



SCARICATO

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

DETERMINAZIONE N. 413 DEL - 6 FEB. 2013

Oggetto: Comune di Sestu.
Deliberazione del C.C. n. 55 del 23.10.2012 e n. 56 del 30.10.2012 – Verifica di coerenza – Variante al PUC – Modifica alle NdA e al RE

IL DIRETTORE GENERALE

- VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTA la L.R. del 7 gennaio 1977 n. 1, recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori Regionali;
- VISTA la L.R. del 13 novembre 1998 n. 31 e successive modifiche e integrazioni, che detta norme per la disciplina del personale regionale e per l'organizzazione degli uffici della Regione;
- VISTO il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. P 29841/45 del 22.11.2011 con il quale sono state confermate al sottoscritto le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTA la L.R. del 20 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni;
- VISTO l'art. 31 della L.R. 11 aprile 2002 n. 7 che prevede la verifica di coerenza degli atti di pianificazione urbanistica generale degli Enti Locali con gli strumenti sovraordinati, di governo del territorio e con le direttive regionali in materia urbanistica;



**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

DETERMINAZIONE N. 413 /DG

DEL - 6 FEB. 2013

- VISTO il D.P.G.R. N. 3885/DecP/84 del 20 luglio 2009 con il quale è stato ricostituito il C.T.R.U.
- VISTA la variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Sestu, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 23.10.2012 e n. 56 del 30.10.2012;
- VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio;
- VISTO il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 30.01.2013;

DETERMINA

Art. 1) La variante allo strumento urbanistico del Comune di Sestu, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 23.10.2012 e n. 56 del 30.10.2012, è rimessa all'Amministrazione comunale.

Art. 2) L'Amministrazione comunale dovrà provvedere alla rimozione dei vizi evidenziati ed alla correzione ed integrazione dell'atto di pianificazione come di seguito specificato:

Elaborati cartografici del PUC

- 1) Tutti gli elaborati cartografici devono riportare chiaramente la zona urbanistica A insieme alle altre zone urbanistiche, senza confondere il perimetro del "centro di antica e prima formazione", che invece costituisce un bene paesaggistico.
- 2) Occorre denominare correttamente la "zona S" come "area S", dal momento che le aree standard non sono "zone urbanistiche" ma "aree a servizio" delle altre zone urbanistiche.
- 3) È necessario verificare che tutte le zone/sottozone urbanistiche (in particolare zona H) indicate nelle NdA abbiano esatta corrispondenza nella cartografia di piano.
- 4) È necessario eliminare le sovrapposizioni di zone urbanistiche (in particolare zona H) dal momento che nessuna porzione di territorio comunale può avere una duplice destinazione di zona.



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

DETERMINAZIONE N. 413 /DG
DEL

- 6 FEB. 2013

- 5) Occorre rivedere i colori della zonizzazione, assai simili tra loro e facilmente confondibili.
- 6) È necessario eliminare i riferimenti alla variante approvata con delibera del Commissario ad Acta n. 3/2002, e indicare solo gli eventuali riferimenti al Piano Sovraordinato da recepire, in quanto la variante citata era una modifica al PdF allora esistente e, come tale, superata dal PUC; ne è conferma il fatto che, alcune delle norme di detta variante sono state modificate con il PUC.

Relazione illustrativa del PUC

- 1) È necessario aggiornare la relazione con l'introduzione della zona A (tabelle, standard, ecc).
- 2) Occorre denominare correttamente la "zona S" come "area S", dal momento che le aree standard non sono "zone urbanistiche" ma "aree a servizio" delle altre zone urbanistiche.
- 3) È necessario rivedere le tabelle di contabilità urbanistica e di dimensionamento in funzione della zona A introdotta.
- 4) È necessario aggiornare il dimensionamento del PUC alla luce delle varie deroghe esistenti nelle NdA e nel RE che consentono di aumentare la volumetria residenziale prevista.

Norme di Attuazione del PUC

1. In generale:
 - 1.1. sono da correggere diversi refusi e incongruenze (si citano a titolo esemplificativo: Titolo II, premessa: "Decreto Ministro Sanità 5 settembre 1994 (inquinamento idrico)"; Articolo 4: lettera d), punto 20), frase non chiara; Articolo 4: lettera d), punto 21), parola "edificate"; Articoli dal n. 8 al n. 16 quater relativi alla zona agricola; Articolo 14: deve essere aggiornato con le modifiche operate dalla LR 1/2010; Articolo 14 ter: la rubrica deve essere modificata in riferimento al solo agriturismo; Articolo 18: sono presenti diverse ripetizioni e relativamente alla lettera e) la procedura richiamata e prevista dalla L 1/1978 è stata abrogata dal DPR 327/2001 smi; Articolo 19: riferimento alla L 1357/1965 errato e comunque superato; Articolo 20: riferimento alla L 765/1967 ormai abrogata e sostituita; Articolo 23: riferimento alla L 1902/1952 ormai abrogata e sostituita);
 - 1.2. l'articolo 4 bis relativo alla zona A deve essere spostato prima dell'articolo 4 relativo alla zona B e deve ricomprendere tutte le norma della zona A ancora presenti nell'articolo 4 relativo alle zone B;



