

NUOVO ELABORATO  
RISPETTO A DELIB.  
C.C. N.73 DEL 2017



ALLEGATO ALLA DELIBERA  
DI ..... N. .... DEL .....

**COMUNE DI SELARGIUS**  
*Città Metropolitana di Cagliari*  
*Assessorato all'Urbanistica*  
**AREA 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE**

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**  
***VARIANTE N.1***

Relazione Variante n°1 al PUC

*Elaborato N. 0.1*

*Data: Gen. 2019*  
*Agg.:*

*Direttore d'Area:* Dott. Ing. Pierpaolo Fois

*Staff del Sindaco:*  
Dott. Ing. Maura Salis

***VARIANTE N. 1***

*Area 5:*  
Dott. Ing. Pierpaolo Fois



*Il Sindaco*  
*(Pier Luigi Concu)*





# COMUNE DI SELARGIUS

*Città Metropolitana di Cagliari*

*Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE*

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

## INDICE

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| 1. PREMESSA.....                                        | 2   |
| 2. CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE N°1 AL PUC.....       | 3   |
| 3. RAFFRONTO TRA IL PUC VIGENTE E LA VARIANTE N°1 ..... | 7   |
| 4. SCHEDE DELLE PROPOSTE DI VARIANTE.....               | 8   |
| Proposta di Variante n. 1a .....                        | 9   |
| Proposta di Variante n. 1b.....                         | 12  |
| Proposta di Variante n. 2.....                          | 18  |
| Proposta di Variante n. 3.....                          | 20  |
| Proposta di Variante n. 4.....                          | 23  |
| Proposta di Variante n. 5.....                          | 24  |
| Proposta di Variante n. 6.....                          | 25  |
| Proposta di Variante n. 7.....                          | 34  |
| Proposta di Variante n. 8a .....                        | 40  |
| Proposta di Variante n. 8b.....                         | 47  |
| Proposta di Variante n. 9a .....                        | 70  |
| Proposta di Variante n. 9b.....                         | 75  |
| Proposta di Variante n. 9c .....                        | 77  |
| Proposta di Variante n. 9d.....                         | 79  |
| Proposta di Variante n. 10a .....                       | 80  |
| Proposta di Variante n. 10b.....                        | 82  |
| Proposta di Variante n. 10c .....                       | 84  |
| Proposta di Variante n. 10d.....                        | 85  |
| Proposta di Variante n. 10e .....                       | 87  |
| Proposta di Variante n. 10f .....                       | 90  |
| Proposta di Variante n. 10g.....                        | 93  |
| Proposta di Variante n. 10h.....                        | 111 |
| 5. ELENCO ELABORATI .....                               | 112 |



# COMUNE DI SELARGIUS

*Città Metropolitana di Cagliari*

*Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE*

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

## 1. PREMESSA

Il PUC del Comune di Selargius, adeguato al PPR e al PAI, è vigente dal giugno 2017 (a seguito di pubblicazione sulla parte III del BURAS n°29 del 22/06/2017).

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere alla redazione della presente Variante n°1 al PUC, finalizzata ad apportare alcune modifiche, procedere ad alcuni aggiornamenti e correggere errori materiali.

Sono state quindi predisposte circa una ventina di schede per descrivere singolarmente le proposte di variante, raggruppate nelle seguenti due tipologie, sulla scorta di quanto previsto dalla LR45/1989, così come recentemente modificata dalla LR1/2019:

| <b>Classificazione</b>        | <b>Descrizione tipologia di Variante</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Riferimento art. 20 LR45/1989</b> |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Varianti non sostanziali      | Casi diversi da quelli elencati nei commi 23 e 25 dell'art.20 della LR45/1989.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | comma 26                             |
| Atti non costituenti variante | Modifiche che:<br>a) correggono errori materiali;<br>b) eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento quando sia evidente e univoco il rimedio;<br>c) correggono o adeguano gli elaborati del piano per assicurare chiarezza e univocità senza incidere sulle scelte di pianificazione;<br>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. | comma 25                             |



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

## 2. CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE N°1 AL PUC

In ogni scheda è stata specificata la classificazione della singola variante proposta, indicando le condizioni che la hanno determinata.

Segue l'elenco delle singole proposte di variante per visualizzare sinteticamente l'entità dell'intera variante n°1 al PUC.

| N° proposta | Oggetto                                                                                                                                          | Classificazione          | Riferimento elaborati                                                          |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1a          | Previsione serbatoi di accumulo acque piovane nei lotti in Zona A e B e nelle aree per Standard pubblici in caso di opere pubbliche compatibili. | Variante non sostanziale | Progetto di Piano: Elab. 2 (NTA)                                               |
| 1b          | Possibilità di realizzare piani pilotis nelle Zone B.                                                                                            | Variante non sostanziale | Progetto di Piano: Elab. 2 (NTA)                                               |
| 2           | Diminuzione indici territoriali per i piani attuativi nelle Sottozone C1 non convenzionate.                                                      | Variante non sostanziale | Progetto di Piano: Elab. 2 (NTA)                                               |
| 3           | Modifica della superficie utile minima degli alloggi nelle Zone B e Sottozone C3.                                                                | Variante non sostanziale | Assetto Insediativo: Elab. A (Relazione);<br>Progetto di Piano: Elab. 2 (NTA). |
| 4           | Possibilità di attuazione delle sottozone G1.4 e G1.36 per stralci.                                                                              | Variante non sostanziale | Progetto di Piano: Elab. 2 (NTA)                                               |
| 5           | Richiesta non accolta di riclassificazione Urbanistica in area standard S2 dell'area S4.15 del PUC.                                              | Variante non sostanziale | Progetto di Piano: Elab. 2 (NTA)                                               |
| 6           | Riclassificazione Urbanistica in Zona D                                                                                                          | Variante non             | Assetto Ambientale – Carte Agronomiche<br>Elab.6.                              |



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

|    |                                                                                                                                |                               |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E.                                                                | sostanziale                   | Assetto Storico Culturale – Beni Culturali Elab.8, 10.<br>Assetto Insediativo – Elaborato A, Pianificazione Attuativa Elab.1, 3.<br>Progetto di Piano – Elab. 1, 2 (NTA),4,5,8bis,<br>10,12,13,15,16,17,18,19,20,23,24,28,29,37.                             |
| 7  | Riclassificazione Urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (Piano Particolareggiato della Zona Industriale vigente). | Variante non sostanziale      | Progetto di Piano – Elab. 1,2,4,5,8bis,10, 13,15,16,17,18,19,20.                                                                                                                                                                                             |
| 8a | Modifiche al Regolamento Edilizio proposte dall'Ufficio Edilizia Privata.                                                      | Variante non sostanziale      | Progetto di Piano – Elab. 3 (Regolamento Edilizio).                                                                                                                                                                                                          |
| 8b | Aggiornamento Regolamento Edilizio a seguito di recepimento di vigenti disposizioni nazionali e regionali.                     | Atto non costituente variante | Progetto di Piano – Elab.3 (Regolamento Edilizio).                                                                                                                                                                                                           |
| 9a | Correzione errori materiali.                                                                                                   | Atto non costituente variante | Assetto Storico Culturale – Beni Culturali Elab.1, 8, 9,10.<br>Assetto Insediativo – Elab. A, Pianificazione Attuativa Elab.1, 3,5.<br>Progetto di Piano – Elab. 1 (Relazione Generale), 2 (NTA), 4,5,8,10,11,13,14,15, 16,17,18,19,20,23,28,29,30,31,32,37. |
| 9b | Correzione aree ricadenti nella fascia costiera del PPR.                                                                       | Atto non costituente variante | Progetto di Piano – Elab. 2 (NTA), 8, 21.                                                                                                                                                                                                                    |
| 9c | Correzione fascia di rispetto stradale della SS 554 come da Delib.CC 4/2015.                                                   | Atto non costituente variante | Progetto di Piano – Elab. 2 (NTA); 8.                                                                                                                                                                                                                        |
| 9d | Correzione fascia di rispetto agricola.                                                                                        | Atto non costituente variante | Assetto Storico Culturale – Beni Culturali Elab.8<br>Progetto di Piano Elab.2,4,5,6,8bis,15,16, 17,18,20,26,27,37.                                                                                                                                           |



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

|     |                                                                                                                                 |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10a | Recepimento di nuove deliberazioni comunali.                                                                                    | Atto non costituente variante | Assetto Storico Culturale – Beni Culturali Elab.1.<br>Assetto Insediativo – Elaborati della Pianificazione Attuativa n.4,6.<br>Progetto di Piano – Elab. 1 (Relazione Generale), 2 (NTA),8, 33,34,35,36,37.                                                                             |
| 10b | Riclassificazione Urbanistica in Area Standard S2 del lotto privato (Ex Casa Cara) nel Centro Storico.                          | Atto non costituente variante | Assetto Storico Culturale – Beni Culturali Elab.8, 10.<br>Assetto Insediativo – Pianificazione Attuativa Elab 3.<br>Progetto di Piano – Elab. 1, 2 (NTA), 4,5, 8bis,9,10,13,15,16,17,18,19,20,22,25,30,33, 34.                                                                          |
| 10c | Riclassificazione Urbanistica in Viabilità di una porzione di Zona Agricola per la realizzazione di una rotatoria in Via Nenni. | Atto non costituente variante | Assetto Ambientale – Carte Agronomiche Elab.6.<br>Assetto Storico Culturale – Beni Culturali Elab.8, 10.<br>Assetto Insediativo – Elaborati: A, Sezione Pianificazione Attuativa: 1, 3.<br>Progetto di Piano – Elab. 1 (Relazione Generale),4,5,8bis,10,12,13,15,16,17,18,19, 20,21,23. |
| 10d | Correzione fascia di rispetto stradale della SS 131dir come da Delib.C.C.12 e 52 del 2018.                                      | Atto non costituente variante | Progetto di Piano – Elaborati 2 (NTA); 8.                                                                                                                                                                                                                                               |
| 10e | Introduzione del Permesso di costruire convenzionato.                                                                           | Atto non costituente variante | Progetto di Piano – Elab. 2 (NTA).                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 10f | Asservimento in Zona Agricola e ricovero attrezzi agricoli.                                                                     | Atto non costituente variante | Progetto di Piano – Elab. 2 (NTA).                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 10g | Mutamenti di destinazione d'uso.                                                                                                | Atto non costituente variante | Progetto di Piano – Elab.2 (NTA), 3 (Regolamento Edilizio).                                                                                                                                                                                                                             |
| 10h | Distanze locali per gioco d'azzardo.                                                                                            | Atto non costituente variante | Progetto di Piano – Elab.3 (Regolamento Edilizio).                                                                                                                                                                                                                                      |

Le prime nove proposte sono state classificate come varianti non sostanziali (di cui relativa ad una proposta non accolta – n°5), le restanti invece non costituiscono variante.



# COMUNE DI SELARGIUS

*Città Metropolitana di Cagliari*

*Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE*

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

Le varianti non sostanziali riguardano quindi:

- prescrizioni del PUC di Selargius non rilevanti dal punto di vista della qualificazione degli ambiti territoriali (proposte n°1a,1b, 4, 8a);
- eventuali modifiche degli indici di alcuni piani attuativi (proposta n°2);
- modifiche normative che determinano un aumento del carico insediativo di entità trascurabile (proposta n°3);
- modifiche della destinazione di zone edificabili, compatibili con quanto già presente sulle aree stesse (proposte n°6 e 7).

Si ritiene opportuno argomentare le tre proposte di variante seguenti, per le quali dato l'oggetto si potrebbe avere il dubbio della loro classificazione come varianti sostanziali, rimandando per le restanti alle motivazioni riportate nelle schede. Trattasi di:

### Proposta n°3: Modifica della superficie utile minima degli alloggi nelle Zone B e Sottozone C3.

Nel PUC di Selargius era stata fissata in 70 mq utili la superficie utile dell'80% delle abitazioni nelle Zone B e nelle Sottozone C3. Nella Zona A lo stesso parametro dei 70 mq è previsto nel Piano Particolareggiato del Centro Storico.

L'applicazione di tale norma, in particolare nelle Zone B, ha creato diverse difficoltà tali da far riflettere l'Amministrazione Comunale sulla eventualità di una sua cancellazione. L'analisi svolta (vedasi scheda della relativa proposta di variante) ha messo in luce la possibilità di diminuire a 60 mq utili il suddetto parametro, ottenendo in tal modo il risultato di: andare incontro alle difficoltà emerse nell'applicazione della norma, mantenere alto il livello qualitativo del costruito residenziale e allo stesso tempo variare in maniera quasi impercettibile il dimensionamento del PUC.

Infatti la modifica a 60 mq utili, letta isolatamente, determinerebbe un aumento del carico insediativo di circa 45 abitazioni rispetto al PUC vigente, ma la stessa modifica, letta insieme ad altre due proposte di variante (n°6 e n°10b), determina un aumento del carico insediativo di sole 30 abitazioni rispetto al PUC vigente. Tradotto in termini percentuali si tratta di un aumento dello **0,22%** rispetto alle abitazioni occorrenti al 2025 calcolate nel PUC, un **valore ininfluenza che pertanto rende la proposta di variante classificabile come non sostanziale.**

### Proposta n°6: Riclassificazione Urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E.

Nel PUC di Selargius era stata riconfermata la destinazione in Zona C, come da PRG previgente, per un lotto edificato in area urbana, destinato ad attività produttive. Nel 2018 è stata inoltrata una richiesta al Comune per la riclassificazione dell'area in Zona D, coerentemente con le attività storicamente presenti e con il fine di insediare nuove attività commerciali. **Data la limitata estensione, la localizzazione, le destinazioni d'uso precedenti e quelle proposte, si ritiene che trattasi di variante non sostanziale.**



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

Proposta n°7: Riclassificazione Urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (Piano Particolareggiato della Zona Industriale vigente).

Nel PUC di Selargius è presente un Piano Particolareggiato della Zona Industriale, artigianale e commerciale, caratterizzato dalla presenza per il 50% di attività commerciali, prevalenti rispetto alle altre destinazioni.

L'area mostra segni di sofferenza, a cui l'Amministrazione Comunale nel 2018 ha tentato in parte di porre parzialmente rimedio, mediante una variante alle Norme dello stesso Piano Particolareggiato, al fine di ampliare la possibilità di insediamento di determinate attività.

Tuttavia, per favorire la nascita di nuove attività, assecondando la vocazione terziaria della zona, l'Amministrazione Comunale ha pensato di affiancare alla destinazione urbanistica D (industriale, commerciale, artigianale) la destinazione G (servizi generali), trasformandola in zona mista D/G, integrando in tal modo alcune destinazioni d'uso ed eliminando inoltre il vincolo del dimensionamento dei servizi connessi alle attività principali della Zona D in relazione al fabbisogno della zona industriale stessa.

**La rilevanza del settore del commercio e soprattutto il fatto che si stia aggiungendo una destinazione urbanistica ad un'altra già esistente, rende opportuna la classificazione come variante non sostanziale.**

In conclusione si ritiene che tutte le varianti proposte siano minimali e l'intera **Variante n°1 al PUC di Selargius** sia classificabile come variante **non sostanziale**, ai sensi dell'art. 20 comma 26 della LR45/1989.

### 3. RAFFRONTO TRA IL PUC VIGENTE E LA VARIANTE N°1

Il raffronto tra il PUC vigente e la variante n°1 proposta sarà specificato nel seguente prospetto, per far emergere gli aspetti del dimensionamento, dell'allocazione delle relative previsioni insediative e del rispetto degli standard, ai sensi del comma 29 dell'art.20 della LR45/1989.

Il dimensionamento del PUC, a seguito della variante n°1, ha subito modifiche minime, come si evince dalla seguente tabella:

| Tipologia di superficie        | PUC vigente (mq) | Variante n°1 (mq) | Variazioni (mq) | Variazioni (%) |
|--------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| Sup. fondiaria Zona A          | 251.816,41       | 250.710,93        | -1.105,5        | -0,44          |
| Standard S2 della Zona A       | 24.763,53        | 25.868,99         | 1.105,5         | 4,46           |
| Sup. territoriale Sottozona C1 | 2.547.447,30     | 2.541.491,60      | -5.995,68       | -0,24          |
| Sup. territoriale Sottozona D2 | 1.200.176,92     | 1.210.544,89      | 10.367,97       | 0,86           |
| Sup. territoriale Zona E       | 18.504.251,57    | 18.496.591,01     | -7.660,56       | -0,41          |
| Sup. territoriale Zona H       | 373.487,97       | 373.862,33        | 374,36          | 0,10           |

Essa deriva dai cambi di destinazione urbanistica conseguenti a: riclassificazione di un lotto in Zona A in standard S2; riclassificazione in Zona D di una piccola lottizzazione in Zona C e di 2.215 mq classificati in Zona E, ma facenti parte unitariamente di un unico grande lotto in area



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

urbana recintato con un muro); ripermetrazione del comparto nord del PRU Is Corrias. La riclassificazione della Sottozona D2.1 in zona mista D/G non è stata inserita.

La Delib. G.R. n°5/48 del 29/01/2019 precisa:

- riguardo alle varianti che incrementano la previsione insediativa, che 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.
- riguardo alle varianti che modificano la qualificazione degli ambiti territoriali individuati, che sono le modifiche che incidono sulle destinazioni di zona del Piano e sulla relativa disciplina normativa.

Le lievi modifiche apportate al PUC sono state tali da determinare complessivamente minime modifiche alle previsioni insediative, con una variazione di sole 30 abitazioni in aumento, che tradotto in termini percentuali sono pari allo **0,22%** rispetto alle abitazioni occorrenti al 2025, con l'allocazione che riconferma sostanzialmente quelle del PUC vigente, dal momento che un lotto contenente un'abitazione tradizionale in Centro Storico viene riclassificato in area Standard, una Sottozona C1 viene riclassificata in Sottozona D2, una Sottozona D2 viene riclassificata in Sottozona D/G. Per il resto trattasi di assestamenti. **In altri termini la variante proposta non determina ulteriore consumo di suolo rispetto a quanto previsto nel PUC vigente.**

Relativamente al rispetto degli standard le modifiche apportate al piano sono tali da far registrare una lieve **variazione in aumento** degli stessi, dell'ordine di **4,46%**, per via della trasformazione di un lotto in Centro Storico, in corso di acquisizione al patrimonio comunale per la localizzazione di un servizio pubblico di interesse sovracomunale. **Ne consegue che gli standard di piano siano rispettati nella presente variante urbanistica.**

## 4. SCHEDE DELLE PROPOSTE DI VARIANTE



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

## **Proposta di Variante n. 1a**

**OGGETTO: Previsione serbatoi di accumulo acque piovane nei lotti in Zona A e B e nelle aree per Standard pubblici in caso di opere pubbliche compatibili.**

**CLASSIFICAZIONE: Variante non sostanziale**

**RIFERIMENTO ELABORATI PUC: Progetto di Piano – Elab.2 (Norme Tecniche di Attuazione).**

---

### CONDIZIONI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE:

Trattasi di una prescrizione del PUC di Selargius non rilevante dal punto di vista della qualificazione degli ambiti territoriali, seppure possa essere definita come modifica relativa alla disciplina normativa di alcune zone urbanistiche.

### DESCRIZIONE:

Secondo l'art. 5 (comma 1 lett. b, punto secondo) delle **Norme Tecniche di Attuazione del PUC** l'edificazione delle sottozone C3 è subordinata alla formazione di Piani di Lottizzazione, che dovrà avvenire nel rispetto dell'art. 47 delle Norme di Attuazione del PAI, dell'art. 26 delle presenti Norme e di eventuale variante al PAI.

Sempre riguardo alle sottozone C3 lo stesso art. 5 (comma 5 lett. g) prevede che *ogni lotto edilizio dovrà avere un serbatoio di dimensioni adeguate, secondo le risultanze dello studio dell'invarianza idraulica, per trattenere le acque piovane nel periodo di massima intensità di pioggia.*

Stante la necessità di mitigare gli impatti degli eventi alluvionali, sempre più frequenti nel centro abitato consolidato e anche per contribuire al risparmio dell'acqua potabile nei periodi siccitosi, si è ritenuto opportuno prevedere per ogni lotto, in caso di interventi interessanti tutto il lotto (a partire dalle manutenzioni straordinarie o ristrutturazioni edilizie), nelle Zone Urbanistiche Omogenee **A** (Centro Storico) e **B** (di completamento), dei serbatoi per le acque piovane, al fine di trattenere le acque piovane nel periodo di massima intensità di pioggia.

Per la stessa finalità nelle Aree S (Standard), in caso di opere pubbliche compatibili (ad esempio campi sportivi all'aperto, piazze ad anfiteatro, ecc.), si è ritenuto opportuno prevedere tipologie tali da svolgere anche la funzione di vasca di laminazione in caso di abbondanti piogge.

Per gli interventi di nuova edificazione (compresa la demolizione e ricostruzione) il serbatoio di accumulo delle acque piovane dovrà far parte di un apposito impianto di adduzione, distinto da quello dell'acqua potabile, per utilizzi non potabili come ad esempio gli scarichi dei bagni e i giardini da innaffiare.

\*\*\*

La proposta di modifica del comma 3 dell'art.2 (per la Zona A), comma 2 dell'art. 4 (per la Zona B), comma 2 dell'art.29 (per le Aree S), è la seguente:



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

## Norma modificata:

### ART. 2 - ZONA A - CENTRO STORICO

.... Omissis ....

3. *INTERVENTI AMMISSIBILI: si applica la normativa della "Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento all'art. 52 delle NTA del PPR vigente". **In caso di interventi interessanti tutto il lotto (manutenzioni straordinarie o ristrutturazioni edilizie) dovranno essere realizzati appositi serbatoi per le acque piovane, al fine di trattenerle nel periodo di massima intensità di pioggia. Per gli interventi di nuova edificazione (compresa la demolizione e ricostruzione) dovranno essere realizzati in ogni lotto appositi serbatoi, per l'accumulo delle acque piovane provenienti dalle coperture, che tramite impianti di adduzione distinti da quelli dell'acqua potabile, consentano utilizzi non potabili, come ad esempio gli scarichi dei bagni e i giardini da innaffiare. Tali serbatoi non sono computati ai fini del rapporto di copertura, in relazione alla verifica delle superfici permeabili.***

.... Omissis ....

### ART. 4 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SOTTOZONE B1-B2-B3-B4

.... Omissis ....

#### 2. *INTERVENTI AMMISSIBILI:*

- a) *sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01;*
- b) *per i prospetti degli edifici al confine con il centro storico dovranno essere adottate finiture compatibili con quanto prescritto per il centro storico stesso;*
- c) *per gli edifici prospettanti i beni storico culturali dovranno essere rispettate, per ogni singolo bene, le specifiche prescrizioni stabilite nella sezione del PUC intitolata Beni Storico Culturali, con particolare riferimento all'Elaborato 2 (Catalogo dei Beni Storico Culturali della RAS).*
- d) ***In caso di interventi interessanti tutto il lotto (manutenzioni straordinarie o ristrutturazioni edilizie) dovranno essere realizzati appositi serbatoi per le acque piovane, al fine di trattenerle nel periodo di massima intensità di pioggia.***
- e) ***Per gli interventi di nuova edificazione (compresa la demolizione e ricostruzione) dovranno essere realizzati in ogni lotto appositi serbatoi, per l'accumulo delle acque piovane provenienti dalle coperture, che tramite impianti di adduzione distinti da quelli dell'acqua potabile, consentano utilizzi non potabili, come ad esempio gli scarichi dei bagni e i giardini da innaffiare.***
- f) ***I serbatoi di cui alle precedenti lettere d) ed e) non sono computati ai fini del rapporto di copertura, in relazione alla verifica delle superfici permeabili.***

.... Omissis ....



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

## ART. 29 - AREE S – STANDARD URBANISTICI

.... Omissis ....

### 2. INTERVENTI AMMISSIBILI:

a) si articolano in:

- Aree **S1** - attrezzature per l'istruzione;
- Aree **S2** - attrezzature di interesse comune;
- Aree **S3** - spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- Aree **S4** - parcheggi pubblici;

b) in tutte le aree per standard, qualsiasi intervento edilizio deve essere realizzato dalla Pubblica Amministrazione, nelle forme di legge, oppure inquadrarsi nell'ambito di un piano di lottizzazione convenzionato da attuarsi nelle forme e nei modi previsti dal D.Lgs. 50/2016 e dal suo regolamento di attuazione, il DPR 207/2010.

c) **Richiamando quanto già stabilito al comma 7 per le aree S3 di Zona C, D, e G, anche in tutte le restanti aree S e in particolare nelle Aree S3 di Zona A e B, in caso di opere pubbliche compatibili (ad esempio campi sportivi all'aperto, piazze ad anfiteatro, ecc.), dovranno essere previste tipologie tali da svolgere anche la funzione di vasca di laminazione in caso di abbondanti piogge.**

.... Omissis ....

7. Come detto per le zone omogenee C, D e G le zone S3 dovranno concorrere al mantenimento dell'invarianza idraulica, pertanto tutte le opere edili quali: marciapiedi, camminamenti, piazzali dovranno garantire la massima permeabilità così come risultante dallo studio del piano attuativo. In tali aree dovranno essere ubicate le vasche di laminazione.

.... Omissis ....



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

## **Proposta di Variante n. 1b**

OGGETTO: **Possibilità di realizzare piani pilotis in Zona B**

CLASSIFICAZIONE: **Variante non sostanziale**

RIFERIMENTO ELABORATI PUC: Progetto di Piano – Elab.2 (Norme Tecniche di Attuazione).

---

### CONDIZIONI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE:

Trattasi di una prescrizione del PUC di Selargius non rilevante dal punto di vista della qualificazione degli ambiti territoriali, seppure possa essere definita come modifica relativa alla disciplina normativa di alcune zone urbanistiche.

### DESCRIZIONE:

Stante la necessità di agevolare la diminuzione del numero dei veicoli parcheggiati lungo le strade, in particolare quelle in Zona A e in Zona B data la scarsa presenza di stalli di sosta e le caratteristiche costruttive (sezioni stradali ridotte), nonché il fatto che mediamente un nucleo familiare disponga di un numero di auto superiore all'unità, si propone di introdurre la possibilità di realizzare piani pilotis nelle Zone B, da destinare a parcheggi, con imposizione di un aumento del parametro minimo dei parcheggi privati, che in tal caso passerebbe da 1 ad 1,5 posti auto per ogni unità abitativa (esclusi gli spazi di manovra), con arrotondamento per eccesso.

