



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

### Comitato Tecnico Regionale Urbanistica

(art. 31 L.R. 45/89)

#### VERBALE

Il giorno 16 maggio 2011, alle ore 9:30, si è riunito il Comitato Tecnico Regionale per l'Urbanistica, ricostituito ai sensi del decreto del Presidente della Giunta Regionale N. 3885/DecP/84 del 20 luglio 2009, in attuazione della D.G.R. N° 33/2 del 16 luglio 2009.

Sono presenti:

- Ing. Giuseppe Biggio, delegato dall' Ing. Marco Melis, della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, Presidente.
- Dott.ssa Franca Leuzzi, designata dall'Assessore della Difesa dell'Ambiente;
- Dott.ssa Daniela Pillittu, delegata, dell' Assessorato alla Programmazione;
- Dott.ssa Maria Cristina Melis, delegata, dell' Assessorato al Turismo, Artigianato e Commercio;
- Ing. Salvatore Spanu, funzionario regionale, designato dall'Assessore dei Lavori Pubblici;
- Ing. Carlo Ignazio Vigo, esperto di cui alla lettera c) dell'articolo 32 della L.R. n.45/1989;
- Arch. Sandra Deiana, esperto di cui alla lettera c) dell'articolo 32 della L.R. n.45/1989;

Svolge le funzioni di segretario verbalizzante il Dott. Andrea Granitzio, funzionario regionale.

Il Presidente ing. Giuseppe Biggio, dichiara aperti i lavori.

- 1) **Codrongianos**– Variante n. 7 al PUC - Modifiche alla zonizzazione. Trasmissione documentazione integrativa. Deliberazione C.C. di approvazione definitiva n. 3 del 20.01.2012. Funzionario istruttore geom. Alessandro Meloni.



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **non coerenza** per i seguenti motivi :

Non è stata fatta la Valutazione Ambientale strategica relative alle zone interessate dalle modifiche proposte.

### Zona G8:

- non sono state fornite motivazioni a supporto della nuova zona G8 (4 ha circa) individuata in località Saccargia, soprattutto in considerazione del fatto che vi sono già presenti nelle vicinanze altre zone G, in particolare la zona G2 limitrofa al sito di interesse storico culturale della chiesa di Saccargia (119.533,08 mq, con indice territoriale max 0,20 mc/mq e un potenziale edificatorio di mc 23.907) e un'altra zona G4 nella parte più a nord in località S. Martino ( 295.191,71 mq, che con un indice pari a 0,40 mc/mq sviluppa un potenziale edificatorio di 118.077 mc). Per dette zone non sono state fornite notizie in merito allo stato di attuazione;
- con riguardo alla destinazione della zona, l'art.14 delle NTA prevede la possibilità di realizzare strutture di interesse turistico e salustico socio-sanitario, in proposito si rileva che, ai sensi dell'art. 3 del D.A. 2266/U/83, le zone di interesse turistico sono le zone F, mentre non è chiaro che cosa si intende con la definizione "salustica socio-sanitaria".
- In relazione all'ubicazione della zona G8 si fa inoltre presente che la zona ricade in area individuata dal PAI come Hg3 di pericolosità elevata da frana.

### Zona D3:

- Non sono state fornite motivazioni in merito alla scelta del sito dove è prevista la nuova zona D. Nell'art. 8 delle NTA si afferma che la zona D2 e la D3 "...vengono indicate come aree Brownfield dalla D.G.R. 27/16 del 2011". In proposito si precisa che le "aree Brownfield" di cui all'allegato B della DGR citata, sono quelle indicate dalle Linee Guida Ministeriali (Decreto del Ministero per lo Sviluppo Economico del 10 settembre 2010), come aree preferenziali dove realizzare gli impianti fotovoltaici su suolo, dette aree sono quelle "... già degradate da attività antropiche, pregresse o in atto, tra cui siti industriali, cave, discariche, siti contaminati". Le aree in cui il comune ha previsto la nuova zona D3, non hanno nessuna di queste caratteristiche, inoltre nel PUC vigente sono classificate come zone E2, vale a dire "aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva" ai sensi dell' art. 8 DPGR 228/94;
- Il comune non ha provveduto a fornire le analisi agronomiche o pedologiche al fine di dimostrare che i terreni occupati dalla nuova zona D3 non rientrano tra quelli classificati nella 1° e 2° categoria della classe di capacità d'uso del suolo. Tali categorie di aree sono

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia - Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari

