



**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**

**Oggetto: Comune di Budoni (SS).  
Deliberazione del CC n. 04 del 09.05.2019 – Verifica di coerenza.  
Variante al PUC – Modifica alle NTA e al Regolamento edilizio.**

**IL DIRETTORE GENERALE**

- VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTA la L.R. n. 1 del 7 gennaio 1977, recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori Regionali;
- VISTA la L.R. n. 31 del 13 novembre 1998, 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. 23926/47 del 03.07.2019 con il quale sono state attribuite alla Dr.ssa Maria Ersilia Lai le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTO l'articolo 31, comma 5, della L.R. n. 7 del 22 aprile 2002, che prevede che la Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia compia, nell'ambito del procedimento approvativo dei piani urbanistici generali degli enti locali e loro varianti, la verifica di coerenza con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio, con il quadro legislativo e con le direttive regionali;
- VISTA la variante al PUC del Comune di Budoni adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 19.12.2018 e approvata definitivamente con Deliberazione n. 4 del 09.05.2019, trasmessa dal Comune per la verifica di coerenza con nota prot. n. 5282 del 21.05.2019 (prot. RAS n. 18944 del 23.05.2019) e successivamente integrata con nota n. 7003 del 26.06.2019 (prot. RAS n. 24346 del 01.07.2019);
- VISTA la nota prot. n. 30881 del 20.08.2019 di sospensione della procedura di Verifica di Coerenza;
- PRESO ATTO che la variante interessa il RE e le NTA del PUC in adeguamento al PPR approvato definitivamente con Deliberazione n. 14 del 19.04.2018, reso coerente



**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

con Determinazione n. 816/DG del 16.05.2018, che a seguito della sentenza del TAR Sardegna n. 560/19 che ha annullato la Deliberazione del Consiglio Comunale n.14/2018 (e, di conseguenza, anche la Determinazione 816/DG/2018) è stato ri-approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 08.08.2019, di convalida della precedente deliberazione n. 14 del 19.04.2018, ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della legge n. 241/1990, reso coerente con Determinazione n. 978/DG del 10.09.2019, pubblicato sul BURAS n. 41 del 19.09.2019;

- VISTO** l'atto di indirizzo allegato alla Delibera G.R. n. 5/48 del 29 gennaio 2019, relativo ai procedimenti di approvazione degli atti di governo del territorio e, in particolare, il paragrafo relativo alla disciplina del regime transitorio;
- PRESO ATTO** che la variante al PUC in oggetto è stata adottata prima della modifica normativa della L.R. n. 1 del 11 gennaio 2019 e, pertanto, ai sensi del comma 2 dell'articolo 21 della medesima L.R. n. 1 del 2019, può essere seguito, in via transitoria, il procedimento previgente;
- VISTA** la relazione istruttoria dell'Ufficio allegata alla presente determinazione;
- RITENUTO** di dover provvedere conformemente alle risultanze della relazione istruttoria;

**DETERMINA**

Per le motivazioni indicate in premessa:

**Art. 1** La variante allo strumento urbanistico del Comune di Budoni, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 09.05.2019, risulta **coerente** col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato, **condizionatamente** al recepimento delle seguenti **prescrizioni**:

Modifiche alle NTA

1. (NTA4) Articolo 5.37 – Occorre rivedere la definizione di veranda in linea con la definizione n. 42 del Quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo nazionale approvato con Intesa del 20 ottobre 2016. Si suggerisce: "37. Veranda – Elemento edilizio coperto, avente le medesime caratteristiche di balcone, ballatoio, loggia/loggiato, portico/porticato e terrazza chiuso sui lati con superfici vetrate o elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. La veranda costituisce sempre volume urbanistico". Per gli stessi motivi occorre, inoltre, eliminare la definizione di "Veranda coperta" di cui al successivo punto 37.1.
2. (NTA5) Articolo 5.37 – In recepimento del Quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo nazionale approvato con Intesa del 20



**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

ottobre 2016 occorre eliminare la definizione di “Veranda coperta” di cui al punto 37.1. Inoltre, poiché i punti 37.2 e 37.3 non costituiscono sotto-commi della “Veranda”, per una maggiore facilità di lettura delle NTA, occorre assegnare la numerazione di 33-bis all’attuale punto 37.2 e di 37-bis all’attuale punto 37.3.