Sono esclusi dalla possibilità di realizzare piani pilotis: i lotti al confine con il Centro Storico e quelli prospettanti sui beni storico culturali.

Date le caratteristiche tipologiche imposte per la Zona A i pilotis non sono ammissibili in centro storico.

\*\*\*

Per comodità si riportano di seguito gli articoli del Regolamento Edilizio, così come modificati a seguito delle proposte n°8a ed 8b:

#### ***Art. 24 Sagoma dell'edificio - Piano di edificio***

... omissis...

**5.** *Si definisce piano pilotis il piano di un edificio la cui superficie risulti libera e destinata a parcheggi all'aperto e percorsi pedonali per almeno il 75% della superficie complessivamente coperta del piano soprastante. I piani pilotis devono inoltre avere altezza tra pavimento e soffitto compresa tra un minimo di m 2,40 e un massimo di m 2,60, essere destinati esclusivamente a parcheggio, da realizzarsi nel rispetto della normativa antincendio vigente al momento della formazione del titolo abilitante l'edificazione. Devono essere lasciati completamente aperti i lati prospicienti le aree di pertinenza del lotto.*

... omissis...

#### ***Art. 31 Parcheggi privati***

**1.** *Si definisce posteggio lo spazio, al chiuso o al coperto, riservato alla sosta di un autoveicolo.*



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

2. Si definisce parcheggio l'area destinata alla sosta di più veicoli.
3. Si definisce area di sosta uno spazio destinato alle operazioni di carico e scarico, raccordato ad una strada ed opportunamente segnalato.
4. Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione dovranno essere realizzati parcheggi nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume edificato, come previsto dall'art. 2 comma 2 della L. 122/89 e successive modificazioni ed integrazioni (legge Tognoli). Per ogni unità abitativa deve essere comunque garantito come pertinenza minima un parcheggio della dimensione minima non inferiore a 5,00 x 2,50 metri.
5. Per le attività commerciali assentibili in zona di espansione o in altre zone diverse dalla "A" e dalla "B", in aggiunta alla superficie di cui al comma precedente, deve essere garantita una superficie minima destinata a parcheggio privato ma di uso pubblico pari a 0,40 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie lorda del locale commerciale, come definita al precedente art. 23 comma secondo, salvo diverse disposizioni specifiche stabilite nelle norme di attuazione dei relativi Piani Attuativi e purchè nel rispetto dei successivi commi del presente articolo.
6. Nelle zone omogenee "B" deve essere garantita la seguente superficie minima a parcheggio:
  - a. per le attività commerciali qualificabili come Esercizi di Vicinato come definiti della L.R.05/2006, quella di cui al precedente comma 4;
  - b. per le attività commerciali qualificabili come MSV come definite della L.R.05/2006, quella prevista dalla D.G.R. N. 55/108 del 29.12.2000 e ss.mm.ii..
7. Per le medie strutture di vendita (MSV), così come definite dalla L.R. 05/2006, assentibili nelle zone omogenee C, D e G devono essere garantiti i parcheggi minimi così come previsto nelle norme di attuazione dei rispettivi piani attuativi e comunque in misura non inferiore alla maggiore superficie ottenuta dal confronto tra il valore di cui al precedente quarto comma maggiorato di 0,80 mq per ogni mq di superficie netta del locale commerciale e quelle di cui alla D.G.R. N. 55/108 del 29.12.2000 e ss.mm.ii. e comunque nel rispetto delle altre disposizioni regionali vigenti.
8. Per le grandi strutture di vendita (GSV), così come definite dalla L.R. 05/2006 si rimanda allo specifico studio in fase di pianificazione generale e alle relative norme di attuazione per tali interventi, trattandosi di strutture la cui competenza all'autorizzazione è regionale.
9. Gli spazi a parcheggio possono essere reperiti nel sottosuolo. Per tale finalità e per i soli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge 122/4989 e ss.mm.ii. (Legge Tognoli) si può procedere in deroga ai parametri del presente regolamento o delle norme di attuazione generali o particolareggiate, ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della L 122/89, qualora l'area di sedime, esclusi gli elementi di collegamento verticale, non sia sufficiente nella sua interezza a soddisfare la dotazione necessaria di cui ai commi precedenti.
10. Nei casi di cui al comma precedente, la parte interrata eccedente dall'area di sedime del fabbricato soprastante deve essere obbligatoriamente destinata a parcheggio e lasciata a quota inferiore di almeno cm 40 rispetto alla quota di sistemazione definitiva del giardino.
11. All'interno della stessa zona omogenea, e se presenti, esclusivamente all'interno della stessa sottozona, è sempre possibile l'asservimento tra aree edificabili allo scopo di trasferire standard per parcheggi privati. Dovrà essere, a tal fine, sottoscritto apposito atto unilaterale con il quale il proprietario dell'area asservita (che può essere soggetto diverso dal proprietario del lotto asservente) cede l'utilizzo parcheggi su altra area. Nel medesimo atto il proprietario del lotto



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

*asservito si impegna a non richiedere l'utilizzo dei parametri urbanistici trasferiti. L'atto deve essere registrato e trascritto sui pubblici registri immobiliari. Il lotto asservito e quello asservente devono essere preferibilmente compresi nello stesso isolato e/o comunque ad una distanza non superiore a metri 100.*

**12.** *Il trasferimento di standard per parcheggi è possibile esclusivamente quando nell'area asservita siano già garantiti gli standard minimi per gli eventuali fabbricati esistenti.*

**13.** *Nelle nuove costruzioni e nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare.*

**13 bis.** *Con apposita direttiva, da approvare secondo le modalità di cui all'articolo 5, comma 8, della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), la Regione disciplina le dotazioni di parcheggi in funzione delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti di cui all'articolo 11.*

**13 ter.** *Nelle more dell'approvazione della direttiva di cui al comma 1 bis, nei cambi di destinazione d'uso anche urbanisticamente rilevanti ai sensi dell'articolo 11 verso la destinazione d'uso turistico-ricettiva, la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico è pari ad 1 mq ogni 40 mc di volume urbanistico della costruzione nel caso di unità immobiliari ricadenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee A, B e nelle zone urbanistiche omogenee C, D, e G purché attuate, e di 1 mq ogni 15 mc di volume urbanistico della costruzione negli altri casi. Non è richiesta alcuna dotazione ulteriore di parcheggi pubblici o privati quando la nuova destinazione turistico ricettiva, ancorché urbanisticamente rilevante, non comporti variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983. Qualora, per gli immobili ricadenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee A, B e nelle zone urbanistiche omogenee C, D, e G purché attuate, sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei fabbisogni per parcheggi, è consentita, nei cambi di destinazione d'uso di cui al presente comma, la monetizzazione delle aree per parcheggi;*

**14.** *Nei frazionamenti di unità immobiliari legittimamente realizzate senza la dotazione minima di aree per parcheggi privati di 1 metro quadro ogni 10 metri cubi di costruzione, sono riservate, per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria, apposite aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria. È considerata originaria l'unità immobiliare più grande derivante dal frazionamento, fatto salvo un diverso accordo tra le parti proprietarie.*

**15.** *Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.*

**16.** *Le prescrizioni di cui ai commi 13 e 14 non si applicano agli immobili esistenti ubicati in zona urbanistica omogenea A.*

**17.** *Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 13 e 14, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio*



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.

**18.** Nel caso di nuovi frazionamenti e ai fini della conclusione dei procedimenti di accertamento di conformità di frazionamenti eseguiti in assenza di titolo, la monetizzazione di cui al comma 17 non è necessaria per la prima unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria purché di volume inferiore a 210 metri cubi, a meno che il PUC non preveda disposizioni più restrittive.

**19.** La realizzazione, in ambito extraurbano, delle aree ad uso pubblico per la sosta di veicoli, anche temporanee, e di quelle previste dall'articolo 21 della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16 (Norme in materia di turismo) e, all'interno della fascia dei 2.000 metri dalla linea di battigia marina, di quelle dirette a soddisfare esigenze non legate all'uso del mare, è subordinata all'adozione di apposita deliberazione consiliare che, ferme le previsioni dell'articolo 22 bis della legge regionale n. 45 del 1989 e nel rispetto delle altre disposizioni vigenti e degli atti di pianificazione sovraordinati, detta i criteri per la loro individuazione e ne regola l'uso. Sono escluse le aree pertinenti destinate al soddisfacimento dei fabbisogni di aree di sosta delle attività commerciali, turistico-ricettive, direzionali, industriali o artigianali.

... omissis...

## **Art. 50 Computo dei volumi**

... omissis...

**7.** Non costituiscono volume da conteggiare in quello consentito dall'indice di fabbricabilità fondiario:

*b.* porticati, loggiati, verande nei limiti di cui al successivo ottavo comma, parcheggi coperti ed aperti almeno per due lati, scale esterne aperte e simili purché non eccedenti la superficie massima copribile sul lotto come stabilito al precedente articolo 23 terzo comma;

... omissis...

*g.* il piano terreno di ogni edificio che sorga su pilotis come definito all'art. 24 comma cinque.

... omissis...

\*\*\*

La proposta di modifica dell'art.4, comma 7 delle Norme del PUC, è la seguente:

### **Norma vigente:**

#### **ART. 4 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SOTTOZONE B1-B2-B3-B4**

.... Omissis ....

**7. TIPOLOGIE EDILIZIE:** sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito, con particolare riferimento ai fili fissi degli edifici al contorno, in allineamento o arretramento rispetto alla strada. Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare atto autorizzativo e sia possibile, in conformità all'indice di fabbricabilità fondiario, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di non alterare il tessuto urbano circostante. Per gli isolati B1.57 e B1.58 nella Via Manin si riconferma presenza del tipo edilizio con portico.



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

## Norma modificata:

### **ART. 4 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SOTTOZONE B1-B2-B3-B4**

.... Omissis ....

6. *ALTEZZA MASSIMA: 10 m per le B1, 7,50 m per le B2, B3 e B4. Dovrà essere verificato che il rapporto altezza dell'edificio, larghezza della strada sia pari o inferiore a 1,5.*
7. *TIPOLOGIE EDILIZIE:*
  - a)** *sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito, con particolare riferimento ai fili fissi degli edifici al contorno, in allineamento o arretramento rispetto alla strada.*
  - b)** *Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare atto autorizzativo e sia possibile, in conformità all'indice di fabbricabilità fondiario, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di non alterare il tessuto urbano circostante.*
  - c)** *Per gli isolati B1.57 e B1.58 nella Via Manin si riconferma presenza del tipo edilizio con portico.*
  - d)** *E' possibile realizzare piani pilotis nelle Zone B con destinazione esclusiva a parcheggio, da realizzare secondo quanto stabilito all'art.24 comma 5 del Regolamento Edilizio, solo se sia possibile soddisfare la dotazione di 1,5 posti auto per ogni unità abitativa (esclusi gli spazi di manovra), anziché quella di cui al comma 11 del presente articolo (ossia dell'art.31 del Regolamento Edilizio). In tal caso nel computo dei volumi si terrà conto di quanto previsto dall'art.50 comma 7 lettera g) del Regolamento Edilizio. I parcheggi ottenuti nel piano pilotis avranno un vincolo di destinazione d'uso con le unità residenziali e non potranno essere alienati separatamente. Tale vincolo dovrà essere registrato presso la Conservatoria dei registri immobiliari.*
  - e)** *La realizzazione del piano pilotis comporta l'arretramento dell'edificio di 2,5 metri rispetto al filo strada, nel rispetto di quanto previsto ai successivi commi 8 e 10 del presente articolo, in caso contrario non potrà essere realizzato.*
  - f)** *L'altezza del piano pilotis non viene considerata ai fini del calcolo dell'altezza massima di zona, pertanto tale altezza si aggiunge a quella di cui al comma 6 del presente articolo.*
  - g)** *La destinazione ad autorimessa del piano pilotis vieta che lo stesso possa essere utilizzato per il transito di persone in entrata ed uscita dall'edificio di cui fa parte.*
  - h)** *L'accesso all'edificio dovrà essere protetto da murature cieche al fine di garantire l'uscita degli abitanti dall'edificio in sicurezza in caso di incendio.*
  - i)** *Sono esclusi dalla possibilità di realizzare piani pilotis: i lotti al confine con il Centro Storico e quelli prospettanti sui beni storico culturali, in coerenza con il comma 2 lettere b) e c) del presente articolo.*



# COMUNE DI SELARGIUS

*Città Metropolitana di Cagliari*

*Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE*

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

8. *L'edificazione di fabbricati in aderenza dovrà essere tale che i corpi di fabbrica non abbiano una differenza di profondità superiore a 2,5 metri. Differenze superiori dovranno risultare da convenzioni sottoscritte dai proprietari dei lotti confinanti. Tale regola si applica quando i corpi di fabbrica hanno una profondità di almeno 12 metri. Nella definizione della profondità concorrono anche le pareti laterali ai balconi per evitare gli affacci laterali.*
9. *DISTACCO MINIMO TRA PARETI FINESTRATE: 10 metri tra le pareti finestrate di vani abitabili tenuto conto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio; in particolare il comma 9 dell'art.28 consente delle deroghe al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, e l'art.53 consente le deroghe per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.*
10. *DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO: 5m se il fabbricato non è in aderenza e 2,5 m rispetto al filo stradale e comunque nel rispetto dei fili fissi preesistenti. Si rimanda al comma 8 dell'art. 28 del Regolamento Edilizio per quanto concerne la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Si potrà costruire comunque in arretramento di 2,50 metri purché il fronte del lotto abbia uno sviluppo pari o superiore a 16 m. Qualora l'arretramento sia necessario anche per garantire lo standard dei parcheggi, dovrà esserne dimostrata l'effettiva fruibilità.*

.... Omissis ....



# COMUNE DI SELARGIUS

*Città Metropolitana di Cagliari*

*Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE*

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

## **Proposta di Variante n. 2**

**OGGETTO: Diminuzione indici territoriali per i piani attuativi nelle Sottozone C1 non convenzionate.**

**CLASSIFICAZIONE: Variante non sostanziale**

**RIFERIMENTO ELABORATI PUC: Progetto di Piano – Elab.2 (Norme Tecniche di Attuazione).**

---

**CONDIZIONI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE:**

Trattasi di una prescrizione del PUC di Selargius atta a soddisfare il fabbisogno abitativo.

**DESCRIZIONE:**

Al fine di rispondere alle istanze di fabbisogno abitativo si propone che l'Amministrazione Comunale, entro un anno dall'esecutività della variante n°1 al PUC, proceda alla ricognizione dello stato di attuazione di alcune aree destinate ad espansione, esistenti da circa 30 anni ma tuttora non convenzionate, quali nello specifico:

- il Piano di Lottizzazione Sa Serrianedda (C1.24),
- i comparti del Piano di Risanamento Urbanistico Su Tremini de Baxiu (C1.1),
- le unità di intervento del Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu (C1.38),
- le unità convenzionali del Piano di Risanamento Urbanistico Is Corrias (C1.39),

Qualora entro sei mesi dalla predetta data non sia stata presentata richiesta di approvazione di variante ed entro l'anno non si sia pervenuti alla stipula della relativa convenzione urbanistica, l'indice di fabbricabilità territoriale è ridotto dell'80%, rispetto a quello previsto dal PUC vigente. Quindi le condizioni che comportano la riduzione della volumetria sono le seguenti:

- il progetto del Piano Attuativo non venisse presentato entro 6 mesi dalla esecutività della variante n°1 al PUC,
- la relativa convenzione non dovesse essere stipulata entro un anno dalla esecutività della stessa variante.

Contestualmente alla riduzione della volumetria il consiglio comunale darà mandato alla giunta affinché predisponga gli atti di variante al PUC per l'individuazione di ulteriori aree al fine di garantire il fabbisogno abitativo.



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

## **Norma modificata:**

### **ART. 5 - ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE delle Norme tecniche di Attuazione**

... omissis...

#### 4. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

a) per le sottozone C1 interessate da piani attuativi approvati, attuati o in corso di attuazione, valgono gli indici previsti dal PRG previgente, pertanto:

- ex sottozona C1 da PRG ift = 1,50 mc/mq;
- ex sottozona C2 da PRG ift = 1,00 mc/mq;
- ex sottozona C1\* da PRG ift = 1,40 mc/mq;
- ex sottozona C1\*\* da PRG ift = 1,50 mc/mq;
- ex sottozona C2\* da PRG ift. - differenziato per ogni Piano di Zona.

b) ... omissis...

c) ... omissis...

d) ... omissis...

e) ... omissis...

f) ... omissis...

g) ... omissis...

h) ... omissis...

i) ... omissis...

j) ... omissis...

k) ... omissis...

l) ... omissis...

**m) Gli indici di fabbricabilità territoriale di cui alla precedente lettera a) sono diminuiti dell'80%, per le seguenti sottozone non convenzionate:**

- **Piano di Lottizzazione Sa Serrianedda (C1.24).**
- **Comparti del Piano di Risanamento Urbanistico Su Tremini de Baxiu (C1.1).**
- **Unità di intervento del Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu (C1.38).**
- **Unità convenzionali del Piano di Risanamento Urbanistico Is Corrias (C1.39), comprese quelle a destinazione D e G.**

**qualora il progetto del Piano Attuativo non venisse presentato entro 6 mesi dalla esecutività della variante n°1 al PUC e la relativa convenzione non dovesse essere stipulata entro un anno dalla esecutività della stessa variante n°1 al PUC.**



# COMUNE DI SELARGIUS

*Città Metropolitana di Cagliari*

*Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE*

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

## **Proposta di Variante n. 3**

**OGGETTO: Modifica della superficie utile minima degli alloggi nelle Zone B e Sottozone C3.**

**CLASSIFICAZIONE: Variante non sostanziale**

**RIFERIMENTO ELABORATI PUC:**

Assetto Insediativo Elab. A (Relazione); Progetto di Piano – Elaborati 2 (NTA).

---

### **CONDIZIONI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE:**

Trattasi di una modifica normativa del PUC di Selargius che determina un lieve aumento del carico insediativo, di circa 45 abitazioni rispetto al PUC vigente, che si riducono solo a 30, considerate le varianti relative alla riclassificazione in Zona D della Sottozona C1.27 (ex Alcatel) e quella in Area S2 della ex Casa Cara nel Piano del Centro Storico.

Considerato che i dati di analisi del PUC riportavano un numero di famiglie residenti nel Comune di Selargius al 31/12/2015 pari a 11.846, numero considerato coincidente con le abitazioni occupate, si deduce che l'aumento derivante dalla modifica proposta, rispetto alle abitazioni occupate, è solo dello 0,25%. Il confronto con le abitazioni occorrenti al 2025 calcolate nel PUC, pari a 13.532, fa scendere la suddetta percentuale allo 0,22%.

**Data l'entità irrisoria in termini numerici della variante proposta, si ritiene che non aumenti di fatto il carico insediativo previsto nel PUC vigente, pertanto sia classificabile come variante non sostanziale.**

### **DESCRIZIONE:**

I dati ISTAT (Annuario statistico italiano 2014 - Costruzioni) relativi alla superficie utile media delle abitazioni hanno registrato a livello nazionale un incremento, tra gli anni 2011 e 2012, da 79,3 mq ad 81,1 mq, tuttavia, trattandosi di un dato variabile da luogo a luogo, a Selargius nel 2011 lo stesso era già di gran lunga superiore (103,63mq).

Nelle Norme di Attuazione del PUC sia nelle Zone B che nelle nuove zone di espansione (Sottozone C3) è stato fissato il parametro minimo di 70 mq utili per l'80% delle abitazioni. Tale dimensione tuttavia, nel corso dell'applicazione durante quest'ultimo anno della suddetta norma di PUC, ha evidenziato delle difficoltà applicative, in particolare nel caso di frazionamenti di edifici esistenti, poiché lo standard medio delle abitazioni costruite negli anni 60, 70 è dell'ordine dei 110/120 mq. La riduzione del numero dei componenti per nucleo familiare rende la dimensione dei 110/120 mq mal gestibile sotto il profilo patrimoniale ed economico (maggiori costi di TARI, delle manutenzioni ordinarie, di tipo energetico, ecc.). Inoltre si ha la necessità di poter dividere le abitazioni per motivi diversi: dare la possibilità ad un figlio/a di farsi la casa ovvero cedere parte dell'immobile per integrare il reddito. La dimensione minima dei 70 mq utili rende di fatto impossibile il soddisfacimento di queste legittime esigenze, pertanto si propone di modificare nelle Norme del PUC la dimensione minima degli alloggi in 60 mq netti, anziché 70 mq netti, per agevolare gli interventi edilizi e allo stesso tempo non comportate modifiche al dimensionamento del PUC, in considerazione del fatto che il fabbisogno abitativo calcolato nel PUC (nell'ultimo



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

paragrafo della relazione dell'assetto insediativo) a partire dal dato ISTAT della dimensione media delle abitazioni al 2011, pari a 103,63 mq (ma senza l'imposizione della dimensione minima delle abitazioni a 70 mq), conduce a 429 mc, rispetto ai 500 mc stimati nel PUC, quale volumetria media lorda per ogni abitazione futura in qualsiasi zona urbanistica, considerando anche la quota parte di servizi connessi con la residenza e un incremento del 15% per passare dalla superficie utile alla superficie lorda.

In pratica si vuole sottolineare come nella realtà selargina la dimensione media delle abitazioni sia tale da aver stimato un aumento di solo circa il 3% delle abitazioni con l'introduzione nel PUC della dimensione minima delle abitazioni a 70 mq netti, infatti la completa eliminazione dei 70 mq netti minimi determinerebbe la necessità di 365 abitazioni in meno rispetto al dimensionamento del PUC.

La diminuzione della superficie a 60 mq utili invece conduce ad una diminuzione a 490 mc dei 500 mc lordi, che si traduce in una trentina di abitazioni di differenza rispetto al PUC vigente, considerata la riclassificazione in Zona D della Sottozona C1.27 (ex Alcatel) e anche la variante n°1 al Piano del Centro Storico, di cui alle Deliberazioni di Consiglio Comunale n°55/2018 (di adozione) e n° 1/2019 (di adozione definitiva), con riclassificazione in standard pubblico S2 della ex Casa Cara in Via Fratelli Bandiera.

Sono incluse nel calcolo relativo alla riduzione a 60 mq utili anche le Zone A nelle quali il PUC non prevede il parametro minimo dei 70 mq, ma lo stesso parametro è previsto nel Piano Particolareggiato del Centro Storico, nel quale potrebbe essere modificato previa variante urbanistica allo strumento attuativo.

\*\*\*

Si riportano di seguito le conclusioni della Relazione dell'Assetto Insediativo con i dati riepilogativi nell'arco temporale decennale, rielaborate alla luce della riclassificazione in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel), della riclassificazione in S2 della ex cara Cara e della sostituzione dei 490 mc ai 500 mc utilizzati nel PUC vigente, considerata la diminuzione della superficie netta minima di 60 mq al posto dei 70 mq:

|                                                                                                                                                                                                       |               |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|
| <b>Nuclei familiari esistenti al 31/12/2015</b>                                                                                                                                                       | <b>n°</b>     | <b>11.846</b>       |
| <b>Nuclei familiari previsti al 31/12/2025</b>                                                                                                                                                        | <b>n°</b>     | <b>13.532</b>       |
| <b>Nuovi nuclei familiari previsti al 31/12/2025</b>                                                                                                                                                  | <b>n°</b>     | <b>1.686</b>        |
| <b>Ampiezza tendenziale nuclei familiari al 2025</b>                                                                                                                                                  | <b>ab/fam</b> | <b>2,15</b>         |
| <b>Nuove abitazioni occorrenti al 2025</b>                                                                                                                                                            | <b>n°</b>     | <b>1.686</b>        |
| <b>Volumetria media abitazioni compresi servizi connessi residenza</b>                                                                                                                                | <b>mc</b>     | <b>490</b>          |
| <b>Volumi occorrenti per le nuove abitazioni ed sscr al 2025 (90%)</b>                                                                                                                                | <b>mc</b>     | <b>826.140</b>      |
| <b>Volumi totali occorrenti al 2025</b>                                                                                                                                                               | <b>mc</b>     | <b>917.933,33</b>   |
| <b>Volumi totali realizzabili da Piano nelle Zone A, B, C1</b>                                                                                                                                        | <b>mc</b>     | <b>6.261.719,74</b> |
| <b>Volumi totali attuati nelle Zone A, B, C1</b>                                                                                                                                                      | <b>mc</b>     | <b>4.990.182,62</b> |
| <b>Volumi totali residui nelle Zone A, B, C1</b>                                                                                                                                                      | <b>mc</b>     | <b>1.271.537,12</b> |
| <b>Volumi totali in eccedenza nelle Zone A, B, C1 al 2025</b>                                                                                                                                         | <b>mc</b>     | <b>353.603,59</b>   |
| <b>Volumi residenziali ed sscr (90%) in eccedenza nelle Zone A, B, C1 al 2025 da cui si dovrebbero sottrarre i volumi realizzati dal 2010 al 2016 e quelli non attuati in 10 anni per vari motivi</b> | <b>mc</b>     | <b>318.243,41</b>   |



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

|                                                            |    |     |
|------------------------------------------------------------|----|-----|
| Abitazioni in eccedenza nelle Zone A, B, C1 al 2025        | n° | 650 |
| Abitazioni in vendita (2%)                                 | n° | 237 |
| Abitazioni per famiglie della nuova zona industriale D2.7  | n° | 263 |
| Abitazioni per famiglie delle nuove zone per servizi G1.18 | n° | 400 |

Il risultato è che tra dieci anni non saranno più disponibili abitazioni nelle Zone A, B e C1, ma anzi vi sarà necessità di circa 250 abitazioni per lasciare le condizioni del mercato immobiliare stabili, che in termini volumetrici sarebbero  $(250 \times 490) = 122.500$  mc, per residenze e servizi connessi, richiedendo l'attuazione delle Zone C3.2 e C3.3.

\*\*\*

Si riporta di seguito la proposta di modifica alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC:

## Norma modificata:

### **ART. 4 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SOTTOZONE B1-B2-B3-B4**

.... Omissis ....

12. FRAZIONAMENTI: sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati. Nelle ristrutturazioni e nelle nuove costruzioni ~~costruzioni~~ la superficie utile minima dell'80% delle unità edilizie non potrà essere inferiore a 70 60 mq. Per interventi sino a 10 unità abitative al massimo ci potrà essere un locale a destinazione abitativa di superficie utile minima di 35 mq. Nel caso di unità immobiliari non residenziali non è richiesto il rispetto delle suddette superfici utili. In nessun caso il frazionamento sarà assentito se dalla divisione si dovranno derogare norme a distanze o altri parametri edilizi.