Tel 070 6064390 - Fax: 070.6064319

[cell.urbanistica@regione.sardegna.it](mailto:cell.urbanistica@regione.sardegna.it)



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

definite come “**non idonee**” dalla D.G.R 27/16 del 1/6/2011 (punto 9.3 dell'allegato B). L'installazione di impianti fotovoltaici in queste categorie di aree comporterebbe l'occupazione di suoli caratterizzati da buona fertilità;

- non è stato giustificato il dimensionamento della zona D in esame. Il Comune nell'articolo 8 delle NTA afferma di voler occupare con impianti fotovoltaici a terra il 20% dell'estensione totale delle aree industriali presenti nel territorio comunale, ovvero 21,95 ha. Non chiarisce però come tale superficie viene distribuita nelle tre zone D1, D2 e D3 e di conseguenza il rispetto del limite di utilizzo stabilito dalla D.G. R. 27/16 del 1/6/2011 nella misura massima del 20%. Si precisa che tale limite deve essere calcolato, ai sensi della citata delibera, sull'estensione di ogni singola zona, pertanto, nel caso in esame, poiché la zona D3 si estende per 12,7 ha, la superficie massima occupabile con gli impianti fotovoltaici a terra non dovrebbe essere maggiore di 2,54 ha;
- non vengono esplicitate chiaramente le attività che si intendono svolgere, infatti,
- sempre nell'articolo 8 delle NTA, si parla di “destinazione esclusivamente ad impianti di produzione e conversione dell'energia elettrica” ed altre “attività connesse” senza chiarire, però, che cosa si intende con tale definizione e come il Comune intende utilizzare il restante 80% della superficie non occupata dagli impianti fotovoltaici.
- manca una formulazione completa e organica della normativa. L'art. 12 delle NTA che disciplina le “zone D – Industriali, artigianali e produttive” nel primo comma fa riferimento alle tre zone industriali D1, D2 e D3, mentre nei commi successivi disciplina unicamente la zona D1;

### Zona B1

- la trasformazione della zona C4, non ancora attuata, in zona B1 è incoerente con l'art. 3 del D.A. 2266/U/83, che definisce come zone B “quelle parti del territorio parzialmente edificate, in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% nei comuni di III e IV classe ed al 20% negli altri Comuni”. Inoltre la riclassificazione di una zona C in zona B comporta, sia un incremento degli abitanti insediabili, non sostenuto in questo caso da adeguate analisi sul fabbisogno abitativo, sia un incremento delle aree standard, di cui all'art. 6 del D.A. citato, che il Comune non ha provveduto a reperire in misura adeguata;

Lo stesso si può dire per quanto riguarda l'eliminazione di alcune aree standard in zona A, il Comune non ha dato atto del rispetto dei parametri minimi previsti dall'art. 6 del D.A. 2266/U/83.

Alcune variazioni cartografiche non sono state esplicitate e motivate in relazione, vedi per esempio la modifica discutibile della centrale via G. La Pira, all'incrocio con via Saccargia, che



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

viene chiusa con un lotto edificabile di zona B e dove viene creata una rotonda per l'inversione di marcia.

Il Comitato solleva, inoltre, dubbi relativi all'impatto paesaggistico e alla interferenza visiva tra la zona G8 e la vicina basilica di Saccargia.

- 2) **Ittireddu** – Variante al PUC - Riqualficazione funzionale delle aree del campo sportivo comunale - Ecocentro. Deliberazione C.C. di approvazione definitiva n. 47 del 06.12.2011. Funzionario istruttore geom. Alessandro Meloni.

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **coerenza**.

- 3) **Arzana** – Variante al PRG - Zona G3 servizi generali in località Is Arcus. Deliberazione C.C. di approvazione n. 37 del 30.11.2011. Funzionario istruttore Ing. Giambachisio Demelas.

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **non coerenza** per i seguenti motivi:

- 1) La variante risulta in contrasto con l'art. 23, comma 1, lett. a) delle NTA del PPR che vieta i nuovi interventi edilizi del tipo di quelli previsti in attuazione alla variante, che comporterebbero la radicale trasformazione dell'area naturale pregiudicandone la funzionalità ecosistemica e la fruibilità paesaggistica;
- 2) Non è stata avviata la procedura di assoggettabilità alla VAS prevista dal comma 3 dell'art. 6 del D. Lgs. 152/2006, e s. m. i.;
- 3) La variante risulta in contrasto con l'art. 22, comma 4 delle NdA del PAI che vieta la realizzazione di ecocentri nelle aree di pericolosità media da frana.

