



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 10 maggio 1984, n. 1

**Istruzioni per l'applicazione delle disposizioni
di carattere innovativo contenute nel
D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U**

(Pubblicata sul BURAS n. 28 del 13 giugno 1984)

Aggiornamento 13.05.2020

INDICE

Premessa	4
Art. 1. Obbligo di adeguamento (Articolo 1)	4
Art. 2. Requisiti zone di completamento (Articolo 3)	4
Art. 3. Dimensionamento zone turistiche e indice di fabbricabilità in zona F (Articolo 4)	5
Art. 4. Parametro convenzionale di densità edilizia e calcolo dei volumi (Articolo 4)	6
Art. 5. Nuove costruzioni nei centri storici (Articoli 4 e 5)	6
Art. 6. Punti di ristoro in zona agricola (Articolo 4)	7
Art. 7. Attrezzature agricole e zootecniche (Articolo 4)	7
Art. 8. Indice di fabbricabilità in zona H (Articolo 4)	8
Art. 9. Utilizzazione della zona G (Articolo 4)	8
Art. 10. Standards negli insediamenti commerciali e direzionali (Articolo 8)	9

Premessa

Il nuovo decreto regionale sulla disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti (decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica 20 dicembre 1983, n. 2266/U) ricalca in buona parte le disposizioni del precedente decreto del Presidente della Giunta Regionale 1 agosto 1977, n. 9743-271, per cui non si ritiene necessaria un'illustrazione analitica del medesimo e si rimanda, per quanto in oggetto di modifica, alla circolare relativa al decreto del Presidente della Giunta Regionale citato, pubblicata nel BURAS n. 22 del 18 maggio 1978.

Il nuovo decreto contiene comunque alcune innovazioni rispetto al testo precedente, alcune delle quali meritano una parola di commento.

Oggetto della presente circolare è pertanto l'illustrazione delle novità più rilevanti, bisognose di un chiarimento interpretativo.

Si coglie altresì l'occasione della presente circolare per ricordare a tutti i comuni l'obbligo di trasmettere a questo Assessorato, per qualsiasi tipo di pratica un originale in bollo di tutti gli elaborati, in conformità alle disposizioni vigenti.

Art. 1. Obbligo di adeguamento (Articolo 1)

La succitata enunciazione dell'articolo 1 sul campo di applicazione del nuovo decreto, che rinvia all'articolo 5 della legge regionale n. 17/1981, lascia sottinteso se sia obbligatoria o meno l'adozione da parte di tutti i Comuni di una variante di adeguamento alle disposizioni del nuovo decreto.

Al riguardo si precisa che gli strumenti urbanistici generali che siano stati adeguati al decreto del Presidente della Giunta Regionale 1 agosto 1977, n. 9743-271, devono considerarsi di fatto già adeguati anche al nuovo decreto.

Per i Comuni che ancora non hanno adeguato gli strumenti urbanistici generali ai disposti di cui al decreto del Presidente della Giunta Regionale 1 agosto 1977, n. 9743-271 sussiste l'obbligo di adottare tempestivamente apposita variante di adeguamento, mentre per i Comuni che vi hanno già provveduto non sussiste analogo obbligo di tempestività, ma dovranno recepire le nuove norme in occasione di eventuali varianti.

L'articolo 5, comma 3, della richiamata legge regionale n. 17/1981, prescrive altresì che sono fatti salvi i piani particolareggiati, i piani di zona ed i piani di lottizzazione approvati alla data di entrata in vigore del decreto.

Art. 2. Requisiti zone di completamento (Articolo 3)

Il requisito necessario per classificare un'area in zona di completamento residenziale è stato individuato nella parziale edificazione di una volumetria non inferiore al 10 e al 20% (secondo la classe del comune) di quella complessivamente realizzabile.

Per la verifica della sussistenza di detto requisito si ritiene che non possa essere presa in considerazione la volumetria prevista dallo strumento urbanistico, non solo perché trattasi di un dato estremamente variabile (l'indice di fabbricabilità delle zone B varia da un Comune all'altro e all'interno dello stesso comune può essere articolato in diverse sottozone), ma soprattutto perché, fissando appositamente un basso indice di edificabilità in una data sottozona, può far diventare di completamento anche una superficie con edificazione prettamente agricola.