.... Omissis ....

### **ART. 5 - ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE**

Omissis ...

#### 7. TIPOLOGIE EDILIZIE:

.... Omissis ....

h) per ogni piano attuativo (C3.i), ossia per le sottozone C3.2, C3.3, almeno l'80% delle abitazioni dovrà avere una superficie utile minima interna SU (al netto della Snr) di 70 60 mq. Il restante 20% delle abitazioni potrà avere una superficie utile (al netto della Snr) non inferiore a 35 mq.

.... Omissis ....



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

## **Proposta di Variante n. 4**

OGGETTO: **Possibilità di attuazione delle sottozone G1.4 e G1.36 per stralci.**

CLASSIFICAZIONE: **Variante non sostanziale**

RIFERIMENTO ELABORATI PUC: Progetto di Piano – Elab.2 (Norme Tecniche di Attuazione).

### CONDIZIONI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE:

Trattasi di una prescrizione del PUC di Selargius non rilevante dal punto di vista della qualificazione degli ambiti territoriali, seppure possa essere definita come modifica relativa alla disciplina normativa di alcune zone urbanistiche.

### DESCRIZIONE:

Si propone di **modificare** il comma 6 dell'art. 20 al fine di consentire l'attuazione per sub-comparti minimi di 5 ettari anche per i comparti relativi alle aree di nuova espansione in Zona G ricadenti in località Su Pezzu Mannu (G1.4 associata alla G1.8) e in località Santa Lucia (G1.36 associata alla G.142), così come già consentito per il comparto a nord della SS554 (G1.18 associata alla G1.5).

### **Norma modificata:**

## **ART. 20 - ZONA G: PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE - ONERI A CARICO DEI PRIVATI PER INTERVENTI EX ART.11 L. 241/90.**

... *omissis* ...

6. Tenuto conto del Programma di cui al comma 1, per il ~~solo comparto 9~~ **i comparti** di cui all'elab. 7 della sezione Progetto di Piano, **numero 8 composto dalle Sottozone G1.4 e G1.8, numero 9** composto dalle Sottozone G1.18 e G1.5 (interna allo svincolo a quadrifoglio tra le SS 131 e 554), **e numero 11 composto dalle Sottozone G1.36 e G1.42**, è consentita l'attuazione per sub-comparti minimi di 5 ettari, pertanto nel caso di interventi non unitari le cessioni del 10% a favore dell'Amministrazione Comunale a titolo gratuito di cui al comma 5 **lett. a) punto 6**, lett. b) punto 6, **lett. d) punto 6**, avverranno sulla base dei programmi pluriennali di attuazione in cui verrà stabilito l'ordine di attuazione delle aree in cessione.

... *omissis* ...



# **COMUNE DI SELARGIUS**

**Città Metropolitana di Cagliari**

**Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE**

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

## **Proposta di Variante n. 5**

**OGGETTO: Richiesta non accolta di riclassificazione Urbanistica in area standard S2 dell'area S4.15 del PUC.**

**CLASSIFICAZIONE: Variante non sostanziale**

**RIFERIMENTO ELABORATI PUC: Progetto di Piano – Elab.2 (Norme Tecniche di Attuazione).**

---

### **CONDIZIONI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE:**

Trattasi di una richiesta da parte di un privato, di variazione della qualificazione di un'area per standard, quindi classificabile come variante non sostanziale, che tuttavia si propone di non accogliere.

### **DESCRIZIONE:**

Il lotto all'angolo tra le vie Gallus e Tazzoli, classificato nel PUC come area standard S4.15 (standard di Zona B) avente una superficie grafica pari a 932,6 mq, è stato oggetto di richiesta di variante urbanistica (prot. in ingresso n°26313 del 2018) da area S4 (parcheggio pubblico) ad area S2 (attrezzature di interesse comune), ossia la stessa destinazione che aveva nel PRG previgente.

Si ricorda che il lotto fu riclassificato in S4 a seguito di una proposta di cessione con un altro lotto in località su Planu.

Dal punto di vista tecnico si fa presente che la localizzazione dell'area, all'interno del centro abitato, al confine con il Centro Storico e in prossimità di aree per servizi pubblici (S2), quali in particolare il Complesso Si 'e Boi, nonché le tre Chiese intitolate a Maria Vergine Assunta, Sant'Antonio e San Giuliano, rende opportuna la riconferma della destinazione per parcheggi pubblici, insufficienti come è noto nell'area densamente abitata in esame, in cui verrebbe a peggiorare la situazione se si realizzasse un altro servizio pubblico, che attirerebbe utenti senza però fornire adeguati spazi per la sosta.

**Pertanto tale richiesta non si ritiene accoglibile.**



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

## **Proposta di Variante n. 6**

**OGGETTO: Riclassificazione Urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E.**

**CLASSIFICAZIONE: Variante non sostanziale**

**RIFERIMENTO ELABORATI PUC:**

Assetto Ambientale – Carte Agronomiche Elab.6.

Assetto Storico Culturale – Beni Culturali Elab.8, 10.

Assetto Insediativo – Elaborato A, Pianificazione Attuativa Elab.1, 3.

Progetto di Piano – Elab. 1 (Relazione Generale), 2 (Norme Tecniche di Attuazione), 4,5,8bis,10,12,13,15,16,17,18,19,20,23,24,28,29,37.

**ALLEGATI:** Proposta di variante con definizione della viabilità, individuazione del lotto con distanze da rispettare, posizionamento degli accessi e delle cessioni a favore dell'Amministrazione Comunale.

---

## CONDIZIONI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE:

Trattasi di una modifica della destinazione di zona relativa ad un'area urbana di limitata estensione (10.368 mq), delimitata unitariamente da una recinzione in muratura.

Il 79% di tale area era già destinata a Sottozona C1, ma edificata sin dagli anni sessanta con edifici destinati ad attività produttive, mentre la restante era destinata precedentemente ad area S di Zona B (al momento riclassificata impropriamente Zona E).

Per tali motivi si ritiene che lo specifico caso in esame debba essere classificato come variante non sostanziale.

## DESCRIZIONE:

Il Piano di Lottizzazione, classificato nel PUC con il codice C1.27 -Ex Alcatel- (graficamente di 8.153 mq, Zona C anche nel PRG previgente), approvato il 27/10/2009, ma mai convenzionato, è stato oggetto di richiesta di variante urbanistica in Zona D con destinazione commerciale (PEC prot. in ingresso n°35021 del 2018), interessante l'intera proprietà (di oltre un ettaro) tra la Via Crispi e la Via Trieste, delimitata da un muro di recinzione, comprendente anche una porzione di Zona E (graficamente di 2.215 mq, ex S3 di Zona B nel PRG previgente).

La proposta si ritiene ammissibile, considerata la posizione del grande lotto in esame, poiché consentirebbe:



# COMUNE DI SELARGIUS

*Città Metropolitana di Cagliari*

*Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE*

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

- la realizzazione completa (anziché parziale) dell'arretramento stradale lungo la via Crispi, al fine di eliminare il restringimento della sezione stradale causata dall'intero lotto;
- di definire nel PUC la previsione di una cessione per Area standard S3 lungo la Via Trieste, in previsione dell'allargamento della sede viaria, per un'ipotetica realizzazione della metropolitana di superficie.

E' stata prevista inoltre la possibilità, su iniziativa dei privati, di sottoscrivere accordi sostitutivi del provvedimento finale, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90, al fine di realizzare, a cura e spese dei privati, il tratto stradale del prolungamento della Via Crispi attualmente non attuato, con la realizzazione del collegamento con la Via Trieste mediante la realizzazione di una rotatoria al fine di migliorare la mobilità urbana. I privati in tal caso potranno fruire di un maggiore indice di utilizzazione edilizia e di un maggior rapporto di copertura.

A seguito della definizione della viabilità nel prolungamento della Via Crispi è stato possibile precisare la posizione di un'area S3 del Piano di Lottizzazione C1.11 -Bie Pauli (Cogoni Antonio)-adiacente alla strada, in relazione alla quale il marciapiede è stato realizzato internamente all'area S3.

Si è colta l'occasione per correggere un errore materiale di battitura nell'elenco di cui al comma 5 dell'art. 12.

Infine si segnala che a seguito di aggiornamenti normativi dopo l'entrata in vigore del PUC (art. 15, comma 1, della LR11 del 03/07/2017 e art. 25 della LR1 dell'11/01/2019 , che hanno apportato modifiche all'art.21 della LR45/1989), è stato ritenuto opportuno introdurre, nel comma 2 dell'art. 15 delle Norme del PUC, il permesso di costruire convenzionato, in alternativa al piano attuativo, per le Zone D aventi caratteristiche idonee (ossia nel caso specifico tutte, tranne quelle che necessitano di piano attuativo). Relativamente a questo punto tuttavia si rimanda alla specifica scheda di osservazione, interessante anche le Zone C e G; in questa scheda è stato ritenuto opportuno farne cenno poiché anche la nuova Zona D2.15 potrebbe essere attuata con tale modalità.

\*\*\*\*

Si riporta di seguito la proposta di modifica alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC:

**Norma modificata:**

**ART. 6 - SOTTOZONE OMOGENEE C1 - ESPANSIONI PIANIFICATE**

1. Per tali sottozone C1 viene riportata di seguito la tabella indicante la numerazione e la denominazione di ogni piano attuativo indicato nel PUC, con la corrispondente zona



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

urbanistica da PRG e la relativa tipologia di piano.

| N. Piano attuativo nel PUC | Denominazione Piano attuativo   | Tipo di Piano attuativo | Zona urbanistica da PRG |
|----------------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| C1.1                       | Su Tremini De Baxiu             | PRU                     | PRU                     |
| C1.2                       | Paluna San Lussorio             | PRU                     | PRU                     |
| C1.3                       | Paluna San Lussorio             | PEEP                    | C2*                     |
| C1.4                       | Canelles San Lussorio (Ex Cesa) | PEEP                    | C1**                    |
| C1.5                       | Su De Canelles                  | PEEP                    | C2*                     |
| C1.6                       | Bie Palma-Seminariu             | PEEP                    | C2*                     |
| C1.7                       | Bie Palma                       | PEEP                    | C2*                     |
| C1.8                       | Santu Nigola 1                  | PEEP                    | C2*                     |
| C1.9                       | Santu Nigola 2                  | PEEP                    | C2*                     |
| C1.10                      | F.lli Serri                     | PL                      | C2                      |
| C1.11                      | Bie Pauli (Cogoni Antonio)      | PL                      | C2                      |
| C1.12                      | San Lussorio                    | PL                      | C2                      |
| C1.13                      | Santu Luxori                    | PL                      | C2                      |
| C1.14                      | Salux                           | PL                      | C2                      |
| C1.15                      | Canelles                        | PL                      | C2                      |
| C1.16                      | Su Coddu                        | PL                      | C2                      |
| C1.17                      | Canelles - San Lussorio         | PL                      | C2                      |
| C1.18                      | Parco Verde                     | PL                      | C2                      |
| C1.19                      | Bie Palma (Ing. Cogoni)         | PL                      | C2                      |
| C1.20                      | Putzu - Bie Pauli               | PL                      | C2                      |
| C1.21                      | Cardia - Bie Pauli              | PL                      | C2                      |
| C1.22                      | Bie Palma (Loddo)               | PL                      | C2                      |
| C1.23                      | Man.Dei.                        | PL                      | C2                      |
| C1.24                      | Sa Serrianedda                  | PL                      | C1                      |
| C1.25                      | Terr' e Forru (Putzu Igino)     | PL                      | C2                      |
| C1.26                      | Terr' e Forru - Bie Settimu     | PL                      | C1                      |
| <del>C1.27</del>           | <del>Ex-Alcatel</del>           | <del>PL</del>           | <del>C2</del>           |
| C1.28                      | Sant' Antonio                   | PL                      | C1*                     |
| C1.29                      | Santu Nigola - Bie Settimu      | PL                      | C2                      |
| C1.30                      | Bie Mara                        | PL                      | C2                      |



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

|       |                                 |     |     |
|-------|---------------------------------|-----|-----|
| C1.31 | Santu Nigola (Cara Marco e più) | PL  | C2  |
| C1.32 | San Nicolò 3 (Cara Maria)       | PL  | C2  |
| C1.33 | Tranzellida (ex C.E.M.)         | PL  | C1  |
| C1.34 | Aresu Bruno                     | PL  | C1  |
| C1.35 | Apice                           | PL  | C1  |
| C1.36 | Su Pranu                        | PL  | C1  |
| C1.37 | Su Planu 2°                     | PL  | C1  |
| C1.38 | Su Planu                        | PRU | PRU |
| C1.39 | Is Corrias                      | PRU | C2  |

... omissis ....

## ART. 12 - ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

1. DEFINIZIONE: interessa le parti del territorio comunale destinate o da destinare ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

a) la zona D è suddivisa nelle seguenti sottozone:

... omissis ....

- **Sottozona D2.15 – comprende un grande lotto, (ex Zona C) in Via Trieste, in passato destinato ad attività produttive connesse alla telefonia, realizzazione prefabbricati per l'edilizia, asilo, più una porzione di area libera adiacente (ex Zona E), il tutto da destinare ad attività commerciali (data la localizzazione in vicinanza dell'abitato), servizi direzionali, servizi connessi all'attività principale. Per tale sottozona è prevista la possibilità, su iniziativa dei privati, di sottoscrivere accordi sostitutivi del provvedimento finale, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90. La pianificazione, comunque attuata, dovrà prevedere una cessione per Area S3 lungo la Via Trieste e l'arretramento stradale lungo la via Crispi al fine di eliminare il restringimento della sezione stradale.**

### 2. INTERVENTI AMMISSIBILI:

- a) in assenza di piani attuativi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del DPR 380/01;
- b) in presenza di piani attuativi sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01, fatte salve le limitazioni richiamate nel comma 1 lett. a) punti quinto e sesto **delle presenti norme;**

**c) ad eccezione che per le sottozone D2.1, D2.7, D2.8, in alternativa al piano attuativo,**



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

**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:**

- **l'areale oggetto di intervento interessi l'intero comparto di zona urbanistica identificato in cartografia;**
- **l'areale 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.**<sup>1</sup>

**d) per la sottozona D2.15 in caso di accordo integrativo e/o sostitutivo del provvedimento finale ex art. 11 della L.241/90, i privati potranno fruire di un maggiore indice di utilizzazione edilizia e di un maggior rapporto di copertura. In tale ipotesi, a cura e spese dei privati, l'accordo dovrà contenere la realizzazione del tratto stradale del prolungamento della Via Crispi attualmente non attuato, con la realizzazione del collegamento con la Via Trieste mediante la realizzazione di una rotatoria al fine di migliorare la mobilità urbana, secondo le indicazioni planimetriche del PUC.**

### 3. DESTINAZIONI D'USO:

- a) è consentita la localizzazione di edifici per attività industriali, artigianali, depositi, edifici commerciali (supermercati, uffici, magazzini, etc.), servizi direzionali (call center, studi professionali, etc.), servizi connessi all'attività principale (asili e scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, attrezzature religiose, impianti sportivi e ricreativi, aree attrezzate a parco, mense, **ristoranti**, etc.). I servizi connessi all'attività principale **dovranno essere dimensionati per il fabbisogno della zona industriale, risultante da apposita indagine di mercato. sono ammissibili nei lotti privati e P.I.P. purché, nei lotti dell'intorno, non precludano o limitino l'insediamento di attività proprie della Zona D o il cambio di destinazione d'uso di fabbricati già esistenti.**<sup>2</sup>

... omissis ....

### 5. INDICE DI UTILIZZAZIONE EDILIZIA:

... omissis ....

**j c)** per le Sottozone **D2.3 - D2.4 - D2.5**, valgono le stesse norme della sottozona D2.2, ma con l'obbligo del mantenimento dei volumi attuali;

**k d)** per le Sottozone **D2.6 - D2.14** - non è consentito nessun aumento di volume. In caso di demolizione, la dove è possibile, lo stesso volume potrà essere realizzato a distanze

<sup>1</sup> Aggiornamento a seguito di sopravvenuta normativa (LR11/2017; LR1/2019) – Introduzione del Permesso di costruire convenzionato (proposta di variante n°10e).

<sup>2</sup> Proposta di integrazione a seguito della variante n°1 del 2019 per riclassificazione urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (proposta di variante n°7).



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

superiori rispetto al nastro stradale e dai confini dei lotti circostanti;

**l e** per la Sottozona **D2.7** in assenza di accordi sostitutivi l'indice di utilizzazione è pari a 0,10 mq/mq, inteso come rapporto tra la superficie dei pavimenti del fabbricato, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto;

**l f**<sup>3</sup> per la Sottozona **D2.7** in presenza di accordi sostitutivi del provvedimento finale proposti dai privati, l'indice di utilizzazione sarà pari 0,70 mq/mq, inteso come rapporto tra la superficie dei pavimenti del fabbricato, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto.

**g) per la Sottozona D2.15 in assenza di accordi sostitutivi l'indice di utilizzazione è pari a 0,40 mq/mq, inteso come rapporto tra la superficie dei pavimenti del fabbricato, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto;**

**h) per la Sottozona D2.15 in presenza di accordi sostitutivi del provvedimento finale proposti dai privati, l'indice di utilizzazione sarà pari a 0,6 mq/mq, inteso come rapporto tra la superficie dei pavimenti del fabbricato, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto.**

## 6. RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO:

... omissis ....

**f) per la Sottozona D2.15 in assenza di accordi sostitutivi, in caso di demolizione e ricostruzione ex novo, vale l'indice del 25%, inteso come rapporto tra la superficie coperta e l'intera superficie del lotto;**

**g) per la Sottozona D2.15 in presenza di accordi sostitutivi, in caso di demolizione e ricostruzione ex novo, vale l'indice del 40%, inteso come rapporto tra la superficie coperta e l'intera superficie del lotto.**

## 7. ALTEZZA MASSIMA:

... omissis ....

e) per la Sottozona **D2.7** in presenza di accordi sostitutivi del provvedimento finale, proposti dai privati, l'altezza massima è libera, subordinata solo alle prescrizioni di eventuali norme per le specifiche attività produttive;

**f) per la Sottozona D2.15 nei casi di piani attuativi, di demolizione e ricostruzione ex novo l'altezza massima è stabilita in 10 m.**

... omissis ....

<sup>3</sup> Correzione errore materiale lettere dell'elenco



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

## 9. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI SU STRADA:

... *omissis* ....

d) per la Sottozona **D2.7** i distacchi sono stabiliti in 15 m;

**e) per la Sottozona D2.15 in caso di demolizione e ricostruzione i distacchi sono stabiliti in 15 m, dalla Via Trieste (misurati dal confine della strada, ossia considerando come facente distanza anche l'area S interposta da prevedere in caso di demolizione e ricostruzione) e in 7,5 m dalla Via Crispi.**

## 10. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO:

... *omissis* ....

d) per la Sottozona **D2.7** i distacchi sono stabiliti in 5 m come distanza minima e pari alla metà dell'altezza dell'edificio qualora più alti di 10 m;

**e) per la Sottozona D2.15 i distacchi sono stabiliti in 5 m come distanza minima.**

... *omissis* ....

## 14. STANDARD:

... *omissis* ....

**f) per la Sottozona D2.15 gli standard dovranno essere di tipo S3, localizzati sulla Via Trieste, non inferiori al 10% della superficie lorda complessiva del piano attuativo. La cessione lungo la via Trieste è strumentale per un'ipotetica realizzazione della metropolitana di superficie per consentire l'allargamento della sede viaria.**

... *omissis* ....



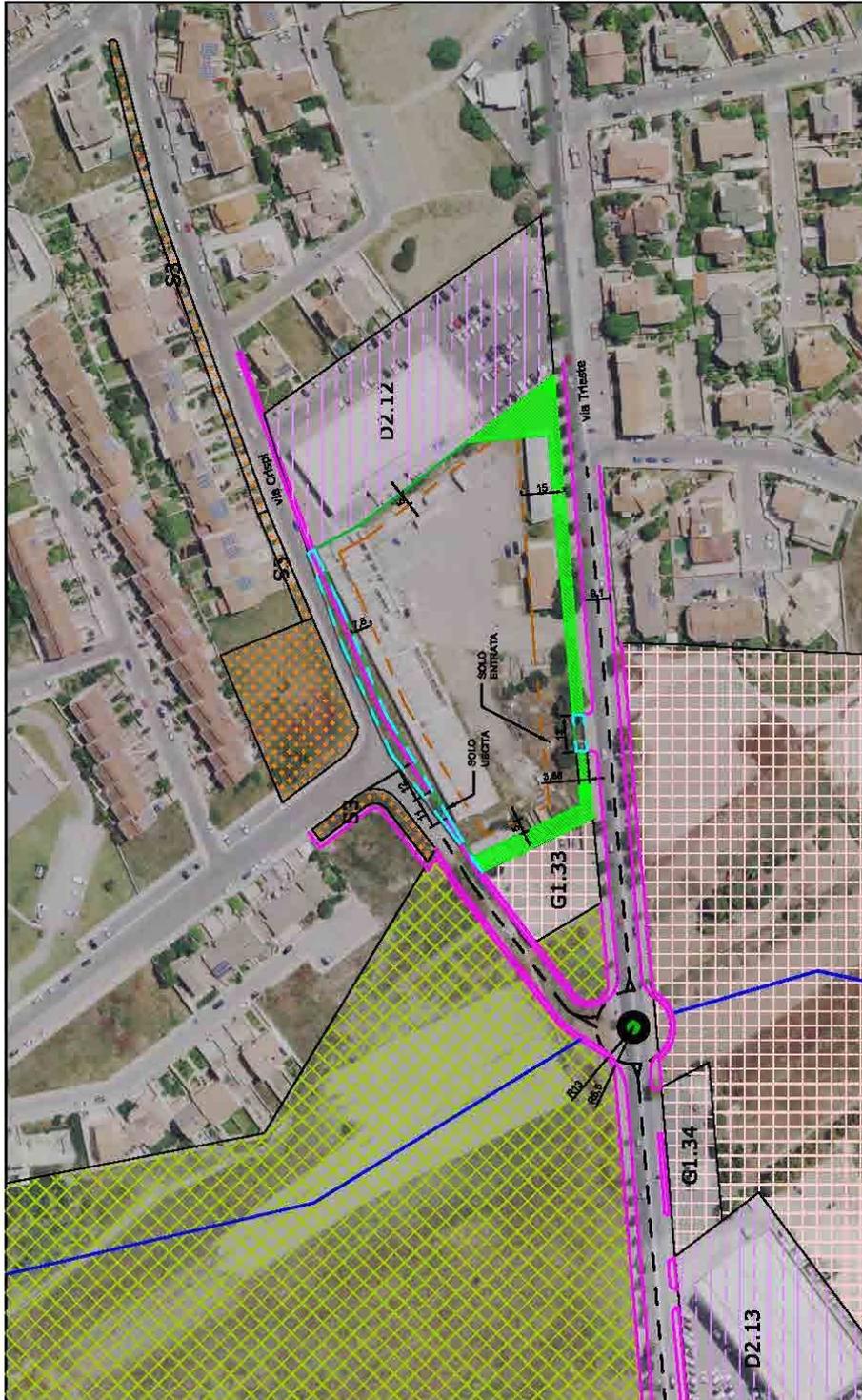
# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

base cartografica: ortofoto del 2016



Sup. Territoriale Sottozona D2.15: 10367,97 mq      Sup. da progetto in cessione per viabilità: (468,93+47,18)=516,11 mq  
Sup. minima in cessione per Standard (10%): 1036,80 mq      Sup. da progetto lotto: 8.809,21 mq  
Sup. da progetto in cessione per Standard (>10%): (336,33+706,32)=1.042,65 mq



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

base cartografica: rilievo aerofotogrammetrico del 2008



Sup. Territoriale Sottozona D2.15: 10367,97 mq      Sup. da progetto in cessione per viabilità: (468,93+47,18)=516,11 mq  
Sup. minima in cessione per Standard (10%): 1036,80 mq      Sup. da progetto lotto: 8.809,21 mq  
Sup. da progetto in cessione per Standard (>10%): (336,33+706,32)=1.042,65 mq



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

## **Proposta di Variante n. 7**

**OGGETTO: Riclassificazione Urbanistica in zona mista D/G della sottozona D2.1 (Piano Particolareggiato della Zona Industriale vigente).**

**CLASSIFICAZIONE: Variante non sostanziale**

**RIFERIMENTO ELABORATI PUC: Progetto di Piano – Elaborato 1 (Relazione Generale);  
Elaborato 2 (Norme Tecniche di Attuazione); 4,5,8bis,10,13,15,16,17,18,19,20.**

---

### CONDIZIONI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE:

Trattasi di una modifica della destinazione di zona relativa ad un'area già destinata a Sottozona D2, sede di attività artigianali, industriali e commerciali, di cui circa la metà è relativa al settore commerciale, trasformandola in zona mista D/G al fine di poter integrare anche alcune destinazioni d'uso proprie delle Zone per servizi generali, eliminando inoltre il vincolo del dimensionamento dei servizi connessi alle attività principali della Zona D in relazione al fabbisogno della zona industriale, ampliando così il ventaglio delle opportunità connesse ai cambiamenti del mercato e dell'utenza.

La rilevanza del settore del commercio esistente ad oggi, prevalente rispetto agli altri settori (artigianale e industriale), nonché soprattutto il fatto che si stia aggiungendo una destinazione urbanistica ad un'altra già esistente, porta a ritenere che lo specifico caso in esame debba essere classificato come variante non sostanziale.

### DESCRIZIONE:

Secondo l'art. 12 (comma 1 lett. a, punto primo) delle **Norme Tecniche di Attuazione del PUC** l'attuazione della sottozona D2.1 è regolamentata dal Piano Particolareggiato della Zona Industriale, Artigianale e Commerciale e dalle norme di attuazione in esso contenute, modificate in ultimo con deliberazione di C.C. n°59 del 30.10.2018.

La suddetta recente variante alle norme del Piano Particolareggiato:

- ha consentito nei lotti privati e nei lotti P.I.P. l'ubicazione di attività per servizi, previste prima esclusivamente nei lotti destinati a standard pubblici, con opportune limitazioni;
- ha previsto, in coerenza con le previsioni del comma 3 art. 12 delle Norme del PUC, il dimensionamento dei servizi connessi all'attività principale secondo il fabbisogno della zona industriale, risultante da apposita indagine di mercato.

