



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della Pianificazione urbanistica territoriale e Vigilanza edilizia

Regione Autonoma della Sardegna  
Prot. n. DG Pianificazione Urbanistica Territoriale Cagliari,  
Prot. Uscita del 15/10/2012  
nr. 0058092  
Classifica XII.1.2  
04-02-00



**Oggetto:** Edificazione in aree bianche limitrofe a zone classificate Hg4 nella cartografia del P.A.I..

In riscontro alla nota prot. n. 30969 del 23.04.2012 si evidenzia quanto segue.

Dall'elaborato allegato al quesito risulta che una parte dell'immobile oggetto di demolizione è ubicata in area classificata HG4 dal Piano stralcio per l'assetto idrogeologico e in parte in area non classificata dallo stesso Piano, mentre la nuova volumetria dovrebbe essere ubicata totalmente nell'area non classificata.

Per quanto di competenza, si deve rilevare che per gli interventi nelle aree non classificate non appare possibile definire a priori un'eventuale situazione di rischio ovvero la compatibilità sotto il profilo idraulico, geologico e geotecnico. Si deve preliminarmente osservare che la Direzione scrivente non è competente alla formulazione di valutazioni in merito a un'eventuale situazione di rischio ovvero sulla compatibilità sotto il profilo idraulico, geologico e geotecnico di uno specifico intervento. Nell'ambito delle proprie competenze, si possono formulare le seguenti considerazioni.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della Pianificazione urbanistica territoriale e Vigilanza edilizia

Dalla disciplina del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) si desume che una valutazione a priori di uno specifico intervento edilizio in riferimento a un'eventuale situazione di rischio, ovvero sulla sua compatibilità sotto il profilo idraulico, geologico e geotecnico, può riscontrarsi solo negli strumenti urbanistici ovvero in alcuni casi particolari previsti dal Piano. Infatti, lo stesso Piano prevede l'obbligo per i comuni, in sede di predisposizione di nuovi strumenti urbanistici generali e attuativi, o loro varianti generali, di procedere ad appositi studi. In proposito, l'art. 8, comma 2, delle norme tecniche di attuazione del PAI dispone che *"Indipendentemente dall'esistenza di aree perimetrate dal PAI, in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici anche di livello attuativo e di varianti generali agli strumenti urbanistici vigenti i Comuni - tenuto conto delle prescrizioni contenute nei piani urbanistici provinciali e nel piano paesistico regionale relativamente a difesa del suolo, assetto idrogeologico, riduzione della pericolosità e del rischio idrogeologico - assumono e valutano le indicazioni di appositi studi di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, predisposti in osservanza dei successivi articoli 24 e 25, riferiti a tutto il territorio comunale o alle sole aree interessate dagli atti proposti all'adozione"*. Il successivo comma 3 dello stesso articolo precisa che: *"Gli studi di cui al comma 2 analizzano le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti collegate alle nuove previsioni di uso del territorio, con particolare riguardo ai progetti di insediamenti residenziali, produttivi, di servizi, di infrastrutture"*.

In ogni caso, si osserva che l'art. 23 delle stesse norme prevede espressamente che le disposizioni specifiche per prevenire, attraverso la regolamentazione degli interventi ammissibili, i pericoli idrogeologici e la formazione di nuove condizioni di rischio idrogeologico nel bacino idrografico unico della Regione Sardegna valgono solo nelle aree perimetrate dalla cartografia elencata nell'articolo 3 quali aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), nonché quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1), con le caratteristiche definite nella Relazione Generale, a prescindere dall'esistenza di aree a rischio perimetrate e di condizioni di rischio a carico di persone, beni ed attività vulnerabili. In tema di aree non classificate, in quanto non perimetrate, appare opportuno richiamare, per completezza, le disposizioni contenute nell'art. 26 delle stesse norme, intitolato *"Aree pericolose non perimetrate nella cartografia di piano"*, in cui si elencano delle tipologie di aree idrografiche o di versante che possiedono significativa pericolosità idraulica o geomorfologica e alle quali lo stesso art. 23 estende in sostanza il regime normativo delle aree di pericolosità idrogeologica.

Al di fuori delle ipotesi sopra richiamate, nelle aree non classificate, in relazione a uno specifico intervento edilizio, un'eventuale situazione di rischio sotto il profilo idraulico, geologico e geotecnico costituisce comunque oggetto di approfondimento in fase di progettazione dell'intervento che si intende realizzare, incidendo sulle relative scelte progettuali, dal momento che in sede di rilascio del titolo è richiesta la relazione geologica.



