal computo della volumetria realizzabile unicamente i volumi relativi a superfici coperte non tamponate, anche parzialmente, per almeno 2 lati*”, inserendo l'inciso “anche parzialmente” rispetto all'impianto originale.

Considerazioni della Regione

L'inserimento dell'inciso “anche parzialmente” potrebbe determinare casi in cui un volume “quasi totalmente tamponato” viene escluso dal computo volumetrico. In contraddizione, peraltro, con quanto specificato al successivo comma 33.3.14, oggetto anch'esso di modifiche apportate nella variante in oggetto (vedi RE3). Si suggerisce, pertanto, di riscrivere il comma 33.3.5 nel seguente modo:

“In tutte le zone del PUC sono esclusi, dal computo della volumetria realizzabile, unicamente i volumi relativi a superfici coperte, non tamponate, nemmeno parzialmente, per almeno 3 lati. Ai fini del calcolo della volumetria i lati chiusi parzialmente sono considerati come totalmente tamponati.”

- (RE3) Articolo 33.3 “Computo dei volumi” – Il comma 33.3.14 viene riformulato: “*Qualora la copertura racchiuda uno spazio, anche non pavimentato, chiuso, anche parzialmente, per più di due lati, si configura un organismo edificio facente volumetria*”, aggiungendo l'inciso sopra sottolineato che meglio specifica la necessità di considerare come chiusi anche lati parzialmente chiusi.
- (RE4) Articolo 34 “Dimensione e dotazione minima degli alloggi residenziali” lett. C – Il comma 7 viene



**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

riformulato: *“Ogni unità immobiliare potrà prevedere verande coperte in continuità con l'unità stessa della superficie non superiore al 40% della superficie utile dell'unità stessa. Le verande, per non essere considerate in termini volumetrici non potranno avere più di due lati ciechi, anche parzialmente”,* inserendo la possibilità di prevedere più di una veranda e specificando che i lati ciechi possano essere anche parzialmente ciechi.

Considerazioni della Regione

In considerazione delle correzioni da apportare alla definizione di veranda, occorre riformulare il comma 34.7. Si suggerisce: *“Ogni unità immobiliare potrà prevedere spazi coperti non chiusi lateralmente (logge/loggiati, portici/porticati, terrazze, balconi) in continuità con l'unità stessa della superficie non superiore al 40% della superficie utile dell'unità stessa”.*

- (RE5) Articolo 35 “Caratteristiche dei locali di abitazione – Lettera A “Nuove costruzioni” – Il comma 2 viene riformulato: “Il piano di calpestio del piano terra di costruzioni senza parti comunque interrato, deve essere sopraelevato almeno m. 0,50. Detta sopraelevazione dovrà essere eseguita rispetto alla quota del marciapiede pubblico esistente a bordo lotto, o, in mancanza di questo, dalla linea naturale del terreno. La parte di vespaio e massetto fuori terra, ottenuta a seguito di tale elevazione di quota, per non essere computata ai fini volumetrici e dell'altezza del fabbricato, dovrà essere sistemata raccordando la differenza tra detta nuova quota e quella del marciapiede pubblico esistente a bordo lotto, o, in mancanza di questo, dalla linea naturale del terreno. Questo sistema esecutivo può essere applicato anche all'articolo 28, commi 3, 4 e 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), aggiornato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 121 del 10.11.2015”, aggiungendo la parte sopra sottolineata.