Infatti il comma 3 (destinazioni d'uso) dell'art. 12 delle Norme del PUC prevede (alla lettera a), in generale per tutte le zone D, che è *consentita la localizzazione di edifici per attività industriali, artigianali, depositi, edifici commerciali (supermercati, uffici, magazzini, etc.), servizi direzionali (call center, studi professionali, etc.), servizi connessi all'attività principale (asili e scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, attrezzature religiose, impianti sportivi e ricreativi, aree attrezzate a parco, mense, etc.).* **I servizi connessi all'attività**



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

*principale dovranno essere dimensionati per il fabbisogno della zona industriale, risultante da apposita indagine di mercato.*

In allegato alla Relazione generale del PUC è contenuta un'analisi sullo stato di fatto degli insediamenti produttivi nella Zona D2.1 che è stata aggiornata, integrando un paragrafo in cui viene confrontata la suddetta analisi con quella svolta nell'ambito del progetto denominato *Più Impresa Più Lavoro*, di durata triennale (2016/2019), promosso dal Comune di Selargius, per migliorare la capacità competitiva delle imprese e favorire la crescita della base produttiva e occupazionale locale.

I risultati dell'analisi sullo stato di fatto degli insediamenti produttivi nella Zona D2.1 mostrano la ripartizione delle attività al 50% nelle due macrocategorie: **attività artigianali e industriali** da una parte e **attività commerciali** dall'altra.

Secondo i dati di fine anno 2017 del Centro Studi della Cna Sardegna il numero di imprese artigiane attive in Sardegna era in diminuzione, con permanenti criticità nel settore del legno e soprattutto nell'edilizia.

Le difficoltà dell'artigianato e della piccola impresa un anno fa continuavano a confermare una linea di tendenza che si continua a rafforzare.

Secondo i dati dell'Istat (Istituto nazionale di statistica) relativi all'andamento del commercio al dettaglio, a luglio 2018, su scala nazionale, il commercio online ha registrato, rispetto ad un anno prima, un incremento del 13,6%, mentre il commercio tradizionale ha registrato valori negativi.

In pratica le difficoltà interessano il commercio tradizionale, compresa la grande distribuzione, a vantaggio di quello on line.

La Zona Industriale, Artigianale e Commerciale di Selargius, sebbene classificata Zona D, considerata la vicinanza all'abitato e la tipologia di attività insediate, presenta attività compatibili con i contesti residenziali e caratteristiche idonee alla localizzazione anche di destinazioni d'uso tipiche dei servizi generali, quali quelle di seguito specificate:

- uffici in genere;
- attività produttive di servizi;
- attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
- attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc.;
- attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc.;
- attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc.);
- ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali.

Numerose sono state le richieste da parte di alcuni operatori di insediare in tale zona attività tipiche delle Zone G (servizi generali), quali: palestre, poliambulatori con servizi sanitari, ecc.. Queste richieste in passato sono state necessariamente rigettate dagli uffici comunali perché in contrasto con le norme di attuazione vigenti nella zona D. Con l'entrata in vigore (29/11/2018) della variante alle Norme del Piano Particolareggiato della Zona Industriale, Artigianale e Commerciale (Delib. C.C. n°59 del 30.10.2018) la situazione normativa è stata migliorata, tuttavia, il vincolo previsto dal PUC, relativo al dimensionamento sul fabbisogno della Zona D, limita ancora tanto le possibilità insediative di varie attività.

Nonostante nel PUC siano state previste anche nuove Zone G per servizi generali, le stesse sono subordinate alla formazione di piani attuativi e quindi non consentono di soddisfare le immediate



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

esigenze di localizzare nuove attività nel territorio comunale, che al contrario potrebbero essere soddisfatte dalla zona industriale esistente, caratterizzata per la metà da attività commerciali e per servizi.

Una variante al PUC per riclassificare la sottozona D2.1 in zona mista D/G, che verrebbe ridenominata D2.1/G, potrebbe consentire di dare adeguata risposta a tali esigenze sempre più emergenti, ampliando il ventaglio delle opportunità connesse ai cambiamenti del mercato e dell'utenza, ma salvaguardando al contempo la destinazione di tale zona per le attività industriali e artigianali.

Si propone quindi, in variante al PUC, di:

- modificare la sottozona urbanistica D2.1 (attualmente prettamente industriale, artigianale, commerciale), in una sottozona mista D e G (che verrebbe denominata D2.1/G), al fine di poter integrare anche alcune destinazioni d'uso proprie delle Zone per servizi generali (attrezzature sportive, attrezzature sanitarie e socio-sanitarie, attrezzature per lo spettacolo, ecc.);
- eliminare il dimensionamento dei servizi connessi alle attività principali della Zona D in relazione al fabbisogno della zona industriale, al fine di ampliare il ventaglio delle opportunità connesse ai cambiamenti del mercato e dell'utenza.

\*\*\*

Si riporta di seguito la proposta di modifica alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC:

## **Norma modificata:**

### **ART. 12 - ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE**

1. DEFINIZIONE: interessa le parti del territorio comunale destinate o da destinare ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

a) la zona D è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- Sottozona **D2.1/G** – interessante la zona a nord della S.S. 554 (ex sottozona D1 del PRG). **Trattasi di una zona mista D e G.** L'attuazione è regolamentata dal Piano Particolareggiato della Zona Industriale, Artigianale e Commerciale e dalle norme di attuazione in esso contenute, ~~modificate in ultimo con deliberazione di C.C. n°123 del 09.12.2009;~~

.... Omissis ....

3. DESTINAZIONI D'USO:

- a) è consentita la localizzazione di edifici per attività industriali, artigianali, depositi, edifici commerciali (supermercati, uffici, magazzini, etc.), servizi direzionali (call center, studi professionali, etc.), servizi connessi all'attività principale (asili e scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, attrezzature religiose,



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

impianti sportivi e ricreativi, aree attrezzate a parco, mense, **ristoranti**, etc.). I servizi connessi all'attività principale **dovranno essere dimensionati per il fabbisogno della zona industriale, risultante da apposita indagine di mercato. sono ammissibili nei lotti privati e P.I.P. purché, nei lotti dell'intorno, non precludano o limitino l'insediamento di attività proprie della Zona D o il cambio di destinazione d'uso di fabbricati già esistenti.**

- b) per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali delle medie strutture di vendita si rimanda **allo specifico Piano Commerciale Comunale alla specifica normativa in materia;**
- c) la destinazione residenziale è consentita, esclusivamente per il personale di custodia e/o per il conduttore dell'attività, per una sola abitazione di superficie utile non superiore a 100 mq;
- d) qualora il fabbricato sia destinato a una delle attività proprie della zona omogenea D la realizzazione di uffici, necessaria alla funzionalità dell'attività principale, è consentita solo con vincolo di pertinenzialità in relazione all'unità immobiliare principale, per una percentuale massima del 10% di superficie netta calpestabile. E' ammissibile la realizzazione di superfici maggiori e anche con autonomia funzionale, ma questi rilevano ai fini del calcolo del costo di costruzione.
- e) le aree inedificate di pertinenza dei lotti, non interessate da parcheggi o a percorsi di accesso, dovranno essere opportunamente sistemate a verde, ovvero realizzate con materiali drenanti.
- f) le recinzioni dei lotti sui fronti stradali dovranno essere del tipo "a vista" e sistemate con piante rampicanti (es: gelsomino, buganvillea), fatte salve le eccezioni previste da norme specifiche per particolari attività che necessitano di misure speciali di protezione;
- g) nella sottozona **D2.7**, in fase di predisposizione del piano attuativo, la localizzazione delle attività dovrà rispettare il principio di separare le attività salubri da quelle insalubri, affinché sia perseguito l'armonico accostamento dei diversi tipi di attività (industriali, artigianali, commerciali, per servizi), soprattutto per evitare pericolose interferenze dovute alle attività insalubri che potrebbero emettere anche incidentalmente sostanze pericolose per l'ambiente e per la salute delle persone, nonostante l'utilizzo di tutte le precauzioni atte a scongiurare il rischio. In particolare, per la realizzazione di servizi connessi all'attività principale quali: asili nido aziendali o interaziendali, dovranno essere garantiti livelli di salubrità e igienico sanitari per lo specifico servizio con particolare riferimento all'inquinamento atmosferico e acustico;

**h) nella sottozona D2.1/G, in aggiunta alle destinazioni d'uso delle Zone D indicate nelle precedenti lettere a), c), d), sono ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso tipiche dei servizi generali (G):**

**- uffici in genere;**

**- attività produttive di servizi;**

**- attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;**

**- attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema,**



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

## **discoteche, teatri, ecc.;**

**- attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc.;**

**- attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc.);**

**- ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali.**

**Le modalità di intervento delle suddette attività devono rispettare il criterio generale di non precludere o limitare l'insediamento futuro nei lotti liberi dell'intorno di attività proprie della Zona D o il cambio di destinazione d'uso in fabbricati già esistenti, evitando incompatibilità per questioni ambientali.**

**Alcune attività (attrezzature e strutture per la cultura e congressuali; attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo; attrezzature e strutture per lo sport) dovranno fare in modo che vengano rispettati i parametri acustici stabiliti dalla normativa ed eventuali altri parametri ambientali. Laddove ciò non fosse possibile tali attività non potranno essere ubicate.**

**Altre attività (attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali; ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali), dovranno prevedere esclusivamente attività che non richiedano una permanenza continua dell'utenza, ma esclusivamente attività temporanee nell'arco del giorno o della notte, eventualmente anche quotidiane, oltre che rispettare i parametri acustici stabiliti dalla normativa ed eventuali altri parametri ambientali. Laddove ciò non fosse possibile tali attività non potranno essere ubicate.**

... omissis ...

## 4. DIMENSIONE MINIMA DEL LOTTO:

a) Sottozona **D2.1/G** - 1.000 mq;

.... Omissis ....

## 5. INDICE DI UTILIZZAZIONE EDILIZIA:

a) per la Sottozona **D2.1/G** vale l'indice previsto dal piano previgente. Indice di copertura di utilizzazione pari a 0,80 mq/mq ottenuto dal rapporto della superficie netta dei pavimenti del fabbricato, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto;

.... Omissis ....

## 6. RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO:

a) per la Sottozona **D2.1/G** vale l'indice previsto dal piano previgente, pertanto 40%, inteso come rapporto tra la superficie coperta e l'intera superficie del lotto;

.... Omissis ....

## 7. ALTEZZA MASSIMA:

a) per la Sottozona **D2.1/G** vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto l'altezza è



# COMUNE DI SELARGIUS

*Città Metropolitana di Cagliari*

*Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE*

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

libera, subordinata solo alle prescrizioni di eventuali norme per le specifiche attività produttive;

.... Omissis ....

## 9. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI SU STRADA:

- a) per la sottozona **D2.1/G** vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto 15 m (nel caso in cui i lotti siano latitanti strade statali, provinciali o comunali dovranno osservarsi anche le prescrizioni di cui al D. Lgs. n°285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii. - Codice della Strada). Sono fatte salve le deroghe previste nelle NTA del piano attuativo, modificate con Deliberazioni di C.C. n°207 del 2000, n°35 del 2008, n°123 del 2009, n°27 del 2012.

.... Omissis ....

## 10. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO:

- a) per la Sottozona **D2.1/G** vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto 5 m;

.... Omissis ....

## 12. FRAZIONAMENTI:

- a) per la Sottozona **D2.1/G** sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati, con le specificazioni riportate nelle NTA del piano attuativo approvato;

.... Omissis ....



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

## **Proposta di Variante n. 8a**

OGGETTO: **Modifiche al Regolamento Edilizio proposte dall'Ufficio Edilizia Privata.**

CLASSIFICAZIONE: **Variante non sostanziale**

RIFERIMENTO ELABORATI: Progetto di Piano – Elaborato 3 (Regolamento Edilizio).

CONDIZIONI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE:

Trattasi di modifiche regolamentari del PUC di Selargius, a carattere generale, per:

- facilitare la comprensione e l'applicazione di alcuni parametri urbanistici;
- precisare alcune procedure;

che tuttavia non modificano l'impianto complessivo del piano.

DESCRIZIONE:

Al fine di precisare, integrare o semplificare alcune definizioni presenti nel Regolamento Edilizio, nell'ottica di una maggior chiarezza nelle modalità applicative, da parte delle diverse figure coinvolte nelle pratiche edilizie, si propongono alcune modifiche ai seguenti punti del testo vigente:

### **Norma modificata:**

... omissis...

#### ***Art. 22 Definizioni varie***

*1. Al fine dell'applicazione delle norme e procedure del R.E. si assumono le seguenti definizioni, oltre a quelle di cui agli articoli successivi:*

... omissis...

*i. Arredi per spazi esterni: trattasi di **costruzioni elementi** ornamentali per la sistemazione di spazi esterni ad essi strettamente pertinenti ed in particolare:*

- gazebo: costruzione aperta su tutti i lati priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a mq 20 e di altezza massima in ogni suo punto non superiore a m 3,00;
- pergolato: trattasi di costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da pilastri e travi quest'ultime **con interasse non inferiore a cm 50 con copertura di essenze arboree e teli in tessuto. E' consentita l'installazione nelle aree cortilizie libere ("dove piove") nella misura massima del 30% delle stesse.**
- grigliati: struttura verticale o orizzontale in legno forata per il sostegno di essenze arboree non delimitante spazi;

... omissis...



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

## Art. 23 Superficie dei fabbricati

1. Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono così classificate:

a. Superficie utile abitabile (Su): è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ascensori e delle scale interne;

b. Superficie non residenziale (Snr): trattasi della misura al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, data dalla somma:

1. delle superfici dei vani ascensore, delle scale interne ed esterne la cui superficie in proiezione va calcolata per ogni singolo piano;

2. delle superfici di pertinenza dell'alloggio quali balconi, verande, logge, ballatoi, soffitte anche non praticabili, cantinole, garages e altri locali interrati prive dei requisiti di abitabilità;

3. delle superfici di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (esclusi quelli di uso pubblico) e locali (spazi per riunioni, depositi per biciclette etc.) comuni a più unità abitative, scale e ascensori comuni a più unità abitative;

4. delle superfici dei locali per impianti tecnologici (costituenti locali tecnici) quali impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;

5. delle superfici delle tettoie;

6. delle superfici delle rimesse o posti macchina coperti, entro e fuori terra, singole o comuni, con relativi spazi di manovra e parcheggio, escluse le rampe di accesso, purché di pertinenza delle unità immobiliari;

7. delle superfici dei terrazzi a livello;

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto Volume/Superficie) inferiore a m 1,40 e comunque tali che l'intero sottotetto abbia altezza virtuale inferiore a m 1,10;

e. Superficie totale complessiva (St) è data da:  $St = Su + 60\% Snr$ .

2. Per le funzioni direzionali, produttive, turistico-ricettive, terziarie, commerciali, le superfici sono così classificate:

a. Superficie netta (Sn): è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani delle unità immobiliari, fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi, a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;

b. Superficie accessoria (Sa): trattasi della superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale esterne, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente; depositi, magazzini ed altre superfici in analogia a quelle elencate per le Snr.

e. Superficie totale (St): è data da  $St = Sn + 60\% Sa$

3. Si definiscono:

a. Superficie Lorda (Sl): espressa in metri quadrati; può essere intesa per singolo piano, per unità immobiliare o per l'intero fabbricato;

— riferita ad un piano è costituita dalla somma delle superfici lorde comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, dei vani ascensore, esclusi i balconi, le verande, le terrazze scoperte e le scale esterne; in particolare è individuabile come la superficie di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti di tamponamento;



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

riferita al fabbricato è costituita dalla somma delle superfici lorde di ogni piano comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, dei vani ascensore, esclusi i balconi, le verande, le terrazze scoperte e le scale esterne;

b. Superficie coperta ( $S_c$ ): espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del piano di maggiore estensione delimitato dal profilo esterno dei muri perimetrali (di tamponamento), compresi interrati e sottotetti, con esclusione delle parti aggettanti aperte fino ad una larghezza massima aggettante di m 1,80 e delle superfici non residenziali o accessorie nei limiti di cui al successivo articolo 48 “Calcolo della superficie Coperta”;

e. Superficie massima copribile ( $S_{maxC}$ ): è espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla sommatoria della superficie coperta massima e delle superfici accessorie nei limiti di cui al successivo art. 48 “Calcolo della superficie Coperta”. Il valore della superficie massima copribile non può comunque essere superato dalla proiezione, su un piano orizzontale, delle superfici coperte di ogni singolo piano, come definite alla precedente lett b. Nella predetta superficie coperta vanno computate le superfici espressamente indicate dal R.E. quali quelle afferenti i passi carrai, ovvero gli sporti dei balconi oltre 1,80 m.

**2. Si definisce Superficie coperta ( $S_c$ ), espressa in metri quadrati, la superficie risultante dalla proiezione in un piano orizzontale, delimitato dal profilo esterno dei muri perimetrali (di tamponamento), compresi interrati e sottotetti, con esclusione delle parti aggettanti aperte o accessorie nei limiti di cui al successivo articolo 48 “Calcolo della superficie Coperta”.**

**2bis. Si definisce Superficie accessoria ( $S_a$ ), espressa in metri quadrati, la superficie costituita da pensiline, balconi, verande, porticati, loggiati, passi carrai e pedonali, scale esterne aperte, tettoie, locali tecnici computati nei limiti di cui all’art. 27 comma 1 lett. a.**

**3. Si definisce Superficie massima copribile ( $S_{maxC}$ ), espressa in metri quadrati, la proiezione su un piano ideale di tutti i piani dell’edificio. È costituita dalla superficie coperta valevole ai fini volumetrici (così come disciplinata nelle N.T.A. per ogni zona urbanistica omogenea e nei piani attuativi), alla quale può essere sommato un ulteriore 30% massimo di superficie non residenziale o accessoria. È ammissibile lo sfruttamento di tutta la superficie massima copribile con superficie non residenziale o accessoria che potrà costituire o meno volume in conformità alle previsioni dell’art. 50.**

## Art. 24 Sagoma dell’edificio - Piano di edificio

... omissis...

5. Si definisce piano pilotis il piano di un edificio, aperto almeno su tre lati, la cui superficie risulti libera e destinata a parcheggi all’aperto e percorsi pedonali per almeno il 75% della superficie complessivamente coperta del piano soprastante. I piani pilotis devono inoltre avere altezza tra pavimento e soffitto compreso compresa tra un minimo di m 2,40 e un massimo di m 2,60, Se utilizzato a parcheggio con capacità di alloggiamento pari e superiore a 9 posti auto deve essere richiesto il certificato di prevenzione incendi. **essere destinati esclusivamente a parcheggio, da realizzarsi nel rispetto della normativa antincendio vigente al momento della formazione del titolo abilitante l’edificazione. Devono essere lasciati completamente aperti i lati prospicienti le aree di pertinenza del lotto.**

... omissis...



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

## Art. 31 Parcheggi privati

... omissis...

6. Per le attività commerciali qualificabili come Esercizi di Vicinato e o MSV ai sensi della L.R.05/2006 e ss.mm.ii., assentibili nelle **Nelle** zone omogenee "B" deve essere garantita la seguente superficie minima a parcheggio:

a. **per le attività commerciali qualificabili come Esercizi di Vicinato come definiti della L.R.05/2006**, quella di cui al precedente comma **4 quarto** ~~se il locale ha superficie totale non superiore a mq 100;~~

b. ~~quella di cui ai precedenti commi quarto e quinto se il locale ha superficie totale superiore a mq 100~~ **per le attività commerciali qualificabili come MSV come definite della L.R.05/2006, quella prevista dalla D.G.R. N. 55/108 del 29.12.2000 e ss.mm.ii.**

... omissis...

## Art. 48 Calcolo della superficie coperta

1. Sono escluse dal computo della superficie coperta, così come definita al precedente art. 23 terzo comma lettera b, le opere di seguito elencate:

a. ~~aggetti costituiti da baleoni e da pensiline fino ad una profondità aggettante non superiore a 1,80 m. Qualora la profondità sia superiore a 1,80 m deve essere considerata nel computo della Sc solo la parte eccedente;~~

b. i passi carrai e pedonali coperti fino ad una larghezza massima di 4,70 m; qualora detti passi carrai abbiano larghezza superiore dovrà essere considerata nel computo della Sc solo la parte eccedente i 4,70 m;

c. le proiezioni degli sporti chiusi (bow window) ai piani sottostanti, le verande, le scale aperte, i loggiati e simili fino alla superficie lorda complessiva del 20% della superficie coperta consentita sul lotto;

d. i porticati di uso pubblico;

e. ~~le pensiline d'ingresso di profondità non superiore a 1,50 m. Qualora la profondità sia superiore a 1,50 m deve essere considerata nel computo della Sc solo la parte eccedente;~~

f. cornicioni e grondaie;

g. piscine e vasche all'aperto; serre di coltura entro i limiti fissati dalle norme;

h. per gli edifici esistenti lo spessore maggiore dei muri necessario al fine dell'isolamento termico e acustico edificati prima dell'entrata in vigore della legge 447/1995.

... omissis...

## Art. 50 Computo dei volumi

... omissis...

7. Non costituiscono volume da conteggiare in quello consentito dall'indice di fabbricabilità **fondaria** **fondario**:

b. porticati, loggiati, verande nei limiti di cui al successivo ottavo comma, parcheggi coperti ed aperti almeno per due lati, scale esterne aperte e simili purché non eccedenti **il 30% della la** superficie massima copribile sul lotto come stabilito al precedente articolo 23 terzo comma **lett. e**;

... omissis...



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

g. il piano terreno di ogni edificio per una altezza fino a 2,60 m se intervengono contemporaneamente le seguenti condizioni:

- I. — la costruzione che sorga su pilotis, lasciando il piano terreno aperto e adibito a parcheggio o spazio pedonale per non meno del 75% dell'area coperta (come definita **definito** all'art. 24 comma cinque, lett. c.) e per una altezza uguale, e comunque compresa tra 2,40 m e 2,60 m;
- II. — la costruzione su pilotis con le caratteristiche di cui alla prima condizione sia estesa a tutti gli edifici compresi in un isolato.

... omissis...

## Art. 103 Recinzione e sistemazione delle aree inedificate

1. omissis ...

2. La recinzione, anche provvisoria, può essere eseguita con muretto basso di altezza non inferiore a 1 metro, esternamente intonacato o eseguita con tecnica "faccia vista", oppure con elementi a giorno fino a 2,20 m di altezza o con rete a maglie e paletti zincati o verniciati, di altezza non inferiore a 1,50 m.

3. La provvisorietà di cui al comma precedente non deve comunque essere superiore ad anni 1 qualora la recinzione sia realizzata con rete a maglie e paletti.

... omissis ...

8. In zona agricola è vietato realizzare recinzioni con muri ciechi, ad eccezione di muretti di pietrame a secco dell'altezza massima di 1,20 m.

9. Le recinzioni in zona agricola possono essere realizzate con paletti e rete metallica di altezza massima 2,20 m con eventuale cordolo di fondazione di sporgenza massima dal terreno di 20 cm

10. Per le recinzioni di cui al comma precedente dovranno essere rispettati i seguenti fili fissi per consentire il passaggio di veicoli normali e agricoli:

a. dalle capezzagne private almeno 2,50 m dal confine delle proprietà frontiste;

b. dalle strade vicinali 3,00 m dall'asse stradale se la larghezza della strada esistente è inferiore a 3,00 m;

c. dalle strade vicinali 3,50 m dall'asse stradale se la larghezza risulta superiore a 3,00 m;

d. dalle strade comunali almeno 1,00 m dal limite della cunetta stradale.

10bis. Per quanto attiene alla larghezza della viabilità di nuova determinazione e alle distanze delle recinzioni dalla viabilità agricola esistente restano valide quelle previste ai punti a, b, c, d del precedente comma 10, tenuto conto altresì delle procedure stabilite all'art.78, comma 11, riguardo alle comunicazioni ai confinanti in caso di recinzione del fondo.

11. Nelle Zone E all'interno del comparto irriguo le bocchette dell'acqua non devono essere recintate all'interno di fondi privati, ma devono invece rimanere accessibili.

**12. Le recinzioni in zona agricola di cui ai commi 2, 8 e 9 dovranno rispettare le procedure stabilite all'art.78, comma 11, riguardo alle comunicazioni ai confinanti.**

**13. Le recinzioni con rete a maglie e paletti (senza alcun cordolo di base, quindi prive di opere murarie,) rientrano tra gli interventi di edilizia libera di cui all'art. 15 comma 1 lett. g) della LR23/1985, pertanto dovranno essere eseguite senza alcun titolo abilitativo edilizio (ma**



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

***inoltrando le comunicazioni ai confinanti secondo le procedure stabilite all'art. 78, comma 11), mentre le restanti recinzioni rientrano tra gli interventi di edilizia libera di cui all'art. 15 comma 2 lett. j) della LR23/1985, pertanto dovranno essere eseguite previa comunicazione dell'avvio dei lavori (e inoltrando le comunicazioni ai confinanti secondo le procedure stabilite all'art. 78, comma 11).***

... omissis...

## ***Art. 130 Accessibilità degli edifici – Scale***

... omissis...

***16. Nelle unità immobiliari articolate su più livelli, è sempre obbligatoria la realizzazione della scala interna di collegamento tra i piani, anche in presenza di ascensore o piattaforma elevatrice.***

... omissis...

## ***Art. 135 Locali per servizi igienici***

... omissis...

***5. I servizi igienici dovranno essere opportunamente collegati con tutti gli altri vani dell'alloggio esclusivamente mediante corridoio o altro disimpegno, ad eccezione di quelli con accesso diretto dalla camera da letto, che in tal caso non potranno essere gli unici servizi esistenti nell'alloggio.***

... omissis...

## **Capo I del Titolo XXI**

Si propone di stralciare l'intero Capo I del Titolo XXI, comprendente gli articoli dal 190 al 196, dal momento che trattasi di norme a carattere temporaneo, ai sensi della LR8/2015 e ss.mm.ii.

La LR 8/2015 infatti prevedeva l'applicazione *fino all'entrata in vigore della nuova legge regionale in materia di governo del territorio e comunque non oltre il 31 dicembre 2016*, data che successivamente la LR33/2016 ha modificato in *30 giugno 2019*.