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

DETERMINAZIONE N. 413 /DG

DEL - 6 FEB. 2013

- 1.3. occorre denominare correttamente la "zona S" come "area S", dal momento che le aree standard non sono "zone urbanistiche" ma "aree a servizio" delle altre zone urbanistiche;
 - 1.4. devono essere correttamente impaginati tutti gli articoli e, in particolare, quelli dove sono presenti elenchi e sottoelenchi puntati e numerati che, così come rappresentati, non consentono una agevole lettura (si citano a titolo esemplificativo: Articolo 5; Articolo 5, comma c.4, periodo "È necessario predisporre nel lotto residenziale idonee aree per la sosta privata ..."; Articoli dal n. 8 al n. 16 quater relativi alla zona agricola; Articolo 19: presenza di diversi errori negli elenchi puntati e numerati; Articolo 20: presenza di diversi errori negli elenchi puntati e numerati);
 - 1.5. relativamente alla zona agricola, occorre concentrare nello stesso articolo i concetti suddivisi in differenti articoli;
 - 1.6. l'intero Allegato 3 e i relativi riferimenti all'interno delle NdA devono essere modificati riportando solo ed esclusivamente le NdA delle sottozone rappresentate nella cartografia di PUC e non anche tutta la normativa della variante al vecchio Pdf, ormai superata.
2. Articolo 4.
- 2.1. In riferimento alla lettera d), punto 4), il periodo introdotto relativo al trasferimento di volumetria deve essere eliminato essendo in contrasto con la giurisprudenza consolidata che prevede un trasferimento di volumetria solo tra lotti contigui di una medesima zona urbanistica.
 - 2.2. In riferimento alla lettera d), punto 17), nel periodo introdotto relativo ai limiti per l'esecuzione delle tettoie aperte come posto auto, è necessario precisare che il periodo "prevista dall'articolo 46, comma 4, ultimo capoverso" è riferito al Regolamento Edilizio.
 - 2.3. In riferimento alla lettera d), punto 18), posto che l'articolo 41 sexies della L. 1150/1942 nel regolamentare le quantità minime di parcheggi privati per le nuove costruzioni non effettua alcuna distinzione tra edifici residenziali ed edifici non residenziali (CdS VI n. 6256/2006), non è possibile eliminare il periodo "In aggiunta alla superficie per parcheggi prevista al punto precedente". Inoltre, posto che l'articolo 8 del DA 2266/U/1983 parla di "quantità minima", tali valori non possono essere monetizzati.
 - 2.4. In riferimento alla lettera e), è opportuno stabilire un parametro di "altezza" massima dei fabbricati (vedi RE articolo 46, punto 7) e non di "altezza volumetrica" massima (vedi RE articolo 46, punto 8). Inoltre, atteso che per definizione le zone B di completamento sono caratterizzate da opere 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

DETERMINAZIONE N. 413 /DG

DEL

6 FEB. 2013

urbanizzazione primaria già realizzate e da un assetto urbanistico totalmente definito, deve essere specificata la motivazione per la quale è prevista la cessione gratuita da parte dei singoli proprietari delle aree occorrenti agli eventuali necessari allargamenti stradali oppure alla realizzazione della viabilità pubblica di disimpegno dei lotti fondiari; dovrà comunque essere specificato che l'eventuale superficie ceduta può concorrere alla determinazione del potenziale volumetrico solo se il lotto residuo non supera l'indice massimo previsto dal DA 2266/U/1983, articolo 4.

