



**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 N. 86 /DG PROT. N. 2081 DEL 19.01.2015

**Oggetto: Comune di Olbia - OT
Deliberazione del C.C. n. 78 del 31.07.2014 – Verifica di coerenza – Variante al Pdf
– Variante Generale al Regolamento Edilizio**

Il Direttore Generale

- VISTO** Lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTA** La L.R. del 7 gennaio 1977 n. 1, recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori Regionali;
- VISTA** La L.R. 13 novembre 1998 n. 31 e successive modifiche e integrazioni 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. 16417/37 del 18.06.2014 con il quale sono state conferite alla Dott.ssa Elisabetta Neroni le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTA** La L.R. del 20 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni;
- VISTO** L'art. 31 della L.R. 11.04.2002, n. 7 che prevede la verifica di coerenza degli atti di pianificazione in materia urbanistica generale degli Enti Locali con gli strumenti sovraordinati, di governo del territorio e con le direttive regionali in materia urbanistica;
- VISTO** Il D.P.G.R. N. 26781/DecP/152 del 15 dicembre 2014 con il quale è stato ricostituito il C.T.R.U;



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 N. 86 | DG

DEL 19.01.2015

- VISTA la variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Olbia, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 78 del 31.07.2014;
- VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio;
- VISTO il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 15.01.2015.
- RITENUTO di dover procedere ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11.04.2002, n. 7.

DETERMINA

- Art. 1) La variante allo strumento urbanistico del Comune di Olbia, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 78 del 31.07.2014, è rimessa all'Amministrazione comunale.
- Art. 2) L'Amministrazione comunale dovrà provvedere alla rimozione dei vizi evidenziati ed alla correzione ed integrazione dell'atto di pianificazione come di seguito specificato:
- Art. 5 bis - Sanatoria Giurisprudenziale. Si introduce la possibilità di ottenere il permesso di costruire in sanatoria per le opere abusive che risultano coerenti con le disposizioni normative al solo momento della richiesta di concessione, cosiddetta sanatoria giurisprudenziale. Tale dispositivo risulta incoerente con la disciplina sovraordinata (art. 16 della LR 23/85 e art. 36 del DPR 380/01) che prevede il dispositivo dell'Accertamento di Conformità, ossia la possibilità che le opere realizzate in assenza di concessione possano ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, *quando siano "conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda"*. Inoltre su tale dispositivo esiste una prevalente e consolidata giurisprudenza contraria.
 - Art. 35 - Parametri edilizi e Art. 36 - Computo dei Volumi. Il regolamento edilizio non è coerente con le modalità di calcolo previste dal DA 2266/U/83 (Decreto Floris) e dalla relativa circolare esplicativa del 10 maggio 1984 n.1/84. Per quanto non espressamente ivi previsto il regolamento deve riferirsi al DA 9743-271/1977 (Decreto Soddu) e alla relativa circolare esplicativa del 20 marzo 1978 n. 2-A e ai relativi schemi di calcolo. Inoltre non



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 N. 86/DG
DEL 19.01.2015

appare coerente la scelta all'art. 35 di non computare i volumi derivanti dall'innalzamento della quota del pavimento per gli edifici localizzati nelle aree a rischio PAI e in generale le parti destinate a massetto e vespaio che fuoriescono della terreno fino a un massimo di 50 cm. Lo stesso art. 35 non computa diverse tipologie di volumetrie, senza specifici riferimenti normativi; a titolo di esempio sono esclusi dal computo i volumi delle verande chiuse su tre lati con profondità inferiore a 3,3 mt (mentre da consolidata giurisprudenza le verande chiuse su 3 lati rientrano in tale computo), i ballatoi, i vani scala gli androni di ingresso etc. Si fa presente che possono essere esclusi dal calcolo i soli volumi tecnici così come definiti dalla Circolare Ministeriale dei Lavori Pubblici n°2474 del 31 gennaio 1973.