## ***Art. 198 - Sanzioni e norme finali***

***1. Le sanzioni pecuniarie per le violazioni del presente Regolamento saranno stabilite e quantificate in apposita tabella allegata da approvarsi nelle forme di legge; nelle more della definizione della tabella la sanzione minima, in caso di violazione delle stesse norme, non potrà essere inferiore a 250,00 € (duecentocinquanta/00 euro);***

... omissis...

## ***Allegato – Abaco schemi esemplificativi di calcolo del Regolamento Edilizio***

Oltre agli opportuni aggiornamenti grafici in funzione delle proposte di cui sopra, si segnala la necessità di correggere nella figura n.7 la campitura indicante il volume da computare in cubatura, escludendo il solaio della terrazza di copertura, come segue:

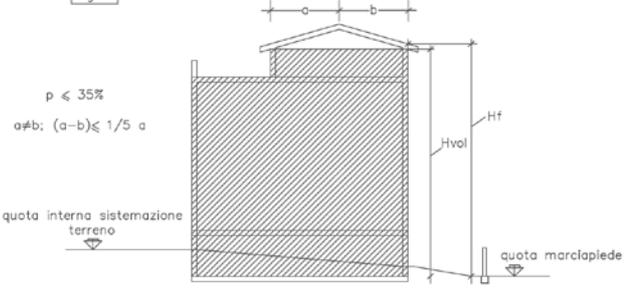
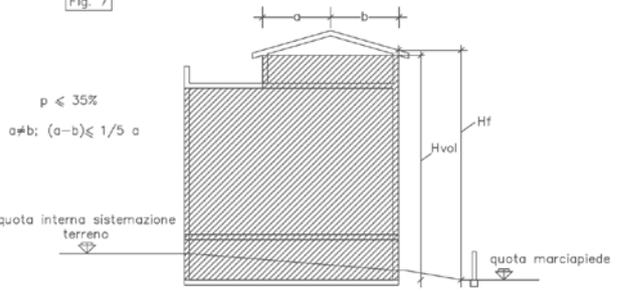


# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

| Regolamento vigente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Proposta di modifica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p data-bbox="220 369 272 392">Fig. 7</p>  <p data-bbox="193 472 256 495"><math>p \leq 35\%</math></p> <p data-bbox="161 501 296 524"><math>a \geq b; (a-b) \leq 1/5 a</math></p> <p data-bbox="150 591 331 613">quota interna sistemazione terreno</p> <p data-bbox="651 636 772 658">quota marciapiede</p> <p data-bbox="264 685 655 707">Piano interrato o seminterrato destinato ad uso abitativo</p> | <p data-bbox="884 369 936 392">Fig. 7</p>  <p data-bbox="850 472 914 495"><math>p \leq 35\%</math></p> <p data-bbox="818 501 954 524"><math>a \geq b; (a-b) \leq 1/5 a</math></p> <p data-bbox="807 591 989 613">quota interna sistemazione terreno</p> <p data-bbox="1299 636 1420 658">quota marciapiede</p> <p data-bbox="919 685 1310 707">Piano interrato o seminterrato destinato ad uso abitativo</p> |



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

## **Proposta di Variante n. 8b**

**OGGETTO: Aggiornamento Regolamento Edilizio a seguito di recepimento di vigenti disposizioni nazionali e regionali.**

**CLASSIFICAZIONE: Atto non costituente variante**

**RIFERIMENTO ELABORATI: Progetto di Piano – Elaborato 3 (Regolamento Edilizio).**

---

### CONDIZIONI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE:

Trattasi di modifiche regolamentari del PUC di Selargius, in recepimento di norme sorvordinate entrate in vigore successivamente all'adozione definitiva del PUC o non ancora recepite: DM 26/06/2015; D.Lgs.141/2016; Deliberazione Giunta Regionale 18/19 del 5 ottobre 2016; LR24/2016; LR11/2017; LR 1/2019.

### DESCRIZIONE:

Al fine di aggiornare il Regolamento Edilizio alla normativa sopravvenuta si propongono le modifiche ai seguenti al testo vigente.

Si precisa che l'Art. 16 della LR1/2019 stabilisce le modifiche all'articolo 11 della LR23/1985, che si riflettono sull'art.19 del Regolamento Edilizio, per il quale si rimanda alla scheda relativa ai *mutamenti di destinazione d'uso*, poiché piuttosto articolata.

### **Norma modificata:**

#### ***Art. 31 Parcheggi privati***

...omissis ...

*13. Nelle nuove costruzioni, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni<sup>4</sup> e nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare.*

**13 bis. Con apposita direttiva, da approvare secondo le modalità di cui all'articolo 5, comma 8, della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), la Regione disciplina le dotazioni di parcheggi in funzione delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti di cui all'articolo 11.**

**13 ter. Nelle more dell'approvazione della direttiva di cui al comma 1 bis, nei cambi di destinazione d'uso anche urbanisticamente rilevanti ai sensi dell'articolo 11 verso la destinazione d'uso turistico-ricettiva, la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico è**

---

<sup>4</sup> LR11/2017



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

**pari ad 1 mq ogni 40 mc di volume urbanistico della costruzione nel caso di unità immobiliari ricadenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee A, B e nelle zone urbanistiche omogenee C, D, e G purché attuate, e di 1 mq ogni 15 mc di volume urbanistico della costruzione negli altri casi. Non è richiesta alcuna dotazione ulteriore di parcheggi pubblici o privati quando la nuova destinazione turistico ricettiva, ancorché urbanisticamente rilevante, non comporti variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983. Qualora, per gli immobili ricadenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee A, B e nelle zone urbanistiche omogenee C, D, e G purché attuate, sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei fabbisogni per parcheggi, è consentita, nei cambi di destinazione d'uso di cui al presente comma, la monetizzazione delle aree per parcheggi;**<sup>5</sup>

14. Nei frazionamenti di unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale 8/2015 (30/04/2015), devono essere **legittimamente realizzate senza la dotazione minima di aree per parcheggi privati di 1 metro quadro ogni 10 metri cubi di costruzione, sono riservate, per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria, apposite**<sup>6</sup> aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria. **È considerata originaria l'unità immobiliare più grande derivante dal frazionamento, fatto salvo un diverso accordo tra le parti proprietarie.**<sup>7</sup>

... omissis ...

17. Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso **urbanisticamente rilevanti**<sup>8</sup> e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 13 e 14, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.

**18. Nel caso di nuovi frazionamenti e ai fini della conclusione dei procedimenti di accertamento di conformità di frazionamenti eseguiti in assenza di titolo, la monetizzazione di cui al comma 17 non è necessaria per la prima unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria purché di volume inferiore a 210 metri cubi, a meno che il PUC non preveda disposizioni più restrittive.**<sup>9</sup>

**19. La realizzazione, in ambito extraurbano, delle aree ad uso pubblico per la sosta di veicoli, anche temporanee, e di quelle previste dall'articolo 21 della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16 (Norme in materia di turismo) e, all'interno della fascia dei 2.000 metri dalla linea di battigia marina, di quelle dirette a soddisfare esigenze non legate all'uso del mare, è subordinata all'adozione di apposita deliberazione consiliare che, ferme le previsioni dell'articolo 22 bis della legge regionale n. 45 del 1989 e nel rispetto delle altre disposizioni vigenti e degli atti di pianificazione sovraordinati, detta i criteri per la loro individuazione e ne regola l'uso. Sono escluse le aree pertinenziali destinate al soddisfacimento dei fabbisogni di aree di sosta delle attività commerciali, turistico-ricettive, direzionali, industriali o artigianali.**<sup>10</sup>

... omissis..

<sup>5</sup> LR11/2017 e LR 1/2019

<sup>6</sup> LR11/2017 e LR 1/2019

<sup>7</sup> LR11/2017 e LR 1/2019

<sup>8</sup> LR11/2017

<sup>9</sup> LR11/2017

<sup>10</sup> LR 1/2019



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

## **Art. 53 Deroghe al calcolo dei volumi, altezze e distanze per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici**

Ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs 115/2008 **della specifica normativa in materia e secondo quanto da essa stabilito:**

1. Per gli edifici di Nuova Costruzione non sono considerati nei computi dei volumi, delle superfici, delle altezze, dei rapporti di copertura e delle distanze, gli incrementi degli spessori delle strutture indicate, qualora necessari ad ottenere una riduzione di almeno il 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.

certificato con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo **il maggior spessore:**

- a) Delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti perimetrali di spessore superiore ai 30 cm. e fino ad un incremento massimo di 25 cm;
- b) Dei solai intermedi superiori ai 30 cm e fino ad un incremento massimo di 15 cm;
- c) Della copertura superiore ai 30 cm e fino ad un incremento massimo di 25 cm.

Nel rispetto dei predetti limiti e' permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

2. Per gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura **non sono considerati gli incrementi** necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, e' permesso derogare, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.<sup>11</sup>

... omissis ....

## **Art. 65 Opere soggette a Permesso di Costruire**

1. Sono subordinate al rilascio di permesso di costruire le opere di lavori di seguito elencate o assimilabili:

... omissis...

**p. interventi di cui all'articolo 2, comma 3, della legge regionale 2 agosto 2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici).**<sup>12</sup>

2. omissis...

3. omissis...

**4. Il permesso di costruire comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costo di costruzione, il cui calcolo è allegato alla dichiarazione autocertificativa. In caso di formazione del titolo ai sensi dell'art.34 della LR24/2016, il mancato pagamento degli oneri, anche in modalità rateale ove ammessa, comporta la sospensione dell'efficacia del titolo abilitativo. In ogni caso i termini temporali di validità del titolo decorrono dalla data in cui**

<sup>11</sup> D. Lgs.102/2014, D. Lgs. 141/2016

<sup>12</sup> LR11/2017



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

**L'intervento può essere iniziato secondo quanto disposto dall'art.34, comma 1, della LR24/2016. Nelle ipotesi di cui all'art.37 della LR 24/2016, il SUAPE adotta il provvedimento finale condizionando l'efficacia del titolo alla presentazione della ricevuta di pagamento integrale o rateale degli oneri dovuti. In ogni caso i termini temporali di validità del titolo decorrono dalla data di rilascio del provvedimento.**<sup>13</sup>

## **Art. 66 Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA**

1. Sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) i seguenti interventi:

- a. opere di manutenzione straordinaria;
- b. opere di restauro non comportanti interventi ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge regionale 2 agosto 2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici) e di risanamento conservativo;
- c. opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d. aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e. opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile;
- f. revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g. varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- h. opere oggettivamente precarie, tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità, dirette a soddisfare obiettive esigenze di carattere non ordinario e temporalmente definite;
- i. serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- j. tettoie di copertura, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica.

- a. opere di manutenzione straordinaria riguardanti parti strutturali dell'edificio;**
- b. opere di restauro e di risanamento conservativo riguardanti parti strutturali dell'edificio;**
- c. opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile;**
- d. serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola di superficie non superiore a 30 mq;**
- e. tettoie di copertura, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica;**
- f. interventi di ristrutturazione edilizia che non incidono sulla sagoma dell'organismo edilizio esistente o preesistente;**
- g. opere necessarie per il completamento di interventi già oggetto di concessione edilizia o permesso di costruire decaduti per decorrenza dei termini, fermo il rispetto del progetto originario e delle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della presentazione della segnalazione;**
- h. interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi comunque denominati, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è asseverata da progettista abilitato;**

<sup>13</sup> LR11/2017



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

***i. interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di piani urbanistici comunali che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è asseverata da progettista abilitato;***

***l. installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati amovibili, che siano utilizzati come ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili, di superficie non superiore a 15 mq;***

***m. interventi edilizi di qualsiasi natura che prevedano la realizzazione di volumetrie all'interno delle aree cimiteriali.***<sup>14</sup>

2. omissis

3. omissis

***3bis. La SCIA costituisce titolo per l'esecuzione dei lavori dalla data della presentazione ed è sottoposta a termini di efficacia per l'inizio e la fine dei lavori pari a quelli del permesso di costruire.***<sup>15</sup>

4. Nei casi di cui al comma 1, ***lettere a), b), c), e), g), h), i) e j)***, i lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori, che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione. Il mancato invio della dichiarazione di fine lavori comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500 a carico del direttore dei lavori.

5. Nei casi di cui al comma 1, ***lettera g)***, la SCIA è presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori oggetto del permesso di costruire.<sup>16</sup>

... omissis..

***Art. 67 Opere soggette a Permesso di costruire con atto d'obbligo***

1. omissis ...

***7. All'interno delle zone urbanistiche omogenee C, D e G, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, in alternativa al piano urbanistico attuativo, gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione possono essere realizzati previo rilascio di un unico permesso di costruire convenzionato avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici ove ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni: a) l'areale oggetto di intervento interessi l'intero comparto di zona urbanistica identificato in cartografia; b) l'areale 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.***<sup>17</sup>

***8. La convenzione di cui al comma 7, approvata con delibera del consiglio comunale prima del rilascio del permesso, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione: a) la cessione di aree; b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dal decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici); c) le caratteristiche morfologiche degli interventi. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato non può essere superiore ai cinque anni, in relazione a quanto previsto***

<sup>14</sup> LR11/2017 e LR 1/2019

<sup>15</sup> LR 1/2019

<sup>16</sup> LR11/2017

<sup>17</sup> LR11/2017 e LR1/2019



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

**dalla convenzione, che può articolare l'attuazione in fasi, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.**<sup>18</sup>

**9. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è preceduto da una fase di condivisione pubblica della proposta progettuale della durata di trenta giorni, durante la quale chiunque può prendere visione del progetto e presentare osservazioni in forma scritta. A tal fine il progetto è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e pubblicato sul sito internet del comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante affissione di manifesti e mediante la pubblicazione di idoneo avviso nell'albo pretorio on line del comune e nella pagina iniziale del sito internet del comune. Nei sessanta giorni successivi il consiglio comunale esamina le osservazioni presentate e approva la convenzione di cui al comma 8. Decorso il predetto termine, in caso di inerzia, l'interessato può avanzare istanza alla Direzione generale competente in materia urbanistica per l'intervento sostitutivo. Entro dieci giorni dal ricevimento dell'istanza la Direzione generale competente in materia urbanistica invita l'amministrazione comunale a pronunciarsi nei successivi trenta giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, il dirigente regionale competente procede, nei dieci giorni successivi, alla nomina di un commissario ad acta che provvede a convocare il consiglio comunale per l'esame del piano e ad adottare gli ulteriori provvedimenti sostitutivi necessari, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento dell'incarico.**<sup>19</sup>

... omissis ...

**Art. 69 Edilizia Libera. Opere e lavori soggetti a comunicazione di inizio lavori (art. 15 L.R. 23/85)**

**1. Nel rispetto delle prescrizioni del PUC e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni legislative<sup>20</sup> contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), ... omissis..**

**e) serre mobili e piccoli loggiati amovibili di superficie non superiore a 30 mq<sup>21</sup> entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;**

**f) ... omissis..**

**g) interventi volti alla realizzazione di semplici recinzioni prive di opere murarie, e di barbecue di minime dimensioni con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc;<sup>22</sup>**

**h) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni delle aree pertinenziali degli edifici esistenti, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;<sup>23</sup>**

**i) installazione di elementi di arredo negli spazi esterni delle unità immobiliari e nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti;<sup>24</sup>**

<sup>18</sup> LR11/2017

<sup>19</sup> LR1/2019

<sup>20</sup> LR 1/2019

<sup>21</sup> LR11/2017

<sup>22</sup> LR11/2017 e LR 1/2019

<sup>23</sup> LR11/2017 e LR 1/2019

<sup>24</sup> LR11/2017



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

**j) realizzazione di aree ludiche senza fini di lucro o destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;**<sup>25</sup>

**k) interventi edilizi di qualsiasi natura che non prevedano la realizzazione di volumetrie all'interno delle aree cimiteriali;**

**l) installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12kw;**

**m) pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge n.765 del 1967).**<sup>26</sup>

2. Nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione dell'avvio dei lavori, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo **edilizio**<sup>27</sup>:

a. **opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centottanta giorni;**

b. **opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;**

c. **elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti;**

d. **manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;**

e. **vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;**

f. **interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;**

g. **muri di cinta e cancellate.**

**a) interventi di restauro e risanamento conservativo che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;**

**b) interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;**

**c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportano la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;**

**d) interventi di risanamento dall'amianto;**

**e) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centoventi giorni;**

**f) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze eccezionali, contingenti e temporalmente determinate, anche di durata superiore a centoventi giorni, tali da poter essere rimosse immediatamente alla cessazione della necessità;**

**g) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;**

**h) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;**

<sup>25</sup> LR11/2017 e LR 1/2019

<sup>26</sup> LR 1/2019

<sup>27</sup> LR11/2017



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

**i) interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;**

**j) muri di cinta e cancellate;**<sup>28</sup>

**k) realizzazione di manufatti accessori con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc;**

**l) installazione di cartellonistica stradale, anche pubblicitaria e realizzazione di cavalcafossi;**

**m) interventi di demolizione senza ricostruzione.**<sup>29</sup>

3. L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite dello sportello unico per l'edilizia, ove costituito del SUAPE.<sup>30</sup>

**3bis. Gli interventi di cui al comma 2, lettere d), e), f), compatibili con ogni destinazione di zona, sono sottratti al rispetto dei parametrici volumetrici.**<sup>31</sup>

**3ter. Per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), b), c) d) ed m), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto della normativa antisismica, che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio e indichi i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione.**<sup>32</sup>

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera ~~e)~~ f), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da specifica dichiarazione sostitutiva resa dal proponente l'intervento ai sensi del decreto del presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa - Testo A), e successive modifiche ed integrazioni, che asseveri con adeguata e documentata motivazione che le esigenze di installazione delle opere soddisfano le condizioni normativamente previste. Per gli stessi interventi e per quelli di cui al comma 2, lettera e), entro dieci giorni dallo scadere della durata<sup>33</sup> del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.

5. omissis ...

6. omissis ...

**7. Salvo sia intervenuta la conclusione del procedimento di irrogazione delle sanzioni, per gli interventi di cui al presente articolo realizzati in data anteriore al 30 aprile 2015, non si applicano le sanzioni precedentemente previste per l'assenza di titolo edilizio o per la difformità delle opere realizzate, ma le sanzioni di cui ai commi 5 e 6.**<sup>34</sup>

... omissis ...

<sup>28</sup> LR11/2017

<sup>29</sup> LR 1/2019

<sup>30</sup> LR11/2017

<sup>31</sup> LR11/2017

<sup>32</sup> LR11/2017 e LR 1/2019

<sup>33</sup> LR11/2017

<sup>34</sup> LR11/2017



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

## Art. 72 Presentazione ed accettazione dell'istanza

1. Le istanze devono essere presentate:

- **allo Sportello unico per le attività produttive e per l'attività edilizia (SUAPE) regionale, per i procedimenti amministrativi riguardanti l'intervento edilizio, compresi gli interventi di trasformazione del territorio ad iniziativa privata e gli interventi sugli edifici esistenti;**<sup>35</sup>
- **allo Sportello unico edilizia (SUE) comunale per le seguenti pratiche: Definizione di tutti i procedimenti iniziati prima del 13 marzo 2017; Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU); Attestazione dell'agibilità da parte del Comune per i casi non previsti dal SUAPE regionale (ad esempio: formazione del silenzio assenso ex art.25 del DPR380/2001, abrogato dall'art. 3 del D.Lgs.222/2016); Depositi di frazionamento; Opere di urbanizzazione; Accesso agli atti relativi a pratiche edilizie; Piani di lottizzazione e Piani attuativi in genere;**
- al protocollo generale del Comune che provvederà a trasmetterle tempestivamente agli uffici competenti, **per i restanti casi.**

2. **La pratica presentata al SUAPE e i documenti relativi al procedimento unico sono contrassegnati da un numero univoco di protocollo. La gestione dei flussi documentali è assicurata dal sistema informatico SUAPE nel rispetto della legislazione e delle regole tecniche vigenti, secondo le prescrizioni contenute nelle direttive di cui all'articolo 29, comma 4 della LR24/2016.**<sup>36</sup>

3. **La pratica presentata al SUE è contrassegnata da un numero univoco di protocollo.**

4. **La pratica presentata al protocollo generale del Comune è contrassegnata da un numero univoco di protocollo.**

Tale ufficio, per le richieste di permesso di costruire, comunicherà al richiedente i seguenti dati:

- a. numero della pratica a mezzo del quale deve essere possibile, in qualunque momento, reperire la medesima;
- b. data del ricevimento della domanda stessa;
- c. nominativo del responsabile del procedimento secondo gli artt. 4 e 5 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii.;

## Art. 72bis Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia<sup>37</sup>

1. **Il SUAPE provvede alla ricezione della dichiarazione autocertificativa da parte dell'interessato, che attesta la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge per la realizzazione dell'intervento, corredata, ove necessario, degli elaborati progettuali e dalla dichiarazione asseverativa di conformità del progetto alla normativa applicabile, resa da un tecnico abilitato all'esercizio della professione.**
2. **Contestualmente alla presentazione della dichiarazione autocertificativa, il sistema informatico del SUAPE rilascia una ricevuta automatica, che attesta la corretta presa in carico della pratica.**
3. **Le dichiarazioni autocertificative di cui al comma 1 sono presentate al SUAPE del Comune di Selargius esclusivamente per via telematica.**
4. **È ammesso l'utilizzo della procura speciale.**

<sup>35</sup> LR24/2016

<sup>36</sup> LR1/2019

<sup>37</sup> LR24/2016 e LR1/2019



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

5. Le pubbliche amministrazioni diverse dal Comune di Selargius dichiarano l'irricevibilità delle richieste e delle dichiarazioni, eventualmente loro presentate, se di competenza del SUAPE e non possono adottare nei confronti del richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati.
6. Quando è necessario provvedere all'integrazione della documentazione presentata o inviare una qualsiasi comunicazione all'interessato, le pubbliche amministrazioni coinvolte formulano idonea richiesta al SUAPE, che provvede ad inoltrare tempestivamente la richiesta all'interessato.
7. Entro il termine di due giorni lavorativi dalla presentazione della dichiarazione autocertificativa, il SUAPE effettua il controllo formale sulla documentazione presentata.
8. In caso di esito favorevole il SUAPE compie immediatamente le attività conseguenti all'avvio dei relativi procedimenti, secondo le disposizioni previste dal presente titolo.
9. In caso di omissioni o carenze sanabili, il SUAPE invita l'interessato ad effettuare la regolarizzazione della pratica entro un congruo termine, che nei procedimenti in autocertificazione non può superare i cinque giorni lavorativi. Una volta compiuta la regolarizzazione della pratica il SUAPE esegue direttamente le attività richiamate al comma 8.
10. In caso di omissioni o carenze non sanabili o di decorso infruttuoso del termine di cui al comma 9, il SUAPE dichiara l'irricevibilità e, per i procedimenti in autocertificazione, dichiara, altresì, la conseguente inefficacia della dichiarazione autocertificativa con effetto sin dalla data di trasmissione della pratica.
11. I casi di cui ai commi 9 e 10 sono individuati dalle direttive di cui all'articolo 29, comma 4 della LR24/2016.
12. Relativamente ai procedimenti in autocertificazione, fatto salvo quanto previsto in caso di conferenza di servizi (art.37 della LR24/2016), la ricevuta automatica di cui al comma 2, unitamente alla dichiarazione autocertificativa ed ai suoi allegati, costituisce titolo abilitativo unico per l'effettuazione dell'intervento che può essere iniziato secondo quanto stabilito dall'art. 34 della LR24/2016.
13. All'esito della verifica formale di cui all'articolo 33 della LR24/2016, il SUAPE rilascia la ricevuta definitiva che attesta la piena regolarità formale della pratica e la regolare formazione del titolo abilitativo. Contestualmente, il SUAPE trasmette per via telematica la dichiarazione autocertificativa e la documentazione allegata alle pubbliche amministrazioni competenti per i singoli endoprocedimenti, comunque denominati, al fine dell'effettuazione delle opportune verifiche di cui agli articoli 35 e 36 della LR24/2016.
14. Qualora, trascorsi quindici giorni consecutivi dalla data di ricezione della dichiarazione autocertificativa, il SUAPE non abbia provveduto al rilascio della ricevuta definitiva o a dichiarare la pratica irricevibile ai sensi dell'articolo 33, comma 4 della LR24/2016, il sistema informatico regionale provvede automaticamente alla trasmissione secondo le modalità definite dalle direttive di cui all'articolo 29, comma 4 della stessa LR24/2016. Decorso tale termine il SUAPE può dichiarare l'irricevibilità della pratica solo in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21 nonies, comma 1, della legge n. 241 del 1990.



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

15. L'attività istruttoria del SUAPE è svolta secondo quanto stabilito dall'art.35 della LR24/2016.
16. L'intervento edilizio si conclude con la comunicazione al SUAPE, da parte dell'interessato, dell'ultimazione dei lavori.
17. Entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori è trasmessa al SUAPE una apposita dichiarazione con la quale si attestano la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, resa dal direttore dei lavori o da un altro tecnico abilitato all'esercizio della professione con le modalità di cui all'art. 25, commi 3 e 5 bis, del DPR 380/2001.
18. Alla dichiarazione di agibilità si applica la procedura di presentazione della dichiarazione prevista dagli articoli 32 e 33 della LR24/2016, secondo quanto disposto per i procedimenti in autocertificazione. Sono fatti i salvi i casi di cui all'articolo 7 quater della legge regionale n. 23 del 1985, per i quali si applica il procedimento di cui all'articolo 37 della LR24/2016 (Conferenza di servizi nel SUAPE).
19. Per i procedimenti di accertamento di conformità e di sanatoria che si perfezionano attraverso il rilascio di un provvedimento espresso, è esclusa l'applicazione del procedimento di cui agli articoli 31 e seguenti della LR24/2016; in tali casi il SUAPE trasmette la documentazione agli uffici coinvolti, i quali operano secondo quanto previsto dalle norme settoriali.
20. Alle sanatorie che si perfezionano attraverso la trasmissione di una dichiarazione autocertificativa ed il versamento di una sanzione ad effetto sanante di importo predeterminato, si applica il procedimento di cui all'articolo 34 della LR24/2016, a condizione che la ricevuta del versamento della sanzione prevista dalle norme vigenti sia allegata alla dichiarazione autocertificativa.
21. Nei casi di cui al comma 20, il titolo abilitativo per l'effettuazione di qualsiasi intervento edilizio può essere acquisito anche contestualmente a quello per la sanatoria, attraverso la presentazione di un'unica dichiarazione autocertificativa.
22. La possibilità di presentare una dichiarazione autocertificativa al SUAPE non può essere subordinata alla preventiva acquisizione di atti di assenso di qualsiasi genere al di fuori del procedimento unico. In deroga ai termini previsti per i procedimenti in conferenza di servizi di cui all'articolo 37 della LR24/2016, per l'emissione della determinazione motivata di conclusione del procedimento unico è, comunque, necessario attendere il perfezionamento delle tipologie di atti di assenso di cui all'art.40 comma 2 della LR24/2016.

