



# COMUNE DI SANLURI

## PROVINCIA DEL MEDIO CAMPIDANO

### VERBALE DI ADUNANZA DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 55

Data 05.11.2015

**OGGETTO: RECEPIMENTO OSSERVAZIONI R.A.S. IN SEDE DI VERIFICA DI COERENZA, RELATIVE ADOZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE AL P.U.C. PER LA REVISIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E DEL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTI.**

L'anno duemilaquindici il giorno 05 del mese di novembre Sala Consiliare del Comune ubicata nei locali dell'Ex Montegranatico convocato con apposito avviso il Consiglio Comunale in prima convocazione si è riunito nelle persone dei signori:

	Presente	Assente
URPI ALBERTO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PILLONI ANTONELLA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PODDA MASSIMILIANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
USAI PAOLO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
STERI DONATELLA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MURRU CARLO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
LAI ALESSANDRO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ETZI MONICA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CONTIS DAVIDE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CELLINO ALBERTO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NURRA FRANCO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CASTA ROBERTA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TATTI GIUSEPPE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MACCIONI ROBERTA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CONGIU FRANCO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PADERI MASSIMILIANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PILLONI LUIGI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Presenti n. 16 Assenti n. 1		

Con l'assistenza del VICESEGREARIO Marco Zedda.

Il Sindaco, Dr. Alberto Urpi assume la presidenza e constatato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la riunione;

**OGGETTO:** RECEPIMENTO OSSERVAZIONI R.A.S. IN SEDE DI VERIFICA DI COERENZA, RELATIVE ADOZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE AL P.U.C. PER LA REVISIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E DEL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTI.

L'Assessore all'Urbanistica

**VISTO** il Piano Urbanistico Comunale definitivamente approvato con delibera di C.C. n° 01 del 15/01/2001 e reso esecutivo a seguito di pubblicazione sul BURAS n°14 del 27/04/01;

**VISTA** la Deliberazione del C.C. n° 43 del 11/06/2013, divenuta esecutiva ai sensi di legge, con la quale si procedeva ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/89 all'adozione della variante al P.U.C. per la revisione delle norme tecniche di attuazione e del regolamento edilizio vigenti.

**VISTA** la Deliberazione del C.C. n° 26 del 17/04/2014, divenuta esecutiva ai sensi di legge, con la quale si procedeva ai sensi della L.R. 45/89 all'approvazione definitiva della variante al P.U.C. per la revisione delle norme tecniche di attuazione e del regolamento edilizio vigenti.

**DATO ATTO** che in data 20/06/2014 con nota al prot. 12501, è stata inviata la richiesta di verifica di coerenza alla R.A.S. in merito alla variante al PUC per la revisione delle norme di attuazione e regolamento edilizio;

**PRESO ATTO** che la R.A.S. in data 18/07/2014 con determinazione della Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia n° 1995/DG prot. 32015, ha sospeso il procedimento di verifica di coerenza con la richiesta di rimozione di tutta una serie di vizi evidenziati all'art. 2 e 3 della suddetta determinazione che vengono di seguito elencati:

**1) Art. 2 della determinazione R.A.S.:**

- Punto a)** – Il Comune dovrà fornire motivazioni sostanziali, derivanti dalle specifiche esigenze del territorio e sostenibili nell'interesse della collettività, relativamente all'incremento della profondità minima di verande, balconi e aggetti per il computo dei volumi; dovrà conseguentemente essere modificato anche il relativo schema grafico. In assenza di tali motivazioni dovrà essere mantenuto il valore attualmente previsto dal Regolamento Edilizio (1,20 metri);
- Punto b)** – Il Comune dovrà riformulare la normativa relativa alla possibilità di utilizzo della volumetria eccedente in caso di demolizione e ricostruzione di un edificio sito in zona B, uniformandola a quanto indicato nell'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 e precisando che la volumetria eccedente deve essere calcolata con riferimento al volume preesistente;
- Punto c)** – Il Comune dovrà fornire la motivazione che ha portato all'individuazione di valori così ridotti per i lotti minimi nelle zona C, chiarendo in che modo le scelte adottate derivino dalle specifiche esigenze del territorio e come si conformino con l'interesse della collettività; in assenza di adeguate motivazioni, il Comune dovrà procedere a individuare maggiori dimensioni per i suddetti lotti minimi;
- Punto d)** – Il Comune dovrà modificare la norma che prevede la possibilità del rilascio della Concessione diretta nei lotti di superficie inferiore ai 1500 mq in zona D, individuando puntualmente i lotti per i quali potrà essere applicata e fornendo adeguata motivazione per la necessità della sua applicazione limitatamente ai lotti indicati;
- Punto e)** – Il Comune dovrà opportunamente modificare la norma che prevede la possibilità di ricorrere alla monetizzazione, prevedendo la possibilità esclusivamente per le aree che eccedono gli standard minimi previsti dal D.A. 2266/U del 20/12/1983;

**Punto f)** – Il Comune dovrà specificare quali sono le norme generali a cui si fa riferimento nel caso di ristrutturazione e ampliamento delle abitazioni esistenti;

**Punto g)** – Il Comune dovrà fornire adeguate motivazioni per l'eliminazione della sottozona E5a e dovrà conseguentemente produrre e trasmettere a questi uffici la tavola della zonizzazione territoriale aggiornata;

**2) Art. 3 della determinazione R.A.S.:**

**Punto a)** – Lo schema per il computo dei volumi per porticati e verande riportato nel regolamento edilizio, riporta valori differenti tra i documenti grafici approvati con deliberazione di C.C. n° 26/2014 e quelli approvati con la deliberazione di C.C. n° 43/2013, occorre che vengano uniformati ai contenuti riportati nelle NTA approvate;

