



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

Allegato alla Delib.G.R. n. 5/48 del 29.1.2019

Atto d'indirizzo ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della Legge regionale n. 1 del 17 gennaio 2019 (legge di semplificazione 2018) in ordine ai procedimenti di approvazione degli atti di governo del territorio

Indice

<i>Premessa</i>	2
1. L'iter di approvazione del piano urbanistico comunale: disciplina transitoria	3
2. Il nuovo procedimento di approvazione del piano urbanistico comunale.....	6
3. Le varianti al piano urbanistico comunale.....	12
4. Gli strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale	18
5. Approvazione dello studio comunale di assetto idrogeologico ai sensi degli articoli 8 e 37 delle Norme di attuazione del PAI	21
6. Parere di coerenza per le pianificazioni sovraordinate o di settore	22



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

PREMESSA

La legge di semplificazione 2018 (Legge regionale n.1 del 2019) è stata pubblicata nel BURAS n. 4 del 17 gennaio 2019 ed entra in vigore in data 1 febbraio 2019. La Legge ha apportato rilevanti novità nel procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici con la finalità di semplificarne l'iter complessivo, risolvere alcune criticità riscontrate nell'esperienza applicativa, oramai trentennale, delle disposizioni contenute nella legge regionale n. 45 del 1989 e coordinare i diversi endoprocedimenti rilevanti nell'iter di approvazione degli strumenti urbanistici (VAS, VINCA, varianti al PAI, copianificazione paesaggistica, verifica di coerenza).

La prima importante novità è contenuta nell'articolo 21 della legge di semplificazione che introduce l'articolo 2-bis nella legge regionale n. 45 del 1989, relativo alla *Conferenza di copianificazione*, sede in cui i vari enti esprimono le valutazioni di competenza sugli strumenti di pianificazione e si acquisiscono le risultanze dei vari endoprocedimenti, già disciplinati dalle specifiche disposizioni che regolano le relative procedure, coordinandone i relativi esiti.

La disposizione è chiara nell'individuare nella conferenza di copianificazione lo strumento di acquisizione e comparazione contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento di pianificazione e nel prevedere che le valutazioni rese in sede di conferenza dai rappresentanti dei rispettivi enti non possono essere disattese da parte dei soggetti a cui compete la pianificazione del territorio (*cf.* articolo 2-bis, comma 8).

La convocazione della conferenza potrà avvenire sia in forma semplificata in modalità asincrona, che in forma simultanea e in modalità sincrona, secondo le determinazioni dell'amministrazione comunale precedente.

La conferenza si conclude con la sottoscrizione di un verbale da parte dei partecipanti, contenente l'acquisizione di concerti, intese e pareri, ivi compresi quelli sulla coerenza con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio, con il quadro legislativo e con le direttive regionali.

È, in questo senso, uno strumento duttile che consente una pianificazione del territorio attenta alle esigenze della comunità locale e orientata a una gestione oculata del territorio, con trasformazioni volte a garantire uno sviluppo sostenibile nel rispetto della pluralità di interessi pubblici che i partecipanti alla conferenza sono chiamati a tutelare.

Altre importanti novità sono contenute nell'articolo 23 della legge di semplificazione, che riscrive l'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989, dettando le procedure per l'approvazione del piano urbanistico comunale e intercomunale e delle varianti agli strumenti urbanistici generali, differenziando la procedura a seconda che si tratti di varianti sostanziali o varianti c.d. "non sostanziali" e, infine, introducendo anche una nuova fattispecie, le c.d. "non varianti", che per la loro portata minimale non costituiscono, appunto, variante (*cf.* articolo 20, comma 25).



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

La legge regionale n. 45 del 1989 è interessata poi da altre novità: sono modificati l'articolo 20-*bis* (*Adeguamento degli strumenti di pianificazione al Piano paesaggistico regionale*), l'articolo 21 (*Strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale*) e abrogati gli articoli 31 e 32, sugli organi consultivi, in particolare il Comitato tecnico regionale dell'urbanistica.

Oggetto di modifica è, inoltre, l'istituto della verifica di coerenza contenuto nell'articolo 31, comma 5, della legge regionale n. 7 del 2002, riscritto al fine del coordinamento delle relative previsioni con quelle di approvazione degli strumenti urbanistici.

Particolare attenzione merita, infine, la disposizione contenuta nell'articolo 21, comma 2, della legge di semplificazione, che espressamente attribuisce alla Giunta regionale il compito di definire le modalità di coordinamento dei sub-procedimenti che intervengono nell'approvazione degli atti di governo del territorio (piani urbanistici comunali, intercomunali, loro varianti, e strumenti di attuazione e loro varianti) e delineare le modalità di conclusione dei procedimenti in corso, precisando che gli stessi possono seguire anche le disposizioni previgenti in ragione del loro differente stadio di definizione.

La presente direttiva, pertanto, si prefigge l'obiettivo di dettare le preliminari linee applicative in riferimento al coordinamento dei vari endoprocedimenti rilevanti nell'approvazione degli atti di pianificazione, tenendo conto - in considerazione del carattere innovativo delle disposizioni e delle loro correlazioni con i diversi procedimenti propedeutici all'approvazione degli atti pianificatori - che la direttiva potrà essere integrata, successivamente alla prima fase di sperimentazione delle nuove disposizioni normative, ove dovessero emergere ulteriori esigenze di coordinamento dei diversi procedimenti anche a seguito del confronto con i soggetti competenti.

In riferimento a quanto previsto nell'articolo 21, comma 2, della legge di semplificazione, con il presente atto, si dettano le direttive - da applicarsi a partire dalla data del 1 febbraio 2019 di entrata in vigore della stessa legge - al fine di evitare incertezze o ritardi nell'*iter* di approvazione degli strumenti di pianificazione del territorio.

1. L'ITER DI APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE: DISCIPLINA TRANSITORIA

La previsione dell'articolo 21, comma 2, consente che i procedimenti di approvazione degli strumenti urbanistici già avviati al 1 febbraio 2019, data di entrata in vigore della legge di semplificazione del 2018, possano essere conclusi applicando le disposizioni normative antecedenti all'entrata in vigore della stessa legge, conferendo al sistema maggiore chiarezza ed organicità, chiara espressione dei principi di semplificazione, economicità, efficienza e buon andamento della pubblica amministrazione.

Si ritiene opportuno distinguere: (A) il procedimento relativo ai piani urbanistici che sono stati oggetto di prima adozione da parte del Consiglio comunale, ai sensi dell'articolo 20, comma 1, nella precedente formulazione, della legge regionale n. 45 del 1989; (B) il procedimento riferito alle



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

amministrazioni comunali che abbiano avviato il procedimento di approvazione dello strumento generale di pianificazione, ma che alla data di entrata in vigore delle nuove disposizioni non siano ancora giunte all'adozione da parte del Consiglio comunale.

A) PIANI URBANISTICI COMUNALI: ADOZIONE E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 20 DELLA LEGGE REGIONALE N. 45 DEL 1989, NELLA FORMULAZIONE VIGENTE AL 31 GENNAIO 2019

A1) Si tratta dei piani urbanistici comunali che sono stati adottati prima dell'entrata in vigore della legge di semplificazione, mediante atto deliberativo del Consiglio comunale, ai sensi dell'articolo 20, comma 1, della legge regionale n. 45 del 1989.

