



**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
in sede di recepimento della Determinazione di verifica di coerenza**

1. PREMESSA

Comune	CAPOTERRA (Città metropolitana di Cagliari)	
Oggetto della delibera	Variante al PUC per correzione errori cartografici con modifica della qualificazione degli ambiti territoriali, recepimento di varianti per opere pubbliche e riordino normativo.	
Estremi della delibera di adozione	CC n. 20 del 16.04.2019	
Estremi della delibera di approvazione	CC n. 39 del 14.05.2020	
Determinazione di verifica di coerenza	n. 813/DG del 24.07.2020 (coerenza con prescrizioni)	
Estremi della delibera di recepimento	CC n. 83 del 29.09.2020	
Richiesta di verifica di coerenza	Protocollo Comune	n. 31899 del 06.10.2020
	Protocollo RAS	n. 38680 del 08.10.2020
Tipologia Strumento Urbanistico vigente	<input type="checkbox"/> Pdf <input type="checkbox"/> PRG <input checked="" type="checkbox"/> PUC	
	Approvazione: CC n. 76 del 30.10.2015 BURAS: n. 26 del 26.05.2016	
Piano Paesaggistico Regionale – 1° Ambito	Totalmente incluso: Ambito n. n. 1 Golfo di Cagliari	
Ammissibilità della Variante	<input checked="" type="checkbox"/> sempre ammissibile.	

Zone urbanistiche interessate dalla variante

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

2. RELAZIONE ILLUSTRATIVA SINTETICA

Con Deliberazione del CC n. 20 del 16.04.2019 e successiva Deliberazione del CC n. 39 del 14.05.2020, il Comune di Capoterra ha prima adottato, e poi approvato, una variante allo strumento urbanistico vigente, avente lo scopo di correggere errori cartografici con modifica della qualificazione degli ambiti territoriali, recepire alcune varianti per opere pubbliche ed effettuare un riordino normativo.

Più in dettaglio, le modifiche consistono in:

- 1) Modifiche alle NTA:



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

- ✓ Art.6 – Definizione di indici e parametri: è stato specificato il limite dimensionale dell'estensione massima del piano interrato al fine del rispetto dell'indice di copertura, l'applicabilità della norma sulle distanze dai confini, eliminata una ripetizione e inserita una norma, valida per tutte le zone omogenee, che regola la realizzazione di serbatoi interrati e di volumi tecnici nelle fasce di distacco dai confini.
- ✓ Art.10 – Zona B: E' stata cassata la norma che regola la realizzazione nelle fasce di distacco di serbatoi interrati e di volumi tecnici che è stata riportata all'art.6.
- ✓ Art.11 – Zona B1 e Art.12 – Zona B2: E' stata chiarita la norma relativa ai distacchi dai confini del lotto urbanistico specificando che in tutti i casi di costruzioni sul confine, non in aderenza a edifici realizzati, è richiesto l'assenso del confinante.
- ✓ Art.18 – Zona C2: E' stata eliminata una incongruenza sugli indici edificatori. E' stata specificata la norma per l'edificazione nei lotti interclusi, prevedendo la possibilità di edificare nei lotti interclusi anche in assenza di piani particolareggiati di riqualificazione/riordino urbanistico ad iniziativa privata o pubblica.

In particolare, la norma attuale prevede che:

“Per gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ampliamento volumetrico, in caso di zone completamente o parzialmente urbanizzate, l'ufficio dovrà valutare la presenza delle condizioni urbanistiche (tra le quali la presenza o la necessità di potenziamento di opere di urbanizzazione primaria e secondaria) alla base del concetto di lotto intercluso e la necessità del piano attuativo anche alla luce della giurisprudenza consolidata in materia.”

La nuova norma prevede, invece, che:

“Per gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ampliamento volumetrico, nei lotti interclusi, l'ufficio dovrà valutare la presenza delle condizioni urbanistiche (tra le quali la presenza o la necessità di potenziamento di opere di urbanizzazione primaria e secondaria) alla base del concetto di lotto intercluso e la necessità del piano attuativo anche alla luce della giurisprudenza consolidata in materia.”

E aggiunge che:

“In assenza dei piani particolareggiati di riqualificazione/riordino urbanistico, potranno essere autorizzate nuove edificazioni, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,8 mc/mq e previa cessione o monetizzazione delle aree destinate a standards.”

- ✓ Art.24 – Zona D2 - PIP: E' stato meglio specificato il principale parametro di edificabilità nel PIP che non si riferisce ad un indice volumetrico, bensì alla superficie massima calpestabile relazionata alla superficie del lotto.
- ✓ Art.25 – Zona E: E' stata introdotta una norma che disciplina la possibilità di realizzare interventi particolari in zona agricola:

“Nelle zone E1, E2 e E3, ad una distanza non inferiore a un chilometro dalle zone residenziali più prossime e dagli edifici di interesse collettivo, per evitare disturbo alla pubblica quiete, e all'esterno della fascia costiera prevista dal Piano Paesaggistico Regionale, potranno essere realizzati impianti, manufatti e attrezzature che abbiano un



**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

carattere particolare rispetto alla destinazione agricola (a titolo di esempio canili, polveriere, piste da motocross), seppur non strettamente funzionali all'attività agricola. Per i suddetti interventi, previa deliberazione del Consiglio Comunale, la superficie minima di intervento è di un ettaro e l'indice di fabbricazione territoriale massimo è di 0,1 mc/mq."

E' stata inoltre rivista la disciplina delle recinzioni dei fondi in zona agricola, escludendo la possibilità di realizzare recinzioni in muratura.

- ✓ Art.27 – Zona G1: Corretto la superficie della sottozona G1a.3.