**Punto a)** – Sempre con riferimento allo schema grafico riportato nel Regolamento Edilizio, gli indirizzi espressi dalla giurisprudenza più recente relativamente al computo della distanza dell'edificio dei confini sono orientati a considerare che nel calcolo venga computata anche la sporgenza dei balconi;

**DATO ATTO** che occorre procedere in merito all'esame delle osservazioni sollevate dal competente Ufficio della R.A.S.;

**VISTA** l'istruttoria tecnica in merito alle osservazioni della R.A.S.;

**PRESO ATTO** che l'Ufficio tecnico ha provveduto alla rielaborazione delle osservazioni espresse dalla R.A.S., sottoponendole all'esame della commissione edilizia che ha espresso parere favorevole nella seduta n° 06 del 22/09/2015, nei termini e nel testo di cui ai sottoindicati punti :

**- Art. 2 della determinazione R.A.S.:**

**Punto a)** – La necessità di incrementare il valore della profondità delle verande non soggetto al computo dei volumi è strettamente legata alle tipologie costruttive maggiormente diffuse nella cittadina (tipologia di casa a corte). In particolar modo detta esigenza è parzialmente compromessa nelle zona " C " per effetto dei bassi valori degli indici di fabbricabilità territoriale e conseguenti bassi indici fondiari.

Al fine di recepire, in parte, le osservazioni sul punto espresse dalla R.A.S., si ritiene che l'esigenza suddescritta, possa essere, comunque, soddisfatta riducendo a metri 2,00 la profondità delle verande da non assoggettare al computo dei volumi così come, peraltro, esitato dall'Ufficio Tecnico e dalla C.E. nella prima stesura della variante alle norme regolamentari.

Per effetto del recepimento parziale di detta osservazione l'art. 2.0.14 del Regolamento Edilizio è integralmente sostituito con la seguente formulazione :

"Art. 2.0.14 - Modalità di computo dei volumi

1. Il volume di un edificio, da realizzare o recuperare, viene computato moltiplicando la misura della superficie coperta dell'edificio per la misura della sua altezza, come appresso determinata, e sottraendo dal prodotto i volumi deducibili, indicati nel seguito, calcolati nello stesso modo.

L'altezza, ai soli fini del computo del volume, è determinata per fabbricato, o per porzione di fabbricato, la cui pianta sia contenuta in un quadrato di metri dodici di lato. In caso di corpi sfalsati sia in alzato che in pianta, le altezze vanno computate per singolo corpo.

Si assume come altezza utile per il calcolo del volume la distanza media tra il piano del terreno sistemato, sul prospetto a monte, e l'intradosso dell'ultimo solaio, o costituente la copertura piana, se il fabbricato è coperto a terrazza, o delimitante il

sottotetto, se invece il fabbricato è coperto con tetto, a capanna o a padiglione, avente la linea di gronda allo stesso livello, sia a monte che a valle.

La misura dell'altezza è condotta fino al punto più basso dell'intradosso della falda, posto all'intersezione di questa con la parete esterna.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo per questo. Sono esclusi dal computo del volume i volumi tecnici, cioè quelli esterni alla copertura dell'edificio, piana, a falda o mista, fino ad un volume complessivo pari al 10% del volume costruibile, e le parti aperte dell'edificio, come balconi, aggetti, verande di profondità non superiore a 2,00 metri lineari, porticati di profondità non superiore a 2,00 metri lineari, passi carrai sino ad una larghezza di m 3,50.

I volumi interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili e comunque non adibiti ad abitazione.

Nei casi di verande e porticati di profondità superiore a 2,00 metri verrà computata l'eccedenza, misurata a ridosso del corpo di fabbrica principale”.

Parimenti lo schema grafico per il calcolo dei volumi (Parte 7 – Schemi grafici del Regolamento Edilizio) è integralmente sostituito da quello allegato alla presente deliberazione.

**Punto b)** – La riformulazione della norma relativa alla demolizione e ricostruzione operata dal comune intendeva puntualizzare e ridefinire la quantità di volumi superiori da ricostruire in misura più restrittiva rispetto a quanto indicato nell'art. 4 del D.A. 20 dicembre 1983 n. 2266/U.

Tuttavia il punto deve considerarsi a tutti gli effetti superato dalla ridefinizione dell'intervento di “ristrutturazione edilizia” di cui all'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. n° 380/2001 come modificato dall'art. 30 comma 1 lettera a) della L. n° 98/2013. Pertanto il punto viene interamente cassato.

**Punto c)** – In recepimento delle osservazioni formulate dalla R.A.S., le dimensioni dei lotti minimi vengono ridefinite e incrementate come da osservazione presentata in sede di pubblicazione della variante al P.U.C. e sulla quale era stato espresso il favorevole parere dell'Ufficio Tecnico e della C.E., come da sottostante prospetto:

ZONA URBANISTICA	LOTTO MINIMO
C1	MQ 180
C2	MQ180
C3	MQ 200
C4	MQ 250
C5	MQ 400
C6	MQ 400
C7	MQ 180
C8	MQ 180
ZONE DESTINATE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE RICADENTI IN ZONA C	MQ 140

Sul punto si osserva che le norme di attuazione vigenti per diverse sottozone “ C “ addirittura non prevedono lotti minimi. La regolamentazione operata con la variante ha inteso e intende disciplinare le dimensioni dei lotti minimi anche laddove gli stessi non erano previsti.

**Punto d)** – La norma già presente nella vigente formulazione delle norme tecniche di attuazione, è circoscritta alla sola sottozona “ D1 “. Trattasi di una sottozona interclusa nel centro urbano delimitata da assetto viario ben definito e dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Si ritiene che la nuova formulazione operata con la variante di cui trattasi precisi e superi le anomalie interpretative verificatesi con l'applicazione del testo delle norme di P.U.C. vigente.