Dovrà pertanto aversi riguardo alla volumetria ammessa in zona B dalla normativa di carattere generale e cioè all'indice massimo di fabbricabilità prescritto dal decreto in esame in 7 mc/mq per i Comuni della I e della II classe ed in 5 mc/mq per quelli della III e IV classe.

Saranno, pertanto, edificabili come zona di completamento quelle superfici in cui la volumetria esistente, ovviamente di tipo residenziale, non sia inferiore nei Comuni di III e IV classe al 10% della

cubatura realizzabile in base all'indice di 5 mc/mq, e nei Comuni di I e II classe al 20% della cubatura realizzabile in base all'indice di 7 mc/mq, ovverosia possono essere classificate di completamento quelle superfici in cui risulti edificato per i Comuni di I e II classe un volume corrispondente all'indice fondiario di 1,40 mc/mq, e per i Comuni di III e IV classe un volume corrispondente all'indice fondiario di 0,50 mc/mq.

Si sottolinea inoltre che la volumetria esistente da prendere in considerazione per la classificazione di un'area in zona B deve avere una destinazione residenziale, non potendo ammettersi che l'esistenza di impianti agricoli o industriali possa far classificare di completamento le aree su cui insistono, come pure l'esistenza di edifici destinati a dimora stagionale, caratteristica della zona turistica, non può far diventare zona B l'area interessata da tali insediamenti, qualunque sia la percentuale di volumetria esistente, perché detta area deve essere classificata esclusivamente come F turistica.

Si rileva altresì che la presenza di eventuale edificazione abusiva non può giustificare la classificazione di un'area come zona di completamento, e pertanto l'apposito computo dei volumi preesistenti non deve ricomprendere le case abusive. Comunque, in tal caso, è opportuno provvedere con appositi piani di risanamento urbanistico.

La verifica dei requisiti necessari per individuare le zone di completamento dovrà essere compiuta per superfici di ampiezza non superiore a 5.000 mq. Tale regola ha un'eccezione: la superficie di verifica può essere portata a 10.000 mq qualora sussistano le opere di urbanizzazione primaria ed un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici, cioè sussistano, oltre alle opere di urbanizzazione primaria, spazi pubblici – all'interno dell'ambito di 10.000 mq – nella misura prescritta per gli standards urbanistici, senza tener conto degli spazi pubblici individuati al servizio delle altre zone residenziali.

L'individuazione degli ambiti territoriali di 5.000 mq al cui interno compiere la verifica, è senz'altro un'operazione urbanisticamente delicata e deve essere effettuata con raziocinio, evitando la tentazione di includere in zona B quante più aree possibili ed in particolare evitando di includervi aree che non possono essere razionalmente utilizzate senza un preventivo studio attuativo.

Al riguardo si ritiene che le aree libere non possano essere accorpate a lotti già edificati qualora possano essere aggregate ad altre aree libere con cui formare un ambito di verifica dell'ampiezza di 5.000 mq, e che comunque le aree contigue di superficie superiore a 5.000 mq non possano essere individuate come zone B, di completamento.

Per quanto riguarda inoltre l'individuazione di nuove zone di completamento, è da precisare che permane il divieto di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 17/1981, che naturalmente non può essere abrogato da una disposizione regolamentare.

Pertanto, non possono individuare nuove zone di completamento, a meno che non si tratti di rimediare ad un precedente errore, i Comuni che hanno provveduto ad adeguare il proprio strumento urbanistico al decreto del Presidente della Giunta Regionale 1 agosto 1977, n. 9743-271.

Art. 3. Dimensionamento zone turistiche e indice di fabbricabilità in zona F (Articolo 4)

Particolare attenzione meritano i criteri per il calcolo della capacità insediativa massima nelle zone "F" costiere e la susseguente riserva del 20% ad attrezzature alberghiere e a rotazione d'uso.

