



**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	<b>B A U N E I ( N U )</b>	
Oggetto della delibera	<b>Variante n. 1 al PUC adeguato al PPR – Modifiche varie alla cartografia, alle norme tecniche di attuazione e al regolamento edilizio</b>	
Estremi della delibera di adozione	<b>CC n. 22 del 30.08.2018</b>	
Estremi della delibera di approvazione	<b>CC n. 14 del 29.04.2019</b>	
Trasmissione	Protocollo Comune	<b>n. 4535 del 24.06.2019</b>
	Protocollo RAS	<b>n. 24020 del 27.06.2019</b>
	Data scadenza	<b>24.09.2019</b>
Determinazione n. 831/DG del 19.07.2019 Parere: <b>COERENTE con PRESCRIZIONI</b>		
Tipologia Strumento Urbanistico vigente	<input type="checkbox"/> PdF <input type="checkbox"/> PRG <input checked="" type="checkbox"/> PUC	
	<b>Approvazione: CC n. 46 del 30.11.2016 VdC: Determinazione n. 2383/DG del 16.12.2016 BURAS n. 1 del 05.01.2017</b>	
Piano Paesaggistico Regionale – 1° Ambito	<b>Totamente incluso: Ambito n. 22 "Supramonte di Baunei e Dorgali" (Parte NORD circa 78%) Ambito n. 23 "Ogliastra" (Parte SUD circa 22%)</b>	
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 x)	

#### Zone urbanistiche interessate dalla variante

Zona A    Zona B    Zona C    Zona D    Zona E    Zona F    Zona G    Zona H    Area S



**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

## **2. RELAZIONE ILLUSTRATIVA SINTETICA**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 30.08.2018 il Comune di Baunei ha adottato una variante allo strumento urbanistico vigente, già adeguato al PPR, per la modifica/rettifica di alcuni errori cartografici e per la modifica di alcuni articoli delle NTA e del RE. Nello specifico:

### **Variazioni cartografiche**

Nella Tavola 2.1.7 relativa a Baunei Centro viene modificata la destinazione di zona dell'isolato n. 104 (da zona C3.1 a zona B2.1) e il perimetro della zona C3.1, isolato n. 125.

Nella Tavola 2.1.8 relativa a Santa Maria Navarrese viene rettificato il confine tra la sottozona F2, comparto F6, e la sottozona A1.2, comparto 4.

### **Variazioni alle NTA**

Articolo 4. Viene modificata al comma 8 la previsione che imponeva ai piani attuativi di zona C3 l'obbligo di riservare ad edilizia residenziale pubblica il 40% della volumetria totale prevista dal piano attuativo, con la possibilità di riservare una quota compresa tra il 40% e il 70%.

Articolo 13 (Zone B). Vengono modificati i limiti di altezza e distanza dal ciglio stradale previsti per le varie zone B.

Articolo 16 (Zone E). Viene corretto il numero delle subzone E5 individuate dal PUC e viene modificato il comma 53.

Articolo 18 (Zone G). Viene modificato il comma 20 relativo all'altezza massima dei fabbricati della sottozona G4 – Infrastrutture di area vasta e il comma 24 dove viene sostituita l'espressione "*Piano di Gestione del Porto di Baunei*" con "*Piano Regolatore del Porto di Baunei*".

### **Variazioni al RE**

Articolo 25 (Modalità di calcolo dei parametri urbanistico/edilizi).

Vengono modificati i commi 25.1.1, 25.1.2 e 25.1.6 che regolamentano la materia delle altezze, i commi 25.2.3, 25.2.4, 25.2.5, 25.2.6, 25.2.7, 25.2.8, 25.2.9, 25.2.13, 25.2.15 che regolamentano la materia dei distacchi, i commi 25.3.3, 25.3.5, 25.3.7, 25.3.10 che regolamentano la materia del computo dei volumi/superfici e i commi 25.4.1, 25.4.2, 25.4.5, 25.4.6, 25.4.7, 25.4.8, 25.4.9, 25.4.10 che regolamentano la materia dei parcheggi.

Articolo 26 (Dimensioni e dotazioni minime degli alloggi residenziali).

Vengono modificate le dotazioni minime degli alloggi residenziali richiamando l'articolo 3 del DM Sanità 05.07.1975.