**Punto e)** – Il disposto normativo limitato alla sottozona D1 che prevede: “Nel caso di lotti edificati in cui non sia possibile la cessione del 10% prevista al paragrafo precedente, è consentita in alternativa la monetizzazione di tali aree” in recepimento dell’osservazione formulata dalla R.A.S. viene integralmente cassato e sostituito con la presente formulazione:

“Per i lotti con edificazione già realizzata con allineamento sul fronte strada e conseguente impossibilità di fruibilità delle aree di cessione all’interno del lotto, per spazio pubblico o ad attività collettive, di verde pubblico e parcheggi, in alternativa alla cessione minima del 10% prevista dall’art. 8 comma 1° del D.A. 2266/U del 20/12/1983, è prevista la monetizzazione di tali aree”.

**Punto f)** – Il disposto normativo limitato alla sottozona D1 che prevede: “Per le abitazioni esistenti sono possibili interventi di ristrutturazione e ampliamento, nei limiti previsti dalle norme generali, solo se queste sono legate all’attività produttiva” viene integralmente cassato;

**Punto g)** – E’ confermata la permanenza della sottozona E5a con la seguente normativa: “Nelle aree classificate come zone agricole «E5a» non sono ammessi interventi edilizi di alcuna natura”.

- **Art. 3 della determinazione R.A.S.:**

**Punto a)** – Gli schemi grafici relativi al computo dei volumi saranno adeguati al recepimento delle osservazioni della R.A.S. e riapprovati con la presente deliberazione.

**Punto b)** – In recepimento delle osservazioni della R.A.S. l’art. 2.0.10 del Regolamento Edilizio è integralmente sostituito con la seguente formulazione:

“Art. 2.0.10 - Distanza fra i fabbricati

1. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei corpi di fabbrica misurata nei punti di massima sporgenza; sono esclusi dal computo solamente le sporgenze di copertura a sbalzo per una profondità massima di cm 50.

2. Le prescrizioni sulle distanze si applicano sia per i distacchi di edifici sia per corpi dello stesso edificio”.

Gli schemi grafici relativi al computo delle distanze saranno adeguati al recepimento delle osservazioni della R.A.S. e riapprovati con la presente deliberazione.

DATO ATTO che sulla presente proposta di deliberazione è stato espresso il parere favorevole del Responsabile del Servizio Tecnico Comunale;

VISTA la L.R. 45/89 e ss.mm.ii.;

VISTO il D.lgs 267/2000;

DELIBERA

- 1) le premesse in narrativa costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) Di approvare e recepire le osservazioni R.A.S. di cui all’art. 2 della determinazione n. 1995 del 18/07/2014, nei termini e nel testo di cui ai sottoindicati punti a, b, c, d, e, f, g:

**Punto a)** – La necessità di incrementare il valore della profondità delle verande non soggetto al computo dei volumi è strettamente legata alle tipologie costruttive maggiormente diffuse nella cittadina (tipologia di casa a corte). In particolar modo

detta esigenza è parzialmente compromessa nelle zona “ C “ per effetto dei bassi valori degli indici di fabbricabilità territoriale e conseguenti bassi indici fondiari.

Al fine di recepire, in parte, le osservazioni sul punto espresse dalla R.A.S., si ritiene che l'esigenza suddescritta, possa essere, comunque, soddisfatta riducendo a metri 2,00 la profondità delle verande da non assoggettare al computo dei volumi così come, peraltro, esitato dall'Ufficio Tecnico e dalla C.E. nella prima stesura della variante alle norme regolamentari.

Per effetto del recepimento parziale di detta osservazione l'art. 2.0.14 del Regolamento Edilizio è integralmente sostituito con la seguente formulazione :

“Art. 2.0.14 - Modalità di computo dei volumi

1. Il volume di un edificio, da realizzare o recuperare, viene computato moltiplicando la misura della superficie coperta dell'edificio per la misura della sua altezza, come appresso determinata, e sottraendo dal prodotto i volumi deducibili, indicati nel seguito, calcolati nello stesso modo.

L'altezza, ai soli fini del computo del volume, è determinata per fabbricato, o per porzione di fabbricato, la cui pianta sia contenuta in un quadrato di metri dodici di lato. In caso di corpi sfalsati sia in alzato che in pianta, le altezze vanno computate per singolo corpo.

Si assume come altezza utile per il calcolo del volume la distanza media tra il piano del terreno sistemato, sul prospetto a monte, e l'intradosso dell'ultimo solaio, o costituente la copertura piana, se il fabbricato è coperto a terrazza, o delimitante il sottotetto, se invece il fabbricato è coperto con tetto, a capanna o a padiglione, avente la linea di gronda allo stesso livello, sia a monte che a valle.

La misura dell'altezza è condotta fino al punto più basso dell'intradosso della falda, posto all'intersezione di questa con la parete esterna.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo per questo. Sono esclusi dal computo del volume i volumi tecnici, cioè quelli esterni alla copertura dell'edificio, piana, a falda o mista, fino ad un volume complessivo pari al 10% del volume costruibile, e le parti aperte dell'edificio, come balconi, aggetti, verande di profondità non superiore a 2,00 metri lineari, porticati di profondità non superiore a 2,00 metri lineari, passi carrai sino ad una larghezza di m 3,50.

I volumi interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili e comunque non adibiti ad abitazione.

Nei casi di verande e porticati di profondità superiore a 2,00 metri verrà computata l'eccedenza, misurata a ridosso del corpo di fabbrica principale”.

Parimenti lo schema grafico per il calcolo dei volumi (Parte 7 – Schemi grafici del Regolamento Edilizio) è integralmente sostituito da quello allegato alla presente deliberazione.

