



**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

> COMUNE DI POSADA
PEC

Oggetto: Legge regionale n. 8/2015. Parere in merito alla possibilità di realizzare gli incrementi volumetrici previsti dall'articolo 30 in deroga a tutte le previsioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali.

Con nota n. 4875 del 03.07.2018 (protocollo RAS n. 35887 del 20.09.2018) il Comune in indirizzo chiede se l'articolo 30 della legge regionale n. 8/2015 operi in deroga "generalizzata" alle "previsioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali, come diversamente stabilito dalla legge regionale n. 4/2009, modificata dalla legge regionale n. 21/2011, articolo 8, comma 5-ter ^[1]". Il dubbio deriva dal fatto che, relativamente ad una istanza di incremento volumetrico ai sensi dell'articolo 30, comma 7, della legge regionale n. 8/2015, è stato riscontrato un palese contrasto con le previsioni del Piano urbanistico comunale, che non consentono alcun nuovo volume per le aree in cui ricade il fabbricato ^[2].

Il comune evidenzia che trattasi di area qualificata dal PUC come "boscata", sebbene nelle tavole di analisi l'area sia invece considerata come antropizzata all'interno di un contesto rurale, precisando altresì che "la delimitazione indicata si riferisce ad una zona omogenea agricola "E5" all'interno del territorio del comune di Posada dettata da una chiara scelta politica dell'amministrazione comunale che va ben oltre i limiti imposti dal PPR'.

Si premette, anzitutto, che i pareri rilasciati dalla scrivente Direzione Generale non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Si precisa, altresì, che la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta.

Pertanto, entro i limiti sopra specificati e ferma la competenza del Comune all'assunzione delle proprie determinazioni in merito a quanto richiesto, si rappresenta quanto segue.

Come precisato nel quesito dell'amministrazione comunale la legge regionale n. 8/2015, diversamente dalla precedente legge regionale n. 4/2009 che ammetteva gli interventi di incremento volumetrico "in deroga alle previsioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali vigenti ed in deroga alle vigenti

^[1] Il citato articolo 8, comma 5-ter, della legge regionale n. 4/2009 recitava:

"Gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 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"

^[2] L'area nella quale ricade il fabbricato oggetto di richiesta di incremento volumetrico è classificata come "boscata" nella Tavola 30 del PUC, sebbene nelle tavole di analisi l'area sia invece considerata come antropizzata all'interno di un contesto rurale, per le quali la disciplina dell'articolo 33, comma 5, delle NTA del PUC prevede "a. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni all'interno delle zone boscate individuate dalla tavola "Sistemi e regole"; b. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro".



**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

disposizioni normative regionali”, non prevede più una deroga generalizzata a tutte le previsioni contenute nella normativa comunale e regionale.

L'articolo 30, comma 1, consente, infatti, *“l'incremento volumetrico degli edifici esistenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B, C, D, E, F e G”*, nel rispetto delle condizioni previste dal Titolo II, Capo I, della legge, che, fatti salvi i casi di *“inammissibilità”* previsti dall'articolo 34, prevede esplicitamente, all'articolo 36, comma 3, lettera c-bis, che l'incremento volumetrico nella zona urbanistica omogenea E è consentito *“indipendentemente dal possesso dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 26, mediante il superamento della superficie minima di intervento prevista dalle vigenti disposizioni regionali e comunali, purché superiore a un ettaro, non raggiungibile con l'utilizzo di più corpi aziendali separati e ferme le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle vigenti disposizioni paesaggistiche”* e all'articolo 36, comma 4, che:

“a) è consentito mediante il superamento degli indici volumetrici previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali;

b) può comportare il superamento dei limiti di altezza dei fabbricati e di superficie coperta previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali;

c) può comportare il superamento dei limiti di distanza da fabbricati, da pareti finestrate e dai confini previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali, fino ai limiti previsti dal Codice civile, solamente nei casi in cui l'incremento volumetrico sia realizzato internamente al perimetro determinato dalla sagoma più esterna dell'edificio, computata tenendo conto di balconi e aggetti di qualsiasi tipo.”

Non è, pertanto, prevista una deroga generalizzata alle disposizioni comunali e regionali.

Nel caso specifico, quindi, ai fini del rilascio del titolo edilizio, l'amministrazione comunale dovrà compiere un'attenta analisi della disciplina urbanistica dettata dal piano urbanistico comunale, verificando se essa preveda un divieto di edificazione per la sottozona interessata dall'intervento (nel qual caso l'aumento volumetrico previsto dall'articolo 30 della legge regionale n. 8/2015 non potrà trovare applicazione), ovvero, verificando se la normativa urbanistica dettata dallo strumento di pianificazione si limiti a disciplinare l'edificazione in ambito agricolo mediante l'attribuzione di un ridotto indice edificatorio, ma non precludendo le possibilità edificatorie dei luoghi (nel qual caso potrà trovare applicazione l'incremento volumetrico previsto dall'articolo 30, comma 7, della citata legge regionale, in quanto, ai sensi dell'articolo 36, comma 4, lettera a), *“è consentito il superamento degli indici volumetrici previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali”*).

Verifiche che, si ribadisce, l'amministrazione comunale dovrà compiere nella fase istruttoria relativa al procedimento di rilascio del titolo abilitativo.

Il Direttore Generale

Ing. Antonio Sanna

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu

Resp. Settore e Funz. Istruttore: Ing. Giorgio Speranza

Firmato digitalmente da

**ANTONIO
SANNA**