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA**

Direzione generale della Pianificazione urbanistica territoriale e Vigilanza edilizia

In relazione poi alle possibilità edificatorie offerte dalle norme contenute nella legge regionale n. 4 del 2009, si evidenzia che l'art. 8 comma 2 della legge regionale n. 4 del 2009, come recentemente modificato dall'art. 7, comma 1, lettere b) e c), della legge regionale n. 21 del 2011 recita: "2. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 non si applicano agli edifici collocati in aree dichiarate, ai sensi del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico di cui alla legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), e successive modifiche ed integrazioni, di pericolosità idraulica elevata o molto elevata (Hi3 - Hi4), ovvero in aree di pericolosità da frana elevata o molto elevata (Hg3 - Hg4) fatta eccezione per la tipologia di interventi specificamente prevista, in tali aree, dalle norme tecniche di attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico".

Poiché parte del volume ricade in area classificata Hg4 dal PAI, l'art. 31, comma 2, delle norme di attuazione del PAI prevede che: "In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito,".

Dunque, gli interventi di ampliamento non sarebbero ammessi.

Nel quesito si specifica però che l'immobile è oggetto di demolizione e successiva ricostruzione in area non classificata. Troverebbe quindi applicazione l'art. 5 della legge regionale n. 4 del 2009, come recentemente modificato dall'art. 5 della legge regionale n. 21 del 2011, che al comma 1 consente interventi di demolizione e ricostruzione, senza l'obbligo del rispetto dell'aspetto, della forma e dell'orientamento dell'edificio originario all'interno del lotto.

Inquadrato in tali termini, l'intervento parrebbe in astratto ammissibile in quanto, per la parte dell'immobile ricadente nell'area Hg4 si avrebbe in pratica solo la demolizione senza ricostruzione nello stesso sito, intervento consentito dalle norme del PAI, mentre la ricostruzione avverrebbe in area non classificata dal PAI e quindi, in astratto, salve le considerazioni svolte sopra, realizzabile.

Infine, secondo quanto affermato nel quesito, l'area su cui si trova l'edificio è classificata I3 - H2 (di salvaguardia) dal vigente strumento urbanistico del Comune di . In proposito, si deve ricordare che la Circolare contenente indirizzi applicativi sulla legge regionale n. 4 del 2009 approvata con la deliberazione della Giunta regionale n. 9/15 del 2.3.2010, chiarisce al punto 5.5.: "Gli incrementi volumetrici attribuiti dall'art. 5, prescindono dalla zona territoriale omogenea nella quale è ubicato l'immobile e possono superare gli indici massimi di edificabilità previsti dalla strumentazione urbanistica comunale e dalle vigenti disposizioni normative regionali.

La norma intende in particolare riferirsi oltre agli indici massimi di fabbricabilità, anche a tutte quelle altre disposizioni che concorrono a definire l'effettiva edificabilità dei suoli, quali la superficie minima di intervento, le altezze, i rapporti di copertura e le distanze di cui alla strumentazione urbanistica comunale ed alle vigenti disposizioni regionali.

Al riguardo occorre però precisare che le zone classificate H dagli strumenti urbanistici, come stabilito dal Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 20 dicembre 1983 n.



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA**

Direzione generale della Pianificazione urbanistica territoriale e Vigilanza edilizia

2266/U, che prescrive per tali zone un indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, comprendono delle aree in cui l'edificabilità è preclusa da altre norme come le fasce di rispetto stradale ovvero la fascia di rispetto cimiteriale. Pertanto, il relativo regime edificatorio è stabilito anche alla luce di tali speciali disposizioni.

La distinzione accennata è fondamentale in quanto gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 della legge regionale n. 4 del 2009, per espressa previsione contenuta nell'art. 8 comma 5 *ter* della legge regionale n. 4 del 2009, recentemente introdotto dall'art. 7, comma 1, lettera f), della legge regionale n. 21 del 2011 che recita: *"sono realizzati in deroga alle previsioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali vigenti ed in deroga alle vigenti disposizioni normative regionali; possono essere superati gli indici massimi di fabbricabilità. È in ogni caso fatto salvo il rispetto delle disposizioni del Codice civile e i diritti dei terzi"*.

Tale ultima disposizione chiarisce che la legge regionale n. 4 del 2009 ammette la deroga alle previsioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali vigenti nonché alle vigenti disposizioni normative regionali, consentendo il superamento degli indici massimi di fabbricabilità, ma non a leggi statali.

Pertanto, qualora l'inedificabilità stabilita per un'area dagli strumenti urbanistici derivi dall'applicazione di norme statali quali quelle sopra richiamate (fasce di rispetto stradale ovvero la fascia di rispetto cimiteriale), si deve ritenere che tale inedificabilità non possa essere superata dalle previsioni della legge regionale n. 4 del 2009.