**Punto b)** – La riformulazione della norma relativa alla demolizione e ricostruzione operata dal comune intendeva puntualizzare e ridefinire la quantità di volumi superiori da ricostruire in misura più restrittiva rispetto a quanto indicato nell'art. 4 del D.A. 20 dicembre 1983 n. 2266/U.

Tuttavia il punto deve considerarsi a tutti gli effetti superato dalla ridefinizione dell'intervento di “ristrutturazione edilizia” di cui all'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. n° 380/2001 come modificato dalla'art. 30 comma 1 lettera a) della L. n° 98/2013. Pertanto il punto viene interamente cassato.

**Punto c)** – In recepimento delle osservazioni formulate dalla R.A.S., le dimensioni dei lotti minimi vengono ridefinite e incrementate come da osservazione presentata in sede di pubblicazione della variante al P.U.C. e sulla quale era stato espresso il favorevole parere dell'Ufficio Tecnico e della C.E., come da sottostante prospetto:

ZONA URBANISTICA	LOTTO MINIMO
C1	MQ 180

C2	MQ180
C3	MQ 200
C4	MQ 250
C5	MQ 400
C6	MQ 400
C7	MQ 180
C8	MQ 180
ZONE DESTINATE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE RICADENTI IN ZONA C	MQ 140

Sul punto si osserva che le norme di attuazione vigenti per diverse sottozone “ C “ addirittura non prevedono lotti minimi. La regolamentazione operata con la variante ha inteso e intende disciplinare le dimensioni dei lotti minimi anche laddove gli stessi non erano previsti.

**Punto d)** – La norma già presente nella vigente formulazione delle norme tecniche di attuazione, è circoscritta alla sola sottozona “ D1 “. Trattasi di una sottozona interclusa nel centro urbano delimitata da assetto viario ben definito e dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Si ritiene che la nuova formulazione operata con la variante di cui trattasi precisi e superi le anomalie interpretative verificatesi con l'applicazione del testo delle norme di P.U.C. vigente.

**Punto e)** – Il disposto normativo limitato alla sottozona D1 che prevede: “Nel caso di lotti edificati in cui non sia possibile la cessione del 10% prevista al paragrafo precedente, è consentita in alternativa la monetizzazione di tali aree” in recepimento dell'osservazione formulata dalla R.A.S. viene integralmente cassato e sostituito con la presente formulazione:

“Per i lotti con edificazione già realizzata con allineamento sul fronte strada e conseguente impossibilità di fruibilità delle aree di cessione all'interno del lotto, per spazio pubblico o ad attività collettive, di verde pubblico e parcheggi, in alternativa alla cessione minima del 10% prevista dall'art. 8 comma 1° del D.A. 2266/U del 20/12/1983, è prevista la monetizzazione di tali aree”.

**Punto f)** – Il disposto normativo limitato alla sottozona D1 che prevede: “Per le abitazioni esistenti sono possibili interventi di ristrutturazione e ampliamento, nei limiti previsti dalle norme generali, solo se queste sono legate all'attività produttiva” viene integralmente cassato;

**Punto g)** – E' confermata la permanenza della sottozona E5a con la seguente normativa: “Nelle aree classificate come zone agricole «E5a» non sono ammessi interventi edilizi di alcuna natura”.

- 3) Di approvare e recepire le osservazioni R.A.S. di cui all'art. 3 della determinazione n. 1995 del 18/07/2014, nei termini e nel testo di cui ai sottoindicati punti a, b:

**Punto a)** – Gli schemi grafici relativi al computo dei volumi , allegati alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, sono adeguati al recepimento delle osservazioni della R.A.S. e sostituiscono integralmente quelli approvati con la precedente deliberazione C.C. n° 26 del 17/04/2014

**Punto b)** – In recepimento delle osservazioni della R.A.S. l'art. 2.0.10 del Regolamento Edilizio è integralmente sostituito con la seguente formulazione:

“Art. 2.0.10 - Distanza fra i fabbricati

1. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei corpi di fabbrica misurata nei punti di massima sporgenza; sono esclusi dal computo solamente le sporgenze di copertura a sbalzo per una profondità massima di cm 50.

2. Le prescrizioni sulle distanze si applicano sia per i distacchi di edifici sia per corpi dello stesso edificio”.

Gli schemi grafici relativi al computo delle distanze, allegati alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, sono adeguati al recepimento delle osservazioni della R.A.S. e sostituiscono integralmente quelli approvati con la precedente deliberazione C.C. n° 26 del 17/04/2014

- 4) di dare atto che l'approvazione e recepimento delle osservazioni di cui ai punti 2) e 3) del deliberato deve intendersi come modificativo del testo delle norme di attuazione al P.U.C. adottato con deliberazione di C.C. n° 43 del 11/06/2013 e approvato definitivamente con la deliberazione di C.C. n° 26 del 17/04/2014;
- 5) di RIAPPROVARE DEFINITIVAMENTE la variante al P.U.C. per la revisione delle norme tecniche di attuazione e del regolamento edilizio vigenti, con le modifiche di cui ai punti precedenti;
- 6) di dare atto che la presente deliberazione, dovendo seguire lo schema procedimentale stabilito dall'art. 20 comma 5 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii., diventerà efficace solo dopo la definitiva verifica di coerenza ad opera della R.A.S. ;
- 7) di demandare agli Uffici competenti l'espletamento degli adempimenti e procedure previste dall'art. 20 della Legge Regionale 45/89 e ss.mm.ii.;
- 8) Di dare atto che ai sensi dell'art. 20 comma 7 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii., dalla data di adozione della Variante al P.U.C. e sino alla sua entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul BURAS continuano a valere le norme di salvaguardia, di cui all'art. 12 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.;



**COMUNE DI SANLURI**  
**PROVINCIA DI MEDIO CAMPIDANO**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Numero Delibera **55**