Considerazioni della Regione

Le norme del DA n. 2266/U del 1983 e lo schema n. 21 allegato alla Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20 marzo 1978, n. 2–A, indicano, specificatamente, che l'altezza dell'edificio comprende anche la parte del Vespaio relativa al massetto fuori terra; si rileva, a questo proposito, che il sistema di raccordo, previsto nella nuova formulazione di tale comma 2, non si concilia con quanto indicato dall'articolo 4 del DA n. 2266/U n. 1983 per quanto concerne il calcolo dei volumi nelle zone B e C, laddove si fa specifico riferimento al “piano naturale di campagna sul prospetto a monte”. Conseguentemente occorre eliminare il periodo *“La parte di vespaio e massetto fuori terra, ottenuta a seguito di tale elevazione di quota, per non essere computata ai fini volumetrici e dell'altezza del fabbricato, dovrà essere sistemata raccordando la differenza tra detta nuova quota e quella del marciapiede pubblico esistente a bordo lotto, o, in mancanza di questo, dalla linea naturale del terreno. Questo sistema esecutivo può essere applicato anche all'articolo 28, commi 3, 4 e 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), aggiornato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 121 del 10.11.2015”.*

- (RE7) Articolo 35 “Caratteristiche dei locali di abitazione – Lettera A “Nuove costruzioni” – Il comma 7 viene riformulato: *“La struttura portante delle coperture dovrà essere eseguita in strutture in latero-*



**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

cemento o legno o acciaio o loro composizione. È fatto divieto di realizzare su tutto il territorio comunale coperture in modo precario utilizzando materiali plastici (lastre alveolari), materiali di alluminio o similari. Dette coperture dovranno essere computate nel calcolo della superficie coperta del lotto, integrando la parte sottolineata che meglio specifica le tipologie vietate per la realizzazione delle coperture.

- (RE8) Articolo 35 “Caratteristiche dei locali di abitazione” – Lettera C “Norme comuni” – Il comma 12 viene riformulato: “I servizi igienici dotati di vaso non possono avere accesso diretto dal soggiorno-pranzo o dalla cucina, dal quale dovranno essere filtrati mediante disimpegno, o andito, della superficie minima non inferiore a mq. 1,50”, aggiungendo la parte sopra sottolineata.
- (RE9) Articolo 36 “Caratteristiche dei vani accessori e di servizio” – Il comma 5 viene riformulato: “Nelle zone omogenee in cui sia consentito costruire locali accessori esterni al fabbricato principale, questi potranno essere ubicati in aderenza con il fabbricato primario o distanziato da esso ~~a filo strada o negli spazi di distacco~~. La destinazione d'uso di detti locali accessori dovrà essere strettamente dipendente dalle funzioni comprese nell'edificio principale; sarà, pertanto, consentibile un solo fabbricato accessorio per abitazione da destinare a:
 - o *locali tecnici per gli impianti tecnologici, i garage, le legnaie e locali per il ricovero degli attrezzi nelle case di civile abitazione;*
 - o locali tecnici per la funzione di guardiania ~~la casa del guardiano~~ nella zona D Insediamenti Produttivi”,

con l'aggiunta della parte sopra sottolineata e l'eliminazione delle parti barrate.

Considerazioni della Regione

Poiché i “locali tecnici” sono “i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, condizionamento, ecc)” occorre riscrivere il secondo punto dell'elenco in tal modo: “*locali per la funzione di guardiania nella zona D: Insediamenti Produttivi*”.

- (RE10) Articolo 40 “Servizi igienici degli alloggi” – Il comma 3 viene riformulato: “~~I servizi igienici, qualunque essi siano possono avere accesso soltanto dai corridoi o da locali di disimpegno. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura verso l'esterno, cioè dotati di impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera~~”, con la cancellazione del testo barrato.
- (RE11) Articolo 59 “Recinzioni – Sistemazione del terreno” – Il comma 1 viene riformulato in 3 sotto-commi:
 - o 1. La recinzione delimita la proprietà verso altre aree pubbliche e private.
 - o 2. La recinzione verso aree pubbliche, inclusi i marciapiedi e strade, devono insistere all'interno dell'area privata e non partecipano con il loro spessore alla determinazione della distanza.
 - o 3. La recinzione verso altre aree private deve insistere sulla delimitazione catastale delle proprietà e non partecipa con il suo spessore al computo della distanza dai confini” inserendo quanto sopra



**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

sottolineato.