Il Comitato inoltre rileva l'opportunità di localizzare l'ecocentro a minore distanza dal centro urbano e suggerisce, inoltre, di individuare una dimensione appropriata alla destinazione dello stesso ecocentro.

- 4) **Lotzorai** – Variante al PRG - 2° lotto strada Donigala - Lido delle Rose. Deliberazione C.C. di approvazione n. 2 del 15.02.2012. Funzionario istruttore Ing. Giambachisio Demelas.



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **coerenza**.

- 5) **Lotzorai** – Variante al PRG - 3° lotto strada Donigala - Lido delle Rose. Deliberazione C.C. di approvazione n. 3 del 15.02.2012. Funzionario istruttore Ing. Giambachisio Demelas.

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **coerenza**.

- 6) **Sedini** – Variante al PUC - Rivisitazione aree standard. Deliberazione C.C. di approvazione n. 3 del 08.02.2012. Funzionario istruttore Arch. Rita Picasso.

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, chiede un rinvio al fine di acquisire i seguenti chiarimenti ed elementi integrativi:

occorre che il Comune chiarisca qual è la carta che rappresenta correttamente gli standard a seguito della variante, atteso che vi sono differenze sostanziali tra la rappresentazione delle aree standard riportate nella tavola 3 "zonizzazione urbana PUC in variante" e la tav. 5 "standards PUC in variante". Infatti nella tavola 5 non sono state riportate porzioni di aree S3 e S4 che sono invece riportate nella tavola 3 in posizione limitrofa alla strada vicinale per Silanus.

Il Comitato, inoltre, chiede che gli elaborati grafici inviati dagli uffici tecnici comunali vengano timbrati e autenticati come allegati delle delibere di consiglio comunale.

- 7) **Ossi** – Variante al PUC - Adeguamento viabilità e zonizzazione urbanistica. Deliberazione CC n. 52 del 20.12.2011. Funzionario istruttore Arch Rita Picasso.

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **non coerenza** per le seguenti motivazioni :

- 1) - Il Comune non ha provveduto ad avviare la procedura di VAS per quanto riguarda la previsione di nuove zone, in particolare le nuove zone G e D nel territorio extra-urbano;
- 2) - Con riguardo alla compatibilità delle nuove zone individuate e le previsioni del PAI, il Comune di Ossi ha fatto richiesta di variante al PAI ai sensi dell'art.37, comma 3, lett.b, delle NdA del PAI, approvata preliminarmente dal Comitato Istituzionale di Bacino con Delibera n. 3



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

del 16.12.2010, ma non ha provveduto a fornire la carta della sovrapposizione delle previsioni urbanistiche con le perimetrazioni derivanti dallo studio di variante al PAI secondo quanto previsto dalle "Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI" (Linee Guida per l'Adeguamento del PUC al PAI - BURAS n. 29 del 10.9.2007).

3) - Nonostante l'insediabilità del PUC sia stata variata, dalle tabelle allegate alla relazione si evince un aumento della popolazione di circa 200 abitanti, dal 2001 al 2015, tale previsioni non è supportata da adeguate analisi e non sono stati forniti i dati relativi all'andamento demografico della popolazione.

4) - Non sono stati forniti dati relativi al dimensionamento del piano, variato a seguito della individuazione di nuove zone urbanistiche B e rivisitazione delle C. Si rileva, infatti, un aumento significativo dell'insediabilità che passa dagli attuali 7118 abitanti (nelle zone A e B del piano vigente) ai 7686 proposti con la variante. Non è stato fornito in proposito alcun tipo di dato quale ad esempio: estensione delle nuove zone, parametri abitativi, indici di edificabilità ecc;

5) - Con riguardo alle nuove zone B2, non sono state fornite le verifiche della sussistenza dei requisiti volumetrici richiesti dall'art. 3 del D.A. 2266/U/83, ai fini della classificazione di zona B, ciò anche in considerazione del fatto che dalla cartografia fornita tali aree risultano inedificate;

6) - Non sono state fornite le N.T.A. relative alle nuove zone previste;

7) - si rileva la previsione di diverse aree S in prossimità e all'interno delle zone C (le tabelle allegate alla relazione riportano dati riferiti agli standard delle zone C), non è chiaro se trattasi di standard legati all'attuazione delle zone C limitrofe o di standard di piano previsti ai sensi dell'art.6 del D.A. 2266/U/83, che devono essere assicurati per ogni abitante insediato o da insediare nelle zone A e B, in tal caso si rileva l'irrazionale dislocazione di dette aree ubicate per lo più distanti dalle zone di riferimento;