In tale ipotesi, il procedimento proseguirà secondo le previgenti disposizioni (commi 2 e seguenti dell'articolo 20, testo previgente).

Se si tratta di Comune tenuto, ai sensi dell'articolo 107 delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico regionale, all'adeguamento dello strumento urbanistico generale al Piano Paesaggistico, trova applicazione anche l'articolo 20-*bis* della legge regionale n. 45 del 1989, nella formulazione previgente, laddove prevede che il piano adottato debba essere sottoposto a tutte le amministrazioni competenti per l'espressione dei rispettivi pareri, atti di assenso, comunque denominati, tra esse anche la Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia chiamata a formulare le osservazioni necessarie all'adeguamento del piano comunale al Piano Paesaggistico regionale e alle disposizioni vigenti in materia di governo del territorio. Osservazioni che il Comune, in sede di adozione definitiva, è tenuto a recepire.

Il Piano è, quindi, sottoposto alla verifica di coerenza ai sensi dell'articolo 31, commi 5 e seguenti della legge regionale n. 7 del 2002, anche in questo caso nel testo vigente anteriormente alle modifiche apportate dalla legge di semplificazione.

Al riguardo, si precisa che lo svolgimento della verifica di coerenza avviene senza la previa acquisizione del parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica, di cui al testo previgente dell'articolo 32 della legge regionale n. 45 del 1989, considerato il tenore dell'articolo 27 della legge di semplificazione che abroga gli articoli 31 e 32 della legge regionale n. 45 del 1989 e sopprime "*nelle disposizioni procedurali relative a piani e atti pianificatori i riferimenti al comitato tecnico regionale per l'urbanistica*". Norma che deve ritenersi di immediata applicazione, anche con riferimento ai procedimenti in corso.

E' fatta salva la facoltà da parte della Regione di avvalersi, nella fase di istruttoria in sede di verifica di coerenza, della conferenza di copianificazione di cui al sopra citato articolo 2 *bis*.

Il Comune, in seguito all'esito positivo della verifica di coerenza, procede alla pubblicazione sul BURAS ai sensi dell'articolo 20, comma 8, della legge regionale n. 45 nel testo previgente.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Analogo discorso va fatto con riferimento ai piani urbanistici comunali che si trovino, alla data di entrata in vigore delle nuove disposizioni, in una fase più avanzata (presentazione ed esame osservazioni, procedura delle osservazioni di cui all'articolo 20-bis della legge regionale n. 45 del 1989 previgente). Il procedimento dovrà proseguire il suo *iter* secondo le disposizioni previgenti.

La procedura testé delineata si applica, come detto, con riferimento ai Piani per i quali l'amministrazione abbia già provveduto all'adozione con deliberazione consiliare; tuttavia, si ritiene che il Comune possa decidere di completare il procedimento di approvazione secondo le nuove previsioni normative, mediante l'assunzione da parte del Consiglio comunale di apposita deliberazione in tal senso. Ciò in ragione del fatto che la disposizione transitoria contenuta nell'articolo 21, comma 2, della legge di semplificazione prevede che i procedimenti in corso possano concludersi secondo le disposizioni previgenti, lasciando, tuttavia, aperta la possibilità per le amministrazioni interessate di portare a conclusione il procedimento applicando le nuove previsioni normative. Nel qual caso, occorrerà valutare lo stadio di definizione raggiunto dall'*iter* di approvazione dello strumento generale, da rapportare alle diverse fasi procedurali dettate dalla nuova disciplina.

Si ritiene, ragionevolmente, che possano prospettarsi le seguenti ipotesi:

- Comuni che hanno adottato il piano urbanistico comunale ai sensi delle disposizioni previgenti: qualora sia in corso la fase di pubblicazione del Piano, per la formulazione delle osservazioni, il Comune provvede, ai sensi dell'articolo 20, comma 9, della legge regionale 45 del 1989 (nuova formulazione), alla convocazione della conferenza di copianificazione, curando di predisporre o acquisire l'ulteriore documentazione necessaria ai sensi dell'articolo 20, commi 7 e 8, secondo la nuova formulazione (ossia relativa ai procedimenti di VAS, VINCA, alla deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino di adozione della variante al PAI, nonché definire le attività di copianificazione ai sensi dell'articolo 49 delle norme tecniche di attuazione del PPR).

Il procedimento di approvazione del piano urbanistico prosegue secondo le nuove disposizioni contenute nei commi 9 e seguenti dell'articolo 20 citato.

- Comuni che hanno provveduto all'adozione del piano urbanistico e all'esame istruttorio delle osservazioni: l'amministrazione comunale provvede alla convocazione della conferenza di copianificazione di cui al richiamato comma 9, anche nell'ipotesi in cui il termine di 60 giorni sia già decorso, e anche qualora abbia già compiuto l'esame istruttorio delle osservazioni presentate al piano. Gli esiti sono trasmessi, unitamente ad una copia di tutte le osservazioni pervenute, all'autorità competente in materia ambientale e all'amministrazione regionale competente alla verifica di coerenza, che si esprimeranno in sede di conferenza di copianificazione, ai sensi dell'articolo 20, comma 12, della legge



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

regionale n. 45, nuova formulazione. Il procedimento prosegue secondo le nuove previsioni procedurali.

- Comuni che hanno provveduto all'adozione del piano urbanistico comunale e lo hanno sottoposto alla procedura delle osservazioni di cui all'articolo 20-*bis* della legge regionale n. 45 del 1989, secondo la precedente formulazione: il Comune procede, dopo l'esame delle osservazioni, all'approvazione definitiva e il procedimento prosegue secondo le modalità delineate nei commi 16 e seguenti della nuova disposizione.

A.2) Nell'ipotesi in cui il piano urbanistico comunale sia stato oggetto di approvazione definitiva da parte del Consiglio comunale, ai sensi dell'articolo 20, comma 4, della legge regionale n. 45 del 1989, della previgente formulazione, il procedimento, in ragione dell'alto grado di definizione raggiunto, dovrà proseguire secondo le procedure delineate dalle norme anteriormente vigenti, e di cui si è fatto cenno nel punto A.1), al quale, per brevità, si rinvia.

B) PIANI URBANISTICI COMUNALI: ATTIVITÀ PRELIMINARI ALL'ADOZIONE DEL PIANO COMPIUTE NELLA VIGENZA DELLA PRECEDENTE DISCIPLINA.

I Comuni che hanno avviato il procedimento di approvazione del piano urbanistico comunale secondo le procedure previgenti alla data di entrata in vigore della legge regionale di semplificazione, ma non sono giunti all'adozione mediante atto deliberativo del Consiglio comunale, ai sensi dell'articolo 20, comma 1, della legge regionale n. 45 del 1989, secondo la precedente formulazione, devono procedere al completamento delle attività propedeutiche all'adozione e, quindi, all'adozione del Piano ai sensi dell'articolo 20, comma 7, nel testo attualmente vigente, e proseguire il procedimento secondo le nuove disposizioni.

Si evidenzia che per esigenze di semplificazione, ovvero per gestire le interrelazioni tra le valutazioni di competenza dei vari enti, è possibile per l'amministrazione comunale ricorrere allo strumento della conferenza di copianificazione, utile, come detto in premessa, per la composizione dei vari interessi e per gestire le diverse fasi di approvazione dello strumento urbanistico.