3. (NTA8) Articolo 14.2 – Sebbene la modifica prevista al comma 14.2 sia riferibile solo alla correzione di un refuso appare doveroso richiamare i contenuti del DPGR n. 79 del 09.08.2018, pubblicato sul BURAS n. 39 del 23.08.2018 che riporta la “Direttiva riportante la specificazione dei dati dimensionali in materia di servizi strettamente connessi alla residenza ai fini dell’entrata in vigore dell’articolo 11, comma 2, della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, come sostituito dall’articolo 7 della legge regionale n. 11 del 2017” che all’articolo 5 introduce i “limiti dimensionali dei servizi strettamente connessi alla residenza”. Conseguentemente occorre:
  - riscrivere il comma 14.2 in tal modo “I servizi connessi con le residenze dovranno essere accorpati in uno o più lotti e comunque è fatto divieto di prevederne lo sviluppo all’interno dei corpi residenziali anche se non connessi direttamente.”;
  - modificare l’articolo 7, comma 5, lettera b, adattando le dimensioni dei SSCR a quelle indicate dall’articolo 5 dell’Allegato al DPGR n. 79 del 09.08.2018.
4. (NTA11) Articolo 16.29 “Zone E” – Preso atto dell’aggiornamento della definizione di veranda di cui al punto 37, si ritiene doveroso sostituire la parola “delle verande” con “dei portici/porticati, delle logge/loggiati, delle terrazze e delle tettoie”. Inoltre occorre ricondurre il periodo “Nei casi in cui il lotto di terreno è in pendenza, e si intenda ricavare un locale seminterrato sfruttando la conformazione del suolo, si stabilisce che nel calcolo della volumetria, la parte del volume fuori terra del seminterrato, verrà conteggiato al 50%, ai fini della determinazione della volumetria massima edificabile sul lotto”, a quanto previsto dal DA n. 2266/U del 1983 e dagli schemi n. 19, 20 e 21 allegato alla Circolare dell’Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20 marzo 1978, n. 2–A.
5. (NTA15) Articolo 19.20/21 – Nell’articolo 19.20 si dovrà specificare che la zona H\* è un’area di particolare attenzione paesaggistica, nella quale potrà essere consentita la trasformabilità solo a seguito di attenta valutazione e applicazione delle norme definite dall’assetto ambientale (NTA articolo 23 Titolo VI) e dall’assetto storico-culturale (NTA articolo 24 Titolo VII). Nell’articolo 19.21 si dovrà specificare che i Piani attuativi scaduti dovranno essere riadottati e riapprovati in conformità alle NTA/PUC. Conseguentemente occorre:
  - riscrivere il comma 19.20 in tal modo: “La zona H\* è un’area di particolare attenzione paesaggistica, nella quale potrà essere consentita la trasformabilità solo a seguito di attenta valutazione e con l’applicazione delle norme definite dall’assetto ambientale (NTA articolo 23 Titolo VI) e dall’assetto storico-culturale (NTA articolo 24 Titolo VII)”;



**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

- riscrivere il comma 19.21 in tal modo “Quanto previsto al precedente comma 19.20 si estende alle aree dei piani attuativi già convenzionati nelle zone omogenee C, D, G e F, con convenzione scaduta e/o con opere di urbanizzazione incomplete e/o non collaudate, per i quali è consentita la realizzazione delle opere mancanti solo a seguito di riadozione e riapprovazione in conformità alle NTA del PUC.”;
  - eliminare il comma 19.22, che è una sostanziale ripetizione del comma 19.21.
6. (NTA16) Articolo 13.25 – In considerazione del fatto che i requisiti dei luoghi di lavoro sono fissati dall’articolo 63 del D.Lgs n. 81/2008 e dal relativo Allegato IV e che relativamente agli spazi per parcheggio nel caso di cambi di destinazione si applica quanto previsto dall’articolo 15-quater della legge regionale n. 23/1985, nonché quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 55/108 del 2000 per le attività commerciali, si ritiene necessario riscrivere quanto proposto in tal modo: “Potranno essere trasformati in attività commerciali, artigianali e servizi, compatibili con la residenza, gli edifici residenziali autorizzati alla data di adozione del presente Regolamento Edilizio di altezza media utile superiore a 2,70 metri, fatto salvo quanto previsto dall’articolo 7-quater della legge regionale n. 23/1985 e, in materia di requisiti dei luoghi di lavoro, quanto previsto dall’articolo 63 del D.Lgs n. 81/2008 e dal relativo Allegato IV. Relativamente agli spazi per parcheggio, fatto salvo quanto previsto dall’articolo 15-quater della legge regionale n. 23/1985, devono, in ogni caso, essere garantiti i posti auto al servizio dell’attività nella misura minima di 2,00 mq per ogni 10 mc di fabbricato, e comunque in quantità non inferiore rispetto a quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 55/108 del 2000, o, nell’impossibilità di reperire detti spazi, la monetizzazione degli stessi, così come previsto con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 13.02.2017.”

Modifiche al RE

7. (RE2) Articolo 33.3.6 – L’inserimento dell’inciso “anche parzialmente” potrebbe determinare casi in cui un volume “quasi totalmente tamponato” viene escluso dal computo volumetrico. In contraddizione, peraltro, con quanto specificato al successivo comma 33.3.14, oggetto anch’esso di modifiche apportate nella variante in oggetto (vedi RE3). Si suggerisce, pertanto, di riscrivere il comma 33.3.5 nel seguente modo: *“In tutte le zone del PUC sono esclusi, dal computo della volumetria realizzabile, unicamente i volumi relativi a superfici coperte, non tamponate, nemmeno parzialmente, per almeno 3 lati. Ai fini del calcolo della volumetria i lati chiusi parzialmente sono considerati come totalmente tamponati.”*
8. (RE4) Articolo 34.7 – In considerazione delle correzioni da apportare alla definizione di veranda, occorre riformulare il comma 34.7. Si suggerisce: “Ogni unità immobiliare potrà prevedere spazi coperti non chiusi lateralmente (logge/loggiati, portici/porticati, terrazze, balconi) in continuità con l’unità stessa della superficie non superiore al 40%



**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

della superficie utile dell'unità stessa”.

