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. 220 **/DG PROT. N.** 4963 **DEL** 04.02.2015

Oggetto: **Comune di Sennori - SS**

Deliberazione del C.C. n. 70 del 20.10.2014 – Verifica di coerenza – Modifica alle NTA – Calcolo dei volumi.

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;

Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari - Tel 070 6064390 - Fax: 070.6064319
eell.urbanistica@regione.sardegna.it

VISTA la variante al PUC del Comune di Sennori, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 70 del 20.10.2014;

VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio;

VISTO il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 02.02.2015.

RITENUTO di dover procedere ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11.04.2002, n. 7.

DETERMINA

Art. 1) La variante al PUC del Comune di Sennori, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 70 del 20.10.2014, è rimessa all'Amministrazione comunale.

Art. 2) L'Amministrazione comunale dovrà provvedere a revisionare lo strumento urbanistico al fine di rimuovere le previsioni che lo rendono meno restrittivo rispetto alle disposizioni di cui al DA 2266/U/1983 e della relativa circolare, nonché della "Circolare dell'Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20 marzo 1978, n. 2-A" e relativi schemi allegati. Infatti, le disposizioni contenute nei suddetti atti in merito al calcolo dei volumi, finalizzato al rispetto degli indici di fabbricazione, devono essere recepite tali e quali nello strumento urbanistico, salvo che l'Amministrazione comunale adotti criteri diversi di calcolo, ritenuti maggiormente rispondenti alle realtà locali, "purché non siano più permissivi" di quelli previsti dagli stessi dispositivi regionali.

A tal proposito, in riferimento al nuovo art. 4 bis delle NTA, si precisa quanto segue:

- Ai fini del suddetto computo dei volumi l'altezza dovrà essere determinata rispetto alle quote del piano naturale di campagna, in luogo del piano di campagna risistemato ovvero del marciapiede. Tale soluzione infatti sarebbe percorribile solo nell'ipotesi in cui "*la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione comunale, in relazione a proprie esigenze tecniche*" e non in via del tutto generale, come stabilito nella variante.

- Con riferimento ai capoversi 1 e 2, la medesima altezza dovrà, inoltre, essere riferita al piano verticale esterno della muratura del prospetto a monte, e alla superficie esterna della parete per quanto riguarda l'intersezione con l'intradosso dell'ultimo solaio. Il calcolo del volume non può infatti escludere in maniera meno restrittiva rispetto alla normativa regionale, le murature perimetrali. A tal proposito si precisa che al fine di "favorire la ristrutturazione e l'adeguamento ai nuovi standard in materia di efficienza energetica e di acustica" come dichiarato dal comune, vale quanto previsto dal comma 6, dell'articolo 14 "*Servizi energetici ed altre misure per promuovere l'efficienza energetica*" del D.Lgs 102/2014 "Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica... ": "*Nel caso di edifici di nuova costruzione, con una riduzione minima del 20 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs 192/2005..., lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi ... a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile*".
- Con riferimento ai capoversi 4 e 6, l'ipotesi di escludere dal computo dei volumi i sottotetti con pendenza inferiore al 35% a falda unica ... con altezze massime rispettivamente all'imposta di 0.50 m e al colmo di 2.20 m, appare in contrasto con la norma regionale che limita esclusivamente ad un solo lato la presenza di un'altezza di imposta, come anche rappresentato negli schemi allegati alla succitata circolare assessoriale 20 marzo 1978, n. 2-A.
- Con riferimento ai capoversi 7 e 8, posto quanto già evidenziato in merito alla determinazione dell'altezza ai fini del calcolo dei volumi, si ritiene che il Comune debba riportare più semplicemente la metodologia di calcolo indicata dal DA 2266/U/1983 all'art. 4 che recita: "*i piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e*

simili, e comunque non adibiti ad abitazione", intendendo per tali volumi quelli "*posti al di sotto del piano naturale di campagna sul prospetto a monte*", come precisato al punto 4 della relativa circolare esplicativa.

- Con riferimento al capoverso 11 si rileva che i vespai e i massetti fuori terra non possano essere scomputati dal calcolo dei volumi coerentemente con gli schemi allegati alla circolare assessoriale 20 marzo 1978, n. 2-A.
- Con riferimento al capoverso 12 il Comune dovrà stralciare, in relazione alla mancanza di titoli abilitativi, la parte finale dello stesso capoverso: "*... o in assenza di questi dal calcolo effettuato secondo il presente articolo delle NTA*".
- Con riferimento al capoverso 13, posto che le uniche deroghe possibili per le zone B sono quelle stabilite dagli articoli 4 e 5 del DA 2266/u/1983, si ritiene opportuno che il Comune chiarisca, in relazione alla realizzazione di due piani seminterrati di altezza pari o superiore ai 5 m, quale riferimento normativo generale consenta deroghe al calcolo dei volumi.
- Con riferimento ai capoversi 10, 11 e 14 si rileva che possono essere scomputati dal calcolo dei volumi i volumi tecnici e gli spazi chiusi da meno di 3 lati, nonché, gli extraspessori delle murature e dei solai ai sensi delle norme vigenti in materia di risparmio energetico.
- Alla luce di quanto detto sopra si ritiene anche utile fare riferimento, in maniera più esaustiva, a tutti gli schemi di calcolo allegati alla circolare assessoriale 20 marzo 1978, n. 2-A.

Art. 3) 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

Direttore del Servizio Pianificazione Paesaggistica e Urbanistica: Ing. Antonio Sanna
Il Responsabile del Settore: Ing. Carla Sanna
Il funzionario tecnico: Ing. Sofia Secci