L'applicazione dei criteri e della riserva succitati è rimessa allo strumento urbanistico comunale, salvo diversa dimostrazione in sede di predisposizione del medesimo. Pertanto, se lo strumento urbanistico è già adeguato alle norme del decreto del Presidente della Giunta Regionale 1 agosto 1977, n. 9743-271, non è consentito l'adeguamento finalizzato soltanto alla determinazione della capacità insediativa ed alla riserva di cubatura per gli insediamenti a rotazione d'uso; nelle more dell'adeguamento generale degli strumenti urbanistici vigenti da parte dei comuni obbligati, trovano applicazione i limiti di cui all'articolo 4 della legge regionale n. 17/1981 definiti dal decreto

assessoriale n. 2266/U, come previsto dall'articolo 5, comma 2, della stessa legge regionale n. 17/1981.

L'indice di fabbricabilità fondiario nelle zone "F" è stato ridotto a 0,75 mc/mq, con l'intento di ridurre l'edificazione.

Al riguardo si consiglia la verifica dell'indice predetto sul complesso dei lotti fondiari, da considerare globalmente come unico lotto, con la conseguente auspicabile possibilità che le aree libere private possano essere accorpate e destinate ad accogliere attrezzature sportive e ricreative.

Art. 4. Parametro convenzionale di densità edilizia e calcolo dei volumi (Articolo 4)

Il parametro per dedurre il numero degli abitanti presumibilmente insediabili nelle zone residenziali è rimasto di 100 mc ad abitante, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico comunale.

Al riguardo si fa presente che l'ulteriore specificazione in 70 mc per la residenza, 20 mc per servizi connessi e 10 mc per servizi pubblici, rappresenta una direttiva da seguire nella formazione dei piani attuativi, laddove occorre procedere alla ripartizione dei volumi disponibili tra le residenze, i servizi privati e quelli pubblici.

Non si applicano pertanto al rilascio delle singole concessioni, per esempio nella zona B, anche se naturalmente il Comune può prevedere nello strumento urbanistico i suddetti parametri in fattispecie diverse per specifiche esigenze.

Per quanto attiene al computo dei volumi, è stato introdotto un criterio più restrittivo per le zone turistiche e quelle agricole costiere.

In dette zone infatti devono essere computati tutti i volumi salvo quelli relativi a vani accessori, che siano interrati almeno parzialmente per almeno due lati e con altezza interna non inferiore a metri 2,40.

Correlando la norma suesposta con quelle contenute nell'articolo 1 del decreto del Ministero per la Sanità 5 luglio 1975 e nell'articolo 43 della legge n. 457/1978, che non ammettono per i vani accessori dell'abitazione altezze interne inferiori a metri 2,40, se ne deduce che nelle zone F e in quelle agricole a distanza inferiore a metri 1.000 dal mare i volumi relativi ai vani accessori dell'abitazione, non potendo questi essere inferiori a metri 2,40, devono sempre essere computati.

Si ricorda comunque che il computo dei volumi indicato nel decreto rappresenta il limite massimo che non può essere superato adottando criteri più permissivi, mentre rimane in facoltà dei Comuni l'adozione nel proprio regolamento edilizio di metodi più rigorosi ritenuti più rispondenti alla concreta realtà locale.

Si precisa altresì che le parole "i piani interrati o seminterrati per almeno un lato", poste all'inizio del quinto comma dell'articolo 4, devono essere intese, per avere un senso non contraddittorio con quanto disposto nel comma precedente, come "i volumi interrati o seminterrati per almeno un lato" posti al di sotto del piano naturale di campagna sul prospetto a monte.

Art. 5. Nuove costruzioni nei centri storici (Articoli 4 e 5)

Il decreto assessoriale 2266/U, nel dettare le norme sugli indici massimi di fabbricabilità e sui limiti di altezza e di distanza nella zona A, stabilisce che le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, le ricostruzioni e le trasformazioni debbano essere previste in sede di piano attuativo.