2. IL NUOVO PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

A) ATTIVITÀ PRELIMINARI

Le nuove previsioni normative, dettagliate nell'articolo 20 novellato e di seguito sintetizzate, si applicano ai Comuni (o alle associazioni di Comuni, per i piani intercomunali) che intendono avviare il procedimento di formazione del Piano.

Sono tenuti all'avvio del procedimento, nel termine di 120 giorni dall'entrata in vigore delle nuove disposizioni - laddove non lo abbiano già fatto in precedenza - i Comuni che, ai sensi dell'articolo



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

107, primo comma, delle norme tecniche di attuazione del PPR e 21, primo comma, della legge regionale n. 45 del 1989, nel testo in vigore a seguito della legge di semplificazione, hanno il territorio interamente ricompreso negli ambiti di paesaggio costieri, di cui all'articolo 14 delle norme tecniche di attuazione del PPR.

In tali casi, la mancata deliberazione di avvio del procedimento determina la decadenza dell'erogazione dei contributi corrisposti ai Comuni ai sensi dell'articolo 41 della legge regionale n. 45 del 1989.

Essi devono adottare una deliberazione di avvio del procedimento, comunicare all'autorità competente in materia ambientale l'avvio del procedimento di VAS e procedere all'elaborazione dello Studio comunale di assetto idrogeologico, nonché all'avvio delle procedure di copianificazione ai sensi dell'articolo 49 delle norme tecniche di attuazione del PPR.

Nei 180 giorni successivi alla Delibera di avvio, il Sindaco presenta al Consiglio comunale il Piano urbanistico nella sua stesura preliminare, comprendente gli indirizzi per la pianificazione, le analisi e le valutazioni preliminari relative all'assetto idrogeologico, agli aspetti paesaggistici, ambientali, storico-culturali e insediativi, in armonia con il PPR, e il Rapporto ambientale preliminare per quanto attiene le procedure di VAS.

Si precisa che i vari endoprocedimenti, connessi all'approvazione del Piano urbanistico comunale (valutazione ambientale strategica, valutazione di incidenza ambientale, studi di assetto idrogeologico del territorio, copianificazione dei beni paesaggistici ai sensi dell'art. 49 delle norme tecniche di attuazione del PPR), rimangono disciplinati dalle rispettive norme di settore.

Entro lo stesso termine è approvato dal Consiglio comunale anche lo Studio comunale di assetto idrogeologico, che è trasmesso al Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino per la sua adozione. Nelle aree di pericolosità, fino all'adozione dello Studio, si applica la misura di salvaguardia prevista nell'articolo 65, comma 7, del decreto legislativo n. 152 del 2006. La norma contenuta nel comma 5 dell'articolo 20, precisa che l'adozione da parte dell'Autorità di bacino costituisce atto necessario per la prosecuzione dell'iter di approvazione del Piano.

Nei successivi 30 giorni, il Consiglio comunale delibera sul piano preliminare (per il Piano intercomunale la deliberazione è assunta da ciascuno dei Consigli comunali dei Comuni compresi nel territorio oggetto di pianificazione). Il Piano è, quindi, trasmesso all'autorità ambientale per la procedura di VAS e di VINCA ed è pubblicato sul sito internet istituzionale del Comune (o dei comuni interessati, per il caso di piano intercomunale), dell'autorità competente in materia ambientale e della Regione. È presentato in apposite sedute di consultazione pubblica, unitamente all'autorità ambientale.

Nei 180 giorni successivi, l'amministrazione comunale provvede all'elaborazione del Piano urbanistico comunale, che è adottato con deliberazione del Consiglio comunale (ovvero, per l'ipotesi di piano intercomunale, dei Consigli comunali dei singoli Comuni interessati).



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

Nel termine di 15 giorni, il Piano è depositato a disposizione del pubblico, presso la segreteria del Comune e presso l'autorità competente in materia di VAS, corredato dalla deliberazione di adozione della variante al PAI assunta dal Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino, dal rapporto ambientale e dalla sintesi non tecnica e, qualora necessario, dallo studio di valutazione di incidenza ambientale.

Dell'avvenuta adozione e del deposito è data comunicazione con pubblicazione di un avviso sul BURAS, sul sito istituzionale del Comune e su quello dell'autorità in materia ambientale e della Regione.

Contestualmente all'avviso, nel sito internet istituzionale del Comune devono essere disponibili tutti gli elaborati oggetto di adozione da parte del Consiglio comunale.

Nel termine di 60 giorni dalla predetta pubblicazione chiunque può prendere visione del Piano e presentare osservazioni in forma scritta.

Si ricorda che dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia di cui all'articolo 12, comma 3, del D.P.R. n. 380 del 2001.

Il comma 8 precisa che la mancanza di uno dei predetti atti (delibera di adozione dell'Autorità di bacino, rapporto ambientale, sintesi non tecnica e VINCA) comporta l'improcedibilità del Piano, con la conseguenza che il procedimento di approvazione non può proseguire. Devono anche essere predisposti gli elaborati relativi all'avvio delle procedure di copianificazione dei beni paesaggistici con valenza storico-culturale, ai sensi dell'articolo 49 delle norme tecniche di attuazione del PPR.

La nuova procedura di approvazione dello strumento urbanistico comunale e intercomunale prosegue, quindi, con la convocazione della conferenza di copianificazione.

Sono previste due conferenze di copianificazione: (B) la prima, come detto, da convocarsi dall'amministrazione comunale in seguito all'adozione del piano urbanistico; (C) la seconda, solo eventuale, è convocata, invece, dall'amministrazione regionale dopo l'approvazione definitiva del Piano.

B) LA PRIMA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

La prima conferenza di copianificazione è indetta entro il termine di 60 giorni dalla pubblicazione sul BURAS dell'avviso di avvenuta adozione. Il Piano è reso disponibile in formato digitale a tutti gli enti interessati, anche mediante indicazione nel sito *internet* istituzionale del Comune del relativo *link* attraverso il quale è possibile consultare gli elaborati. Alle amministrazioni partecipanti alla conferenza, il Comune provvederà a trasmettere il Piano anche in formato vettoriale e testuale.

La convocazione della conferenza potrà avvenire - in relazione alle fasi della stessa o all'oggetto del procedimento (approvazione del PUC o sua variante) - sia in forma semplificata in modalità asincrona, che in forma simultanea e in modalità sincrona, secondo le determinazioni dell'amministrazione comunale precedente. Qualora la conferenza si svolga in modalità sincrona si



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

intendono comunque acquisiti i pareri resi per iscritto dalle amministrazioni e trasmessi all'indirizzo PEC del Comune prima dell'inizio della seduta.

Nell'ipotesi in cui il Comune dovesse optare per la modalità sincrona, si precisa che la riunione potrà tenersi presso gli uffici della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale dell'Assessorato regionale degli Enti Locali, finanze e urbanistica.

Nella prima seduta della conferenza di copianificazione sincrona è approvata la calendarizzazione dei lavori e l'organizzazione degli stessi, che tiene conto delle interrelazioni tra le valutazioni di competenza dei vari enti coinvolti. I lavori si concludono entro 120 giorni (prorogabili per un massimo di 30 giorni) dalla scadenza del termine di 60 giorni decorrenti dalla pubblicazione sul BURAS dell'avviso relativo all'adozione.