## Art. 73 Sportello Unico per l'Edilizia

1. Lo sportello unico per l'edilizia provvede:
  - a. alla ricezione delle domande per il rilascio di permessi di costruire, della SCIA e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di dell'attestazione dell'agibilità da parte del Comune per i casi non previsti dal SUAPE regionale (ad esempio: formazione del silenzio assenso ex art.25 del DPR380/2001, abrogato dall'art. 3 del D.Lgs.222/2016); nonché dei progetti approvati dalla soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 23, 33 e 39, del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni;
  - b. alla ricezione, ove dovute, delle comunicazioni di avvio lavori nell'ipotesi di interventi di edilizia libera;



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

- c. all'acquisizione, direttamente o tramite conferenza di servizi, ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), e successive modifiche ed integrazioni, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio;
- d. al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- e. alla tempestiva comunicazione all'interessato dell'intervenuta acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, necessari all'avvio dei lavori in caso di SCIA e per gli interventi di edilizia libera;
- f. all'adozione del provvedimento finale a seguito della conclusione dei lavori della conferenza di servizi;
- g. alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza;
- h. a fornire informazioni, anche mediante predisposizione di un archivio informatico, sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure inerenti l'esecuzione di interventi edilizi e sullo stato dei procedimenti;
- i. al rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
- j. all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi delle vigenti disposizioni.

2. I tempi dei singoli procedimenti sono, comunque, disciplinati dalle disposizioni vigenti.

3. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e trasmette, in via telematica, la documentazione **eventualmente prodotta nell'ambito del** alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34 quinquies del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4 (Misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione), convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento adottato ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

4. Sino alla costituzione dello sportello unico per l'edilizia le relative funzioni sono esercitate dal competente ufficio tecnico.

... omissis ...

## Art. 76 Contributo relativo ai titoli di permesso di costruire e SCIA - esenzioni

1. Il rilascio dei titoli abilitativi **L'inizio dei lavori** è subordinato **alla formazione del titolo abilitativo e** al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deliberato dal Consiglio Comunale ovvero dalla Giunta Comunale in caso di aggiornamento (massimo quinquennale) secondo gli indici ISTAT, oltre al pagamento del costo di costruzione, ove dovuto, ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001, con successive modifiche ed integrazioni **in combinato disposto con l'art. 3 della LR23/1985 e ss.mm.ii.**



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

2. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere lo specifico Titolo edilizio. Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli su edifici esistenti, il contributo per il rilascio del titolo edilizio è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione con il Comune, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui al Decreto dell'Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica 31.01.78, n° 72/U e ss.mm.ii..
3. La massima superficie utile abitabile di un alloggio convenzionabile ai sensi del comma 1° del precedente art. 67, è di mq 110 stabilito dal T.U. n°1165 del 28.04.1928 e dalla legge 01.11.65 n°1179 incrementabile fino ad un massimo del 30% secondo la Circolare dell'Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica 23.03.78 n° 5D. La superficie massima convenzionabile risulta quindi pari a mq 143, per un totale di cinque vani, mentre la superficie non residenziale destinata a servizi ed accessori di cui alle lettere a),c) e d) dell'art. 2 del D.M. 10.05.77 n°801 non può superare il 45% della S.U.A..
4. Qualora il versamento degli oneri concessori non sia effettuato interamente **al momento del rilascio del titolo edilizio in un'unica soluzione**, questo può essere rateizzato provvedendo comunque al pagamento del 50% del dovuto e l'altro 50% può essere rateizzato al massimo in tre pagamenti uguali e posticipati con scadenza ogni sei mesi dal rilascio del permesso di costruire. Sull'importo rateizzato sono dovuti gli interessi legali. L'importo rateizzato al quale va aggiunto il massimale delle sanzioni in caso di ritardato pagamento, dovrà essere garantito da polizza fidejussoria. La polizza per essere accettata dovrà contenere la rinuncia del fidejussore all'escussione del debitore principale ai sensi del 1944 del Codice Civile, liberatoria della polizza solo con la restituzione dell'originale ovvero attestazione da parte del dirigente dell'area di autorizzazione allo svincolo, firma legalizzata del fidejussore, e foro competente quello in cui ha sede il soggetto garantito.
5. In caso di rilascio di permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la polizza dovrà garantire un importo pari al 150% dell'investimento intendendo con ciò quello risultante dal quadro economico al lordo di IVA, oneri professionali imprevisti accordi bonaria ecc. Le condizioni generali di polizza devono essere quelle di cui al precedente comma "4".
- 6. In caso di ritardato pagamento degli oneri concessori sugli importi dovuti si applicheranno le sanzioni previste dall'art. 19 della LR 11 ottobre 1985 n° 23.**
- 7. Qualora il concessionario lottizzante intenda avvalersi della facoltà di realizzare le opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 28 della L1150 del 17/08/1942, in caso di inadempimento convenzionale, al mancato versamento degli oneri urbanizzazione per l'intervento sostitutivo dell'amministrazione comunale, si applicheranno le sanzioni di cui al precedente comma 6.**

## Art. 77 Varianti al progetto

1. Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.
2. Le varianti essenziali comportano il rilascio, da parte del Dirigente, di un Permesso di Costruire, sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori e l'aggiornamento degli oneri concessori.
3. Sono varianti essenziali rispetto al permesso di costruire per gli effetti di cui all'art. 32 del DPR 380/2001, a titolo esemplificativo:
  - a. **il mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o** ~~variazione degli standard~~ **variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal**



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

**decreto dell'Assessore degli enti locali, finanze e urbanistica 20 giugno 1983, n. 2266/U, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso;**

- b. gli aumenti superiori al 10 per cento della cubatura rispetto al progetto approvato, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali.**
- c. riduzione in misura superiore al 10 per cento di uno dei seguenti parametri: distanza da altri fabbricati; distanza dai confini di proprietà; distanza dalle strade.**
- d. indipendentemente dalle previsioni di cui alle lettere a), b) e c), modifica della localizzazione dell'edificio all'interno del lotto urbanistico di pertinenza determinata a seguito di rotazione su qualunque asse o traslazione, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato è inferiore al 50 per cento.**<sup>38</sup>

4. Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'art. 32 comma 2 del DPR 380/2001:

- a. tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Per tali varianti, la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, anche successivamente alla realizzazione dei lavori e deve contenere la dichiarazione di un tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui al comma 2 dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001. Le varianti non ricadenti nei casi di cui al comma 2 del DPR 380/2001 e non comprese fra quelle sopra definite in corso d'opera debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori.**
- b. le varianti non essenziali comportano il rilascio da parte del Dirigente di un nuovo provvedimento autorizzatorio, che si affianca al precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori. Nel caso in cui il titolo edilizio abbia perso la sua validità verrà rilasciato un nuovo titolo edilizio che ha validità di un anno dalla comunicazione della avvenuta predisposizione.**

**7. Gli interventi di cui al comma 3 effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesaggistico, ambientale e idrogeologico, e su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso se il titolo abilitativo è stato ottenuto dopo l'apposizione del vincolo. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili, ad eccezione di quanto previsto dal comma 4, sono considerati variazioni essenziali.**<sup>39</sup>

... omissis ...

## TITOLO VIII

### PRESENTAZIONE, RILASCIO E VALIDITA' DEI TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI

#### CAPO I IL PERMESSO DI COSTRUIRE

##### Art. 78 Richiesta di Permesso di Costruire e relativa documentazione

**1. Nelle more dell'istituzione dello Sportello Unico per l'edilizia, ovvero qualora si dovesse verificare il blocco dei sistemi informatici, la presentazione delle istanze per ottenere il permesso di costruire devono deve rispettare le seguenti modalità previste dal SUAPE:**

<sup>38</sup> LR11/2017

<sup>39</sup> LR11/2017



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

- La domanda in bollo **(modello DUA)**;
- Versamento dei diritti di segreteria;
- Il progetto esecutivo ~~in generale sarà presentato in due copie cartacee e in formato digitale. Qualora sia necessario acquisire N.O. e/o pareri dovranno essere presentate due copie per ogni ente interessato;~~

2. La domanda deve contenere **tutto quanto previsto dal modello regionale per lo specifico intervento edilizio** pena l'improcedibilità dell'istanza:

- a. ~~generalità, domicilio, recapito telefonico, eventuale indirizzo di posta elettronica, codice fiscale e firma del richiedente e idonea documentazione che ne attesti il titolo alla presentazione dell'istanza;~~
  - ~~se il richiedente non è il solo avente diritto, la domanda deve riportare anche le generalità e la firma degli altri aventi diritto ai quali dovrà essere data informativa sul procedimento avviatosi;~~
  - ~~se trattasi di persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza;~~
  - ~~nel caso in cui l'istanza sia presentata da uno dei proprietari o aventi diritto, deve essere dimostrata da parte del richiedente la disponibilità dell'immobile oggetto di intervento.~~
- b. ~~generalità, indirizzo, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica ordinaria o posta certificata se ditta, codice fiscale e firma del progettista abilitato che può essere ingegnere, architetto, urbanista, agronomo, geologo, geometra, perito edile o agrario, nei limiti delle rispettive competenza stabilite dalla legge, essere iscritto in Albi o Collegi Professionali ed autorizzato all'esercizio della libera professione;~~
- c. ~~generalità, indirizzo, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica, codice fiscale e firma del Direttore dei Lavori all'atto di presentazione dell'istanza o all'atto del rilascio del permesso di costruire;~~
- d. ~~nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "economia diretta", quindi senza un'impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.~~
- e. ~~l'eventuale designazione, da parte dell'avente titolo a richiedere il permesso di costruire, della persona od ente cui deve essere intestato il permesso di costruire se diversa dal richiedente stesso e relativi diritti posseduti;~~
- f. ~~il bollettino di pagamento delle spese di istruttoria: diritti di segreteria.~~
- g. ~~alla domanda di permesso di costruire si può unire anche la richiesta di autorizzazione all'allaccio delle reti di fognatura private a quelle pubbliche, redatta secondo le prescrizioni e indicazioni del Comune e dell'ente gestore (ABBANOVA) per la rete fognaria acque nere e la rete idrica. Per gli scarichi fuori dai centri abitati dovrà essere richiesta l'autorizzazione allo scarico della Provincia di Cagliari;~~
- h. ~~per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.~~

3. Il progetto esecutivo, costituito dai disegni e dalla relazione dimensionati in formato UNI A4, di mm 210 x 297, dovrà essere, per la parte grafica, obbligatoriamente predisposto con elaborati unitari a modulo continuo piegato in formato A4. I progetti (elaborati) predisposti con cartigli e rappresentazioni grafiche separate, verranno dichiarati dall'ufficio irricevibili e ritrasmessi al proponente. L'elaborazione grafico progettuale minima da allegare alla domanda sarà costituita da:

- a) ~~relazione tecnica generale illustrativa del progetto con la descrizione dello stato dei luoghi ed elaborati grafici di rilievo dell'area interessata all'intervento con relativa documentazione~~



# COMUNE DI SELARGIUS

*Città Metropolitana di Cagliari*

*Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE*

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

fotografica a colori (minimo due foto), delle scelte progettuali, delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride e la verifica della compatibilità con lo strumento Regolatore generale e/o esecutivo vigente.

- b) stralcio del Piano Urbanistico Comunale vigente in scala non inferiore a 1:4000 o stralcio della carta tecnica regionale in scala 1:10.000 per gli interventi nelle aree extraurbane (solo per la zona agricola) con evidenziata l'area d'intervento (formato A4)
- c) stralcio dello strumento Urbanistico Generale vigente in scala non inferiore a 1:4000 per gli interventi di nuova costruzione nelle aree urbane con evidenziata l'area d'intervento (formato A4)
- d) stralcio dell'eventuale Piano di Attuazione con evidenziata l'area d'intervento;
- e) planimetria catastale aggiornata dell'immobile estesa per un raggio di almeno 50 metri, completa di tutti i dati con evidenziata l'area d'intervento e, se previsto in progetto, la proposta di frazionamento;
- f) planimetria in scala non inferiore a 1:500 della zona dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di permesso di costruire, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti, se note, ed i nomi dei relativi proprietari se noti, lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- g) planimetria del lotto recante:
  - l'ubicazione degli edifici confinanti con l'indicazione dell'altezza, le distanze dai confini e gli eventuali vincoli di legge esistenti;
  - l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e/o scoperto (compresi i passi carrai);
  - la precisa ubicazione prevista per le opere progettate con l'indicazione delle distanze dai confini e da altri eventuali fabbricati esistenti nel medesimo lotto;
  - gli eventuali fabbricati da demolire compresi nel lotto;
  - le dimensioni planimetriche e la superficie del lotto, la superficie coperta, il volume da realizzare, gli eventuali volumi esistenti e da demolire ed il volume residuo;
  - le strade di accesso e la loro larghezza;
  - lo schema di smaltimento delle acque bianche e nere;
  - l'ubicazione dei vari pozzetti di ispezione;
- h) piante scala 1:100 di tutti i piani con destinazione d'uso di tutti i vani, complete di superfici utili, superfici non residenziali, dimensioni delle aperture, rapporti aereoilluminanti, (sup.fin/sup. utili), quote planimetriche e altimetriche, ubicazione apparecchi igienici e arredi fissi;
- i) pianta copertura 1:100 con la proiezione del perimetro del piano sottostante e pianta del sottotetto;
- j) prospetti di tutte le facciate in scala almeno 1:100 con rappresentazione schematica dei prospetti alla pubblica via dei fabbricati limitrofi adiacenti, onde verificare la rispondenza delle altezze, le distanze e la posizione delle superfici finestrate;
- k) rappresentazione dei colori di finitura dei prospetti del fabbricato in progetto
- l) sezioni verticali delle parti più interessanti dell'edificio, di cui una secondo la linea di massima pendenza del terreno, con l'indicazione dell'andamento di quest'ultimo prima e dopo la sistemazione, e una passante per le scale interne;
- m) progetto recinzione (particolare almeno in scala 1:50)
- n) per gli edifici di interesse pubblico rappresentazioni in prospettiva o assonometria del fabbricato da almeno due punti di vista contrapposti;



# COMUNE DI SELARGIUS

*Città Metropolitana di Cagliari*

*Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE*

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

- o) progetto degli impianti redatto secondo le prescrizioni della D.M. 37/2008, del D.P.R. n° 447/1991, D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. e relativi regolamenti d'attuazione, ove prescritto per legge. La presentazione di tali progetti può essere presentata, ove obbligatorio, prima dell'inizio dei lavori di realizzazione degli impianti;
- p) schema grafico analitico e calcolo delle superfici e dei volumi e degli altri elementi occorrenti per determinare gli oneri di urbanizzazione ai sensi del DPR 380/2001 con successive modifiche ed integrazioni;
- q) schema grafico analitico delle superfici utili abitabili e non residenziali per la determinazione del costo di costruzione;
- r) gli elaborati grafici e la relazione tecnica comprovante la rispondenza dell'edificio alle prescrizioni della legge n. 13 del 9.01.1989, del D.M. n. 236/89 e del D.P.R. n. 503/96 sul superamento delle barriere architettoniche;
- s) per tutte le opere destinate ad usi non residenziali e soggetti al contributo sul costo di costruzione deve essere allegato alla domanda il computo metrico estimativo delle opere e degli impianti previsti, corredato dell'analisi dei prezzi o redatto sulla base del prezzario comunale vigente o altro prezzario riconosciuto;
- t) se l'intervento prevede la demolizione di un fabbricato esistente allegare documentazione fotografica dell'immobile (almeno 4 fotografie) che includa anche i fabbricati limitrofi firmate dal richiedente o dal progettista;
- u) quantificazione e caratterizzazione dei rifiuti previsti in base ai codici C.E.R. (schema grafico ed analitico), compresi i materiali di scavo e gli scarti delle lavorazioni, da smaltire a discarica autorizzata o a centro di recupero all'uopo autorizzato;
- v) per la zona Industriale "zona omogenea "D" relazione sul ciclo produttivo industriale e sul numero degli addetti;
- w) Valutazione Impatto Ambientale, ove richiesto per legge, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., con i contenuti previsti dal D.Lgs. 04/2008 e delle direttive Regionali 24/23 del 23/04/2008;
- x) Progetto acustico dell'edificio o intervento predisposto secondo quanto definito nel regolamento e dalle norme tecniche di attuazione del Piano di Classificazione Acustica Comunale;
- y) relazione Agronomica contenente lo studio di fattibilità tecnica-economica dell'azienda agricola in progetto (solo per la zona omogenea "E");
- z) tabella Istat (secondo il modello in distribuzione);
- aa) qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, la richiesta deve essere presentata insieme con la domanda di permesso di costruire previo accordo con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie;
- bb) ~~Copia del progetto su supporto informatico CD-R-DVD, con riportati tutti gli elaborati progettuali in formato PDF.~~
  - 4. Tutti gli elaborati, compresa la relazione, devono essere firmati dallo stesso richiedente e dal progettista. Ove il richiedente non sia l'unico avente diritto gli elaborati devono essere sottoscritti anche da tutti gli altri.
  - 5. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.
  - 6. Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, deve essere illustrato compiutamente lo stato di fatto con le piante, le sezioni, i prospetti. Devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

7. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di permesso di costruire concernenti varianti di progetti già approvati.

8. Sulla domanda di permesso di costruire deve essere altresì espresso, ove richiesto, il parere sul progetto antincendio da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, e il nulla osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza alle Antichità e degli Uffici Regionali competenti ai sensi dell'art.82 del D.P.R. n. 616 del 24.7.77, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade dell'ANAS e provinciali fuori del centro abitato. Il parere sul progetto, qualora non allegato all'istanza di permesso di costruire, deve essere richiesto dal responsabile del procedimento ed acquisito, qualora necessario tramite conferenza dei servizi.

9. Per i permessi di costruire convenzionati deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto d'obbligo unilaterale, redatto sulla base della convenzione tipo predisposta ai sensi della legislazione vigente. Tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso di costruire, registrato nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura e a spese del richiedente. Gli estremi dello stesso atto devono essere espressamente richiamati nel provvedimento edilizio.

10. Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo, per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione, la relativa domanda di permesso di costruire deve essere preceduta dalla richiesta di autorizzazione di cui sopra. Nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alla relativa domanda deve essere allegata copia autentica dell'autorizzazione suddetta.

11. Per le zone agricole qualora l'intervento comporti la recinzione del fondo il richiedente dovrà produrre raccomandata con ricevuta di ritorno trasmessa ai confinanti **can con** la quale si **da da** notizia del giorno in cui procederà all'apposizione dei punti fissi sul confine. La data della raccomandata sarà almeno 30 giorni prima del giorno fissato per l'apposizione dei punti fissi.

12. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel presente regolamento, ai sensi dell'art.4 del DPR380/2001 e ss.mm.ii. a ci si rimanda per le procedure relative ai titoli edilizi difformi e per quanto riguarda gli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

## Art. 79 Rilascio del permesso di costruire

1. Entro quaranta giorni dalla presentazione della domanda il tecnico incaricato del procedimento cura l'istruttoria e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie **Il rilascio del permesso di costruire avviene secondo e tempi e le procedure previste dal SUAPE regionale.**

2. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato integrazioni documentali, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, e decorre nuovamente dalla data di presentazione della documentazione integrativa. **[comma eliminato a seguito di variante n°1 al PUC]**



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

~~3. Tutto il procedimento deve concludersi entro 60 giorni dall'inizio della presentazione della domanda ed entro tale scadenza il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'emanazione del provvedimento conclusivo, acquisito il parere della commissione edilizia secondo le modalità previste dal successivo art. 94. **[comma eliminato a seguito di variante n°1 al PUC]**~~

~~4. Il permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile del Provvedimento con atto scritto dopo aver acquisito i pareri del tecnico istruttore, dell'ASL se non autocertificabile, della Commissione Edilizia (se istituita e insediata) e gli altri pareri eventualmente prescritti. **[comma eliminato a seguito di variante n°1 al PUC]**~~

~~5. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta. **[comma eliminato a seguito di variante n°1 al PUC]**~~

~~6. Decorso inutilmente anche il termine precedente, l'interessato può richiedere l'intervento sostitutivo nella forma di legge. In particolare ai sensi della LR 8/2015 art. 11 comma 2, in caso di mancato rispetto dei termini per il rilascio del permesso di costruire, si forma il silenzio inadempiuto e l'interessato può avanzare istanza alla direzione generale competente in materia urbanistica della Regione per l'intervento sostitutivo. Entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza il dirigente regionale competente invita il comune a pronunciarsi nei successivi quindici giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, il dirigente regionale competente, nei dieci giorni successivi, nomina un commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di permesso di costruire, entro trenta giorni dalla data del ricevimento dell'incarico. **[comma eliminato a seguito di variante n°1 al PUC]**~~

7. Il rilascio del permesso di costruire fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti di terzi e le opere con **la stessa lo stesso** approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

8. Per gli immobili di proprietà dello Stato, il titolo edilizio è dato a coloro che siano muniti del titolo, lasciato dai competenti organi, al godimento del bene.

9. Per i progetti respinti viene adottato apposito provvedimento motivato dandone preventiva comunicazione all'interessato ai sensi dell'articolo 10 bis L. 241/90 e ss.mm.ii...

10. Per i progetti approvati viene adottato analogo provvedimento dandone comunicazione all'interessato, invitandolo ad integrare gli eventuali documenti richiesti e a ritirare, in Comune, il relativo titolo edilizio. Nel caso di richiesta di integrazioni, il decorso del termine di 6 mesi dalla ricezione senza che il richiedente non vi abbia provveduto il procedimento sarà definitivamente archiviato. Di tale termine dovrà esserne data comunicazione. Una volta archiviata la pratica il richiedente per ottenere il rilascio del titolo abilitativo dovrà presentare nuova istanza e versare i necessari diritti di segreteria per l'istruttoria della pratica.

11. Il permesso di costruire può contenere prescrizioni sull'osservanza di particolari adempimenti.

12. Dell'avvenuto rilascio del titolo edilizio viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 giorni consecutivi, nell'Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale deve sorgere la costruzione e del tipo **della di** costruzione.

13. Il permesso di costruire può essere rilasciato anche ad uno solo degli aventi **diritti diritto** sull'immobile, purché compri, mediante atto notorio o autocertificazione, di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri aventi **diritti diritto**.



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

**14.** Al permesso di costruire deve essere allegato copia del progetto approvato, debitamente timbrato e vistato dal Comune, **il tutto rilasciato in formato digitale.**

## **Art. 80 Efficacia e validità del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire non ha natura personale, ma reale, nel senso che il suo presupposto è una situazione soggettiva attiva del richiedente in relazione ad un bene. E' inoltre, **valido** esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata ed ha diritti reali o titoli idonei. Quando vengono trasferiti i diritti il nuovo titolare, se interessato, potrà richiedere la voltura del permesso di costruire.

2. Nel caso di morte, atto tra vivi o provvedimenti della pubblica autorità è possibile il trasferimento del titolo edilizio, su domanda del soggetto legittimato. La voltura non **da** luogo ad un nuovo titolo, ma accerta una semplice novazione soggettiva del rapporto e consiste semplicemente nel cambiamento dell'intestazione dell'atto amministrativo già esistente e non incide in alcun modo nel contenuto dello stesso, che rimane del tutto identico ed invariato.

3. L'atto di voltura, non comporta, in mancanza di norma o di statuizioni amministrative che espressamente dispongano in senso diverso, la liberazione dell'originale concessionario dagli obblighi già sorti a suo carico circa il pagamento degli oneri di edificazione.

4. Rimangono immutati i termini di decadenza per la realizzazione delle opere autorizzate.

## **Art. 81 Irrevocabilità, durata, decadenza e rinnovo dei permessi di costruire**

1. Il permesso di costruire è irrevocabile, ai sensi dell'art. 11 del DPR 380/2001 con successive modifiche ed integrazioni

2. Deve essere ritirato **entro sei mesi dalla data del rilascio, da comunicare all'interessato previa raccomandata A.R. / raccomandata semplice/fax/e mail, pena decadenza dello stesso attraverso l'area riservata del SUAPE, sezione "Consulta la tua pratica".**

3. L'inizio dei lavori deve effettuarsi entro, un anno dalla data del rilascio del permesso di costruire, o termine inferiore se previsto nell'atto e non oltre.

4. Il permesso di costruire ha durata massima di tre anni dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori e si intende decaduto per la parte non ultimata.

5. Il termine per l'inizio dei lavori di cui al precedente terzo comma può essere prorogato solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

6. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito esclusivamente per opere pubbliche, per opere pubbliche il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari, per opere di notevole mole o che richiedano particolari caratteristiche costruttive.

7. È ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione (eventi calamitosi, avverse condizioni meteorologiche, disposizioni di pubbliche autorità, fallimento dell'impresa costruttrice, morte del concessionario o del titolare dell'impresa costruttrice). Sarà cura dell'interessato presentare adeguata documentazione al riguardo.

8. La proroga di cui ai commi precedenti con la fissazione di un nuovo termine, può essere richiesta su istanza motivata del concessionario, inoltrata, prima delle scadenze relative ai termini rispettivamente per il ritiro, l'inizio o prima dell'ultimazione dei lavori.

9. Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, questi non siano stati iniziati o ultimati, il titolare deve richiedere un nuovo permesso di costruire ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del DPR 380/2001 ai fini del completamento del fabbricato.



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

Il permesso di costruire nel caso in cui sia inficiato da un vizio di legittimità è soggetto a un provvedimento di rimozione (annullamento) che produce effetti ex tunc.

... omissis ....

## Art. 83 Atto di Permesso di Costruire

1. ... omissis ...