- (Re12) Articolo 33 “*Parametri edilizi ed urbanistici – Distacchi dai confini e tra fabbricati*” – Al comma 2.7 vengono aggiunti i seguenti 4 sotto-commi:
- “2.7.1 - *Le distanze devono tenere conto di aggetti, balconi e tutto quanto eccede gli elementi aventi funzioni ornamentali (es. le cornici intorno alle porte e finestre);*
 - 2.7.2 - *Le verande, sui lati comuni, devono garantire le norme sulle “vedute” (vedere Codice civile), e mantenendo comunque una distanza non inferiore a 3,00 m.*
 - 2.7.3 - *Le distanze tra fabbricati seguono le Norme del RE e delle NTA quando espressamente citate, caso contrario si applicano le norme del Codice Civile.*
 - 2.7.4 - *Qualora trattasi di valutare la distanza tra fabbricati facenti parte di isolati che si sono trasformati nel tempo a seguito di frazionamenti, le distanze dovranno fare riferimento al “lotto urbanistico” rispettando comunque quanto segue:*
 - *se la distanza si misura tra edifici o pareti appartenenti a lotti urbanistici diversi questa deve essere comunque non inferiore a 10 m;*
 - *se la distanza si riferisce a pareti cieche di uno stesso edificio all'interno di un medesimo lotto urbanistico, questa deve essere non inferiore a m. 3,00;*
 - *se la distanza si riferisce a pareti cieche di edifici diversi insistenti in un unico lotto urbanistico, la distanza deve essere non inferiore a m.3,00”.*

Considerazioni della Regione

In considerazione del fatto che la disciplina delle distanze tra pareti finestrate trova applicazione anche se solo una delle pareti frontistanti è finestrata e anche tra le pareti finestrate della stessa costruzione e tra le varie costruzioni esistenti e che nel concetto di parete finestrata rientrano tutte le pareti sulle quali si aprono porte e finestre aventi valore di vedute ai sensi dell'articolo 900 del Codice Civile (conseguentemente anche i balconi e/o le verande rientrano nel concetto di parete finestrata – vedi articoli 905 e 907 Codice Civile), si dovranno apportare le correzioni di seguito indicate.

Comma 33.2.7. Eliminare il periodo “*Limitatamente alle zone B di completamento residenziale,*”.

Comma 33.2.7.2 – Poiché non è chiaro il riferimento ai “lati comuni” delle verande e alla richiamata garanzia delle norme sulle vedute riferita al Codice Civile si suggerisce di riscrivere il periodo nel seguente modo: “*Le terrazze e/o i balconi di differenti unità immobiliari, qualora abbiano un lato in comune devono garantire le norme sulle “vedute” di cui al Codice Civile. Nel caso in cui non abbiano lati in comune debbono garantire, oltre alle norme sulle “vedute” di cui al Codice Civile, la distanza minima di 3,00 m”.*

Comma 33.2.7.3. – Poiché, per puro errore materiale, non sono state previste le norme sulle distanze per le sottozone C1, per evitare effetti distorsivi sul calcolo delle distanze minime da applicarsi tra edifici, occorre rimandare alle norme delle sottozone C1 già vigenti.



**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

- (RE13) Articolo 11 – L'articolo viene integrato con l'aggiunta del comma 3, che elenca gli elaborati necessari per la presentazione del progetto per gli "interventi subordinati a permesso di costruire".