Trattasi di una norma estremamente opportuna, che considera come normali in zona A solo gli interventi di risanamento conservativo, mentre la realizzazione di nuovi volumi o la trasformazione di quelli esistenti è subordinata ad uno studio di piano attuativo che ne garantisca l'armonico inserimento nell'ambiente.

Art. 6. Punti di ristoro in zona agricola (Articolo 4)

Viene precisata la definizione di punti di ristoro, che sono i bar, i ristoranti e le tavole calde.

Ad essi possono essere annessi dei posti letto nel numero massimo di 20 o delle strutture sportive e ricreative purché di dimensioni limitate.

Al riguardo è opportuno precisare che i punti di ristoro sono stati previsti come attrezzature al servizio della viabilità e pertanto in quest'ottica devono essere autorizzati dai Consigli comunali.

Si suggerisce altresì di evitare che i punti di ristoro possano addensarsi nella medesima località, a breve distanza l'uno dall'altro.

A tale proposito lo strumento urbanistico può fissare delle distanze minime da osservarsi tra i punti di ristoro che – a parere di questo Assessorato – dovrebbe essere di almeno 20 Km per quelli prospicienti le strade interne.

Art. 7. Attrezzature agricole e zootecniche (Articolo 4)

L'indice di fabbricabilità per le attrezzature agricole e zootecniche è stato elevato a 0,20 mc/mq, ulteriormente incrementabile con deliberazione del Consiglio comunale a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali.

Tale fatto deve accrescere il senso di responsabilità degli organi comunali, che devono con più attenzione verificare e controllare che volumi autorizzati destinati ad attività agricole o zootecniche non mascherino invece insediamenti commerciali o residenziali, con conseguente stravolgimento della destinazione di zona.

Ciò comporta sia un attento esame delle pratiche in sede di rilascio di concessione che un controllo successivo sull'uso cui di fatto il fabbricato viene adibito.

Si precisa ancora che quando l'articolo in esame parla di perimetro urbano, per esso deve intendersi il perimetro di tutte le zone omogenee, escluse la zona E e la zona H.

Si fa presente comunque che i Comuni non sono obbligati a recepire nello strumento urbanistico l'indice massimo previsto nel decreto, qualora ciò non sia ritenuto necessario per soddisfare le esigenze locali, tenendo conto del fatto che in via normale per l'agricoltura sono sufficienti indici inferiori che i Comuni potranno preferire, anche conservando l'indice in vigore, per superare il quale, in presenza di particolari esigenze, dovrà essere assunta apposita deliberazione del Consiglio comunale.

Intanto, nei Comuni già adeguati al decreto del Presidente della Giunta Regionale 1 agosto 1977, n. 9743-271, in mancanza di ulteriore adeguamento al decreto in esame, la procedura per il rilascio di concessioni per attrezzature agricole e zootecniche sarà la seguente:

- sino a 0,10 mc/mq. La concessione è rilasciata dal Sindaco senza necessità di pareri né di delibere consiliari;
- sino a 0,20 mc/mq occorre il parere regionale richiesto dalla vigente normativa comunale sino a quando non saranno recepiti i criteri del nuovo decreto;
- oltre i 0,20 mc/mq occorre, oltre al parere predetto, la deliberazione consiliare prescritta dal nuovo decreto regionale.

Si ricorda inoltre che le residenze ammesse in zona agricola con l'indice di 0,03 mc/mq sono quelle relative alla destinazione agricola o zootecnica, come precisato per le zone E nell'articolo 3 del decreto, e quindi deve trattarsi di residenze connesse ad aziende agricole o zootecniche.

In questa sede si ritiene altresì opportuno consigliare ai Comuni nei quali se ne manifesta l'esigenza, di introdurre con le opportune cautele, nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico, la

possibilità di utilizzare, ai fini del computo della volumetria ammissibile, anche appezzamenti non contigui ma che siano comunque al servizio dell'azienda.

Le opportune cautele consistono soprattutto nel prescrivere che i volumi relativi debbano essere ubicati ad una distanza non inferiore a 1 Km dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 1 Km; inoltre occorre adottare i necessari accorgimenti per evitare che le stesse superfici possano essere utilizzate una seconda volta a fini edificatori, conservando nell'Ufficio Tecnico Comunale un'apposita planimetria opportunamente aggiornata e prescrivendo, a tutela dei terzi, la trascrizione nei pubblici registri del vincolo derivante dall'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.