Laddove la conferenza si svolga in modalità asincrona, l'autorità procedente comunica alle amministrazioni interessate i termini entro i quali devono rendere i pareri di competenza.

La conferenza di copianificazione verifica che lo strumento urbanistico sia completo e corredato dagli atti e documenti necessari, con specifico riferimento:

- alla deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino di adozione della variante al PAI ai sensi dell'articolo 37 delle norme di attuazione del PAI, ovvero la deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino di approvazione degli Studi di compatibilità redatti ai sensi dell'articolo 8, comma 2, delle norme di attuazione del PAI, previgenti al Decreto del Presidente della Regione n. 35 del 27.4.2018;
- al Rapporto Ambientale e sintesi non tecnica e avvio della procedura di VAS;
- allo Studio di incidenza ambientale e avvio della procedura per l'acquisizione della Valutazione di incidenza ambientale;
- agli atti della copianificazione dei beni paesaggistici con valenza storico-culturale, di cui all'articolo 49 delle norme tecniche di attuazione del PPR.

L'articolo 2-bis della legge regionale n. 45 del 1989, nel testo introdotto dalla legge di semplificazione, prevede che alla conferenza di copianificazione partecipino, tramite un unico soggetto abilitato a esprimere la volontà dell'amministrazione stessa:

- a) l'Amministrazione regionale competente alla verifica di coerenza di cui all'articolo 31, comma 5 della legge regionale n. 7 del 2002 (Direzione generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia dell'Assessorato Enti Locali, Finanze e urbanistica);
- b) l'Amministrazione regionale competente all'approvazione degli studi di assetto idrogeologico redatti a livello comunale (Agenzia regionale del Distretto idrografico della Sardegna - ADIS);
- c) l'Amministrazione regionale competente in materia di VINCA, nel caso in cui il territorio oggetto di pianificazione comprenda o proponga Siti di importanza comunitaria (SIC), Zone speciali di



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

conservazione (ZSC) e Zone di protezione speciale (ZPS) (Direzione generale della Difesa dell'ambiente, Assessorato della Difesa dell'ambiente);

- d) l'autorità competente in materia ambientale (Amministrazione sovralocale competente per territorio);
- e) l'Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente della Sardegna (ARPAS).

Sono, altresì, invitate a partecipare le amministrazioni statali preposte alla tutela del paesaggio (Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio, competente per territorio) e l'amministrazione competente in materia di coordinamento delle politiche territoriali con le politiche dell'Unione Europea.

Si precisa che, ai sensi dell'articolo 20, comma 12, il Comune (o i Comuni interessati nel caso di piano intercomunale) provvede ad una istruttoria preliminare delle osservazioni al Piano, che trasmette, unitamente a copia delle predette osservazioni, all'autorità ambientale e all'amministrazione regionale competente per la verifica di coerenza degli strumenti urbanistici agli atti di governo del territorio e alla normativa sovraordinata, i quali si esprimono in sede di conferenza di copianificazione.

È previsto, infatti, che entro 120 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, l'autorità competente in materia ambientale, l'amministrazione regionale competente per la verifica di coerenza e gli organi ministeriali preposti alla tutela del paesaggio esprimano il proprio parere sul piano adottato e sugli effetti derivanti dall'accoglimento o dal rigetto delle osservazioni. Sono acquisiti in conferenza di copianificazione il parere motivato relativo alla procedura di VAS, la Valutazione di incidenza ambientale, mentre la variante al PAI è approvata con deliberazione del Comitato istituzionale dell'autorità di bacino a seguito della conferenza programmatica di esame delle osservazioni relative agli aspetti idrogeologici propri della variante al PAI.

La conferenza di copianificazione, se in modalità sincrona, si conclude con la sottoscrizione di un verbale da parte dei partecipanti; in caso di modalità asincrona, con un provvedimento dell'autorità procedente, che dia conto dei pareri ricevuti. Non trovano applicazione le previsioni riferite alle ipotesi di assenso tacito.

Entro il termine di 4 mesi dalla conclusione dei lavori della prima conferenza di copianificazione il Comune (ovvero i Comuni interessati, nel caso di piano intercomunale), con deliberazione del Consiglio comunale, approva il piano urbanistico, accogliendo o rigettando, motivatamente, le osservazioni presentate e conformandosi ai pareri espressi in sede di conferenza.

C) LA SECONDA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Il Piano urbanistico comunale (o intercomunale) è approvato in via definitiva dal Consiglio comunale (ovvero, per l'ipotesi di piano intercomunale, dei Consigli comunali dei singoli Comuni interessati) ed è reso disponibile in formato digitale, anche mediante indicazione nel sito internet



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

istituzionale del Comune del relativo link attraverso il quale consultare gli elaborati. Il Piano è trasmesso all'Amministrazione regionale competente per la verifica di coerenza, ai sensi all'articolo 31, comma 5, della legge regionale n. 7 del 2002 (Direzione generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia dell'Assessorato Enti locali, Finanze e urbanistica) in formato vettoriale e testuale.

Lo strumento urbanistico approvato deve essere corredato del verbale della conferenza di copianificazione (o dal provvedimento conclusivo) con cui prende atto dei concerti, intese e pareri, in particolare:

- deliberazione del Comitato istituzionale dell'autorità di bacino di approvazione della variante al PAI ai sensi dell'articolo 37 delle norme di attuazione del PAI o della deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino di approvazione degli Studi di compatibilità redatti ai sensi dell'articolo 8, comma 2, delle norme di attuazione del PAI, previgenti al Decreto del Presidente della Regione n. 35 del 27.4.2018;
- parere motivato in materia di valutazione ambientale strategica;
- parere sulla valutazione di incidenza ambientale;
- verbale finale di copianificazione dei beni paesaggistici di valenza storico-culturale, ai sensi dell'articolo 49 delle norme tecniche di attuazione del PPR, sottoscritto dal Ministero per i beni e le attività culturali, la Regione e il Comune;
- parere motivato dei rappresentanti competenti in materia di verifica di coerenza sul piano adottato e sugli effetti derivanti dall'accoglimento o dal rigetto delle osservazioni.

La Direzione generale della Pianificazione urbanistica accerta, nel termine di 60 giorni, l'avvenuto recepimento nel Piano delle osservazioni, prescrizioni e condizioni formulate nella conferenza di copianificazione e, al fine di valutare gli effetti derivanti dall'accoglimento delle osservazioni, ove necessario, procede alla convocazione di una seconda conferenza di copianificazione.

Nel termine di 60 giorni, pertanto, la predetta Direzione generale dovrà adottare apposita determinazione di conclusione del procedimento di verifica di coerenza, ovvero procedere ad indire la conferenza di copianificazione.

La conferenza può essere, altresì, convocata - anche qualora ciò si renda opportuno in ragione della complessità delle osservazioni formulate ovvero delle condizioni e prescrizioni apposte nella prima conferenza di copianificazione - al fine della loro complessiva valutazione e per il coordinamento degli esiti dei vari endoprocedimenti e la composizione dei vari interessi.

Alla conferenza di copianificazione partecipano, tramite un unico soggetto abilitato a esprimere la volontà dell'amministrazione stessa su tutte le decisioni di competenza della conferenza, gli enti/amministrazioni che si sono espressi in sede di prima conferenza di copianificazione e un rappresentante dell'amministrazione comunale (o intercomunale).