Per quanto concerne:

- la VAS, si evidenzia che la Provincia di Sassari, in sede di PUC adeguato al PPR, ha già emesso, con determinazione n. 3361 del 27.10.2017, un Parere motivato positivo ai sensi dell'articolo 15 del D.Lgs. 152/2006. Si ritiene, pertanto, che la variante in esame, modificando esclusivamente le NTA e il RE e non incidendo significativamente sull'entità del carico urbanistico del PUC, non determini ai sensi dell'articolo 2.2.1 dell'allegato alla DGR n. 44/51 del 14.12.2010, la necessità di essere sottoposta a procedura di verifica di assoggettabilità, come anche rilevato dal Comune con Deliberazione di CC n. 49/2018 di Adozione della stessa variante.
- il PAI, si evidenzia che l'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna, ha già approvato, con deliberazione n. 6 del 01.08.2012 del Comitato Istituzionale, lo studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica ai sensi dell'articolo 8, comma 2, delle NdA/PAI (nella formulazione vigente alla data del 01.08.2012). Si ritiene, pertanto, che la variante in esame, non incidendo su aree a pericolosità idrogeologica, non determini la necessità di ulteriori studi del settore.

3. PROPOSTA DELL'UFFICIO ISTRUTTORE AL DIRETTORE GENERALE

COERENTE, con le prescrizioni di seguito riportate:

Modifiche alle NTA

1. **(NTA4) Articolo 5.37** – Occorre rivedere la definizione di veranda in linea con la definizione n. 42 del Quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo nazionale approvato con Intesa del 20 ottobre 2016. Si suggerisce: *"37. Veranda – Elemento edilizio coperto, avente le medesime caratteristiche di balcone, ballatoio, loggia/loggiato, portico/porticato e terrazza chiuso sui lati con superfici vetrate o elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. La veranda costituisce sempre volume urbanistico"*. Per gli stessi motivi occorre, inoltre, eliminare la definizione di "Veranda coperta" di cui al successivo punto 37.1.
2. **(NTA5) Articolo 5.37** – In recepimento del Quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo nazionale approvato con Intesa del 20 ottobre 2016 occorre eliminare la definizione di "Veranda coperta" di cui al punto 37.1. Inoltre, poiché i punti 37.2 e 37.3 non costituiscono sotto-commi della "Veranda", per una maggiore facilità di lettura delle NTA, occorre assegnare la numerazione di 33-bis all'attuale punto 37.2 e di 37-bis all'attuale punto 37.3.
3. **(NTA8) Articolo 14.2** – Sebbene la modifica prevista al comma 14.2 sia riferibile solo alla correzione di un refuso appare doveroso richiamare i contenuti del DPGR n. 79 del 09.08.2018, pubblicato sul BURAS n. 39 del 23.08.2018 che riporta la "Direttiva riportante la specificazione dei dati dimensionali in materia



**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

di servizi strettamente connessi alla residenza ai fini dell'entrata in vigore dell'articolo 11, comma 2, della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, come sostituito dall'articolo 7 della legge regionale n. 11 del 2017" che all'articolo 5 introduce i "limiti dimensionali dei servizi strettamente connessi alla residenza". Conseguentemente occorre:

- riscrivere il comma 14.2 in tal modo *"I servizi connessi con le residenze dovranno essere accorpati in uno o più lotti e comunque è fatto divieto di prevederne lo sviluppo all'interno dei corpi residenziali anche se non connessi direttamente."*;
- modificare l'articolo 7, comma 5, lettera b, adattando le dimensioni dei SSCR a quelle indicate dall'articolo 5 dell'Allegato al DPGR n. 79 del 09.08.2018.

4. **(NTA11) Articolo 16.29 "Zone E"** – Preso atto dell'aggiornamento della definizione di veranda di cui al punto 37, si ritiene doveroso sostituire la parola *"delle verande"* con *"dei portici/porticati, delle logge/loggiati, delle terrazze e delle tettoie"*. Inoltre occorre ricondurre il periodo *"Nei casi in cui il lotto di terreno è in pendenza, e si intenda ricavare un locale seminterrato sfruttando la conformazione del suolo, si stabilisce che nel calcolo della volumetria, la parte del volume fuori terra del seminterrato, verrà conteggiato al 50%, ai fini della determinazione della volumetria massima edificabile sul lotto"*, a quanto previsto dal DA n. 2266/U del 1983 e dagli schemi n. 19, 20 e 21 allegato alla Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20 marzo 1978, n. 2–A.