Del **05/11/2015**

Ufficio

---

OGGETTO

**RECEPIMENTO OSSERVAZIONI R.A.S. IN SEDE DI VERIFICA DI COERENZA, RELATIVE ADOZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE AL P.U.C. PER LA REVISIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E DEL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTI.**

---

*PARERI DI CUI ALL' ART. 49 E ART. 147 BIS D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000*

<b>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO</b>	<p>Per quanto concerne la <b>REGOLARITA' TECNICA</b> esprime parere : <b>FAVOREVOLE</b></p> <p style="text-align: right;">IL Responsabile Pittiu Ignazio</p>
<b>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO</b>	<p>Per quanto concerne la <b>REGOLARITA' CONTABILE</b> esprime parere :</p>



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. 1995 /DG Prot. n. 32015/DG del 18 LUG. 2014

**Oggetto:** Comune di Sanluri - VS  
Deliberazione del C.C. n. 26 del 17.04.2014 - Verifica di coerenza - Variante a Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione

**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. 16417/37 del 18.06.2014 con il quale sono state conferite alla sottoscritta 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. 11.04.02, 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;
- 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 Sanluri, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 17.04.2014;



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. 1995/09

DEL 18 LUG. 2014

VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio;

VISTO il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 17.07.2014.

**DETERMINA**

Art. 1) La variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Sanluri, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 17.04.2014, 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:

a) Il Comune dovrà fornire motivazioni sostanziali, derivanti dalle specifiche esigenze del territorio e sostenibili nell'interesse della collettività, relativamente all'incremento della profondità minima di verande, balconi e aggetti per il computo dei volumi; dovrà conseguentemente essere modificato anche il relativo schema grafico. In assenza di tali motivazioni dovrà essere mantenuto il valore attualmente previsto dal Regolamento Edilizio (1,20 metri).

b) Il Comune dovrà riformulare la norma relativa alla possibilità di utilizzo della volumetria eccedente in caso di demolizione e ricostruzione di un edificio sito in zona B, uniformandola a quanto indicato nell'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 e precisando che la volumetria eccedente deve essere calcolata con riferimento al volume preesistente.

c) Il Comune dovrà fornire la motivazione che ha portato all'individuazione di valori così ridotti per i lotti minimi nelle zone C, chiarendo in che modo le scelte adottate derivino dalle specifiche esigenze del territorio e come si conformino con l'interesse della collettività; in assenza di adeguate motivazioni, il Comune dovrà procedere a individuare maggiori dimensioni per i suddetti lotti minimi.

d) Il Comune dovrà modificare la norma che prevede la possibilità del rilascio della Concessione diretta nei lotti di superficie inferiore ai 1500 mq in zona D, individuando





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. 1995/SG

DEL 16 LUG, 2014

puntualmente i lotti per i quali potrà essere applicata e fornendo adeguata motivazione per la necessità della sua applicazione limitatamente ai lotti indicati.

e-

Il Comune dovrà opportunamente modificare la norma che prevede la possibilità di ricorrere alla monetizzazione, prevedendone la possibilità esclusivamente per le aree che eccedono gli standard minimi previsti dal D.A. 2266/U del 20/12/1983.

f-

Il Comune dovrà specificare quali sono le norme generali a cui si fa riferimento nel caso di ristrutturazione e ampliamento delle abitazioni esistenti.

g-

Il Comune dovrà fornire adeguate motivazioni per l'eliminazione della sottozona E5a e dovrà conseguentemente produrre e trasmettere a questi uffici la tavola della zonizzazione territoriale aggiornata.

Art. 3) Si segnalano inoltre i seguenti aspetti:

a-

lo schema grafico per il computo dei volumi per porticati privati e verande riportato nel Regolamento edilizio riporta valori differenti tra il documento "Regolamento edilizio – Variante 17/04/2014 – modifica inserita a seguito di variante approvata con Del. C.C. n. 26 del 17/04/", dove il valore riportato nello schema è pari a 2 metri, e il documento "Regolamento edilizio – allegato alla Del. C.C. n. 43 del 11.06.2013 - Adozione della variante al PUC", dove il valore riportato nello schema è pari a 2,50 metri; è necessario che il Comune corregga gli elaborati in maniera opportuna affinché vengano uniformati ai contenuti riportati nelle NTA approvate

b-

sempre con riferimento allo schema grafico riportato nel Regolamento Edilizio, gli indirizzi espressi dalla giurisprudenza più recente relativamente al computo della distanza dell'edificio dai confini sono orientati a considerare che nel calcolo venga computata anche la sporgenza dei balconi.

Art. 4) Il procedimento di cui all'art. 31 della LR 7/2002 è sospeso.

Art. 5) 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. 7/2002, così come modificato dall'art. 8, comma 9, della L.R. 1/2011.



**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.  
DEL

1995/34  
18 LUG. 2014

Art. 6) La presente determinazione è comunicata all'Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica ai sensi dell'art. 21, comma 9, della L.R. n. 31/98 ed è trasmessa al Comune per quanto di competenza.

**Il Direttore Generale**

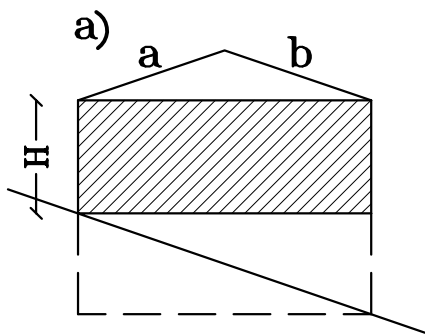
Dott.ssa Elisabetta Neroni

Direttore Servizio Pianificazione - Ing. Antonio Sanna  
Responsabile Settore - Geom. Carlo Corrias  
Funzionario Tecnico - Ing. Luisa Manigas