- 2.5. In riferimento alle "ulteriori prescrizioni per la zona B2" è necessario modificare il termine "aree" in "zone" e precisare, per maggiore chiarezza, che lo studio deve essere "esteso all'intera superficie delle aree inondabili sulla base di stime morfologiche" come identificate nelle Tavole di PUC n.
3. Articolo 4 bis.
 - 3.1. Tale articolo deve riportare la disciplina da applicare in assenza di Piano Particolareggiato e gli indirizzi/prescrizioni per il futuro Piano Particolareggiato.
4. Articolo 5.
 - 4.1. Relativamente alla lettera b), paragrafo "interventi con piano attuativo", l'intero ultimo punto deve essere eliminato in quanto, essendo una zona C, l'ampliamento degli edifici è consentito solo in presenza di un piano attuativo e, comunque, di entità volumetrica tale da essere contenuto nell'indice territoriale massimo previsto per la sottozona di riferimento.
 - 4.2. In riferimento a tutte le sottozone è opportuno stabilire un parametro di "altezza" massima dei fabbricati (vedi RE articolo 46, punto 7) e non di "altezza volumetrica" massima (vedi RE articolo 46, punto 8).
 - 4.3. Relativamente alle sottozone C1 e C3+S e al periodo "L'Amministrazione si riserva, in fase di approvazione del piano di Lottizzazione, di valutare se richiedere la concentrazione di dette volumetrie in uno o più lotti ovvero se richiedere alla Ditta lottizzante di distribuirle uniformemente fra tutti gli edifici residenziali", e alle sottozone C2 e C3 e al periodo "L'Amministrazione si riserva, in fase di approvazione del piano di Lottizzazione, di valutare se richiedere la concentrazione di dette volumetrie in uno o più lotti ovvero se richiedere alla Ditta lottizzante di distribuirle uniformemente fra tutti gli edifici residenziali, attestando tali volumi sul filo strada, nella estensione massima dello sviluppo della medesima o comunque in una soluzione urbanistica funzionale senza soluzione di continuità", occorre eliminare la possibilità di distribuire uniformemente nei lotti tale quota volumetrica, atteso che i locali da



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

DETERMINAZIONE N. 913 /DG
DEL - 6 FEB. 2013

destinare a servizi devono essere indipendenti e autonomamente utilizzabili e non facenti parti di altre unità immobiliari.

- 4.4. Relativamente alle sottozone C2, C3 e C3+S e al periodo *“distacco minimo del fabbricato dal confine fronte strada pari a 3,0 m per le tipologie isolate, binate ed a schiera e pari a 5,50 m per le tipologie in linea salva la possibilità di allineamento a filo strada nel caso o casi ricorrenti indicati precedentemente in relazione alla distribuzione dei volumi per servizi connessi”*, si richiama quanto detto al precedente punto 4.4.
- 4.5. Relativamente alle sottozone C2 e C3 e al periodo *“La realizzazione degli scantinati, negli areali interessati dalle risultanze dello studio di assetto idrogeologico quale zona allagabile, può effettuarsi può effettuarsi solamente se consentita dallo studio geologico e di compatibilità idraulica indicato al punto successivo. Nel caso siano consentiti ... a quota non inferiore a 0,50 m dal piano di campagna o di sistemazione esterna”*, è necessario riformulare più chiaramente l'intero periodo al fine di non generare incomprensioni e dubbi interpretativi. Si suggerisce, in conformità agli altri articoli delle NdA, *“La realizzazione degli scantinati negli areali interessati dalla perimetrazione della zona allagabile individuata sulla base di stime morfologiche e identificata nella Tavola di PUC n. ... può effettuarsi solamente se consentita dallo studio geologico e di compatibilità idraulica previsto dalla Determinazione n. 37/1793 del 28.04.2010 della Direzione Generale Agenzia del Distretto idrografico del Sardegna”*.
- 4.6. Relativamente alle sottozone C3+S e al periodo *“Tutti gli edifici dovranno prevedersi dotati di vespaio in materiale arido ovvero di solaio di calpestio, in modo che il piano finito dei fabbricati ... a quota non inferiore a 1,60 mt dal piano originario di campagna e con una altezza netta di mt 2,40”*, al fine di rendere più chiaramente leggibile l'intero periodo, è necessario precisare che la zona allagabile è quella *“individuata sulla base di stime morfologiche e identificata nella Tavola di PUC n. ...”* e che comunque gli scantinati potranno essere realizzati solo se previsti *“dallo studio geologico e di compatibilità idraulica indicato nella Determinazione n. 37/1793 del 28.04.2010 della Direzione Generale Agenzia del Distretto idrografico del Sardegna”*.
- 4.7. Posto che l'inclusione di un determinato fabbricato in zona C ne determina la nuova disciplina urbanistica, è necessario eliminare il comma *“nel computo della volumetria territoriale del comparto non sono comprese le edificazioni preesistenti che siano state oggetto di condono edilizio alla data di entrata in vigore del PUC. I lotti su cui dette volumetrie gravano possono essere esclusi*



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 413 /DG

DEL

6 FEB. 2013

dal Piano di lottizzazione”, in quanto detti fabbricati ne trarranno comunque beneficio in termini di urbanizzazioni primarie e secondarie.