5. **(NTA15) Articolo 19.20/21** – Nell'articolo 19.20 si dovrà specificare che la zona H* è un'area di particolare attenzione paesaggistica, nella quale potrà essere consentita la trasformabilità solo a seguito di attenta valutazione e applicazione delle norme definite dall'assetto ambientale (NTA articolo 23 Titolo VI) e dall'assetto storico-culturale (NTA articolo 24 Titolo VII). Nell'articolo 19.21 si dovrà specificare che i Piani attuativi scaduti dovranno essere riadottati e riapprovati in conformità alle NTA/PUC. Conseguentemente occorre:

- riscrivere il comma 19.20 in tal modo: *"La zona H* è un'area di particolare attenzione paesaggistica, nella quale potrà essere consentita la trasformabilità solo a seguito di attenta valutazione e con l'applicazione delle norme definite dall'assetto ambientale (NTA articolo 23 Titolo VI) e dall'assetto storico-culturale (NTA articolo 24 Titolo VII)"*;
- riscrivere il comma 19.21 in tal modo *"Quanto previsto al precedente comma 19.20 si estende alle aree dei piani attuativi già convenzionati nelle zone omogenee C, D, G e F, con convenzione scaduta e/o con opere di urbanizzazione incomplete e/o non collaudate, per i quali è consentita la realizzazione delle opere mancanti solo a seguito di riadozione e riapprovazione in conformità alle NTA del PUC."*;
- eliminare il comma 19.22, che è una sostanziale ripetizione del comma 19.21.



**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

6. **(NTA16) Articolo 13.25** – In considerazione del fatto che i requisiti dei luoghi di lavoro sono fissati dall'articolo 63 del D.Lgs n. 81/2008 e dal relativo Allegato IV e che relativamente agli spazi per parcheggio nel caso di cambi di destinazione si applica quanto previsto dall'articolo 15-quater della legge regionale n. 23/1985, nonché quanto previsto dalla Deliberazione GR n. 55/108 del 2000 per le attività commerciali, si ritiene necessario riscrivere quanto proposto in tal modo: *“Potranno essere trasformati in attività commerciali, artigianali e servizi, compatibili con la residenza, gli edifici residenziali autorizzati alla data di adozione del presente Regolamento Edilizio di altezza media utile superiore a 2,70 metri, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 7-quater della legge regionale n. 23/1985 e, in materia di requisiti dei luoghi di lavoro, quanto previsto dall'articolo 63 del D.Lgs n. 81/2008 e dal relativo Allegato IV. Relativamente agli spazi per parcheggio, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 15-quater della legge regionale n. 23/1985, devono, in ogni caso, essere garantiti i posti auto al servizio dell'attività nella misura minima di 2,00 mq per ogni 10 mc di fabbricato, e comunque in quantità non inferiore rispetto a quanto previsto dalla Deliberazione GR n. 55/108 del 2000, o, nell'impossibilità di reperire detti spazi, la monetizzazione degli stessi, così come previsto con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 13.02.2017.”*