2) Correzioni cartografiche:

- ✓ Correzioni di confini di zone C con Piano attuativo, erroneamente riportati nelle carte del PUC o riallineamenti con la viabilità e i limiti castali.
- ✓ Correzioni di confini di zone D con limite dei mappali catastali, a superficie invariata.
- ✓ Modifica della zonizzazione di alcuni piccoli areali (vicoli, rientranze, slarghi), erroneamente classificati come "viabilità pubblica" e, in realtà, aree private. E' stata loro assegnata la ZTO di appartenenza (in genere B). In un caso l'areale passa da B a demanio in quanto canale tombato.
- ✓ Correzione di una classificazione da C1 a C3, in quanto non avente le caratteristiche richieste.

3) Recepimento di varianti per opere pubbliche.

Le considerazioni dell'Ufficio sono state le seguenti:

In merito alla modifica dell'Art.18, si è ritenuto necessario che la frase "*In assenza dei piani particolareggiati di riqualificazione/riordino urbanistico, potranno essere autorizzate nuove edificazioni, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,8 mc/mq e previa cessione o monetizzazione delle aree destinate a standard.*" fosse chiaramente riferita ai soli casi di lotti interclusi in quanto, inserita isolatamente così come nel testo proposto, potrebbe essere considerata una norma valida per l'intera zona C2, a prescindere dalla interclusione.

In merito alla norma che disciplina la possibilità di realizzare interventi in zona agricola, si è ritenuto che la norma non fosse correttamente allineata alla previsione del Decreto Ass. 2266/U del 22.12.1983, che prevede, all'art. 4, "*la possibilità di realizzare attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee*". Ciò non significa, infatti, che determinati impianti non debbano essere previsti nella ZTO di competenza (ad esempio una D o G).

Per quanto concerne:

- la VAS, la Città Metropolitana, con Determinazione n. 5 del 22.01.2020, ha stabilito di non sottoporre a VAS la variante di cui all'oggetto.
- il PAI, la Direzione Generale Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna Servizio difesa del suolo, assetto idrogeologico e gestione del rischio alluvioni, con nota prot. n. 10462 del 06/11/2019,



**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

ha comunicato, in riferimento alle tematiche connesse all'assetto idrogeologico, che la variante al PUC non è da considerare variante generale allo strumento urbanistico e, pertanto, non è da assoggettare agli adempimenti di cui all'articolo 8 delle vigenti Norme di Attuazione del PAI.

- gli standard di piano, la variante non modifica la dotazione.
- il PPR, il PUC del Comune di Capoterra risulta già adeguato al PPR.

Dal punto di vista procedimentale si è rilevato che il Comune ha dichiarato la variante "sostanziale". Ha proceduto, dopo l'adozione, a pubblicarla all'albo pretorio del Comune dal 20/06/2019 al 19/08/2019, senza che sia pervenuta alcuna opposizione e/o osservazione. Tuttavia non ha indetto la Conferenza di copianificazione, dichiarando, nella Delibera di approvazione, che "non era necessaria" viste le note degli Enti sopra richiamati. Ha, invece, approvato definitivamente la variante e l'ha trasmessa alla Direzione generale dell'urbanistica per la verifica di coerenza. Si è concordato sul fatto che la variante fosse sostanziale, in quanto alcune delle modifiche introdotte nelle NTA non costituiscono correzioni di errori bensì nuove disposizioni. Non risulta essere stata seguita correttamente la procedura prevista dall'art.20, posto che non è stata indetta e convocata la conferenza di copianificazione, quantomeno in modalità asincrona. Ciò nonostante, risultano essere stati adempiuti gli obblighi di pubblicazione e l'assenza di osservazioni, si è ritenuto che avrebbe costituito un inutile aggravio procedimentale procedere alla convocazione della conferenza di copianificazione. Si è ritenuto, pertanto, si potesse procedere con la verifica di coerenza.

Con Determinazione n. 813/DG del 24.07.2020, la variante allo strumento urbanistico del Comune di Capoterra, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.39 del 14 maggio 2020, è stata dichiarata coerente col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato a condizione che fossero recepite le seguenti prescrizioni:

- ✓ in merito alla modifica dell'Art.18 delle NTA, la frase "*In assenza dei piani particolareggiati di riqualificazione/riordino urbanistico, potranno essere autorizzate nuove edificazioni, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,8 mc/mq e previa cessione o monetizzazione delle aree destinate a standard.*" deve essere chiaramente riferita ai soli casi di lotti interclusi in quanto, inserita isolatamente così come nel testo proposto, potrebbe essere considerata una norma valida per l'intera zona C2,a prescindere dalla interclusione;
- ✓ la modifica dell'Art.25 delle NTA deve essere riformulata, allineandola alla previsione dell'art.4 del D. A. n.2266/U del 22.12.1983.

Il Comune doveva procedere al recepimento della prescrizione mediante apposito atto consiliare da adottare entro 30 giorni dalla data di ricezione della determinazione 813/DG, da trasmettere alla Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia per la verifica dell'avvenuto adempimento.



**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

Il Comune, con nota prot. n. 31899 del 06.10.2020 (prot. RAS n. 38680 del 08.10.2020) ha trasmesso la Deliberazione n.83 del 29.09.2020, con la quale ha approvato le modifiche alle Norme tecniche d'attuazione in recepimento della Determinazione n. 813/DG del 24.07.2020, chiedendo la veridica della coerenza.

3. CONSIDERAZIONI FINALI

Le modifiche alle Norme tecniche d'attuazione risultano recepite correttamente, così come concordate con l'ufficio.

4. PROPOSTA DELL'UFFICIO ISTRUTTORE AL DG:

COERENTE

Cagliari, 04/11/2020

Tecnico istruttore
//

Responsabile Settore
Giuseppe Vargiu

Direttore del Servizio
Ing. Alessandro Pusceddu