



**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
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. PREMESSA

Comune	BUDONI (SS)	
Oggetto della delibera	Variante n. 1 al PUC – Modifica alle NTA e al Regolamento Edilizio	
Estremi della delibera di adozione	CC n. 49 del 19.12.2018	
Estremi della delibera di approvazione	CC n. 04 del 09.05.2019	
Determinazione n. 1142/DG del 14.10.2019 - Parere: COERENTE con PRESCRIZIONI		
Estremi della delibera di recepimento	CC n. 47 del 29.10.2019	
Trasmissione	Protocollo Comune	n. 11717 del 04.11.2019
	Protocollo RAS	n. 41376 del 06.11.2019
Tipologia Strumento Urbanistico vigente	<input type="checkbox"/> Pdf <input type="checkbox"/> PRG <input checked="" type="checkbox"/> PUC	
	Approvazione: DCC n. 51 del 14.12.2017 Recepimento prescrizioni: DCC n. 14 del 19.04.2018 Convalida: DCC n. 31 del 08.08.2019 BURAS: n. 41 del 19.09.2019	
Piano Paesaggistico Regionale – 1° Ambito	Totamente incluso. Ambito n. 19 – “Budoni – San Teodoro” (88,39%) Ambito n. 20 – “Monte Albo” (11,61%)	
Procedimento di verifica	<input type="checkbox"/> Regime ordinario ✓ art. 20 LR n. 45/1989 come modificato dalla LR n. 1/2019	
	<input checked="" type="checkbox"/> Regime transitorio ✓ LR n. 1/2019, art. 21, comma 2; ✓ DGR n. 5/48 del 29.01.2019 - Punto 3: Varianti al Piano urbanistico comunale già avviate prima dell'entrata in vigore della LR n. 1/2019; ✓ LR n. 45/1989, art. 20, nella formulazione previgente	
Ammissibilità della Variante	<input checked="" type="checkbox"/> sempre ammissibile (PUC adeguato al PPR)	
	<input type="checkbox"/> art. 20-bis, comma 2, della LR n. 45/1989, lettera ...)	

2. RELAZIONE ILLUSTRATIVA SINTETICA

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 19.12.2018 il Comune di Budoni ha adottato una variante allo strumento urbanistico vigente per la modifica di diversi articoli delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e del Regolamento Edilizio (RE). La variante è stata approvata con deliberazione n. 04 del 09.05.2019 e



**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
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

trasmessa per la verifica di coerenza.

Con determinazione n. 1142/DG del 14.10.2019 la variante è stata dichiarata coerente con prescrizioni.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 29.10.2019 il Comune ha adeguato i contenuti della variante alla determinazione n. 1142/DG del 14.10.2019. Si riassumono di seguito, punto per punto, le prescrizioni contenute nella citata determinazione, con le considerazioni relative al loro recepimento.

Modifiche alle NTA

- 1) **PRESCRIZIONE.** (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.

CONSIDERAZIONI. Il punto 5.37 è stato modificato come richiesto.

2. **PRESCRIZIONE.** (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 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.

CONSIDERAZIONI. Il punto 5.37.1 è stato eliminato come richiesto e i punti 5.37.2 e 5.37.3 sono stati ridenominati come 5.33-bis e 5.37-bis come richiesto.

3. **PRESCRIZIONE.** (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 accorpatisi 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.

CONSIDERAZIONI. Il punto 14.2 è stato modificato come richiesto. In luogo del punto 7.5.b è stato



**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
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

modificato il punto 7.6, in conformità a quanto richiesto.

4. PRESCRIZIONE. (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.

CONSIDERAZIONI. Il punto 16.29 è stato modificato in conformità a quanto richiesto nel modo seguente:

“Zone E” – Nei casi in cui il lotto di terreno è in pendenza, e si intenda ricavare un locale seminterrato sfruttando la conformazione del suolo, il calcolo della volumetria si effettua secondo quanto previsto dal DA n. 2266/U del 1983 e dagli schemi n. 19, 20 e 21 allegati alla circolare dell’Assessore degli Enti Locali, finanze ed Urbanistica, 20 marzo 1978, n. 2-A.

Il rapporto di copertura dei portici/porticati, delle logge/loggiati, delle terrazze e delle tettoie dovrà essere inferiore al 40% della superficie utile del fabbricato.

5. PRESCRIZIONE. (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)”;*
- 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.

CONSIDERAZIONI. I punti 19.20 e 19.21 sono stati modificati come richiesto. Il punto 19.22 è stato eliminato.

6. PRESCRIZIONE. (NTA16) Articolo 13.25 – In considerazione del fatto che i requisiti dei luoghi di lavoro



**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
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

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.”*

CONSIDERAZIONI. Il punto 13.25 è stato modificato come richiesto.

Modifiche al RE

7. PRESCRIZIONE. (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.”*

CONSIDERAZIONI. Il punto 33.3.6 è stato modificato in conformità a quanto richiesto, introducendo alla fine del periodo la corretta precisazione *“Ai fini del calcolo della volumetria i lati chiusi parzialmente sono considerati come totalmente tamponati, salva la possibilità di inserire un parapetto di altezza non superiore a 100 cm.”* Il punto 33.3.14 è stato eliminato per non creare confusione.

8. PRESCRIZIONE. (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% della superficie utile dell'unità stessa”.*

CONSIDERAZIONI. Il punto 34.7 è stato modificato come richiesto.

9. PRESCRIZIONE. (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



**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
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

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"*.

CONSIDERAZIONI. Il punto 35.2 è stato modificato come richiesto.

10. PRESCRIZIONE. (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"*.

CONSIDERAZIONI. Il punto 36.5 è stato modificato come richiesto.

11. PRESCRIZIONE. (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 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.

CONSIDERAZIONI. I punti 33.2.7, 33.2.7.2 e 33.2.7.3 sono stati modificati come richiesto.



**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
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

3. CONSIDERAZIONI FINALI

Gli elaborati trasmessi risultano conformi alle prescrizioni di cui alla Determinazione n. 1142/DG del 14.10.2019 e pertanto l'Amministrazione comunale potrà procedere con i successivi adempimenti previsti dall'articolo 20 della legge regionale n. 45/1989.

4. PROPOSTA DELL'UFFICIO ISTRUTTORE AL DIRETTORE GENERALE

COERENTE

Cagliari, 11.11.2019

Tecnico istruttore
Ing. Giorgio Speranza

Responsabile del Settore
Ing. Giorgio Speranza

Direttore del Servizio
Ing. Alessandro Pusceddu