2. Il permesso di costruire deve altresì contenere i seguenti obblighi per il titolare:

... omissis ...

l. di trasmettere l'attestato di ~~certificazione~~ **qualificazione**<sup>40</sup> energetica, redatto secondo ~~le modalità~~ **il modello di cui all'appendice D dell'Allegato 1 al DM 26/06/2015** dell'art. 4 del D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005, così come modificato dal D.Lgs. n. 311 del 29 dicembre 2006. ~~Fino all'emanazione di Linee Guida per la certificazione energetica, l'attestato di certificazione energetica è sostituito da un attestato di qualificazione energetica, prodotto a cura del costruttore e rilasciato da un professionista abilitato e~~ **asseverato dal D.L. e presentato** contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.

... omissis ...

## Art. 89 Richiesta di autorizzazione e relativa documentazione

1. Per ottenere il titolo a lottizzare occorre presentare:

- La domanda, redatta in duplice copia di cui una in bollo;
- Il progetto esecutivo in ~~quattro copie cartacee~~ **in formato digitale da presentare al SUE;**
- Ricevuta di versamento diritti di segreteria;

2. La domanda di autorizzazione a lottizzare, ~~redatta in duplice copia di cui una~~ in bollo, firmata da tutti i proprietari ... omissis ....

... omissis ....

## Art. 159 Autorizzazione di agibilità

... omissis ...

3. All'istanza di agibilità, deve essere allegata la seguente documentazione minima:

... omissis ...

f. dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il D.L. devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuna per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune ai sensi dell'art. 28 legge 10/91 e ss.mm.ii.;

... omissis ...

## Art. 164 Isolamento acustico e isolamento termico

... omissis ...

2. Tutti gli edifici di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione con le modalità e le eccezioni previste ~~dai commi 2 e 3 dell'art. 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192~~ **“Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico**

<sup>40</sup> DM 26/06/2015



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

*nell'edilizia" così come modificato dal D.Lgs. 311/2006 e ss.mm.ii. **dall'appendice A dell'Allegato 1 del DM 26/06/2015 e dall'art.49 della LR1/2019**, devono essere dotati di un attestato di certificazione **prestazione** energetica redatto secondo **le modalità dell'art.6 del medesimo decreto il modello di cui all'appendice B dell'Allegato 1 al DM 26/06/2015**. Fino all'emanazione di Linee Guida per la certificazione energetica, l'attestato di certificazione energetica è sostituito da un attestato di qualificazione energetica, l'attestato è prodotta a cura del costruttore e rilasciato da un professionista abilitato e asseverato dal D.L. contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.<sup>41</sup>*

... omissis...

## **10. Valutazione previsionale del clima acustico**

I soggetti interessati alla realizzazione di tipologie degli insediamenti sotto riportati dovranno produrre apposita documentazione di previsione del clima acustico delle aree interessate, predisposta da tecnico competente in acustica ambientale:

- a. scuole e asili nido
- b. ospedali
- c. case di cura e di riposo
- d. parchi pubblici urbani ed extraurbani
- e. nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere suddette.

La documentazione di previsione del clima acustico dovrà contenere:

- ⇒ una planimetria dell'area interessata al progetto con individuate le principali sorgenti sonore che influenzano il clima acustico;
- ⇒ la descrizione della classificazione acustica dell'area interessata dal nuovo insediamento;
- ⇒ le misurazioni che consentano di caratterizzare il clima acustico presente prima della realizzazione dell'opera;
- ⇒ l'analisi delle modificazioni prodotte dalla realizzazione dell'opera sulle sorgenti sonore precedentemente individuate;
- ⇒ l'individuazione delle modificazioni dei percorsi dei flussi di traffico prodotte a regime dal nuovo insediamento;
- ⇒ nel caso di edifici, la descrizione delle caratteristiche di isolamento acustico verso i rumori esterni offerte dall'edificio oggetto di valutazione e le indicazioni sulla conformità delle stesse a quanto previsto dal D.P.C.M. 5/12/1997 **e ss.mm.ii.**<sup>42</sup> sulla determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici e dal Piano di Classificazione Acustica Comunale;
- ⇒ nel caso che i livelli sonori previsti siano superiori ai limiti, una analisi degli interventi che consentano di ridurre i livelli sonori entro i limiti previsti, nonché una stima dei costi necessari alla loro realizzazione.

... omissis...

**Correzione errore battitura nell'art 173 c4:** "dall'art.9 comma 5 del D.Lgs.102/52014"

... omissis...

**Art. 196bis Frazionamento di unità immobiliari a seguito degli interventi di incremento volumetrico di cui alla legge regionale n. 4 del 2009**

**1. L'unità immobiliare a uso residenziale, commerciale o artigianale risultante da incremento volumetrico previsto dalla LR4/2009, può essere frazionata solo se la più piccola delle unità**

<sup>41</sup> LR1/2019 e DM 26/06/2015

<sup>42</sup> Deliberazione Giunta Regionale 18/19 del 5 ottobre 2016



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

**derivate ha una superficie lorda superiore a 50 metri quadri. Negli altri casi l'incremento volumetrico non può essere utilizzato per generare ulteriori unità immobiliari e non può essere alienato separatamente dall'unità che lo ha generato. Il vincolo di non alienazione ha durata decennale ed è trascritto nei registri immobiliari.**<sup>43</sup>

## **Art. 197 - Rimandi alla normativa sovraordinata**

**1.** Per quanto applicabile si rimanda alla LR 8/2015 **e ss.mm.ii.**

... omissis ...

## **Art. 198 - Sanzioni e norme finali**

... omissis ...

**8.** ... omissis ...

**8bis.** Sono considerate varianti in corso d'opera quelle di cui all'art. 7ter della LR23/85 e **ss.mm.ii.**<sup>44</sup>

**9.** ... omissis ...

<sup>43</sup> LR 11/2017 (che ha aggiunto l'art. 29bis alla LR8/2015) e modifica ai sensi della LR1/2019. E' stato inserito nel titolo XXI dopo la cancellazione del Capo I (artt. da 190 a 196).

<sup>44</sup> LR11/2017



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

## **Proposta di Variante n. 9a**

OGGETTO: **Correzione errori materiali.**

CLASSIFICAZIONE: **Atto non costituente variante**

RIFERIMENTO ELABORATI:

Assetto Storico Culturale – Beni Culturali Elab.1, 8, 9,10.

Assetto Insediativo – Elaborato A, Pianificazione Attuativa Elab.1, 3,5.

Progetto di Piano – Elab. 1 (Relazione Generale), 2 (Norme Tecniche di Attuazione), 4,5,8,10,11,13,14,15,16,17,18,19,20,23,28,29,30,31,32,37.

## CONDIZIONI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE:

Trattasi, secondo quanto precisato nel paragrafo 3.2 dell'allegato alla Delib. G.R. n°5/48 del 29/01/2019, di modifiche che:

*a) correggono errori materiali*, quali errori di battitura nei documenti testuali (punti 1,2,3,12,14,15,17,20,22,26,28,34), errori di trasposizione cartografica (punto 5), precisazioni nella trasposizione dello stato di fatto (punto 6);

*b) eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento quando sia evidente e univoco il rimedio*, quali enunciazioni contrastanti presenti negli elaborati di piano la cui soluzione, riscontrabile dall'analisi degli elaborati di piano, sia certa e univoca (punti 4,13,16, 23,29,30);

*c) correggono o adeguano gli elaborati del piano per assicurare chiarezza e univocità senza incidere sulle scelte di pianificazione*, quali modifiche finalizzate ad assicurare chiarezza degli elaborati di piano (punti 11,18,21,24,25,27,31,32,33);

*d) aggiornano, con finalità di riordino, gli elaborati cartografici e normativi del piano in recepimento di varianti già approvate*, quali varianti urbanistiche non inserite nell'analisi del PUC (punti 7, 8,9,10,19).

## DESCRIZIONE:

Gli uffici comunali, nel corso dell'applicazione del PUC entrato in vigore il 22 giugno 2017, hanno notato alcuni refusi in vari elaborati che si propone di correggere per maggior chiarezza dello stesso piano.

Di seguito si riportano in elenco la loro descrizione:

1. Si propone di correggere l'**errore di battitura** nel paragrafo 2.2 dell'elaborato 1 dell'Assetto Storico Culturale del PUC (Relazione sui Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale), "della rispettive" con "delle rispettive".
2. Si propone di correggere l'**errore di battitura** nei paragrafi 2.1 e 4.2 punto 34c (Insediamento Su Coddu - Canelles) dell'elaborato 1 dell'Assetto Storico Culturale del



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

PUC (Relazione sui Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale), “delle sua estensione” con “della sua estensione”.

3. Si propone di correggere l'**errore di battitura** nel paragrafo 4.4 punto 36b (Casa Soro) dell'elaborato 1 dell'Assetto Storico Culturale del PUC (Relazione sui Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale), “della aperture” con “delle aperture”.
4. Si propone di aggiornare nel paragrafo 5.7 punto 36 a-b-c (Complesso San Lussorio (Chiesa - Casa Soro - Necropoli)) dell'elaborato 1 dell'Assetto Storico Culturale del PUC (Relazione sui Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale), il riferimento all'area di nuova espansione sul retro della Chiesa di San Lussorio, secondo le previsioni di PUC, in quanto la stessa area è stata riclassificata in zona agricola nel PUC entrato in vigore, a seguito di prescrizione regionale (art.1 punto 1 della Det. 530/DG del 29/3/2017). Per **errore materiale** non era stato fatto tale aggiornamento nella versione del PUC armonizzato, di cui alla Delib. 73/2017. Occorre sostituire “a nuova espansione” con “zona agricola”. Stessa correzione è da apportare nell'elaborato 2 dell'Assetto Storico Culturale del PUC, nel riquadro relativo alla disciplina del perimetro a tutela condizionata. Così come nella parte destinata al Complesso San Lussorio del comma 4 dell'art.27 delle Norme del PUC.
5. Si propone di correggere, in tutti gli elaborati di analisi dell'edificazione (elaborati 1,3,5 dell'Assetto Insediativo, pianificazione attuativa; elaborati 8,9,10 dell'Assetto Storico Culturale), in quelli della zonizzazione (elaborati 1,4,5,8,10,13,15,16,17,18,19,20,23 sezione Progetto di Piano del PUC), l'errore di perimetrazione del Piano di Zona San Lussorio nei pressi di Via delle Margherite. Trattasi di un **errore materiale** di trasposizione cartografica, risalente alla vettorializzazione dell'anno 2001 del PRG previgente (recepita con Delib. C.C.142 del 07/12/2001), errore trascinosi in tutte le successive varianti del PRG sino al PUC. Il perimetro corretto del Piano di Zona (identificato con il codice C1.3 nel PUC) è rappresentato negli elaborati dello strumento attuativo vigente (Delib. C.C. 133 del 24/11/1998) così come nel Piano di Risanamento Urbanistico Paluna San Lussorio-Su Tremeni de Baxiu vigente (delib. C.C. 25 del 18/03/2003 – vd. Tav.12A) adiacente al primo, pertanto stante la coerenza dei due piani attuativi la perimetrazione errata riportata nello strumento di pianificazione generale dovrà essere corretta.
6. Si propone di **precisare** l'elaborato 3 dell'Assetto Insediativo, pianificazione attuativa, e conseguentemente gli elaborati di PUC contenenti le S di C1 (elab.10,13,28,29,37), modificando la posizione dell'area S3.3 del Piano di Lottizzazione Bie Pauli (Cogoni Antonio) (C1.11) in Via Crispi angolo Via 2 giugno, poiché spostata rispetto a quanto indicato nel PUC (il marciapiede è stato realizzato internamente all'area S3).
7. Si propone di **aggiornare** l'elaborato 4 dell'Assetto Insediativo, pianificazione attuativa, e conseguentemente gli elaborati di PUC contenenti le S di C1 (elab.1 – allegato tabella aree S di C, 11, 14, 32, 37), modificando l'area S3.14 del Piano di Lottizzazione Tranzellida (C1.33) poiché ampliata a seguito di variante urbanistica al piano attuativo (Delib. CC 28 del 2012) che non fu erroneamente inserita nel PUC.
8. Si propone inoltre di **correggere** l'elaborato 4 dell'Assetto Insediativo, pianificazione attuativa, e conseguentemente gli elaborati di PUC contenenti le S di C1 (elab.1 – allegato tabella aree S di C, 11, 14, 32, 33,37), modificando le aree S3.2, S3.3, S3.5, S4.6, S4.7 del PRU Su Palnu (C1.38) poiché nella trasposizione nel PUC si è tenuto conto degli elaborati allegati alla deliberazione di adozione del 2013 della variante di assestamento del PRU



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

anziché di quelli allegati alla deliberazione di adozione definitiva n°39 del 2014, nella quale sono state apportate alcune modifiche.

9. Si propone inoltre di **correggere** gli elaborati 2, 4, 5 dell'Assetto Insediativo, pianificazione attuativa, e conseguentemente gli elaborati di PUC (elab.1,4,6,8bis, 11,14,15,16,17,18,19, 20, 26,27,31,32,33,36,37), l'elaborato 8 dell'Assetto Storico, l'elaborato 6 dell'Assetto Ambientale, carte agronomiche, modificando il PRU Is Corrias (C1.39) poiché nella trasposizione nel PUC non si è tenuto conto degli elaborati della variante di assestamento delle Unità di Intervento UCR1-UCR2-UCR5-UCD1, variante connessa alla redazione del progetto delle opere di urbanizzazione, adottata definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n°56 del 27/05/2005.
10. Si propone di **aggiornare** l'elaborato 5 dell'Assetto Insediativo, pianificazione attuativa, modificando la legenda relativa all'UCR1 sud del PRU Is Corrias (C1.39) indicando convenzionata a stralcio.
11. Si propone di **precisare**, nell'allegato Analisi degli standard di Zona A e di Zona B dell'elaborato 1 (Relazione Generale) del PUC, nelle scritte in blu riepilogative, che trattasi di superfici, quindi aggiungere "(mq)", mentre nell'ultima tabella terza colonna precisare mc/mq anziché mq.
12. Si propone di **correggere**, nell'allegato Analisi degli standard della Sottozona C1 dell'elaborato 1 (Relazione Generale) del PUC, "dei" anziché "di" prima di Gerani relativamente alle aree S3.24, S3.25 e da S4.17 ad S4.20 del PRU Paluna San Lussorio (C1.2).
13. Si propone di **eliminare**, nell'allegato Tabelle di raffronto tra PUC e PRG dell'elaborato 1 (Relazione Generale) del PUC, nella terza tabella seconda colonna per le zone urbanistiche C di nuova espansione, la lettera G e lasciare quindi solo "E-H-S-VIAB", poiché le sottozone C3.2 e C3.3 rimaste nel PUC non contengono porzioni di Zone G da PRG, che erano relative alla sottozona C3.1 riclassificata Zona E (a seguito di prescrizione regionale) nel PUC entrato in vigore.
14. Si propone di **sostituire**, nell'allegato Dimensionamento progetto guida comparto 7 dell'elaborato 1 (Relazione Generale) del PUC, nella prima tabella terza e quarta colonna nel titolo, "mq" anziché "mc" per errore di battitura.
15. Si propone di **sostituire**, nell'allegato Standard C1 dell'elaborato 1 (Relazione Generale) del PUC, nella penultima riga e ultima colonna della tabella per la S3.38 del PRU Is Corrias, "S.S.555" con "S.S.554" per errore di battitura.
16. Si propone di **precisare** la tabella delle tipologie delle attività lotti privati nell'allegato relativo agli insediamenti produttivi dell'elaborato 1 (Relazione Generale) del PUC poiché manca il numero 1 affianco alle voci "Revisione veicoli", "Gommista" e "Commercio Alimentari".
17. Si propone di **eliminare** dal comma 2 dell'art.1 delle Norme del PUC la parola "trasformazioni".
18. Si propone di **aggiungere** un comma (n.7) alla fine dell'art.1 delle Norme del PUC per precisare la gerarchia delle norme del PUC rispetto a quella dei piani attuativi. Proposta comma 7: "L'eventuale nuova regolamentazione inserita nel P.U.C. prevale su quella dei vari Piani Attuativi, qualora in contrasto con essa".



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

19. Si propone di **eliminare** il comma 4 dell'art.2 delle Norme del PUC a seguito dell'entrata in vigore della Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico di cui alle Delib. di C.C. 2 e 3 del 2015, che hanno superato la variante parziale di cui alla Delib. di C.C.88 del 02/10/2009.
20. Si propone di **eliminare** dal comma 12 dell'art.4 delle Norme del PUC la ripetizione della parola "costruzioni".
21. Si propone di **sostituire** nelle ultime 3 righe della prima tabella della lettera b) del comma 13 dell'art.4 delle Norme del PUC (ossia per le aree S4.18, S4.19, S4.20) la descrizione "5 aree destinate a parcheggio" con "parcheggio e piazzetta" per la S4.18, "lotto comunale e lotto privato" per la S4.19, "lotto privato" per la S4.20.
22. Si propone di **aggiornare** l'indice coerentemente con il titolo dell'art.11 delle Norme del PUC.
23. Si propone di **sostituire** nella prima riga del comma 6 dell'art.11 delle Norme del PUC "negli elaborati 7 e 7bis" con "nell'elaborato 7" poiché l'elaborato 7bis è stato eliminato a seguito di prescrizione regionale che ha previsto l'eliminazione della sottozona C3.1.
24. Si propone di **sostituire** nella lettera c) del comma 10 dell'art.12 delle Norme del PUC "delle altezze" con "dei distacchi".
25. Si propone di **precisare** il comma 15 dell'art.12 delle Norme del PUC aggiungendo "in caso di attuazione non unitaria", poiché sembrerebbe prevedere l'obbligo del Programma Pluriennale di Attuazione in ogni caso, ossia in contrasto con l'art.13 c.4 che prevede tale Programma in caso di interventi non unitari.
26. Si propone di **sostituire** nella seconda riga del comma 10 dell'art.13 delle Norme del PUC "abitati" con "abitato" per errore di battitura.
27. Si propone di **eliminare** il punto quarto dalla lettera b) del comma 1 dell'art.16 delle Norme del PUC (ossia "Sottozona G1.6 Servizi generali") dal momento che non esistono più le specificazioni presenti prima della prescrizione RAS sulla ex G1.6/I.
28. Si propone di **correggere** nella lettera kk) del comma 2 dell'art.17 delle Norme del PUC l'errore di battitura "della ampie" in "delle ampie".
29. Si propone di **eliminare** nel comma 2 dell'art.25 delle Norme del PUC i riferimenti agli accordi sostitutivi, quindi "con possibilità di attivare accordi pubblico privato (ex art. 11 della L. 241/90) nell'ambito del comparto n°4" e "in cambio della corrispondente volumetria realizzabile nella sottozona C3.1 con  $ift= 1 \text{ mc/mq}$  ( $ift$  fittizio delle H3.17 ed H3.18=  $0,3 \text{ mc/mq}$ ). L'edificazione sarà consentita solo dopo aver ceduto le sottozone H3 all'Amministrazione Comunale", a seguito di prescrizione regionale (art.1 punto 1 della Det. 530/DG del 29/3/2017). Per errore materiale le norme non furono aggiornate nella versione del PUC armonizzato, di cui alla Delib. 73/2017.
30. Si propone di **aggiornare** la lettera a) del comma 5 dell'art.28 delle Norme del PUC in coerenza con il paragrafo 5.3.1 dell'elaborato 1 dell'Assetto Storico Culturale del PUC (Relazione sui Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale), a seguito di prescrizione regionale (art.1 punto 1 della Det. 530/DG del 29/3/2017). Per errore materiale le norme non furono aggiornate nella versione del PUC armonizzato, di cui alla Delib. 73/2017.



# COMUNE DI SELARGIUS

*Città Metropolitana di Cagliari*

*Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE*

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

31. Si propone di **correggere** i codici dei piani attuativi nella legenda dell'elaborato 10, sezione Progetto di Piano del PUC, in coerenza con la mappa indicante le sottozone del PUC, anziché i codici dell'analisi degli stessi piani di cui all'assetto insediativo.
32. Si propone di **correggere** i dati dei piani attuativi nella legenda dell'elaborato 11, sezione Progetto di Piano del PUC, in coerenza con la mappa indicante le località Su Planu ed Is Corrias anziché il centro abitato principale.
33. Si propone di **modificare** la legenda dei piani attuativi negli elaborati dal numero 28 al 32, sezione Progetto di Piano del PUC, al fine di indicare anche quelli relativi alle località Su Planu ed Is Corrias, rappresentati negli elaborati 31 e 32.
34. Si propone di **correggere** dalla quindicesima riga della pagina 36 dell'elaborato 18 (Relazione di verifica della compatibilità acustica), sezione Progetto di Piano del PUC, l'errore di battitura "della ampie" in "delle ampie".



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

## **Proposta di Variante n. 9b**

**OGGETTO: Correzione aree ricadenti nella fascia costiera del PPR.**

**CLASSIFICAZIONE: Atto non costituente variante**

**RIFERIMENTO ELABORATI:** Progetto di Piano – Elaborati 2 (NTA), 8, 21.

---

### CONDIZIONI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE:

Trattasi di correzione di un errore materiale, secondo la lettera c) del paragrafo 3.2 dell'allegato alla Delib. G.R. n°5/48 del 29/01/2019, al fine di assicurare chiarezza degli elaborati di piano, che presentano discrasie e non univocità delle previsioni, la cui soluzione è certa e univoca.

### DESCRIZIONE:

Il **PPR del 2006** (art. 19 c. 1) definisce la fascia costiera, perimetrata nella cartografia del PPR stesso, come bene paesaggistico d'insieme, considerandola risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

Il comma 3 dello stesso articolo 19 stabilisce che non sono comprese nella fascia costiera *le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:*

- a) *le zone omogenee A e B;*
- b) *le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;*
- c) *le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.*

Il **PUC di Selargius adeguato al PPR**, presenta un refuso relativamente alla zonizzazione agricola a sud della SS 554, a seguito della riclassificazione in Zona E (agricola) della gran parte delle Sottozone C3, secondo prescrizioni regionali (determinazione n°5030/DG prot. 12221/DG del 29/03/2017) in fase conclusiva del procedimento di verifica di coerenza del PUC.

La riclassificazione in Zona E ha comportato infatti l'inserimento di tali aree classificate come agro tra quelle comprese nel bene paesaggistico fascia costiera e pertanto sarebbe dovuta scaturire la loro rappresentazione negli elaborati numeri 8 e 21 del PUC (sezione Progetto di Piano), che invece non è avvenuta per semplice errore materiale.

Si propone pertanto la correzione della suddetta imprecisione negli elaborati di PUC e l'adeguamento dell'art. 31 delle norme del PUC stesso.

\*\*\*

La proposta di modifica alle Norme Tecniche di Attuazione del **PUC** è la seguente (art. 31 commi 1, 2, 3):



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

## **Norma modificata:**

1. *La parte del territorio comunale di Selargius a sud della S.S.554, coincidente sostanzialmente con tutto l'abitato, è incluso all'interno del bene paesaggistico d'insieme a valenza ambientale fascia costiera, perimetrata nella cartografia del PPR e opportunamente rappresentata nei seguenti elaborati di PUC:*

... omissis...

2. *Tenuto conto di quanto previsto dalle NTA del PPR, art. 19 c.3, le Zone urbanistiche di fatto vincolate dal bene paesaggistico ambientale fascia costiera, rappresentate nell'elab. n°8 e nel dettaglio nell'Elab. n°21 di PUC, riguardano le sottozone: C3.2, C3.3, D2.8, G1.5, G1.6, G1.36, G1.42 **e i tre tasselli di sottozona E2 a sud della SS 554.***
3. *Per la disciplina di dettaglio relativa alle sottozone di cui all'Elab. n°21 di PUC si rimanda agli specifici articoli delle presenti norme (artt. 5,7,8, 9,10,11, per le C3; artt.12,14 per la D2.8; **art. 15 per la E;** artt. 16,17,18,19,20 per le G1), ciononostante, ai sensi dell'art.20 delle NTA del PPR, possono essere realizzati:*

... omissis...



# COMUNE DI SELARGIUS

*Città Metropolitana di Cagliari*

*Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE*

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

## **Proposta di Variante n. 9c**

**OGGETTO: Correzione fascia di rispetto stradale della SS 554 come da Delib.C.C.4/2015.**

**CLASSIFICAZIONE: Atto non costituente variante**

**RIFERIMENTO ELABORATI PUC: Progetto di Piano – Elab. 2 (NTA); 8.**

---

### CONDIZIONI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE:

Trattasi di correzione di un errore materiale, al fine aggiornare, con finalità di riordino, gli elaborati cartografici e normativi del PUC in recepimento di una variante già approvata, secondo la lettera d) del paragrafo 3.2 dell'allegato alla Delib. G.R. n°5/48 del 29/01/2019.

### DESCRIZIONE:

L'art. 27 comma 10 delle **Norme Tecniche di Attuazione del PUC** definisce e disciplina le aree di rispetto stradali (R6) che il PUC individua in base alla classificazione delle strade contenuta nel Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) e secondo quanto stabilito dal Codice della Strada.

Nell'elaborato 8 della Sezione progetto di Piano sono state indicate le suddette aree di rispetto R6, tuttavia per errore materiale non sono state aggiornate alla Deliberazione di Consiglio Comunale n°4 del 24/02/2015 con la quale:

- è stato approvato lo schema di Nuovo Accordo di Programma della SS 554, che all'art.9 prevede la classificazione come "strade urbane" in carico ai Comuni delle strade di servizio complanari, non direttamente funzionali al sistema di rampe e corsie di accelerazione, decelerazione e scambio a servizio dell'arteria principale;
- è stata adottata la variante al previgente Piano Regolatore Generale di Selargius, costituita dagli elaborati del progetto preliminare della SS 554 e dalle tavole di rappresentazione della zonizzazione comunale, contenenti anche l'indicazione della fascia di rispetto dalla SS554 nelle zone urbanistiche C e D.

L'adozione definitiva della suddetta variante urbanistica al PRG è avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n°18 dell'8 maggio 2015 ed è entrata in vigore con la pubblicazione sul Buras n°24 del 28 maggio 2015 parte III.

Il nuovo Accordo di Programma, per l'adeguamento della sezione stradale al tipo B (Strada extraurbana principale), è stato sottoscritto il 15 maggio 2015 tra Regione Sardegna, Provincia di Cagliari, Anas Spa., Comuni di Cagliari, Monserrato, Quartucciu, Quartu S.E., Selargius. E' stato approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°57 del 26/05/2015 e pubblicato sul Buras n°24 del 28 maggio 2015 parte I.