Modifiche al RE

7. **(RE2) Articolo 33.3.6** – L'inserimento dell'inciso “anche parzialmente” potrebbe determinare casi in cui un volume “quasi totalmente tamponato” viene escluso dal computo volumetrico. In contraddizione, peraltro, con quanto specificato al successivo comma 33.3.14, oggetto anch'esso di modifiche apportate nella variante in oggetto (vedi RE3). Si suggerisce, pertanto, di riscrivere il comma 33.3.5 nel seguente modo: *“In tutte le zone del PUC sono esclusi, dal computo della volumetria realizzabile, unicamente i volumi relativi a superfici coperte, non tamponate, nemmeno parzialmente, per almeno 3 lati. Ai fini del calcolo della volumetria i lati chiusi parzialmente sono considerati come totalmente tamponati.”*
8. **(RE4) Articolo 34.7** – In considerazione delle correzioni da apportare alla definizione di veranda, occorre riformulare il comma 34.7. Si suggerisce: *“Ogni unità immobiliare potrà prevedere spazi coperti non chiusi lateralmente (logge/loggiati, portici/porticati, terrazze, balconi) in continuità con l'unità stessa della superficie non superiore al 40% della superficie utile dell'unità stessa”.*
9. **(RE5) Articolo 35.2** – Le norme del DA n. 2266/U del 1983 e lo schema n. 21 allegato alla Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20 marzo 1978, n. 2–A, indicano, specificatamente, che l'altezza dell'edificio comprende anche la parte del Vespaio relativa al massetto fuori terra; si rileva, a questo proposito, che il sistema di raccordo, previsto nella nuova formulazione di tale comma 2, non si concilia con quanto indicato dall'articolo 4 del DA n. 2266/U n. 1983 per quanto concerne il calcolo dei volumi nelle zone B e C, laddove si fa specifico riferimento al “piano naturale di



**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

campagna sul prospetto a monte”. Conseguentemente occorre eliminare il periodo *“La parte di vespaio e massetto fuori terra, ottenuta a seguito di tale elevazione di quota, per non essere computata ai fini volumetrici e dell’altezza del fabbricato, dovrà essere sistemata raccordando la differenza tra detta nuova quota e quella del marciapiede pubblico esistente a bordo lotto, o, in mancanza di questo, dalla linea naturale del terreno. Questo sistema esecutivo può essere applicato anche all’articolo 28, commi 3, 4 e 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), aggiornato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 121 del 10.11.2015”*.

10. **(RE9) Articolo 36.5** – Poiché i “locali tecnici” sono “i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere e a consentire l’accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell’edificio (idrico, termico, condizionamento, ecc)” occorre riscrivere il secondo punto dell’elenco in tal modo: *“locali per la funzione di guardiania nella zona D: Insediamenti Produttivi”*.
11. **(RE12) Articolo 33.2.7** – In considerazione del fatto che la disciplina delle distanze tra pareti finestrate trova applicazione anche se solo una delle pareti frontistanti è finestrata e anche tra le pareti finestrate della stessa costruzione e tra le varie costruzioni esistenti e che nel concetto di parete finestrata rientrano tutte le pareti sulle quali si aprono porte e finestre aventi valore di vedute ai sensi dell’articolo 900 del Codice Civile (conseguentemente anche i balconi e/o le verande rientrano nel concetto di parete finestrata – vedi articoli 905 e 907 Codice Civile), si dovranno apportare le correzioni di seguito indicate.
- Comma 33.2.7. Eliminare il periodo *“Limitatamente alle zone B di completamento residenziale,”*.
 - Comma 33.2.7.2 – Poiché non è chiaro il riferimento ai “lati comuni” delle verande e alla richiamata garanzia delle norme sulle vedute riferita al Codice Civile si suggerisce di riscrivere il periodo nel seguente modo: *“Le terrazze, i portici/porticati, le logge/loggiati ed i balconi di differenti unità immobiliari, qualora abbiano un lato in comune devono garantire le norme sulle “vedute” di cui al Codice Civile. Nel caso in cui non abbiano lati in comune debbono garantire, oltre alle norme sulle “vedute” di cui al Codice Civile, la distanza minima di 3,00 m”*.
 - Comma 33.2.7.3. – Poiché, per puro errore materiale, non sono state previste le norme sulle distanze per le sottozone C1, per evitare effetti distorsivi sul calcolo delle distanze minime da applicarsi tra edifici, occorre rimandare alle norme delle sottozone C1 già vigenti.

Cagliari, 08.10.2019

Direttore del Servizio: Ing. Alessandro Pusceddu

Responsabile del Settore e Funzionario Istruttore: Ing. Giorgio Speranza