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

In caso di mancato o incompleto recepimento delle osservazioni, prescrizioni e condizioni formulate, o qualora emergano nuovi elementi derivanti dall'accoglimento delle osservazioni, con determinazione del Direttore generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, il Comune è invitato a conformarsi ai pareri espressi nella conferenza di copianificazione entro il termine perentorio di 30 giorni provvedendo, con apposita deliberazione del Consiglio comunale, a integrare e/o modificare gli elaborati del Piano.

Il Piano modificato è inoltrato alla Direzione generale della Pianificazione urbanistica che, con propria determinazione, verifica l'avvenuto adeguamento agli esiti della conferenza e procede alla pubblicazione del Piano sul BURAS.

Al comma 18, è introdotta una fattispecie di potere sostitutivo, per l'ipotesi in cui, decorso inutilmente il predetto termine di 30 giorni per l'adeguamento del Piano ai pareri, il Comune non vi abbia provveduto, stabilendo che la Direzione generale della Pianificazione urbanistica procede direttamente alla correzione del Piano e alla pubblicazione sul BURAS.

Il PUC entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BURAS, da parte della Regione, della deliberazione del Consiglio comunale di approvazione definitiva e della determinazione di positiva conclusione della procedura di verifica di coerenza.

Il Comune, l'autorità competente in materia ambientale e la Regione provvedono alla pubblicazione sui propri siti istituzionali del Piano, dei rispettivi pareri espressi, della dichiarazione di sintesi di cui all'articolo 17 del decreto legislativo n. 152 del 2006 e delle misure adottate in merito al monitoraggio di cui all'articolo 18 del decreto legislativo n. 152 del 2006.

3. LE VARIANTI AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

L'articolo 20, al comma 22, stabilisce che *le modifiche degli elaborati e delle norme di attuazione costituiscono varianti al piano urbanistico comunale.*

Le disposizioni richiamate individuano puntualmente le varianti sostanziali (comma 23) e gli atti non costituenti variante (comma 25), mentre le varianti non sostanziali sono definite in via residuale (comma 26).

Appare, pertanto, opportuno analizzare le disposizioni riferite alle diverse fattispecie richiamate. Si precisa che per i Comuni che, alla data di entrata in vigore della legge di semplificazione 2018, hanno già avviato l'*iter* di approvazione di variante allo strumento urbanistico, analogamente a quanto previsto per il completamento delle procedure di approvazione del Piano urbanistico comunale, troverà applicazione la disciplina indicata nel paragrafo 2.

3.1 MODIFICHE CHE COSTITUISCONO VARIANTI SOSTANZIALI AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

L'articolo 20, al comma 23, individua le varianti c.d. "sostanziali", ovvero le modifiche che:



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

a) *interessano l'intero territorio o modificano l'impianto complessivo del piano;*

sono le modifiche che possono interessare l'intero territorio o parti significative di esso o incidono sull'impianto complessivo del Piano. Rientrano nella fattispecie in esame, a titolo esemplificativo, le modifiche che possono avere una incidenza generalizzata sul Piano, come le modifiche regolamentari, le modifiche alle norme relative a indici o parametri di piano, anche se interessanti una specifica sottozona, ecc. Ne sono, pertanto, escluse le ipotesi individuate come varianti "non sostanziali" nel successivo punto 3.3, in quanto non aventi una valenza tale da interessare l'intero territorio, ovvero incidere sull'impianto complessivo del piano.

b) *incrementano la previsione insediativa*

sono le modifiche, anche solo normative, che possono aumentare il carico insediativo previsto nel Piano. Come noto, il carico insediativo è l'effetto prodotto dagli insediamenti antropici sul territorio, in dipendenza del numero di persone o attività nello stesso insediate. Sono, pertanto, varianti sostanziali le modifiche che incrementano le previsioni insediative di tipo residenziale, produttivo, per servizi e turistico ricettivo. Non sono considerate tali quelle descritte al successivo punto 3.3, quali varianti "non sostanziali".

c) *modificano la qualificazione degli ambiti territoriali individuati*

sono le modifiche che incidono sulle destinazioni di zona del Piano e sulla relativa disciplina normativa. Non rientrano nella fattispecie in esame quelle indicate nel successivo punto 3.3, come varianti "non sostanziali".

d) *adeguano o conformano il piano al PPR o modificano le norme di tutela e salvaguardia afferenti ai beni paesaggistici*

sono le modifiche al Piano finalizzate all'adeguamento o alla conformazione al PPR o all'attuazione dello stesso, o che riguardano la disciplina urbanistica degli areali interessati da beni paesaggistici (a titolo esemplificativo, decreti ministeriali di vincolo, centri di antica e prima formazione, fascia costiera, ecc.), in conformità alle norme di tutela paesaggistica.

Si precisa che per i Comuni interamente ricompresi nell'ambito di paesaggio del PPR, le varianti urbanistiche ammesse, in attesa dell'adeguamento del Piano urbanistico al PPR, sono quelle previste nel comma 2 dell'articolo 20-*bis* della legge regionale n. 45 del 1989, come modificato dalla legge di semplificazione. Tali varianti assumono la qualificazione di variante "sostanziale" qualora rientrino nelle ipotesi di cui alle precedenti lettere a), b) e c), oppure di variante "non sostanziale" qualora si tratti di fattispecie riconducibile a quelle indicate nel successivo paragrafo 3.3, o "non variante" nei casi di cui al paragrafo 3.2.



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

Quest'ultima considerazione vale anche per le modifiche ai Piani urbanistici comunali già adeguati al PPR, pubblicati sul BURAS a seguito di verifica di coerenza positiva, anche se interessano beni paesaggistici.

L'articolo 20, comma 24, prevede che l'autorità procedente sottoponga le varianti, siano esse sostanziali o non sostanziali, a preventiva verifica di assoggettabilità alla VAS presso l'autorità competente.

Le varianti sostanziali al piano sono adottate e approvate con il procedimento previsto dall'articolo 20 della legge regionale n. 45, commi dal 1 al 20, in quanto compatibili. In particolare, troveranno applicazione il comma 6, secondo periodo, il comma 7, il comma 9, e i commi dal 12 fino al 20.

3.2 MODIFICHE CHE NON COSTITUISCONO VARIANTI AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Come anticipato, il comma 25 prevede che non costituiscono varianti al piano le modifiche che:

a) correggono errori materiali.

sono le modifiche finalizzate alla correzione di evidenti errori presenti negli elaborati di piano, la cui soluzione sia certa e univoca.

b) eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento quando sia evidente e univoco il rimedio.

sono le modifiche che correggono enunciazioni contrastanti presenti negli elaborati di piano, la cui soluzione, riscontrabile dall'analisi degli elaborati di piano, sia certa e univoca.

c) correggono o adeguano gli elaborati del piano per assicurare chiarezza e univocità senza incidere sulle scelte di pianificazione.

sono le modifiche finalizzate ad assicurare chiarezza degli elaborati di piano, quando più parti dello stesso presentano discrasie e non univocità delle previsioni, la cui soluzione sia comunque certa e univoca.

d) aggiornano, con finalità di riordino, gli elaborati cartografici e normativi del piano in recepimento di varianti già approvate conseguenti all'approvazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, alla sottoscrizione di accordi di programma o di pianificazione, alle intese Stato-Regione nell'ambito delle procedure di localizzazione di opere di interesse statale o in recepimento di variazioni automatiche previste dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

sono le modifiche al Piano finalizzate al riordino degli atti di Piano conseguenti a varianti che hanno già completato il loro iter approvativo secondo le specifiche norme di settore e che necessitano di essere riportate all'interno del Piano per l'aggiornamento degli elaborati.