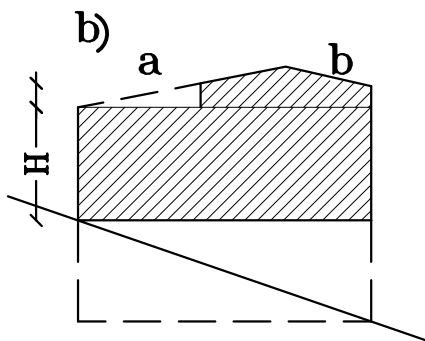
17/9/14

# Schema grafico per il computo dei volumi

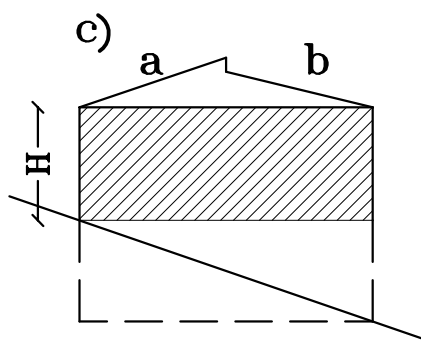
(nei casi di piano interrato non computabile)



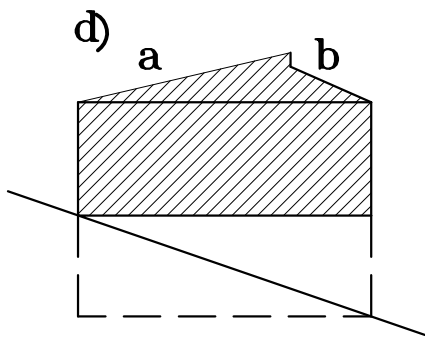
1) Pendenza  $P < 35\%$   
 $a=b$



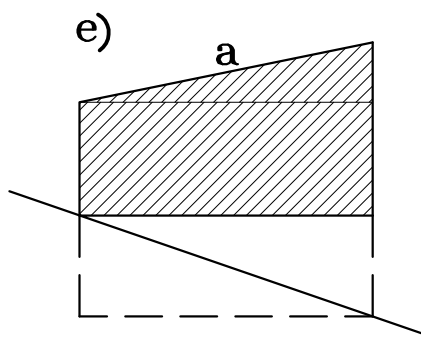
3) Pendenza  $P < 35\%$   
 $a \neq b$ ;  $(a-b) < 1/5a$



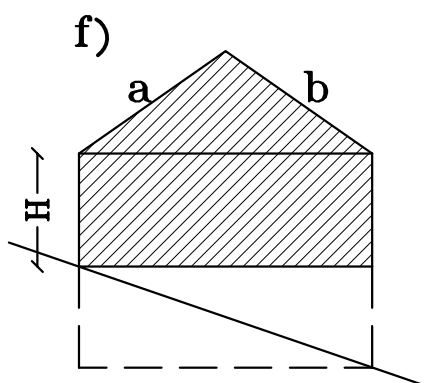
4) Pendenza  $P < 35\%$   
 $a=b$   
 $a \neq b$ ;  $(a-b) < 1/5a$



5) Pendenza  $P < 35\%$   
 $a \neq b$ ;  $(a-b) > 1/5a$



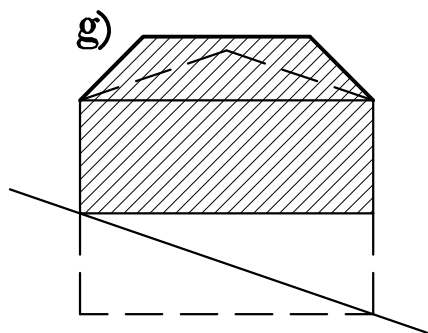
6) Pendenza  $P < 35\%$   
 $a \neq b$   $b=0$



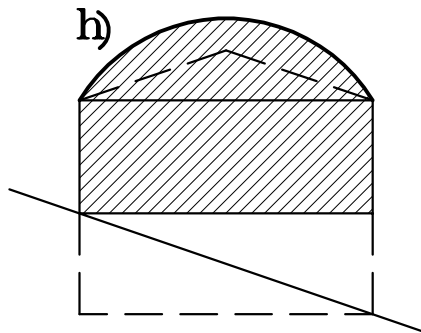
7) Pendenza  $P > 35\%$   
 $a=b$

# Schema grafico per il computo dei volumi

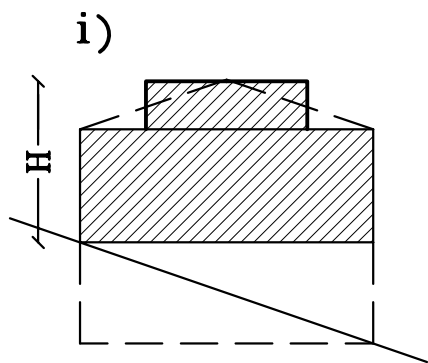
(nei casi di piano interrato non computabile)