8) si rileva l'ingiustificata individuazione di nuove aree G e D, sparse nel territorio extraurbano, che determinano una eccessiva frammentazione delle urbanizzazioni e conseguente irrazionale consumo del territorio;

8) **Quartucciu** – Variante al PUC - Opera pubblica, realizzazione via Silanus. Deliberazione CC n. 58 del 28.03.2011. Funzionario istruttore ing. Sofia Secci.



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **coerenza** con le seguenti **suggerimenti e/o segnalazioni**:

- 1) Posto che la verifica degli standard è stata condotta limitatamente al comparto del territorio comunale interessato dalla variante, e che nel corso del tempo si sono verificate variazioni della dotazione di tali aree dovute a varianti allo strumento urbanistico generale, si ritiene necessario che l'Amministrazione Comunale trasmetta una tabella aggiornata di contabilità urbanistica relativa all'intero territorio.
  - 2) È necessario rettificare alcuni errori materiali relativi, prevalentemente, a dati e superfici catastali replicati in maniera non coerente nella Relazione Tecnica Illustrativa e nei vari elaborati trasmessi.
- 9) **Barrali** – Variante generale al PUC - Adeguamento viabilità e zonizzazione urbanistica. Deliberazione CC n. 8 del 29.02.2011. Funzionario istruttore ing. Giorgio Speranza.

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, chiede un rinvio con le seguenti motivazioni:

### Modifiche alle NdA

- 1) Articoli 7 e 9. È necessario evidenziare i riferimenti normativi e/o giurisprudenziali che consentono le modifiche proposte, considerato che per giurisprudenza costante *"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 oggetti 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*

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia - Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari

Tel 070 6064390 - Fax: 070.6064319

[cell.urbanistica@regione.sardegna.it](mailto:cell.urbanistica@regione.sardegna.it)



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

*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)".*

- 2) Articolo 17. È necessario adeguare la superficie minima di intervento proposta alla definizione della sottozona E51 prevista dal PUC (*"aree marginali per attività agricole nelle quali si ravvisa l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale"*) e a quanto stabilito dall'articolo 8 del DPGR 228/1994, secondo cui occorre suddividere il territorio agricolo in differenti sottozone calibrando in funzione della vocazione agricola di ogni singola sottozona le destinazioni d'uso ammissibili e i vari parametri edificatori (indici, superfici minime, ecc) che pertanto non potranno essere i medesimi per tutte le sottozone agricole dal momento che, per definizione, ogni sottozona presenta attitudini agricole diverse dalle altre.

### Modifiche/Introduzioni al RE

- 1) Articolo 31.18 (Fabbricato accessorio - Tettoia). Si dovranno evidenziare le motivazioni per cui per essere definita tettoia uno spazio coperto deve essere *"edificato con soluzione di continuità pari ad almeno ml. 1,00 rispetto ad altre volumetrie chiuse"* e l'intera disciplina prevista dovrà essere ulteriormente verificata conformemente:
- a) alle modalità minime di calcolo dei volumi 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;
  - b) alla possibilità di 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 costituiscono volume tutti i locali chiusi per più di 3 lati. 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 (CdS IV, 07.07.2008 n. 3381)"*);
  - c) alla consolidata giurisprudenza secondo cui non rientrano nel computo delle distanze solo gli sporti ornamentali e di limitate dimensioni (CdS IV, 02.11.2010 n. 7731; CdS IV, 05.12.2005





## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

n. 6909; CdS V, 19.03.1996 n. 268; Cassazione n. 4195/1995, n. 8240/1997, n. 5719/1998, n. 2986/1999, n. 13001/2000, n. 1556/2004).

e con i seguenti **suggerimenti e/o segnalazioni**:

### Modifiche alla zonizzazione

- 1) Nella Tavola della zonizzazione del centro abitato occorre correggere la campitura delle zone di espansione C2 *"Espansione con piano attuativo vigente"* che, ai sensi del DA 2266/U/1983 devono contenere al loro interno i lotti fondiari, le aree per standard urbanistici e le sedi viarie.