- 4.8. In riferimento alle “*ulteriori prescrizioni per la zona C2*”, alle “*ulteriori prescrizioni per la zona C3*” e alle “*ulteriori prescrizioni per la zona C3+S*” è necessario modificare il termine “*aree*” in “*zone*” e precisare, per maggiore chiarezza, che lo studio deve essere “*esteso all’intera superficie delle aree inondabili sulla base di stime morfologiche*” come identificate nelle Tavole di PUC n. ...”.
- 4.9. Relativamente al punto c.6 è necessario precisare che in ogni caso deve essere rispettato l’indice territoriale massimo previsto dal DA 2266/U/1983, articolo 4. Inoltre, posto che la superficie complessiva delle zone urbanistiche richiamate è pari a circa 745’000 mq, per una volumetria complessiva di circa 666’500 mc, e che l’incremento previsto potrebbe potenzialmente produrre un incremento di circa 33’350 mc, pari a circa 333 nuovi abitanti, essendo necessario mantenere invariata la potenzialità edificatoria già elevata del piano, andrà, conseguentemente, riclassificata in zona non residenziale una superficie di pari potenzialità edificatoria.
5. Articolo 7.
- 5.1. Posto che la zona D per definizione non è la zona urbanistica destinata alla funzione residenziale, è necessario precisare a cosa si riferisca il periodo “*comprendenti i volumi per alloggio del custode in misura non superiore a 300 mc*”; si suggerisce di prevedere una abitazione del custode per comparto e non per lotto. In ogni caso i volumi abitativi dovranno essere conteggiati nel dimensionamento dei volumi residenziali del piano, per cui, essendo necessario mantenere invariata la potenzialità edificatoria già elevata del piano, andrà, conseguentemente, riclassificata in zona non residenziale una superficie di pari potenzialità edificatoria.
- 5.2. In riferimento alle “*ulteriori prescrizioni per la zona D*” è necessario modificare il termine “*aree*” in “*zone*” e precisare, per maggiore chiarezza, che lo studio deve essere “*esteso all’intera superficie delle aree inondabili sulla base di stime morfologiche*” come identificate nelle Tavole di PUC n. ...”.
6. Articolo 8.
- 6.1. Nell’elenco delle costruzioni ammesse in zona agricola mancano le “*residenze*”, i “*punti di ristoro*”, le “*attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee*” e gli “*impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili*”.



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

DETERMINAZIONE N. 413 /DG

DEL

- 6 FEB. 2013

- 6.2. In riferimento alle *"ulteriori prescrizioni per la zona E"* è necessario precisare, per maggiore chiarezza, che lo studio deve essere *"esteso all'intera superficie delle aree inondabili sulla base di stime morfologiche"* come identificate nelle Tavole di PUC n. ...
7. Articolo 9.
- 7.1. Deve essere precisato cosa si intenda per fabbricati strumentali, posto che nel precedente articolo 8 dove si indicano i fabbricati realizzabili in zona agricola non si definiscono i fabbricati *"strumentali"*.
- 7.2. La modifica al punto relativo alla edificazione *"per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola in zona E2"* non risulta chiara, posto che così come scritto, senza *"punti"* e *"punti e virgole"*, sembrerebbero disciplinati solo i casi di comprovati miglioramenti fondiari e non altri casi per i quali andrebbe prevista una disciplina ad hoc.
- 7.3. Le possibilità di accorpamento dei lotti devono essere ricondotte a quanto previsto dall'articolo 3, comma 5, del DPGR 228/1994 che prevede l'utilizzo di più corpi aziendali separati solo per il raggiungimento delle superfici minime e non anche per generare volume, che, invece, deve essere pari all'indice fondiario del lotto sul quale si costruisce e, comunque, alle indicazioni della Deliberazione GR 20/29 del 15.05.2012.
8. Articoli 10 e 10 bis.
- 8.1. Deve essere eliminata la possibilità di detrarre dal computo dei volume lo spessore del rialzo (vespaio) del fabbricato da terra, in contrasto con la previsione dello schema n. 21 della Circolare dell'Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica n. 2-A del 20 marzo 1978.
9. Articolo 16.
- 9.1. Deve essere prevista, come indicato dall'articolo 6 della Circolare Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 10 maggio 1984, n. 1, la distanza tra un punto di ristoro e l'altro.
10. Articolo 17.
- 10.1. L'intero articolo 17 dovrà essere riscritto eliminando i riferimenti alla variante approvata con deliberazione del commissario ad Acta n. 3/2002, indicando solo gli eventuali riferimenti del Piano Sovraordinato da recepire, in quanto la variante citata era una modifica al PdF allora esistente e, come tale superata dal PUC. Allo stesso modo l'allegato 3 andrà depurato di tutte le norme non più facenti parte del PUC e la cartografia dovrà richiamare sottozona per sottozona le NdA del PUC.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 413 /DG

DEL

- 6 FEB. 2013

11. Articolo 18.

11.1. Relativamente alla lettera c), nel caso in cui l'Amministrazione Comunale sia proprietaria dell'area occorre precisare che l'affidamento in concessione deve comunque avvenire nel rispetto delle ordinarie previsioni di legge previste dal D.Lgs 163/2006 smi.