Articolo 31 (definizione di piani interrati, seminterrati e sottotetti)

Al comma 1 viene modificata la distinzione tra locali interrati e seminterrati, prevedendo che la discriminante sia la presenza di "*una parete esterna completamente fuori terra*", in luogo della precedente previsione che



**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

richiedeva per il piano seminterrato il *“50% della volumetria del piano fuori terra ed almeno una parete esterna completamente contro terra”*. Viene, inoltre, eliminato il divieto di realizzare piani interrati o seminterrati oltre la superficie coperta del fabbricato facente volume (comma 3) e di realizzare piani interrati o seminterrati con una altezza di m. 2,40. Viene, infine, al comma 7, introdotto l'obbligo di separare la parete controterra dei locali residenziali/commerciali dal terreno, mediante un vano non residenziale o un cavedio avente larghezza compresa tra 20 e 100 cm.

La variante è stata approvata con deliberazione CC n. 14 del 29.04.2019 e trasmessa per la verifica di coerenza. Con Determinazione n. 831/DG del 19.07.2019 la variante è stata dichiarata coerente subordinatamente al recepimento delle prescrizioni di seguito riportate:

1. correggere l'errore presente nella Tavola 2.1.7 “Baunei Centro”, relativa alla modifica della destinazione di zona dell'isolato n. 104, in quanto nella delibera CC n. 14 del 29.04.2019 il lotto è stato riclassificato da zona C3.1 a zona B2.1, mentre viene erroneamente indicato come zona B1.1.
2. modificare l'articolo 16, comma 53, delle NTA, precisando che la superficie minima di intervento deve essere costituita da un unico fondo, non potendosi prevedere accorpamenti *“di più particelle ricadenti in zone agricole diverse”* o anche nella stessa zona agricola, posto che ai sensi dell'articolo 3, comma 5, del DPGR n. 228/1994 e dell'articolo 26, comma 3, della legge regionale n. 8/2015, la possibilità di utilizzare più particelle per il raggiungimento della superficie minima è relativo ai soli *“corpi aziendali”* e quindi alle *“aziende agricole”*;
3. eliminare la modifica introdotta all'articolo 31, comma 1, del RE, in quanto la sola presenza di *“una parete esterna completamente fuori terra”* non garantisce l'effettiva esistenza di un volume parzialmente interrato. L'applicazione della norma in parola, porterebbe, infatti, per assurdo, a considerare seminterrato un locale completamente entro terra con una sola parete, anche di ridotte dimensioni, fuori terra, e, viceversa, a considerare interrato un locale la cui parte inferiore fosse sotto terra anche per pochi centimetri, non avendo, di contro, una intera parete completamente fuori terra.

A seguito di successivi approfondimenti in relazione alle modifiche introdotte nell'articolo 25, punto 2.8, del Regolamento Edilizio, sono emersi alcuni ulteriori motivi di non conformità alla normativa sovraordinata in quanto la modifica proposta, che prevede, nell'ultima riga, la sostituzione delle parole *“In ogni caso, devono essere comunque verificate le distanze minime tra pareti finestrate di 10 m”* con *“In ogni caso, devono essere comunque verificate le distanze minime tra pareti finestrate previste dal Codice Civile”*, si pone in contrasto con l'articolo 5 del D.A. n. 2266/U del 1983, secondo cui le pareti finestrate (di cui almeno una parete finestrata) devono rispettare, da qualsiasi corpo di fabbrica, la distanza minima di 10 metri in Comuni della I e II classe e di 8 metri in Comuni delle III e IV Classe.

### **3. CONSIDERAZIONI FINALI**

Occorre integrare la determinazione n. 831 del 19.07.2019 di verifica di coerenza sulla variante approvata con



**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

deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 29.04.2019, con il punto sopra riportato.

#### 4. PROPOSTA DELL'UFFICIO ISTRUTTORE AL DIRETTORE GENERALE

**INTEGRARE la determinazione n. 831 del 19.07.2019 di verifica di coerenza sulla variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 29.04.2019, con il seguente punto:**

- ***“4. Eliminare la modifica introdotta al Regolamento Edilizio, punto 2.8, ultima riga, in quanto, ai sensi dell’articolo 5 del DA n. 2266/U del 1983, le pareti finestrate (di cui almeno una parete finestrata) devono rispettare, da qualsiasi corpo di fabbrica, la distanza minima di 10 metri in Comuni della I e II classe e di 8 metri in Comuni delle III e IV Classe.”***

Cagliari, 06.12.2020

Tecnico istruttore  
Ing. Giorgio Speranza

Responsabile del Settore  
Ing. Giorgio Speranza

Direttore del Servizio  
Ing. Alessandro Pusceddu