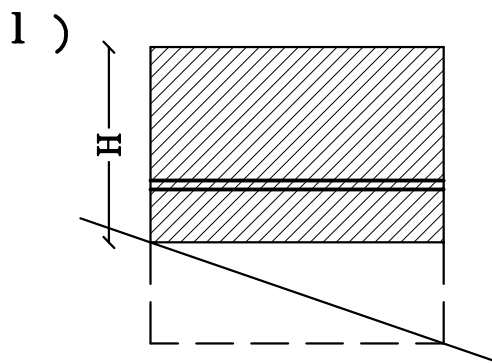
8) Pendenza  $P < 35\%$



9) Cupola



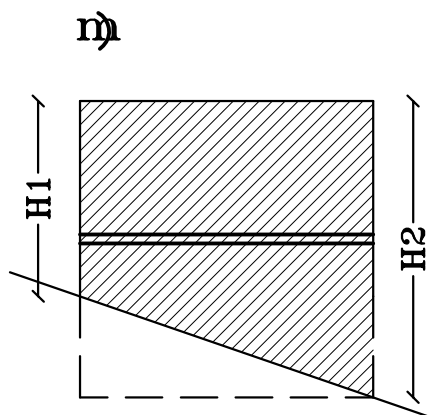
10) Attico



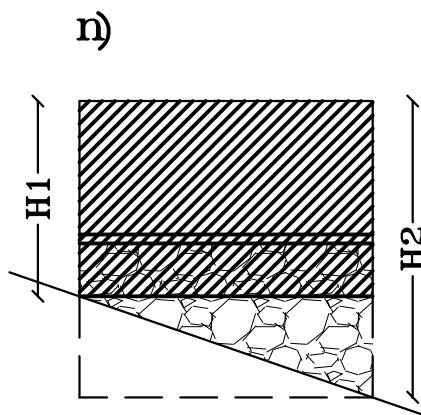
11) Seminterrato  
adibito a cantina o  
accessori in gene

# Schema grafico per il computo dei volumi

(nei casi di piano interrato computabile)

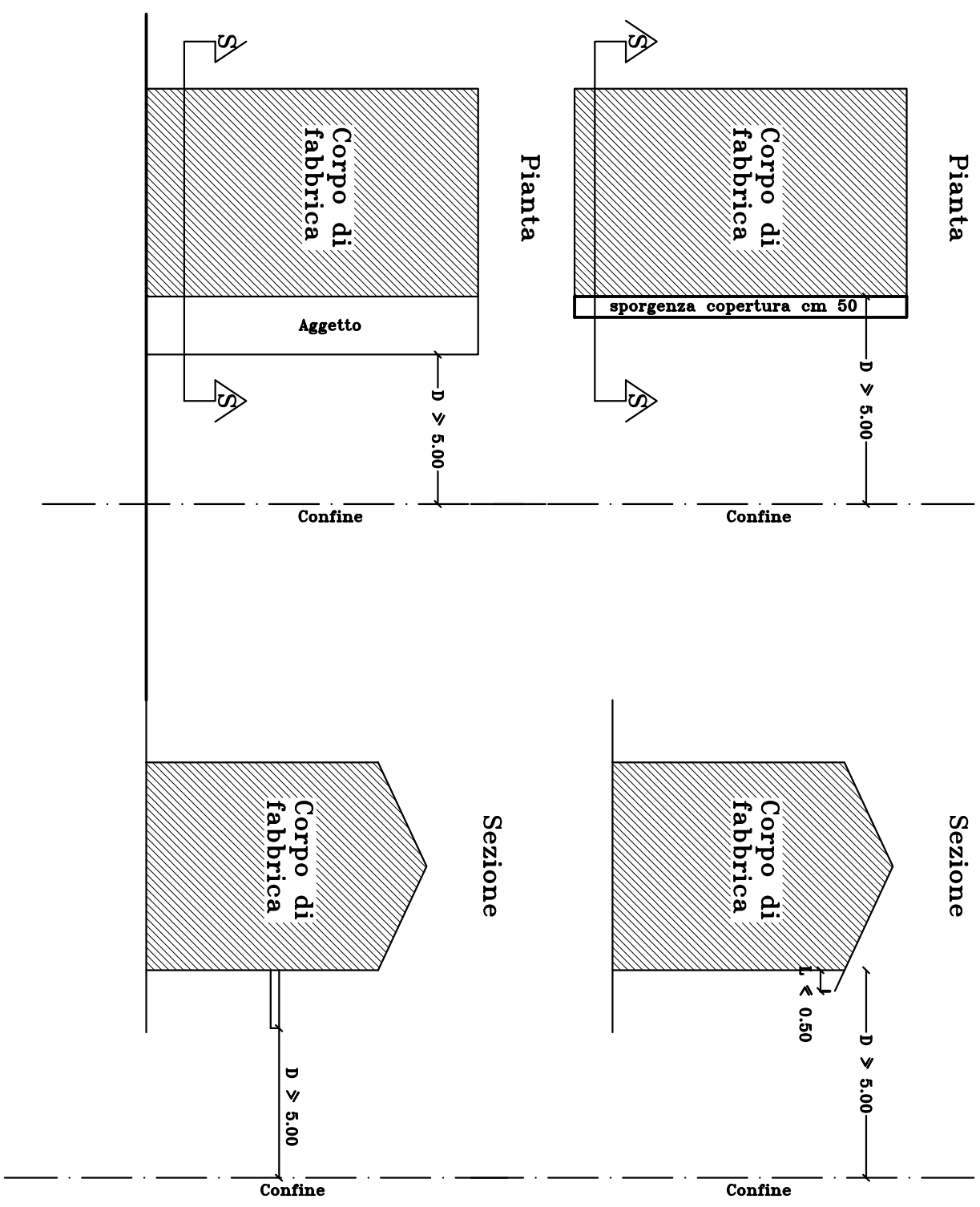


12) Seminterrato  
adibito vano utile



13) Vespaio e  
massetto fuori terra

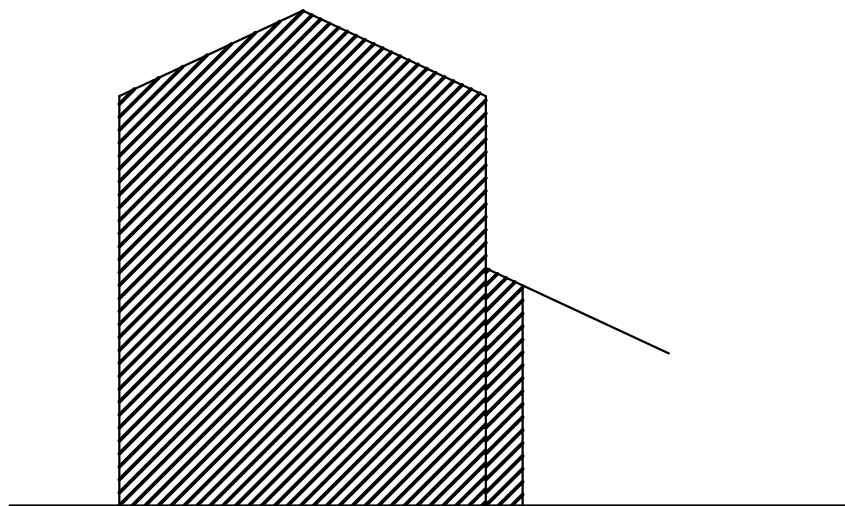
Schema grafico per il computo delle distanze dal confine con la presenza di aggetti