11.2. Relativamente alla lettera g) è necessario chiarire il periodo *"sino ai livelli massimi rispettivi"*.

11.3. In riferimento alla *"ulteriori prescrizioni per la zona S"*, posto che è necessario richiamare il periodo *"e nel rispetto delle disposizioni di cui alla Determinazione 37/1793 del 28 aprile 2010 della Direzione Generale Agenzia del Distretto Idrografico – Servizio difesa del suolo, assetto idrogeologico e gestione del rischio alluvioni"*, come fatto negli altri articoli delle NdA e precisare che lo studio deve essere *"esteso all'intera superficie delle aree inondabili sulla base di stime morfologiche come identificate nella Tavola di PUC n..."*, occorre indicare tutti i comparti interessati da tale perimetrazione e non solo il comparto 67.

12. Articolo 19.

12.1. È necessario inserire la normativa delle sottozone G6*, G12, G13, G14, G15, G16.

12.2. In riferimento alla *"ulteriori prescrizioni per la zona G"*, posto che è necessario richiamare il periodo *"e nel rispetto delle disposizioni di cui alla Determinazione 37/1793 del 28 aprile 2010 della Direzione Generale Agenzia del Distretto Idrografico – Servizio difesa del suolo, assetto idrogeologico e gestione del rischio alluvioni"*, come fatto negli altri articoli delle NdA, occorre precisare che lo studio deve essere *"esteso all'intera superficie delle aree inondabili sulla base di stime morfologiche come identificate nella Tavola di PUC n..."*.

13. Articolo 20.

13.1. Posto che non è possibile avere sovrapposizione di zone urbanistiche il periodo *"Il vincolo è sovrapponibile con altre destinazioni d'uso compatibili (rurale, verde pubblico)"* deve essere eliminato. Qualora dette aree non siano zone urbanistiche ma fasce di rispetto si dovrà individuare un nuovo e apposito articolo delle NdA.

13.2. Dovrà essere esplicitato meglio l'intero meccanismo *"compensativo"* individuato per la gestione della sottozona H9 e interessata dal vincolo di rispetto cimiteriale. Inoltre, si ricorda, che la quota residenziale così prevista (da stimare correttamente e indicare in valore assoluto) deve trovare spazio all'interno del dimensionamento del Piano per cui, essendo necessario mantenere invariata la



**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

DETERMINAZIONE N. 413 /DG

DEL 6 FEB. 2013

potenzialità edificatoria già elevata del piano, andrà, conseguentemente, riclassificata in zona non residenziale una superficie di pari potenzialità edificatoria.

Regolamento Edilizio del PUC

1. In generale

- 1.1. l'intero RE è da adeguare alla LR 4/2009 (articolo 10 "Norme sulla semplificazione delle procedure amministrative in materia edilizia") e alla LR 2/2007 (articolo 19 "Risparmio energetico e prevenzione dell'inquinamento luminoso", comma 1 e 2; Deliberazione GR 60/23 del 05.11.2008, in applicazione dell'articolo 19, comma 1, della LR 2/2007);
- 1.2. sono da correggere diversi refusi e incongruenze (si citano a titolo esemplificativo: Articolo 2: riferimento al D.Lgs 276/2005; Articolo 2 bis: Riferimento all'articolo 34 del D.Lgs 490/1999; Articolo 15: riferimento al comma 5 dell'articolo 17 errato, forse riferimento al comma 5 dell'articolo 16; riferimento alla L 10/1977; Articolo 18: riferimento all'articolo 31 della L 457/1978; Articolo 40: riferimento alla L 167 del 18.04.1982 errato, forse riferimento alla L 167 del 18.04.1962; Articolo 47: uso del verbo comportino e mancanza del verbo essere dopo "deve"; Articolo 58: Uso del termine "abitabilità"; Articolo 63: Uso del termine "abitabilità"; relativamente alle distanze dal nastro stradale mancano i richiami al Codice della Strada e relativo Regolamento; Articolo 80: Uso del termine "abitabilità");
- 1.3. sono da impaginare correttamente diversi articoli e, in particolare, quelli che contengono elenchi e sottoelenchi puntati e numerati (si citano a titolo esemplificativo: Articolo 15; Articolo 25).

2. Articolo 2 ter.

- 2.1. L'intera formulazione è da ricondurre all'articolo 5 del DPR 380/2001.

3. Articolo 11.

- 3.1. È opportuno indicare anche le incombenze previste dall'articolo 90 del D.Lgs 81/2008.

4. Articolo 12.

- 4.1. È necessario precisare che nel caso la richiesta interessi aree soggette a vincolo paesistico il numero delle copie deve essere quello indicato dalla Regione Autonoma della Sardegna.

5. Articolo 13.

- 5.1. Le procedure sono da aggiornare in base all'articolo 20 del DPR 380/2001.