9. (RE5) Articolo 35.2 – Le norme del DA n. 2266/U del 1983 e lo schema n. 21 allegato alla Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20 marzo 1978, n. 2–A, indicano, specificatamente, che l'altezza dell'edificio comprende anche la parte del Vespaio relativa al massetto fuori terra; si rileva, a questo proposito, che il sistema di raccordo, previsto nella nuova formulazione di tale comma 2, non si concilia con quanto indicato dall'articolo 4 del DA n. 2266/U n. 1983 per quanto concerne il calcolo dei volumi nelle zone B e C, laddove si fa specifico riferimento al “piano naturale di campagna sul prospetto a monte”. Conseguentemente occorre eliminare il periodo “La parte di vespaio e massetto fuori terra, ottenuta a seguito di tale elevazione di quota, per non essere computata ai fini volumetrici e dell'altezza del fabbricato, dovrà essere sistemata raccordando la differenza tra detta nuova quota e quella del marciapiede pubblico esistente a bordo lotto, o, in mancanza di questo, dalla linea naturale del terreno. Questo sistema esecutivo può essere applicato anche all'articolo 28, commi 3, 4 e 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), aggiornato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 121 del 10.11.2015”.
10. (RE9) Articolo 36.5 – Poiché i “locali tecnici” sono “i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, condizionamento, ecc)” occorre riscrivere il secondo punto dell'elenco in tal modo: “locali per la funzione di guardiania nella zona D: Insedimenti Produttivi”.
11. (RE12) Articolo 33.2.7 – In considerazione del fatto che la disciplina delle distanze tra pareti finestrate trova applicazione anche se solo una delle pareti frontistanti è finestrata e anche tra le pareti finestrate della stessa costruzione e tra le varie costruzioni esistenti e che nel concetto di parete finestrata rientrano tutte le pareti sulle quali si aprono porte e finestre aventi valore di vedute ai sensi dell'articolo 900 del Codice Civile (conseguentemente anche i balconi e/o le verande rientrano nel concetto di parete finestrata ai sensi degli articoli 905 e 907 Codice Civile), si dovranno apportare le correzioni di seguito indicate.
  - Comma 33.2.7. Eliminare il periodo “Limitatamente alle zone B di completamento residenziale,”.
  - Comma 33.2.7.2 – Poiché non è chiaro il riferimento ai “lati comuni” delle verande e alla richiamata garanzia delle norme sulle vedute riferita al Codice Civile si suggerisce di riscrivere il periodo nel seguente modo: “Le terrazze, i portici/porticati, le logge/loggiati ed i balconi di differenti unità immobiliari, qualora abbiano un lato in comune devono garantire le norme sulle “vedute” di cui al Codice Civile. Nel caso in cui non abbiano lati in comune debbono garantire, oltre alle norme sulle “vedute” di cui al Codice Civile, la distanza minima di 3,00 m”.
  - Comma 33.2.7.3. – Poiché, per puro errore materiale, non sono state previste le



**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

norme sulle distanze per le sottozone C1, per evitare effetti distorsivi sul calcolo delle distanze minime da applicarsi tra edifici, occorre rimandare alle norme delle sottozone C1 già vigenti.

**Art. 2** L'Amministrazione comunale è tenuta a trasmettere apposita delibera di Consiglio Comunale di recepimento delle prescrizioni indicate nel precedente articolo 1, unitamente agli elaborati progettuali modificati. Con successiva determinazione si comunicherà la conclusione dell'iter previsto per la verifica di coerenza dall'articolo 31, comma 5 e seguenti della L.R. n. 7 del 11 aprile 2002, con conseguente possibilità di procedere alla pubblicazione sul BURAS.

**Art. 3** La pubblicazione del piano in violazione dell'articolo 31, comma 5-quinquies, della L.R. n. 7 del 11 aprile 2002 determina l'annullabilità per violazione di legge.

Contro il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale della Sardegna, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, rispettivamente nel termine di 60 e 120 giorni dalla data di ricevimento del presente atto.

La presente determinazione è comunicata all'Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica ai sensi dell'articolo 21, comma 9, della L.R. n. 31 del 13 novembre 1998, ed è trasmessa al Comune per gli adempimenti di competenza.

**Il Direttore Generale**

Dr.ssa Maria Ersilia Lai

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005)

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu

Resp. Settore e Funzionario Istruttore: Ing. Giorgio Speranza

*Firmato digitalmente da*

**MARIA ERSILIA  
LAI**