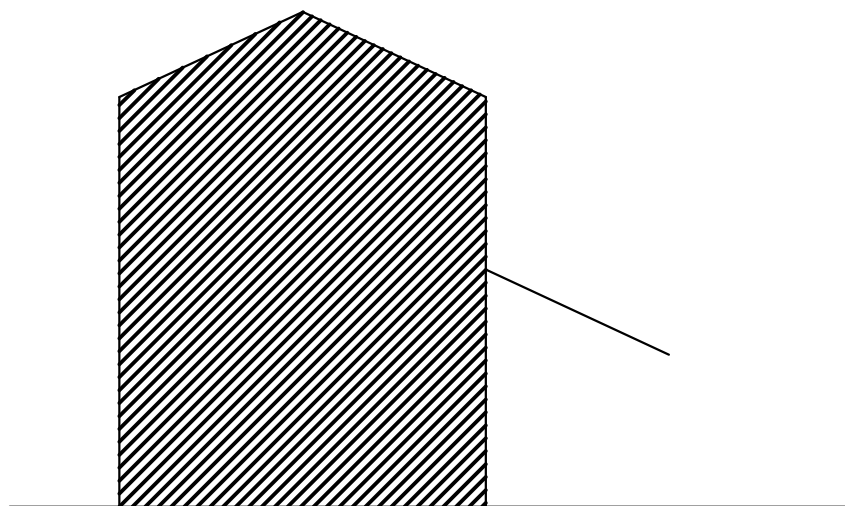


# Schema grafico per il computo dei volumi

(per porticati privati e verande che eccedono la profondità di m 2)

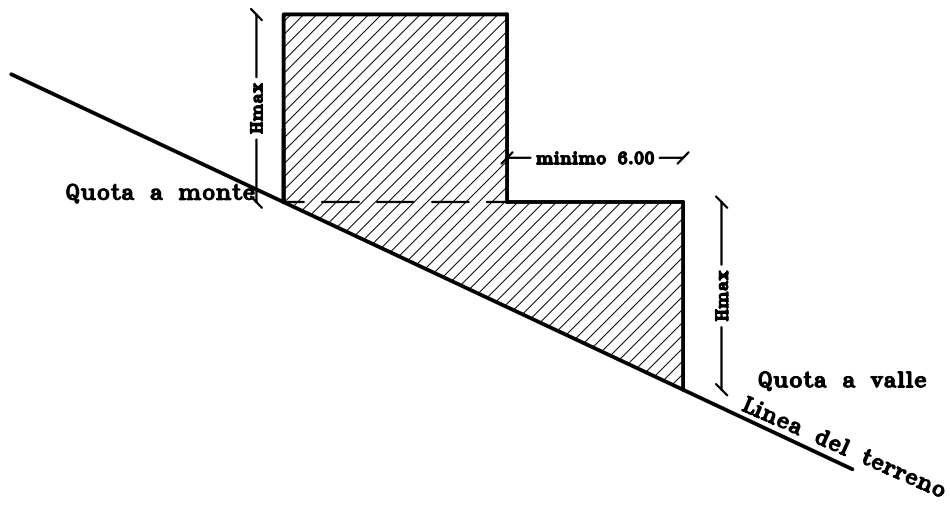


X 2.00  
prof. > 2 m



2.00  
prof. ≤ 2 m

Schema grafico per il computo dell'altezza massima di  
prospetto nei casi terreno scosceso.



# *ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 55 DEL 05/11/2015*

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista e valutata la surriportata proposta di deliberazione;

Visti i pareri, sulla proposta di deliberazione su riportata espressi ai sensi dell'art.49 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.lgs N°267 del 18.08.2000:

Del Responsabile del Servizio Tecnico, favorevole in ordine alla regolarità tecnica;

### **Sentiti gli interventi**

Del Sindaco Urpi Alberto il quale provvede ad illustrare l'oggetto posto all'ordine del giorno;

Del Consigliere Pilloni Luigi che chiede chiarimenti sulla composizione della commissione edilizia, nonché del Sindaco che chiarisce la normativa sulla composizione della stessa, ma sottolinea che la stessa è comunque un organo consultivo - priva di efficacia decisionale - ma altresì non può far parte della Commissione nessun componente politico, stante la separazione dei poteri politico/gestionali che impone la norma che regola la gestione della cosa pubblica;

Con votazione espressa in forma palese che ottiene il seguente risultato:

Voti favorevoli n. 15

Astenuti n. 1 (Pilloni L.)

Contro n. 0

### **DELIBERA**

Di approvare la surriportata proposta di deliberazione.

Con separata votazione espressa in forma palese che ottiene il seguente risultato:

Voti favorevoli n. 15

Astenuti n. 1 (Pilloni L.)

Contro n. 0

### **DELIBERA**

Di rendere la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.134, 4° comma del D.lgs 267/2000;

Il SINDACO  
(Dott. Alberto Urpi)

Il Segretario  
(Dott. Marco Zedda in qualità di Vice Segretario)

*ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO  
COMUNALE NR. 55 DEL 05/11/2015*