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

DETERMINAZIONE N. 413 /DG

DEL 6 FEB. 2013

6. Articoli 19 e 23.
 - 6.1. Dovranno essere esplicitati i riferimenti normativi in base ai quali si stabilisce che l'autorizzazione edilizia e la DIA sono soggette al termine di validità di 1 anno.
7. Articolo 20.
 - 7.1. L'ultimo comma è da ricondurre all'articolo 23, comma 1, del DPR 380/2001, che prevede la conformità agli strumenti urbanistici vigenti e il non contrasto con quelli adottati.
8. Articolo 21.
 - 8.1. È opportuno richiamare le principali norme che prevedono interventi di edilizia libera.
9. Articolo 22.
 - 9.1. Appare riduttivo indicare solo la necessità della richiesta per lo smaltimento degli scarichi idrici e per la presenza del vincolo idrogeologico, tralasciando le altre autorizzazioni eventualmente necessarie.
10. Articolo 23.
 - 10.1. È necessario specificare al comma 6 che, ai sensi della LR 23/1985, articolo 15, comma 2, le opere interne che riguardano immobili compresi nella zona omogenea "A" debbono anche rispecchiare le originarie caratteristiche costruttive.
11. Articolo 27.
 - 11.1. L'intera formulazione è da ricondurre all'articolo 14 del DPR 380/2001.
12. Articolo 35.
 - 12.1. Al comma 2, è necessario precisare che l'indice fondiario può essere calcolato sull'intero lotto solo quando questo non supera, nel lotto residuo, l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria previsto dall'articolo 4 del DA 2266/U/1983.
13. Articolo 42.
 - 13.1. L'intera formulazione è da ricondurre all'articolo 25 del DPR 380/2001.
14. Articolo 46.
 - 14.1. Comma 4. Atteso che le modalità minime di calcolo dei volumi sono previste dal DA 2266/U/1983, dalla Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n. 1 del 10.05.1984 e dalla Circolare dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2-A del 20.03.1978 e che è possibile detrarre dal computo dei volumi solo i "volumi tecnici", gli extraspessori delle murature e dei solai nei casi previsti dall'articolo 11 del D.Lgs 115/2008 smi e le altre



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

DETERMINAZIONE N. 413 /DG

DEL

- 6 FEB. 2013

situazioni specificatamente ammesse per legge o dalla giurisprudenza amministrativa (si ricorda a tal proposito che costituisce volume lo spazio coperto e chiuso per 3 o più lati. Vedi TAR Sardegna II n. 523/2011 secondo cui *"il nuovo volume risulta realizzato proprio in conseguenza della copertura autorizzata con la concessione impugnata ... In sostanza è stato realizzato un nuovo locale che ha una sua volumetria, mentre la preesistenza dei tre muri perimetrali (di confine per due lati e del fabbricato assentito nel 1993 per l'altro lato), non comportava (in assenza di copertura) la creazione di alcun volume"*; TAR Sardegna II n. 711/2011 secondo cui *"Peraltro anche qualora potessero essere definite come balconi, nondimeno dovrebbero essere computate nel calcolo della volumetria complessiva, essendo coperte e chiuse per tre lati ... Pertanto anche i balconi ove siano chiusi su tre lati costituiscano superficie coperta e quindi concorrano alla determinazione del volume edificato"*; TAR Sardegna n. 367/2012; CdS IV n. 3381/2008), occorre:

- a) precisare, per le lettere a), b), c), e), i) e j), che per non computare devono essere aperte per almeno due lati;
 - b) eliminare, nella lettera b), il periodo *"Ai fini del calcolo della percentuale non vengono considerati i porticati e le verande esistenti antecedentemente alla data di entrata in vigore del PUC e edificati in forza di titolo abilitativo"*, posto che *"la volumetria esistente deve essere aggiornata secondo gli indici edilizi sopravvenuti in modo da renderla omogenea, e dunque confrontabile, con la nuova volumetria di progetto e con la volumetria complessivamente ammissibile"* (TAR Lombardia, Brescia I, n. 830/2008; CdS IV n. 6833/2007; CdS V n. 5928/2001).
- 14.2. Comma 6. Atteso che per definizione rientrano nel calcolo della superficie coperta tutti gli elementi che *"coprono"* superficie sviluppandosi dal suolo in altezza, è necessario eliminare dalle esclusioni dal calcolo della superficie coperta le scale esterne. È inoltre necessario, relativamente ai balconi e agli aggetti, precisare cosa succede nei casi di larghezza superiore a 1.50 m.
- 14.3. Comma 7. Atteso che l'articolo è rubricato *"Definizioni degli indici e dei parametri"*, è necessario definire la metodologia di calcolo dell'altezza dei fabbricati, non essendo sufficiente la sola *"altezza volumetrica"* definita al successivo comma 8. Inoltre, posto che l'impianto fotovoltaico, per sua natura, non dovrebbe essere conteggiato ai fini del rispetto dell'altezza del fabbricato, occorre chiarire e precisare univocamente quanto introdotto ex novo, dal momento che il periodo *"falda inclinata"* sembrerebbe riferito al lastrico solare e non all'impianto.