È utile infine dedicare qualche parola alle serre, spesso oggetto di quesiti e problemi.

Al riguardo questo Assessorato ritiene sia da seguire l'ordinamento giurisprudenziale che considera le serre non soggette a concessione ma solo ad autorizzazione. Conseguentemente non deve essere corrisposto alcun contributo di concessione.

Art. 8. Indice di fabbricabilità in zona H (Articolo 4)

È rimasto inalterato l'indice territoriale di 0,001 mc/mq, che può essere superato solo con la procedura di deroga, limitata agli edifici, attrezzature e impianti pubblici, con esclusione pertanto degli edifici, attrezzature e impianti d'interesse pubblico.

Per la distinzione tra iniziative pubbliche e quelle di pubblico interesse occorre far riferimento alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3210 del 28 ottobre 1967.

Il nuovo decreto estende però la possibilità della deroga anche agli insediamenti, attrezzature ed impianti privati destinati alla valorizzazione dei prodotti ittici. Tra di essi rientrano anche gli impianti di acquacoltura, piscicoltura, ecc.

Art. 9. Utilizzazione della zona G (Articolo 4)

Si ribadisce l'obbligatorietà di adottare apposita variante di adeguamento al decreto assessoriale in argomento per tutti i Comuni che non hanno ancora adeguato i rispettivi strumenti urbanistici generali al decreto del Presidente della Giunta Regionale 1 agosto 1977, n. 9743-271, mentre per i Comuni che hanno già provveduto ad adeguare al richiamato decreto presidenziale i propri strumenti urbanistici trovano applicazione, fino al nuovo adeguamento, le disposizioni più restrittive tra quelle contenute nel decreto assessoriale in esame e quelle previste nello strumento urbanistico comunale.

L'indice di fabbricabilità territoriale di 0,01 mc/mq può essere incrementato solo mediante appositi piani urbanistici attuativi.

Si ricorda al riguardo che l'articolo 5 della legge regionale n. 17/1981 dispone che sono fatti salvi i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione convenzionati vigenti alla data di entrata in vigore del presente decreto assessoriale.

Pertanto in sede di studio dei predetti piani sarà opportuno prevedere apposite aree da riservare ai necessari servizi pubblici, onde evitare che tutta la superficie disponibile possa essere utilizzata per servizi privati. Sarà inoltre opportuno che i Comuni prevedano la possibilità di approvare nella zona in esame anche piani di lottizzazione convenzionati, che la giurisprudenza ormai consolidata nella materia assimila ai piani particolareggiati, prescrivendo però in tal caso nello strumento urbanistico generale la quota o la parte di aree da riservare ai servizi pubblici.

Infine è opportuno che i Comuni prevedano nello strumento urbanistico generale un'apposita disciplina per consentire l'ampliamento di edifici pubblici esistenti, anche nei casi di mancata formazione di piani urbanistici attuativi, ovvero disciplinare i casi in cui l'ampliamento degli edifici esistenti esaurisca la potenzialità edificatoria della zona "G".

Art. 10. Standards negli insediamenti commerciali e direzionali (Articolo 8)

Col nuovo decreto cessa l'obbligo di reperire gli standards relativi agli insediamenti commerciali e direzionali nelle zone territoriali omogenee diverse da quelle classificate come zone C, D e G.

Rimane ovviamente la facoltà dei Comuni di valutare le concrete esigenze del territorio comunale ed eventualmente di prescrivere una determinata dotazione di aree per parcheggi anche per nuovi insediamenti commerciali e direzionali ubicati nelle tre zone e in particolare nella zona B di completamento.

I funzionari del Servizio Urbanistico Regionale sono a disposizione per qualunque ulteriore precisazione e chiarimento in ordine alle disposizioni contenute nel richiamato decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 20 dicembre 1983, n. 2266/U.