### Modifiche alle NdA

- 1) Articolo 7, punto 7. Occorre uniformare la previsione relativa ai *"muri pieni di recinzione"* al Codice Civile, articolo 878, secondo cui *"Il muro di cinta e ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai tre metri non è considerato per il computo della distanza ..."*.
- 2) Articolo 7, punto 8. Occorre uniformare la previsione delle *"sopraelevazioni nel rispetto degli allineamenti esistenti"* alla costante giurisprudenza secondo cui *"La sopraelevazione di un fabbricato è una nuova costruzione e deve pertanto rispettare le distanze legali tra costruzioni stabilite dalla normativa vigente al momento della relativa realizzazione. Tale obbligo di rispetto sussiste anche quando la sopraelevazione sia "rientrata" rispetto al muro di appoggio, e questo sia stato costruito a distanza legale secondo la normativa all'epoca vigente"* (Cassazione Civile II, 7 dicembre 2004, n. 22895).
- 3) Articoli 16 e 17. Occorre uniformare la previsione dell'utilizzo di più corpi aziendali separati per *"la verifica delle sussistenze delle superfici fondiari minime di intervento"*, al DPGR 228/1994, articolo 3, comma 5, secondo cui l'utilizzo di più corpi aziendali separati può essere concesso solo per il raggiungimento della *"superficie minima"* e non anche per generare volume; a tal fine vale invece la regola generale della cessione di cubatura tra corpi continui (significativa ed effettiva vicinanza tra i fondi asserviti), come da giurisprudenza costante.
- 4) Articoli 16 e 17. Occorre uniformare la distanza dai confini dei *"nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi"* al DPGR 228/1994, articolo 5, comma 1, che prevede 50 m e non 5 m.
- 5) Articoli 16 e 17. Occorre aggiornare la previsione che la distanza minima tra fabbricati *"non è richiesta se la superficie finestrata non concorre a determinare la quantità minima di superficie finestrata richiesta dal Regolamento Edilizio con riferimento alle norme di igiene e salubrità"* prevedendo che la distanza minima tra pareti finestrate sia sempre garantita e sia pari, come minimo, a 8 m oppure all'altezza del fabbricato più alto.
- 6) Articoli 16 e 17. Occorre rivedere la normativa delle sottozone agricole previste dal PUC in conformità all'articolo 8 del DPGR 228/1994, prevedendo i parametri edificatori (indici, superfici minime, ecc) in funzione della vocazione agricola di ogni singola sottozona.

### Modifiche/Introduzioni al RE

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia - Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari

Tel 070 6064390 - Fax: 070.6064319

[cell.urbanistica@regione.sardegna.it](mailto:cell.urbanistica@regione.sardegna.it)



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

- 1) Articoli 9, 10 e 11 (Commissione Edilizia). È necessario rivedere l'impaginazione dell'elenco puntato delle casistiche di opere soggette al parere della CE, correggere, nell'articolo 10, il testo vigente da sostituire che risulta uguale al testo modificato, riportare per esteso le tipologie di lavori soggetti al parere della commissione edilizia e non effettuare un rimando alle NdA.

**10) Tonara** – Variante al PUC - Nuova zona D Deliberazione CC n. 14 del 09.07.2011. Funzionario istruttore ing. Alessandro Manca.

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di coerenza con le seguenti **prescrizioni**:

- 1) introdurre nella norme di attuazione la previsione di cui all'art. 8 del D.A. 2266/U/83 il quale impone per attività commerciali in zona D che "a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio";
- 2) trasmettere apposita deliberazione di Consiglio Comunale di presa d'atto dei contenuti della nota sindacale prot. 1901/2012 e delle presenti prescrizioni;
- 3) trasmettere copia delle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico comunale comprensive delle modifiche introdotte con la presente variante.

**11) La Maddalena** – Variante al PUC - Regolamento Edilizio - Soppressione commissione edilizia Deliberazione CC n. 21 del 21.03.2012. Funzionario istruttore ing. Carla Sanna.

Il CTRU, sulla base della relazione illustrata dall'ufficio, che si conserva agli atti del Comitato, esprime parere di **coerenza**.

**alle ore 11,10 il Presidente dichiara chiusa la seduta**

- Ing. Giuseppe Biggio

- Dott.ssa Franca Leuzzi

- Dott.ssa Daniela Pillittu

- Dott.ssa Maria Cristina Melis

- Ing. Carlo Ignazio Vigo

- Arch. Sandra Deiana

- ING. SALVATORE SPANU

**Il Segretario**

Dott. Andrea Grantizio