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

DETERMINAZIONE N. 413 /DG

DEL - 6 FEB. 2013

14.4. Comma 9. Atteso che le modalità minime di calcolo dei volumi sono previste dal DA 2266/U/1983, dalla Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n. 1 del 10.05.1984 e dalla Circolare dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2-A del 20.03.1978 e che è possibile detrarre dal computo dei volumi solo i "volumi tecnici", gli extraspessori delle murature e dei solai nei casi previsti dall'articolo 11 del D.Lgs 115/2008 smi e le altre situazioni specificatamente ammesse per legge o dalla giurisprudenza amministrativa (si ricorda a tal proposito che costituisce volume lo spazio coperto e chiuso per 3 o più lati. Vedi TAR Sardegna II n. 523/2011 secondo cui *"il nuovo volume risulta realizzato proprio in conseguenza della copertura autorizzata con la concessione impugnata ... In sostanza è stato realizzato un nuovo locale che ha una sua volumetria, mentre la preesistenza dei tre muri perimetrali (di confine per due lati e del fabbricato assentito nel 1993 per l'altro lato), non comportava (in assenza di copertura) la creazione di alcun volume"*; TAR Sardegna II n. 711/2011 secondo cui *"Peraltro anche qualora potessero essere definite come balconi, nondimeno dovrebbero essere computate nel calcolo della volumetria complessiva, essendo coperte e chiuse per tre lati ... Pertanto anche i balconi ove siano chiusi su tre lati costituiscano superficie coperta e quindi concorrano alla determinazione del volume edificato"*; TAR Sardegna n. 367/2012; CdS IV n. 3381/2008), occorre:

a) eliminare la possibilità di detrarre dal computo dei volume lo spessore del rialzo (vespaio) del fabbricato da terra (vedi schema n. 21 della Circolare dell'Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica n. 2-A del 20 marzo 1978);

b) chiarire, ed eventualmente illustrare con appositi schemi grafici, l'ultima parte di nuova introduzione (*"in caso di copertura con più falde inclinate che non verifichino ..."*), che risulta difforme dagli schemi della Circolare dell'Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica n. 2-A del 20 marzo 1978. Si segnala, inoltre, che per una più agevole e corretta lettura è necessario inserire un punto e virgola prima del periodo *"qualora la linea di gronda non sia..."* ed esplicitare il periodo *"nel caso precedente qualora una o più falde rispettino il rapporto suddetto, ma sviluppino un andamento con altezze differenti all'imposta"*;

c) eliminare dal calcolo del volume il piano pilotis, che per definizione è uno spazio aperto su tutti i lati, calcolando, ovviamente, il volume degli accessi (scale, ascensore, cantine) presenti all'interno dello stesso piano pilotis. Si segnala altresì che, se trattasi di edifici in zona A/B, non è possibile *"maggiorare le prescritte altezze di zona del valore mt. 2,50"* in



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

DETERMINAZIONE N. 413 /DG

DEL - 6 FEB. 2013

quanto in contrasto con l'articolo 5 del DA 2266/U/1983 che prevede una altezza pari "all'altezza media degli edifici preesistenti", e che, se trattasi di edifici in zona diversa dalle A/B non si può "maggiorare le prescritte altezze di zona del valore mt. 2,50 senza che per questo conseguano distanze maggiori fra gli edifici" in quanto lo stesso articolo 5 del DA 2266/U/1983 prevede che le distanze tra pareti finestrate siano "pari all'altezza del fabbricato più alto". Per lo stesso motivo occorre rettificare il periodo "Per gli edifici in angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima competente alla strada di maggior larghezza può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore, per una estensione non superiore a mt. 12", imponendo, cioè, l'altezza pari a quella della strada di minore larghezza;

d) eliminare il punto "È consentito detrarre dal computo dei volumi, quando esistono, i volumi tecnici", già indicato nel precedente comma 4, lettera d).

- 14.5. Commi 11 e 12. La metodologia di calcolo delle distanze deve essere ricondotta a quanto previsto dalla giurisprudenza corrente secondo cui "Ai fini del computo delle distanze assumono rilievo tutti gli elementi costruttivi, anche accessori, qualunque ne sia la funzione, aventi i caratteri della solidità, della stabilità e della immobilizzazione, salvo che non si tratti di sporti e di aggetti di modeste dimensioni con funzione meramente decorativa e di rifinitura, tali da potersi definire di entità trascurabile rispetto all'interesse tutelato dalla norma riguardata nel suo triplice aspetto della sicurezza, della salubrità e dell'igiene (CdS IV, 02.11.2010 n. 7731; CdS V, 19.03.1996 n. 268)" ... "Gli sporti, cioè le sporgenze da non computare ai fini delle distanze perché non attinenti alle caratteristiche del corpo di fabbrica che racchiude il volume che si vuol distanziare, sono i manufatti come le mensole, le lesene, i risalti verticali delle parti con funzione decorativa, gli elementi in oggetto di ridotte dimensioni, le canalizzazioni di gronde e i loro sostegni, non invece le sporgenze, anche dei generi ora indicati, ma di particolari dimensioni, che siano quindi destinate anche ad estendere ed ampliare per l'intero fronte dell'edificio la parte utilizzabile per l'uso abitativo (CdS IV, 02.11.2010 n. 7731; CdS IV, 05.12.2005 n. 6909)" ... "rientrano, a tutti gli effetti, nel concetto civilistico di "costruzione", le parti, quali scale, terrazze e corpi avanzati (c.d. "aggettanti"), anche se non corrispondenti a volumi abitativi coperti, atte ad estendere ed ampliare in superficie e volumi edificati la consistenza del fabbricato (vedi Cassazione II, n. 4195/1995, n. 8240/1997, n. 5719/1998, n. 2986/1999, n. 13001/2000, n. 1556/2004)".