- Art 37 - Saturazione degli indici. Ai commi 6 e 7 il RE disciplina la possibilità del trasferimento di volumetrie tra lotti. Tale possibilità non è prevista da alcuna normativa sovraordinata ma è ampiamente riconosciuta dalla giurisprudenza nel rispetto dei criteri di omogeneità tra le aree cedenti e riceventi che devono dunque ricadere nella stessa Zona Territoriale Omogenea (ZTO) e di congruità inteso come effettiva e significativa vicinanza tra i fondi. La norma pertanto appare non coerente nella parte (comma 7) in cui consente il trasferimento di volumetria dalla zona B ad altre ZTO contigue. Inoltre il RE non disciplina le modalità per l'esercizio dello strumento (stipula del contratto, gestione amministrativa della pratica, ecc). In tal senso è intervenuta la L. 106/2011 (Decreto Sviluppo) modificando il codice civile nell'articolo 2643 - Atti soggetti a trascrizione – stabilendo che si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione i contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni urbanistiche ad essi relative.
- Art. 38 - Criteri di misurazione delle distanze. La norma appare non coerente in quanto non tiene conto, per la misurazione delle distanze, dei corpi aggettanti (quali balconi, scale esterne, ecc) e delle logge e dei patii (comma 38.2.2). Visti gli orientamenti giurisprudenziali sul tema, la distanza deve essere computata escludendo solo quegli elementi aventi funzione ornamentale.
- Art. 39 - Distanze da fabbricati; Art 40 - Distanze minime dai confini di proprietà; Art. 41 - Distanze minime tra fabbricati fra i quali sono interposte strade. Gli articoli che stabiliscono le distanze minime appaiono non sempre di facile comprensione e con alcuni elementi di possibile contrasto con la normativa di riferimento (Art. 9 DM 1444/68 e art. 5 DA2266/U/83).



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 86 / DG
DEL 19.01.2015

- Art. 41 bis - Deroga alle distanze. L'articolo deroga, per specifici casi, la distanza minima tra fabbricati, fermo restando quanto previsto dal Codice Civile. Sulla base della normativa sovraordinata e di consolidata giurisprudenza le deroghe al regolamento edilizio in materie di distanze possono essere ammesse nei limiti stabiliti dal DM 1444/69 in coordinamento con il Decreto Floris - DA 2266/U/83. Ulteriori deroghe sono ammesse se specificatamente previste dalla normativa di settore quali ad esempio efficienza energetica e superamento delle barriere architettoniche.
- Art. 43 - Requisiti morfologici e di agibilità per gli edifici in genere. È inserita la norma che prevede "Ai fini del rilascio del certificato di agibilità fanno eccezione: locali provvisti di permesso a costruire aventi altezze inferiori a quelle elencate in precedenza per i quali locali è concessa l'agibilità (o abitabilità) in conformità alle altezze previste nel provvedimento di permesso a costruire, anche per le parti ampliate successivamente alla entrata in vigore del Decreto Ministero della Sanità del 5.07.1975". Tale norma viola lo stesso Decreto del Ministero della Sanità ammettendo l'agibilità anche per i locali non aventi requisiti igienico sanitari, in questo caso in termini di altezze.
- Art. 44 - Requisiti morfologici di agibilità' per gli edifici soggetti ad interventi di restauro e di risanamento conservativo e ampliamento. Il comma 1 prevede che "Nel restauro, nell'ampliamento ai sensi della Legge Regionale n. 4/2009 come modificata dalla L.R. n. 21/2011 e nel risanamento degli edifici ricompresi nella zona omogenea A di Olbia e San Pantaleo e nel Piano Particolareggiato di Porto Rotondo, per i quali si attuano interventi di carattere conservativo e/o di ampliamento come sopra, i locali classificati come A1 - S e A2 nell'art. 42 sono considerati agibili quando l'altezza interna non sia inferiore a m. 2,40". La norma non è coerente con la disciplina sovraordinata DM Sanità 5.07.1975.
- Art. 76 – Deroghe. L'articolo prevede deroghe al RE e alle norme generali dello strumento urbanistico per edifici pubblici o di pubblico interesse, previa Deliberazione del CC e nei limiti del DM 1444/68. La norma appare incoerente in quanto è necessario specificare chiaramente che le deroghe ammesse per gli strumenti di pianificazione comunale devono comunque rispettare tutta la disciplina sovraordinata statale e regionale.