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

Deve, in proposito, osservarsi che affinché le modifiche al Piano possano essere annoverate tra le c.d. “non varianti” deve trattarsi di fattispecie non riconducibile ad ipotesi di “varianti sostanziali” o “non sostanziali”. Ne consegue, pertanto, che ogni modifica, anche se apparentemente finalizzata alla correzione di errori, o volta ad assicurare maggiore chiarezza negli elaborati o nelle norme, ma che risulti, invece, conseguenza di una scelta interpretativa tra più alternative, tutte ugualmente possibili, comporta una modifica al Piano che dovrà essere ricondotta nell’ambito delle varianti.

Poiché si tratta, comunque, di modifiche di un Piano, atto che rientra nelle competenze del Consiglio, le c.d. “non varianti” sono approvate con unica deliberazione da parte del Consiglio Comunale e, successivamente all’approvazione, sono inviate, unitamente agli elaborati cartografici e normativi, alla Direzione Generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia dell’Assessorato regionale Enti locali, finanze e urbanistica, perché possa disporre degli atti pianificatori delle amministrazioni comunali nella versione aggiornata e vigente.

Si precisa che la deliberazione consiliare dovrà indicare -previa istruttoria dell’ufficio tecnico comunale- le condizioni che determinano la classificazione della modifica come “non costituente variante al piano”, e deve evidenziare, nei casi di cui alle lettere a), b) e c), gli atti interni al Piano stesso dai quali si desume l’univoca e oggettiva correzione e, nei casi di cui alla lettera d), l’*iter* di variante già effettuato, la cui modifica al Piano è oggetto di recepimento.

La predetta Direzione provvede, nel termine di 15 giorni dalla ricezione, a segnalare al Comune la necessità di avviare il procedimento di variante (sostanziale o non sostanziale), qualora ritenga che l’atto deliberativo assunto esuli dalle ipotesi normativamente caldate di modifiche al piano non costituenti variante.

Decorso il predetto termine, il Comune può procedere alla pubblicazione sul BURAS.

La modifica entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BURAS dell’estratto della deliberazione consiliare che approva le modifiche al Piano.

3.3 MODIFICHE CHE COSTITUISCONO VARIANTI NON SOSTANZIALI AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

L’articolo 20, comma 26, prevede che costituiscano varianti “non sostanziali” al Piano le modifiche allo stesso Piano non ricomprese nelle varianti sostanziali (comma 23) e nei casi non costituenti variante (comma 25).

Rientrano tra le varianti “non sostanziali” le modifiche che:

- a) introducono aree a destinazione agricola, con normativa conforme alle altre zone agricole già individuate dal Piano nell’immediato intorno, a condizione che le previsioni siano coerenti con le disposizioni pianificatorie e normative sovraordinate. Si precisa che le modifiche alle norme rientrano tra le varianti sostanziali in quanto modificano la qualificazione dell’ambito territoriale individuato;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- b) introducono aree di salvaguardia, che non riguardino beni paesaggistici, con normativa conforme alle altre zone di salvaguardia già individuate dal piano. Analogamente all'ipotesi precedente, si precisa che le modifiche alle norme tecniche di attuazione rientrano tra le varianti sostanziali in quanto variano la qualificazione dell'ambito territoriale individuato;
- c) reiterano vincoli preordinati all'esproprio;
- d) introducono aree per *standard* urbanistici all'interno del centro urbano edificato con riclassificazione di aree già destinate ad edificazione;
- e) variano la qualificazione delle aree *standard* già esistenti nel Piano, nel rispetto delle quantità minime già previste dall'articolo 6 del Decreto assessoriale n. 2266/U del 1983, per le singole aree (Comuni della I e II Classe: S1 min= 4,50 mq; S2 min = 2,00 mq; S3 min = 9,00 mq; S4 min = 2,50 mq. Comuni della III e IV Classe: S1 min= 4,00 mq; S2 min = 2,00 mq; S3 min = 5,00 mq; S4 min = 1,00 mq);
- f) modificano le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione di zona, senza incidere sui parametri urbanistici.

Come si è accennato, il comma 24 dell'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989, prevede che l'autorità procedente sottoponga le varianti, siano esse sostanziali o non sostanziali, a preventiva verifica di assoggettabilità alla VAS presso l'autorità competente.

Le varianti non sostanziali seguono la procedura delineata nei commi dal 28 al 34 dell'articolo 20, che può essere così sintetizzata:

- l'autorità procedente sottopone la variante a preventiva verifica di assoggettabilità alla VAS presso l'autorità competente; nel caso la variante sia soggetta a VAS, si applica il procedimento previsto per le varianti sostanziali;
- l'autorità procedente adotta la variante con deliberazione del Consiglio comunale; la deliberazione consiliare deve puntualmente indicare -previa istruttoria dell'ufficio tecnico comunale- le condizioni che determinano la classificazione della variante come non sostanziale, ai sensi della qualificazione sopra riportata;
- entro 15 giorni dall'adozione, l'autorità procedente trasmette alla Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia la deliberazione unitamente ai relativi allegati, comprensivi di *“un prospetto dal quale emerga il raffronto tra il piano vigente e la variante relativamente al dimensionamento, all'allocazione delle relative previsioni insediative, al rispetto degli standard”*;
- entro 15 giorni dalla ricezione, la Regione, nel caso di erronea qualificazione, comunica la necessità di sottoporre la variante al procedimento relativo alle varianti sostanziali e l'*iter*



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

prosegue con le procedure delineate per tale tipo di varianti; qualora, invece, la qualificazione sia corretta, nei successivi 15 giorni la variante non sostanziale è pubblicata mediante deposito presso la segreteria del Comune, a disposizione degli interessati. Dell'avvenuta adozione e del deposito è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS e sul sito internet istituzionale del Comune. Ai fini della piena conoscibilità la variante, completa di tutti gli elaborati, è pubblicata sul sito internet istituzionale del Comune;

- entro il termine di 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS, chiunque può prendere visione della variante e presentare osservazioni, in forma scritta. Si precisa che anche la Regione nel periodo di pubblicazione della variante può effettuare osservazioni sulla coerenza delle modifiche programmate dall'amministrazione comunale con gli strumenti di pianificazione e con la normativa sovraordinata; l'amministrazione comunale è tenuta all'adeguamento;
- nei 30 giorni successivi, la variante è approvata, previo esame delle osservazioni pervenute, con deliberazione del Consiglio comunale e pubblicata, unitamente ai relativi allegati, nel sito internet istituzionale del Comune e per estratto sul BURAS;
- il Comune invia alla Regione la comunicazione di approvazione della variante non sostanziale, unitamente agli elaborati cartografici e normativi, perché possa disporre degli atti pianificatori delle amministrazioni comunali nella versione aggiornata e vigente.

