



REGIONE AUTONOMA 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

Prot. n. **47828/D.G.**
Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 11/12/2017
nr. **0047828**
Classifica XII.1.2
04-02-00

Cagliari, **11 DIC. 2017**

> COMUNE DI QUARTUCCIU
PEC



Oggetto: Legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45. Articolo 21, commi 2-quinquies e seguenti, introdotti dalla legge regionale n. 11/2017. Parere in merito alla possibilità di rilascio di un permesso di costruire convenzionato nella fase transitoria dell'adeguamento del PUC al Piano Paesaggistico Regionale.

Con nota n. 29858 del 16.11.2017 (protocollo RAS n. 44633 del 17.11.2017) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni contenute nell'articolo 21, commi 2-quinquies e seguenti, in materia di "permesso di costruire convenzionato", introdotti dall'articolo 15 della legge regionale n. 11/2017.

In particolare, chiede se sia possibile accogliere le richieste di permesso di costruire convenzionato relative ai comparti di zona D previsti dalla variante al PUC n. 4, adottata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 21.11.2003 (BURAS n. 1 del 10.01.2005), anche nelle more di adeguamento del PUC al PPR, posto che l'intera zona D è oggetto di procedura di intesa, ai sensi dell'articolo 15, comma 5, delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale, non ancora conclusa allo stato attuale.

Le disposizioni richiamate hanno introdotto nella disciplina regionale, con alcune modifiche e specificità, quanto previsto dall'articolo 28-bis del DPR n. 380/2001.

Come noto l'articolo 3 della legge regionale n. 20/1991, al comma 1, prescrive che per "edificazione nelle zone omogenee C, D, F e G è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo", ciò in quanto solo attraverso il piano attuativo è possibile garantire la completa urbanizzazione delle aree finalizzata ad un corretto uso/assetto del territorio.

Il comma 2-quinquies dell'articolo 21 della legge regionale n. 45/1989, in aggiunta all'ipotesi precedente, prevede che "all'interno delle zone urbanistiche omogenee C, D e G, in alternativa al piano urbanistico attuativo, gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione possono essere realizzate previo rilascio del permesso di costruire convenzionato ove ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni: a) il progetto interessi l'intero comparto di zona urbanistica identificato in cartografia; b) il comparto oggetto di intervento sia ricompreso all'interno dell'ambito urbano consolidato e sia delimitato su tutti i lati da elementi insediativi, aree trasformate e già edificate, o infrastrutturali".

Il permesso di costruire convenzionato non configura, quindi, una ipotesi differente dal piano attuativo ma una alternativa "semplificata" dello stesso, applicabile unicamente nelle ipotesi codificate dallo stesso



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

legislatore, finalizzato a garantire una più celere attività edilizia quando le *“esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata”* (vedi articolo 28-bis del DPR n. 380/2001).

Il tenore della norma è ulteriormente chiarito dal comma 2-sexies, dove si evidenzia che il permesso di costruire convenzionato deve sempre accompagnarsi ad una *“convenzione”* approvata con delibera del Consiglio Comunale prima del rilascio del permesso, che specifica gli obblighi che il soggetto attuatore assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, tra i quali, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per quanto detto le previsioni contenute nell'articolo 15 della legge regionale n. 11/2017 si limitano a introdurre una modalità alternativa (semplificata) alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere edilizie, ma nulla modificano nella disciplina prevista dall'articolo 15 delle NTA del PPR.

Pertanto, posto che il Comune in indirizzo ha ancora un PUC non adeguato al PPR, dovrà, stante l'intervenuta abrogazione, ad opera dell'articolo 44 della legge regionale n. 8/2015, delle norme previste dall'articolo 13 della legge regionale n. 4/2009 smi, applicare quanto previsto dall'articolo 15 delle NTA del PPR, che consentono, relativamente alle zone D, la realizzazione degli *“interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale”* (comma 3), o, tramite lo strumento dell'intesa, *“la realizzazione di interventi non localizzati nelle zone omogenee A, B e C, finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole, produttive e per servizi generali”* (comma 5).

Il Direttore Generale

Ing. Antonio Sanna

D.S. Alessandro Pusceddu
R.S./ F.I. Ing. Giorgio Speranza