Art. 3) In sede di esame della proposta comunale il C.T.R.U. ha evidenziato, ai soli fini di mera segnalazione e raccomandazione:

- Art. 4 - Intervento diretto. Nel Comma 9 sono inserite le opere di arredo urbano tra gli interventi ammissibili in assenza di pianificazione attuativa nelle zone in cui è previsto



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 N. 86 | DG
DEL 19.08.2015

"l'intervento preventivo" e quindi anche nelle aree interessate da insediamenti storici (ex art. 49 delle NTA del PPR). La disciplina delle aree interessate da insediamenti storici deve essere coerente con l'art. 52 comma 1 lettera a) delle NTA del PPR dove si prevede che in assenza di pianificazione attuativa possano essere realizzati esclusivamente interventi di tipo conservativo.

- Art. 4bis - Sportello unico per l'edilizia. Il regolamento introduce alcune modifiche tra le quali l'esclusione del certificato di destinazione urbanistica dai documenti che è possibile richiedere al SUE. Si evidenzia che l'art. 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii prevede che lo SUE rilasci *"le certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico - ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio"*.
- Art. 6 - Efficacia della concessione. Al comma 1 si fa riferimento, per i contributi da corrispondere al comune, all'art. 3 della L n. 10/1977. Tale norma è stata abrogata dall'art. 136 del DPR 380/01 e sostituita con l'art. 16 dello stesso DPR 380/01.
- Art. 10 - Interventi per nuove costruzioni. La definizione di Nuova Costruzione deve essere maggiormente allineata a quella prevista dall'art. 3 del DPR 380/01. Tra gli elaborati necessari per il rilascio della concessione è raccomandato inserire gli schemi delle reti tecnologiche e in particolare gli schemi di allaccio alle reti comunali idrica e fognaria se presenti o l'autorizzazione allo scarico rilasciata dall'Ente Competente.
- Art. 28 - Destinazioni d'uso/Mutamenti delle stesse. Le destinazioni d'uso possibili, indicate al comma 8, risultano carenti ed è opportuno che siano maggiormente specificate. In particolare devono essere inserite le destinazioni inerenti i servizi generali quali: depuratori, sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali, sedi e attrezzature universitarie, attrezzature per lo sport, spettacolo e la cultura, ricreative, congressuali, ecc.
- Art. 34 - Parametri urbanistici. Al comma 4, tra le opere di urbanizzazione primaria, è raccomandato includere le reti tecnologiche infrastrutturali e gli spazi per le piste ciclopedanali. Per la definizione dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut) e dell'indice di fabbricabilità territoriale (it) si raccomanda l'unità di misura mc/mq.
- Si segnala in ultimo che regole e discipline contenute nel Regolamento Edilizio, poste in capo alla responsabilità comunale, seppure non espressamente qui rilevate, devono comunque risultare conformi al quadro normativo sovraordinato



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 86/DG
DEL 19.01.2015

Art. 4) A partire dalla data di presentazione da parte della Amministrazione Comunale delle integrazioni richieste decorreranno nuovamente i novanta giorni previsti dall'art. 31 della L.R. 7/2002, così come modificato dall'art. 8, comma 9, della L.R. 1/2011.

La presente determinazione è comunicata all'Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica ai sensi dell'art. 21, comma 9, della L.R. n. 31/98 ed è trasmessa al Comune per quanto di competenza.

**Il Direttore Generale
Dott.ssa Elisabetta Neroni**

Il Direttore del Servizio Pianificazione Paesaggistica e Urbanistica - Ing. Antonio Sanna *AS*
Il Responsabile del Settore - Ing. Carla Sanna *CS*
Il funzionario istruttore - Ing. Nevio Usai *NU*