3.4 VARIANTI AGLI STRUMENTI URBANISTICI DERIVANTI DA ATTI DIVERSI

In merito all'approvazione delle varianti urbanistiche, è fatta, comunque, salva l'applicazione delle disposizioni legislative, regionali e statali, che attribuiscono all'approvazione del progetto l'effetto di variante automatica agli strumenti urbanistici.

In tali casi la verifica di coerenza della variante rispetto alle norme e agli atti di governo del territorio sovraordinati è espressa dai rappresentanti della Regione nell'ambito della conferenza di servizi convocata ai fini dell'approvazione del progetto, secondo le specifiche previsioni.

Si precisa, ai fini della validità dei provvedimenti assunti in conferenza di servizi, che devono essere invitati a parteciparvi tutti i soggetti chiamati ad esprimersi, tra i quali, per i profili urbanistici, la Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, nell'ipotesi in cui il progetto comporti variante agli strumenti urbanistici.

Si ricorda che l'approvazione del progetto può comportare variante automatica dello strumento urbanistico solo qualora espressamente previsto dalla normativa di settore (si richiamano, a titolo esemplificativo, le ipotesi di cui all'articolo 158-*bis*, comma 2, del decreto legislativo n. 152/2006 in relazione alle opere legate al "Servizio idrico integrato" o dell'articolo 208, comma 6, del decreto legislativo n. 152/2006 in relazione agli impianti "di smaltimento e di recupero dei rifiuti").



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

Conseguentemente, le approvazioni di progetti di opera pubblica in variante allo strumento urbanistico non costituiscono variante automatica in quanto comportano solo “adozione della variante allo strumento urbanistico” e non, anche, l’approvazione della stessa. In tali casi si dovrà seguire l’ordinario schema procedimentale -previa verifica in ordine al tipo di variante, sostanziale o non sostanziale- che l’approvazione del progetto determina. Si ricorda, che in caso di variante sostanziale i tempi di pubblicazione sono ridotti ai sensi dell’articolo 1, comma 2, della legge regionale n. 32 del 1996.

3.5 FATTISPECIE PARTICOLARI

Si evidenzia, inoltre, che le reti infrastrutturali (acquedotti, fognature, reti elettriche, telefoniche, fibre ottiche, gas, ecc) comprensive degli impianti di modeste dimensioni strettamente connessi al loro uso (centraline telefoniche, antenne radio televisive, cabine elettriche, piccole stazioni di trasformazione di energia elettrica, pozzetti idrici e fognari, piccoli serbatoi idrici, piccole stazioni di pompaggio) sono svincolate dall’obbligo del rispetto degli indici volumetrici e delle destinazioni di zona e, pertanto, la loro previsione non comporta la modifica della destinazione di zona urbanistica. Qualora gli impianti connessi all’uso delle reti infrastrutturali siano di dimensioni significative (area interessata di superficie pari a circa ½ ettaro) si dovrà procedere con variante alla modifica della destinazione di zona nel rispetto di quanto previsto dall’articolo 3 del Decreto assessoriale n. 2266/U del 1983.

In tutti i casi in cui l’opera pubblica da realizzare non risulti conforme alle previsioni urbanistiche ed è necessario procedere all’espropriazione delle aree, occorre attivare la procedura della variante allo strumento urbanistico prevista dall’articolo 10, commi 1 e 2, del Decreto legislativo n. 327 del 2001 (Testo unico in materia di espropriazioni). Si ricorda che, in caso di variante sostanziale, i tempi di pubblicazione sono ridotti ai sensi dell’articolo 1, comma 2, della legge regionale n. 32 del 1996.

4. GLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

L’articolo 25 della Legge di semplificazione apporta alcune modifiche all’articolo 21 della legge regionale n. 45 del 1989, sugli strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale, introducendo delle specificazioni e delineando puntualmente la relativa procedura di approvazione.

Le modifiche procedurali incidono, in particolare, sull’*iter* del permesso di costruire convenzionato di cui all’articolo 21, comma 1, lettera e), mentre il procedimento di approvazione dei piani attuativi rimane in sostanza immutato rispetto a quello previgente.

A norma del primo comma dell’articolo 21 sono strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale (o intercomunale):

a) il piano particolareggiato;



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

- b) il piano di lottizzazione convenzionata;
- c) il piano per gli insediamenti produttivi;
- d) il piano per l'edilizia economica e popolare;
- d-bis) i piani di utilizzo del litorale;
- e) il permesso di costruire ed autorizzazioni edilizie.

Nello specifico, la procedura di approvazione degli strumenti attuativi di cui alle lettere a), b), c), d) e d-bis) è individuata dal rinvio operato dall'articolo 21 alle procedure di cui all'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989, applicabili agli strumenti attuativi per quanto con essi compatibile. Al riguardo e a differenza del passato, l'articolo 25, comma 2, della legge di semplificazione individua espressamente i commi dell'articolo 20 della legge regionale n. 45 citata, applicabili al procedimento di approvazione dei piani attuativi, ovvero i commi 6 (secondo periodo), 7, 9 (primo periodo), 14 e 15 (primo periodo).

Preliminarmente, si osserva che per gli strumenti di pianificazione aventi valenza attuativa le nuove disposizioni non prevedono la necessità di indizione della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 2-bis della legge regionale n. 45 del 1989.

Come detto, la procedura di approvazione degli strumenti attuativi rimane quella sino ad oggi vigente che, per una ordinata applicazione, può essere brevemente sintetizzata come segue:

- a) lo strumento attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio Comunale;
- b) entro 15 giorni dall'adozione il piano attuativo (corredato, qualora necessario, della deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino relativa alla adozione preliminare della variante ai sensi dell'articolo 37 delle norme di attuazione del PAI o della deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino di approvazione degli Studi di compatibilità redatti ai sensi dell'articolo 8, comma 2 delle norme di attuazione del PAI previgenti al Decreto del Presidente della Regione n. 35 del 27.4.2018; del Rapporto ambientale, della sintesi non tecnica e dello Studio di incidenza ambientale) è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del Comune e, qualora soggetto a VAS, presso la sede dell'autorità competente. Il Piano è altresì reso disponibile nel sito internet istituzionale del Comune (se soggetto a VAS, anche dell'Autorità competente in materia ambientale);
- c) dell'avvenuta adozione e del deposito è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS e sul sito internet istituzionale del Comune (se soggetto a VAS, anche dell'Autorità competente in materia ambientale);
- d) il piano adottato, qualora interessi aree vincolate paesaggisticamente, è trasmesso al Servizio tutela del paesaggio della Regione perché provveda al suo esame e alla formulazione di eventuali osservazioni in ordine alla compatibilità paesaggistica degli interventi programmati con il Piano paesaggistico regionale e con le disposizioni vincolistiche;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- e) entro il termine di 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS, chiunque può prendere visione del piano adottato e presentare osservazioni in forma scritta;
- f) il Consiglio comunale approva, con propria deliberazione, le proposte motivate di accoglimento o rigetto delle osservazioni, conformandosi agli eventuali pareri/osservazioni/nulla osta o atti di assenso comunque denominati, espressi dagli enti competenti nell'ambito dei procedimenti disciplinati dalle specifiche disposizioni di settore, e provvede alle opportune revisioni del Piano;
- g) lo strumento attuativo è approvato con deliberazione del Consiglio comunale e pubblicato unitamente ai relativi allegati nel sito internet istituzionale del Comune e, per estratto, sul BURAS (se soggetto a VAS, anche dell'Autorità competente in materia ambientale);
- h) il piano, qualora interessi aree vincolate paesaggisticamente, è soggetto, ai sensi dell'articolo 9, comma 5, della legge regionale n. 28 del 1998, all'approvazione paesaggistica da parte del Servizio tutela del paesaggio competente per territorio;
- i) il piano attuativo entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BURAS, da parte del Comune, del provvedimento di approvazione definitiva.