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

DETERMINAZIONE N. 413 /DG
DEL - 6 FEB. 2013

- 14.6. Comma 21. Nella definizione di "passo carraio" non deve essere indicato un valore massimo di larghezza.
- 14.7. Comma 22. Nella definizione di "porticato" non deve essere indicato un valore massimo di altezza e di larghezza. Nella definizione di "veranda" non deve essere indicato un valore massimo di profondità.
- 14.8. Comma 24. Nella definizione di "pensilina fotovoltaica" non si può prevedere che sia solo quella "realizzabile in aderenza ai confini del lotto".
- 14.9. Comma 25. Nella definizione di "tettoia" non deve essere indicato un valore massimo di altezza e soprattutto non si può prevedere che sia solo quella "realizzabile in aderenza ai confini del lotto".
- 14.10. Comma 26. È necessario chiarire cosa si debba intendere per "travaso" di volumetria, forse "trasferimento".
15. Articolo 55.
- 15.1. L'intera formulazione è da ricondurre alla giurisprudenza corrente secondo cui *"Ai fini del computo delle distanze assumono rilievo tutti gli elementi costruttivi, anche accessori, qualunque ne sia la funzione, aventi i caratteri della solidità, della stabilità e della immobilizzazione, salvo che non si tratti di sporti e di aggetti di modeste dimensioni con funzione meramente decorativa e di rifinitura, tali da potersi definire di entità trascurabile rispetto all'interesse tutelato dalla norma riguardata nel suo triplice aspetto della sicurezza, della salubrità e dell'igiene (CdS IV, 02.11.2010 n. 7731; CdS V, 19.03.1996 n. 268)" ... "Gli sporti, cioè le sporgenze da non computare ai fini delle distanze perché non attinenti alle caratteristiche del corpo di fabbrica che racchiude il volume che si vuol distanziare, sono i manufatti come le mensole, le lesene, i risalti verticali delle parti con funzione decorativa, gli elementi in oggetto di ridotte dimensioni, le canalizzazioni di gronde e i loro sostegni, non invece le sporgenze, anche dei generi ora indicati, ma di particolari dimensioni, che siano quindi destinate anche ad estendere ed ampliare per l'intero fronte dell'edificio la parte utilizzabile per l'uso abitativo (CdS IV, 02.11.2010 n. 7731; CdS IV, 05.12.2005 n. 6909)" ... "rientrano, a tutti gli effetti, nel concetto civilistico di "costruzione", le parti, quali scale, terrazze e corpi avanzati (c.d. "aggettanti"), anche se non corrispondenti a volumi abitativi coperti, atte ad estendere ed ampliare in superficie e volumi edificati la consistenza del fabbricato (vedi Cassazione II, n. 4195/1995, n. 8240/1997, n. 5719/1998, n. 2986/1999, n. 13001/2000, n. 1556/2004)".*



**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

DETERMINAZIONE N. 413 /DG

DEL

6 FEB. 2010

16. Articolo 62 bis.

16.1. Comma 1. È necessario correggere alcuni refusi (esempio: mancanza del titolo) e spostare l'ultimo periodo che ha validità generale in un nuovo comma 2, in quanto così come scritto vale solo per la lettera b).

17. Articoli 78 e 83

17.1. L'intera formulazione è da ricondurre all'articolo 21 della LR 45/1989 smi.

Art. 3) Il procedimento di cui all'art. 31 della LR 7/2002 è interrotto.

Art. 4) A partire dalla data di presentazione da parte della Amministrazione comunale delle integrazioni richieste decorreranno nuovamente i novanta giorni previsti dall'art. 31 della L.R. n. 7/2002, così come modificato dall'art. 8, comma 9, della L.R. n. 1/2011.

Il Direttore Generale

Ing. Marco Melis

Dir. Serv. Pian.: Ing. Giuseppe Biggio
Resp. Settore: Ing. Giorgio Speranza
Funz. tecn.: Ing. Giorgio Speranza