Si ricorda che dalla data di adozione dello strumento attuativo si applicano le norme di salvaguardia di cui all'articolo 12 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Rispetto all'*iter* delineato, rimangono invariate le procedure relative agli endoprocedimenti correlati all'approvazione del piano attuativo.

Per quanto riguarda gli articoli 8 e 37 delle norme di attuazione del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (PAI), si rinvia a quanto esposto nel successivo paragrafo 5.

Per completezza, si segnala che lo strumento della conferenza di copianificazione, sebbene, come detto, non obbligatorio per l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, può essere utilizzato dal Comune nell'*iter* approvativo, in particolare con riferimento agli endoprocedimenti, sia nelle fasi preliminari all'adozione, sia in quella successiva, con la finalità di acquisire *"coordinandole nelle diverse fasi di approvazione degli atti di governo del territorio, le risultanze degli endoprocedimenti relativi alla VAS, alla VINCA, all'adeguamento al Piano di assetto idrogeologico e alla copianificazione dei beni di cui all'articolo 49 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del PPR, come già disciplinati dalle specifiche disposizioni che regolano le relative procedure"*.

Si precisa, infine, che le varianti agli strumenti urbanistici attuativi seguono il medesimo *iter* descritto per l'approvazione degli stessi, fatta eccezione per le varianti di cui al comma 2-*bis*, dell'articolo 21, ovvero quelle che non incidono sul dimensionamento volumetrico del piano e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico, o costituiscono adeguamento alle previsioni di cui all'articolo 41-*quinquies* della legge n. 1150 del 1942, che sono approvate con un'unica deliberazione del Consiglio comunale,



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

salva l'acquisizione di ogni altra autorizzazione necessaria, inderogabilmente entro 60 giorni dal loro deposito.

5. APPROVAZIONE DELLO STUDIO COMUNALE DI ASSETTO IDROGEOLOGICO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 8 E 37 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

Per quanto riguarda le relazioni tra il procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici, siano essi generali che attuativi, e le procedure correlate al PAI, si ricorda quanto segue.

La deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 1 del 27 febbraio 2018 "*Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI)-Modifica ed integrazione delle Norme di Attuazione*" (Deliberazione della Giunta regionale n. 13/12 del 13 marzo 2018 e Decreto del Presidente della Regione n. 35 del 27 aprile 2018, pubblicato sul BURAS n. 23 del 3 maggio 2018) ha introdotto importanti modifiche agli articoli 8 e 37 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI).

In particolare, in luogo degli Studi di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, previsti dall'articolo 8, comma 2, delle norme di attuazione del PAI nel testo previgente al Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 35 del 27.04.2018, approvati con unica deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino, sono stati introdotti gli Studi comunali di assetto idrogeologico, da redigersi in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici e di varianti generali agli strumenti urbanistici vigenti (articolo 8, comma 2-bis) e in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici di livello attuativo (articolo 8, comma 2-ter).

Altra innovazione è rappresentata dalla procedura di approvazione di tali studi comunali di assetto idrogeologico. Infatti, l'articolo 37, comma 2, delle norme di attuazione del PAI, anch'esso riformulato, dispone che "*Nei casi in cui sia necessario procedere alla modifica dei perimetri e delle classi di pericolosità di singole aree di pericolosità idrogeologica del PAI sono adottate e successivamente approvate singole varianti del PAI con le stesse procedure esistenti per l'adozione e l'approvazione del PAI.*"

La nuova formulazione dell'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989 tiene conto delle innovazioni procedurali introdotte nelle norme di attuazione del PAI e coordina il procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici con le nuove disposizioni, in linea con quanto indicato in merito alle nuove procedure nella deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 1 del 3 luglio 2018, avente ad oggetto "*Chiarimenti in merito all'articolo 8 delle norme di attuazione del PAI approvate con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 27.02.2018*" che, al riguardo precisa:

"ai fini delle previsioni dei citati commi 2-bis e 2-ter dell'articolo 8 delle NA del PAI, le valutazioni e caratterizzazioni di natura idrogeologica da porre a corredo degli atti di pianificazione urbanistica sono già contenute negli elaborati degli studi di assetto idrogeologico fin dalla fase di adozione



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

preliminare della variante al PAI di cui all'articolo 37 delle Norme di Attuazione del PAI e che, pertanto, gli adempimenti in capo ai Comuni in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici, di loro varianti generali e di piani attuativi sono da intendersi assolti con la adozione preliminare da parte del Comitato Istituzionale delle varianti ai sensi dell'articolo 37 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio di assetto idrogeologico".

Per quanto riguarda gli Studi di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica approvati dai Comuni ai sensi del previgente articolo 8 delle norme di attuazione del PAI, la deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino sopra richiamata chiarisce altresì che:

"per gli studi di compatibilità approvati dai Comuni antecedentemente alla data del 3 maggio 2018 di pubblicazione sul BURAS del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 35 del 27.04.2018 si applicano le previsioni dell'articolo 8, comma 2 delle Norme di Attuazione del PAI previgenti al citato Decreto."

6. PARERE DI COERENZA PER LE PIANIFICAZIONI SOVRAORDINATE O DI SETTORE

La coerenza di cui all'articolo 31, comma 5, della legge regionale n. 7 del 2002 - come novellato dall'articolo 28 della L.R. n. 1/2019 - è espressa dalla Regione all'interno delle procedure approvative dei singoli piani (ad esempio, i Piani regolatori consortili, i Piani regolatori portuali, ecc.) con parere autonomo o, in alternativa, nell'ambito delle eventuali conferenze di copianificazione indette dall'Autorità procedente competente sul piano.

L'Autorità procedente potrà, infatti, coordinare le specifiche procedure di approvazione e l'acquisizione dei pareri, compreso quello di coerenza con gli strumenti di pianificazione e con la normativa sovraordinata, attraverso lo strumento della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 2-bis della legge regionale n. 45 del 1989.

Per quanto riguarda i procedimenti attualmente in corso, si evidenzia come gli stessi possano essere conclusi secondo il procedimento previgente alla legge regionale n.1 del 2019, o con parere autonomo o, come sopra specificato, nell'ambito dell'eventuale conferenza di copianificazione indetta dall'Autorità procedente competente sul piano.

Indipendentemente dai casi di approvazione di Piani, in tutte le altre situazioni in cui disposizioni legislative, regionali e nazionali, prevedano l'acquisizione del parere di coerenza da parte della competente struttura regionale, il parere di cui all'articolo 31, comma 5, della legge regionale n. 7 del 2002 è reso dalla Regione secondo le modalità indicate nella suddetta disposizione o, eventualmente, nell'ambito delle conferenze di copianificazione o conferenze dei servizi indette dall'Autorità procedente.