Con prot. CDG-0601766-P del 13/11/2018, l'Anas ha trasmesso il progetto definitivo inviato al Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, che presenta delle criticità per via del non recepimento di alcune osservazioni e per via della rappresentazione della fascia di rispetto discordante rispetto a quanto stabilito dall'art. 9 dell'Accordo del 15/05/2015. Tuttavia, come specificato nella suddetta nota Anas, successivamente all'espressione del parere del Consiglio Superiore dei LL.PP., si



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

sottoporrà il progetto alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) presso il Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare (MATTM) e si attiverà la Conferenza dei Servizi per acquisire i pareri sul progetto definitivo da parte di tutti gli Enti e/o Amministrazioni interessati dalla realizzazione dell’opera, pertanto ci sarà modo di ridiscutere tali aspetti.

\*\*\*

Si propone pertanto di aggiornare l’elaborato 8, della Sezione progetto di Piano del PUC, rendendo le fasce di rispetto della SS 554 coerenti con l’Accordo siglato il 15/05/2015.

La proposta di modifica dell’art.27 delle Norme del PUC, aggiungendo un comma (numero 11), è la seguente:

## **Norma modificata:**

### **ART. 27 - AREE R - DI RISPETTO**

.... Omissis ....

10. **R6 – STRADALE:** il PUC individua le aree di rispetto stradali, in base alla classificazione delle strade contenuta nel Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) e secondo quanto stabilito dal Codice della Strada. In queste aree è preclusa l’edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona. Sui fabbricati esistenti sono ammissibili unicamente gli interventi di: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia interna. Lungo le fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate stazioni di servizio per la fornitura di carburanti e i relativi servizi (bar, tabacchi, servizi igienici, etc.).

**11. Relativamente alla SS 554 le strade di servizio complanari sono state regolate dall’art.9 del Nuovo Accordo di Programma, siglato il 15/05/2015, tra Regione, Provincia, Anas e i cinque Comuni attraversati, per l’adeguamento della sezione stradale al tipo B (Strada extraurbana principale), approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 57 del 26/05/2015 e pubblicato sul BURAS n. 24 del 28 maggio 2015 parte II. L’arteria principale della SS 554 e i tratti di strade complanari direttamente funzionali al sistema di rampe e corsie di accelerazione, decelerazione e scambio, sono di competenza ANAS e dal limite delle stesse si calcola la fascia di rispetto di 20 m o di 40 m della strada statale (in presenza o meno di piani attuativi già esecutivi o zone a concessione diretta), mentre le restanti strade complanari sono state classificate strade urbane, di competenza comunale.**

**12. Relativamente alla SS131dir la fascia di rispetto della strada statale è stata ridotta a 10 m dal confine stradale (lato Su Planu dal Km2+280 al Km2+650) a seguito di corrispondenza con l’Anas (si veda da ultimo l’inoltro del 12/11/2018 della variante al Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu propedeutica al Programma Integrato Servizi Selargius).**<sup>45</sup>

<sup>45</sup> Correzione fascia di rispetto stradale della SS 131dir come da Delib.C.C.12 e 52 del 2018 (proposta di variante n°10d).



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

## **Proposta di Variante n. 9d**

OGGETTO: **Correzione fascia di rispetto agricola.**

CLASSIFICAZIONE: **Atto non costituente variante**

RIFERIMENTO ELABORATI PUC:

Assetto Storico Culturale – Beni Culturali Elab.8

Progetto di Piano – Elaborati 2,4,5,6,8bis,15,16,17,18,20,26,27,37.

---

CONDIZIONI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE:

Trattasi di correzione di un errore materiale, secondo la lettera b) del paragrafo 3.2 dell'allegato alla Delib. G.R. n°5/48 del 29/01/2019, al fine di eliminare contrasti fra enunciazioni del PUC quando sia evidente e univoco il rimedio.

DESCRIZIONE:

L'art. 15 comma 1 delle **Norme Tecniche di Attuazione del PUC** definisce le zone agricole, precisando che *“La zona agricola a ridosso dell'edificato esistente e/o in progetto e tutto intorno ai confini comunali, prevede una fascia di rispetto agricola di circa 200 m. Tale fascia ha la funzione di mantenere, per quanto possibile, riconoscibili i confini dell'edificato esistente e/o progettato e i limiti territoriali. Per tali aree i parametri edilizi e/o urbanistici sono dimezzati e/o raddoppiati a seconda dell'elemento che si intende tutelare. In particolare l'indice di fabbricabilità fondiario sarà dimezzato mentre la distanza dai confini del fabbricato sarà raddoppiata. Qualora il lotto e/o i lotti sui quali si interviene ricadano in entrambe le aree, cioè in parte all'interno e in parte all'esterno della fascia, si potranno utilizzare i parametri edilizi ed urbanistici propri della zona ubicando i corpi di fabbrica nella parte esterna alla fascia di rispetto agricola. Ovvero, qualora i corpi di fabbrica ricadano anche in parte nella fascia di rispetto agricolo, si dovranno utilizzare i parametri dimezzati e/o raddoppiati nel senso sopra indicato.”*

\*\*\*

Si propone di aggiornare la fascia di rispetto agricola per tener conto del ridimensionamento delle Zone di nuova espansione D2.7 e G1.18 (ridimensionamento avvenuto tra la prima adozione e l'adozione definitiva del PUC) e per definire la stessa fascia con precisione in prossimità del comparto nord del PRU Is Corrias.

Se ne approfitta per correggere l'errore di battitura nella penultima riga del comma 1 dell'art. 15, sostituendo *“fascia di rispetto **agricola**”* anziché *“fascia di rispetto **agricolo**”*.



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

## **Proposta di Variante n. 10a**

OGGETTO: **Recepimento di nuove deliberazioni comunali.**

CLASSIFICAZIONE: **Atto non costituente variante**

RIFERIMENTO ELABORATI:

Assetto Storico Culturale – Beni Culturali Elab.1.

Assetto Insediativo – Elaborati della Pianificazione Attuativa n.4,6.

Progetto di Piano – Elab. 1 (Relazione Generale), 2 (Norme Tecniche di Attuazione),8,33,34,35,36,37.

---

## CONDIZIONI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE:

Trattasi di aggiornamento, con finalità di riordino, degli elaborati cartografici e normativi del PUC in recepimento di varianti già approvate, secondo la lettera d) del paragrafo 3.2 dell'allegato alla Delib. G.R. n°5/48 del 29/01/2019.

## DESCRIZIONE:

A seguito dei progetti approvati dopo l'entrata in vigore del PUC si ritiene opportuno aggiornare lo strumento generale comunale per una consultazione più efficace.

Di seguito si riporta in elenco la loro descrizione:

1. Si propone di **aggiornare** nel paragrafo 5.4 punto 45 (Cimitero) dell'elaborato 1 dell'Assetto Storico Culturale del PUC (Relazione sui Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale), il **riferimento all'approvazione del Piano Regolatore Cimiteriale**, per tener conto dell'iter seguito dal Piano, pertanto sostituire "n°27 del 1 giugno 2016" con "n°25 del 17/05/2018 e convalidato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°46 del 20/09/2018". Sostituire inoltre "nelle more dell'approvazione del suddetto piano" con "nelle more dell'attuazione del suddetto piano" e di eliminare "per il momento".
2. Si propone di **aggiornare** l'elaborato 4 dell'Assetto Insediativo, pianificazione attuativa, e conseguentemente gli elaborati di PUC contenenti le S di C1 (elab.1 – allegato tabella aree S di C, 11, 14, 32, 33,37), modificando le aree S3.19, S3.21, S3.22, S3.23, S3.30, S3.31 del PRU Su Palnu (C1.38) a seguito di **entrata in vigore della variante propedeutica al Piano Integrato Servizi Selargius** (Delib. C.C.12/2018 di adozione e Delib. C.C.52/2018 di adozione definitiva). Più precisamente la S3.19 è stata riclassificata in area S4 (pertanto identificata con il codice S4.24. Le S3.21, S3.22, S3.23 sono state riclassificate in area S2 (pertanto identificate in S2.1, S2.2, S2.3). Le S3.30 ed S3.31 invece sono state oggetto di ripermetrazione e quindi modifica delle superfici a seguito della realizzazione in Via Peretti della rotatoria di accesso all'ospedale Brotzu, opera pubblica comportante variante urbanistica alla pianificazione generale ed attuativa comunale (adozione definitiva Delib. C.C. n°55 del 06/10/2015). In aggiunta la variante ha previsto la modifica di due tratti di viabilità nell'Unità di Intervento n°1 a concessione diretta.



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

3. Si propone di **aggiornare** l'elaborato 6 dell'Assetto Insediativo, pianificazione attuativa, a seguito della **variante al planovolumetrico di lotti nel Piano Particolareggiato della Zona Industriale**, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°60 del 2018.
4. Si propone di **aggiornare**, nell'allegato Analisi degli standard della Sottozona C1 dell'elaborato 1 (Relazione Generale) del PUC, lo stato di attuazione delle seguenti aree in relazione al **Piano dei Servizi** (di cui alla Delib. C.C. 7 del 27/02/2018), successivo all'analisi di PUC. Aree S aggiornate: S3.10 della C1.1; S4.1 ed S4.3 della C1.2; S3.2, S3.4, S3.5, S3.6, S3.7, S3.8 della C1.6; S3.1 della C1.22; S3.5, S3.6, S3.10 della C1.26; S3.9, S3.29 di C1.38. Conseguentemente verranno aggiornati gli elaborati 33,34,35,36 indicanti lo stato di attuazione delle aree S.
5. Si propone di **sostituire** nel comma 9 dell'art.27 delle Norme del PUC "già individuata dal PRG vigente e approvata della ASL competente, con le opportune modifiche sul lato nord in base al futuro ampliamento previsto nel PUC del perimetro di questo cimitero" con "di cui alla Deliberazione di C.C. n°46 del 20/09/2018, coerentemente si propone di aggiornare l'area di rispetto cimiteriale R5 rappresentata nell'elab. 8 di PUC, con il perimetro di cui alla stessa Delib. C.C. 46/2018 relativa al **Piano Regolatore Cimiteriale**.
6. Si propone di **correggere** l'errore grafico di rappresentazione dell'area di rispetto cimiteriale R5, rappresentata nell'elaborato 8, sezione Progetto di Piano del PUC, in coerenza con quanto riportato all'art.27 comma 9 delle Norme e in particolare secondo quanto rappresentato nella tavola 6.1 allegata alla Deliberazione di Consiglio Comunale n°46 del 20/09/2018 relativa al **Piano Regolatore Cimiteriale**, che individua la fascia di rispetto come inviluppo della fascia del Regio Decreto 1265 del 27/07/1934 e quella dell'ampliamento del cimitero.
7. A seguito dell'adozione della variante relativa alla **sottozona D2.12 in Via Trieste n°101**, permesso di costruire convenzionato di cui alla **Deliberazione di Consiglio Comunale n°43 del 26/07/2018**, si propone di aggiornare i seguenti elaborati: Assetto Insediativo: A, Sezione Pianificazione Attuativa: 1,3; Progetto di Piano: 10,13,33,34,35,37.
8. A seguito dell'adozione definitiva della variante relativa all'**UCR2 sud del PRU Is Corrias** di cui alla **Deliberazione di Consiglio Comunale n°74 del 31/10/2017**, entrata in vigore con la pubblicazione sul buras n°8 dell'8 febbraio 2018, si propone di aggiornare i seguenti elaborati: Assetto Insediativo: Sezione Pianificazione Attuativa: 4, 5; Progetto di Piano: 11,14,31,32,33,36,37.
9. A seguito dell'approvazione della variante relativa all'**UCR3 sud del PRU Is Corrias** di cui alla **Deliberazione di Consiglio Comunale n°31 del 24/05/2018**, entrata in vigore con la pubblicazione sul buras n°28 del 7 giugno 2018, si propone di aggiornare i seguenti elaborati: Assetto Insediativo: Sezione Pianificazione Attuativa: 4, 5; Progetto di Piano: 11,14,33,36,37.
10. A seguito dell'approvazione della variante relativa all'**UCR3 nord del PRU Is Corrias** di cui alla **Deliberazione di Consiglio Comunale n°21 del 21/04/2017**, si propone di aggiornare i seguenti elaborati: Assetto Insediativo: Sezione Pianificazione Attuativa: 4, 5; Progetto di Piano: 11,14,33,36,37.



# COMUNE DI SELARGIUS

*Città Metropolitana di Cagliari*

*Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE*

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

## **Proposta di Variante n. 10b**

**OGGETTO: Riclassificazione Urbanistica in Area Standard S2 del lotto privato (Ex Casa Cara) nel Centro Storico.**

**CLASSIFICAZIONE: Atto non costituente variante**

**RIFERIMENTO ELABORATI:**

Assetto Storico Culturale – Beni Culturali Elab.8, 10.

Assetto Insediativo – Pianificazione Attuativa Elab 3.

Progetto di Piano – Elab. 1 (Relazione Generale), 2 (Norme Tecniche di Attuazione), 4,5,8bis,9,10,13,15,16,17,18,19,20,22,25,30,33,34.

---

**CONDIZIONI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE:**

Trattasi di aggiornamento, con finalità di riordino, degli elaborati cartografici e normativi del PUC in recepimento di una variante già approvata, secondo la lettera d) del paragrafo 3.2 dell'allegato alla Delib. G.R. n°5/48 del 29/01/2019.

**DESCRIZIONE:**

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento all'articolo 52 delle N.T.A. del P.P.R., classificato nel PUC come sottozona A2, è stato oggetto di variante urbanistica, adottata in Consiglio Comunale con Deliberazione n°55 del 25/09/2018, adottata definitivamente con Deliberazione n° 1 del 14/02/2019.

La suddetta variante urbanistica ha riguardato la riclassificazione dell'unità edilizia (lotto) n°18 nell'isolato E di proprietà privata (Casa Cara) ricadente nel Centro Storico del Comune di Selargius in via Fratelli Bandiera n°16-18, da destinazione lotto privato ad area per standard pubblici S2, da acquisire al patrimonio Comunale, mediante procedura espropriativa, al fine di poterla destinare a sede definitiva dell'Ecomuseo del Paesaggio, interessante i Comuni di Selargius, Monserrato, Quartucciu e Settimo San Pietro, per la valorizzazione e tutela del patrimonio storico archeologico, culturale, antropologico ambientale paesaggistico.

Tale variante ha incrementato lo standard urbanistico dei servizi che già risultavano garantiti nel Piano Urbanistico Comunale.

L'analisi dei piani attuativi (nella sezione assetto insediativo) e la zonizzazione di PUC, così come il dimensionamento del PUC nelle tabelle allegate all'elaborato 1 (Relazione Generale) verranno modificati conseguentemente.

\*\*\*\*\*

Si riporta di seguito la proposta di modifica alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC:



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

## Norma modificata:

### ART. 2 – ZONA A - CENTRO STORICO

...Omissis ...

15. STANDARD:

a) ... omissis ....

b) il PUC nella zona omogenea “A”, individua i seguenti servizi già attuati o da attuare:

| N. Area Standard nel PUC | Denominazione                                 | Ubicazione                   | Superficie (mq) | Volume (mc)     |
|--------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|
| S1.1                     | Scuola Materna Putzu - Loddo                  | via San Salvatore            | 1.151,68        | 4.093,01        |
| ...                      | ...                                           | ...                          | ...             | ...             |
| S2.17                    | Centro di aggregazione sociale – ex casa Soro | località San Lussorio        | 3.321,37        | 2.744,36        |
| <b>S2.28</b>             | <b>Ecomuseo del Paesaggio – ex casa Cara</b>  | <b>Via Fratelli Bandiera</b> | <b>1.105,46</b> | <b>2.034,09</b> |
| ...                      | ...                                           | ...                          | ...             | ...             |

... omissis ...

Il Comune di Selargius è classificato in classe I, ai sensi del D.A.2266/U/83, in quanto ha una popolazione di poco inferiore ai 30.000 abitanti.  
 Il Centro Storico (ZONA A) ha una superficie di circa 39 ettari, suddivisi tra il Centro di Antica e Prima Formazione di circa 34 ha e il Complesso di San Lussorio di circa 5 ha.

| AREE S di Zona A | DOTAZIONE FLORIS | ABITANTI     | SERVIZI MINIMI   | SERVIZI PUC                          | DIFFERENZA SUPERFICIE SERVIZI        |
|------------------|------------------|--------------|------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| (mq)             | (mq/ab)          | (n°)         | (mq)             | (mq)                                 | (mq)                                 |
| S1               | 4,5              | 3.667        | 16.502,53        | 6.536,69                             | -9.965,84                            |
| S2               | 2                | 3.667        | 7.334,46         | <b>24.763,53</b><br><b>25.868,99</b> | <b>17.429,07</b><br><b>18.534,53</b> |
| S3               | 9                | 3.667        | 33.005,06        | 44.921,16                            | 11.916,10                            |
| S4               | 2,5              | 3.667        | 9.168,07         | 1.067,38                             | -8.100,69                            |
| <b>TOTALE</b>    | <b>18</b>        | <b>3.667</b> | <b>66.010,13</b> | <b>77.288,76</b><br><b>78.394,22</b> | <b>11.278,63</b><br><b>12.384,09</b> |

... omissis ....



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

## **Proposta di Variante n. 10c**

**OGGETTO: Riclassificazione Urbanistica in Viabilità di una porzione di Zona Agricola per la realizzazione di una rotatoria in Via Nenni.**

**CLASSIFICAZIONE: Atto non costituente variante**

**RIFERIMENTO ELABORATI:**

Assetto Ambientale – Carte Agronomiche Elab.6.

Assetto Storico Culturale – Beni Culturali Elab.8, 10.

Assetto Insediativo – Elaborati: A, Sezione Pianificazione Attuativa: 1, 3.

Progetto di Piano – Elab. 1 (Relazione Generale),4,5,8bis,10,12,13,15,16,17,18,19,20,21,23.

---

**CONDIZIONI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE:**

Trattasi di aggiornamento, con finalità di riordino, degli elaborati cartografici e normativi del PUC in recepimento di una variante già approvata, secondo la lettera d) del paragrafo 3.2 dell'allegato alla Delib. G.R. n°5/48 del 29/01/2019.

**DESCRIZIONE:**

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n°73 del 11/12/2018, è stata adottata una variante urbanistica al PUC per l'esecuzione dell'intervento denominato *adeguamento viabilità veicolare per il miglioramento della sicurezza della circolazione stradale nel tratto della Via Nenni compreso tra la S.S.554 e la Via delle Azalee.*

La suddetta variante urbanistica è riconducibile alla realizzazione di un'opera pubblica puntuale in gran parte già prevista nel P.U.C..

L'opera pubblica connessa alla variante urbanistica, comporta una variante non sostanziale, ai sensi dell'articolo 21 comma 2 bis della L.R. 45/89, al piano attuativo in zona urbanistica G1.16 e al comparto 4 del PRU Su Tremini de Baxiu, ricadente in zona urbanistica C1.1, pertanto viabilità e marciapiedi sono da considerarsi cessioni in ambito di piano attuativo compatibili con la destinazione d'uso dell'area S3.

Si propone pertanto di aggiornare il PUC, recependo la suddetta variante.



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

## **Proposta di Variante n. 10d**

**OGGETTO: Correzione fascia di rispetto stradale della SS 131dir come da Delib.C.C.12 e 52 del 2018.**

**CLASSIFICAZIONE: Atto non costituente variante**

**RIFERIMENTO ELABORATI PUC: Progetto di Piano – Elaborati 2 (Norme Tecniche di Attuazione); 8.**

---

### CONDIZIONI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE:

Trattasi di aggiornamento, con finalità di riordino, degli elaborati cartografici e normativi del PUC in recepimento di una variante già approvata, secondo la lettera d) del paragrafo 3.2 dell'allegato alla Delib. G.R. n°5/48 del 29/01/2019.

### DESCRIZIONE:

L'art. 27 comma 10 delle **Norme Tecniche di Attuazione del PUC** definisce e disciplina le aree di rispetto stradali (R6) che il PUC individua in base alla classificazione delle strade contenuta nel Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) e secondo quanto stabilito dal Codice della Strada.

Nell'elaborato 8 della Sezione progetto di Piano sono state indicate le suddette aree di rispetto R6.

A seguito dell'entrata in vigore (il giorno 08/11/2018) della Variante al Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu propedeutica al Programma Integrato Servizi Selargius, di cui alle Deliberazioni di Consiglio Comunale n°12 del 08/03/2018 (adozione) e n°52 del 25/09/2018 (adozione definitiva), è stata definita la riduzione della fascia di rispetto stradale a 10m della SS131dir, ai sensi dell'art.26 del DPR 495/1992 (Regolamento del Codice della Strada).

La variante al PRU Su Planu è stata quindi trasmessa all'Anas il 12/11/2018 per la formalizzazione della rideterminazione della nuova fascia di rispetto del tratto stradale Km2+280÷Km2+650 della SS131dir.

\*\*\*

Si propone pertanto di aggiornare l'elaborato 8, della Sezione Progetto di Piano del PUC, rendendo le fasce di rispetto della SS 131dir coerenti con la Variante al PRU Su Planu suddetta.

La proposta di modifica dell'art.27 delle Norme del PUC, aggiungendo un comma (numero 12), è la seguente:

### **Norma modificata:**

#### **ART. 27 - AREE R - DI RISPETTO**

.... Omissis ....

10. **R6 – STRADALE**: il PUC individua le aree di rispetto stradali, in base alla classificazione delle strade contenuta nel Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) e secondo quanto stabilito dal



# COMUNE DI SELARGIUS

*Città Metropolitana di Cagliari*

*Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE*

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

Codice della Strada. In queste aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona. Sui fabbricati esistenti sono ammissibili unicamente gli interventi di: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia interna. Lungo le fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate stazioni di servizio per la fornitura di carburanti e i relativi servizi (bar, tabacchi, servizi igienici, etc.).

**11. Relativamente alla SS 554 le strade di servizio complanari sono state regolate dall'art.9 del Nuovo Accordo di Programma, siglato il 15/05/2015, tra Regione, Provincia, Anas e i cinque Comuni attraversati, per l'adeguamento della sezione stradale al tipo B (Strada extraurbana principale). L'arteria principale della SS 554 e i tratti di strade complanari direttamente funzionali al sistema di rampe e corsie di accelerazione, decelerazione e scambio, sono di competenza ANAS e da esse si calcola la fascia di rispetto di 20 m o di 40 m della strada statale (in presenza o meno di piani attuativi già esecutivi o zone a concessione diretta), mentre le restanti strade complanari sono state classificate strade urbane, di competenza comunale.<sup>46</sup>**

**12. Relativamente alla SS131dir la fascia di rispetto della strada statale è stata ridotta a 10 m dal confine stradale (lato Su Planu dal Km2+280 al Km2+650) a seguito di corrispondenza con l'Anas (si veda da ultimo l'inoltro del 12/11/2018 della variante al Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu propedeutica al Programma Integrato Servizi Selargius).**

---

<sup>46</sup> Correzione fascia di rispetto stradale della SS 554 come da Delib.C.C.4/2015 (proposta di variante n°9c).



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

## **Proposta di Variante n. 10e**

**OGGETTO: Introduzione del Permesso di costruire convenzionato.**

**CLASSIFICAZIONE: Atto non costituente variante**

**RIFERIMENTO ELABORATI: Progetto di Piano – Elaborato 2 (NTA).**

---

### CONDIZIONI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE:

Trattasi di recepimento, di variazioni automatiche previste dalle vigenti disposizioni regionali, negli elaborati normativi del PUC, secondo la lettera d) del paragrafo 3.2 dell'allegato alla Delib. G.R. n°5/48 del 29/01/2019.

### DESCRIZIONE:

Con la LR11 del 3 luglio 2017 è stato aggiunto il comma 2-quinquies all'articolo 21 della LR 45 del 1989, articolo avente ad oggetto gli strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale.

La LR n°1 del 2019 ha precisato ulteriormente lo stesso art.21 della LR45/89, pertanto il comma2-quinquies prevede che:

*All'interno delle zone urbanistiche omogenee C, D e G qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, in alternativa al piano urbanistico attuativo, gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione possono essere realizzati previo rilascio di un unico permesso di costruire convenzionato avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici ove ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:*

*a) l'areale oggetto di intervento interessi l'intero comparto di zona urbanistica identificato in cartografia;*

*b) l'areale 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.*

Si ritiene utile aggiornare le Norme Tecniche di Attuazione del PUC aggiungendo la suddetta modalità attuativa per alcune delle Sottozone urbanistiche D e G, precisando al contempo il permesso di costruire diretto per alcune Sottozone C.

La proposta di modifica è la seguente:

### **Norma modificata:**

#### **ART. 5 - ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE**

Omissis ...

#### **2. INTERVENTI AMMISSIBILI:**

- a) in assenza di piani attuativi, negli immobili esistenti, sono ammessi i seguenti interventi: modifiche di destinazione, anche senza opere, fra gli usi residenziali e non, ammessi nella zona, opere interne, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

risanamento conservativo.

b) in presenza di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01 fatte salve le limitazioni richiamate nel comma 1 lett. b) punti secondo e terzo;
- per gli edifici prospettanti su beni storico culturali dovranno essere rispettate per ogni singolo bene le specifiche prescrizioni, stabilite nella sezione del PUC intitolata Beni Storico Culturali, con particolare riferimento all'Elaborato 2 (Catalogo dei Beni Storico Culturali della RAS).

**c) come precisato nei commi successivi, nelle Sottozone C1.41,C1.42,C1.43, C1.44 (stralciate dal Piano di Lottizzazione Sa Serrianedda), C1.45 (stralciata dal Piano di Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Igino)), C1.47 (stralciata dal Piano di Lottizzazione Canelles-San Lussorio), C1.48 (stralciata dal Piano di Lottizzazione Cardia-Bie Pauli), C1.49,C1.50,C1.51 (stralciate dal Piano di Lottizzazione Bie Palma (Ing. Cogoni)), gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione possono essere realizzate previo rilascio del permesso di costruire diretto (convenzionato).**

Omissis ...

## ART. 12 - ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

Omissis ...

### 2. INTERVENTI AMMISSIBILI:

a) in assenza di piani attuativi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del DPR 380/01;

b) in presenza di piani attuativi sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01, fatte salve le limitazioni richiamate nel comma 1 lett. a) punti quinto e sesto **delle presenti norme;**

**c) ad eccezione che per le sottozone D2.1, D2.7, D2.8, in alternativa al piano 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:**

- **l'areale oggetto di intervento interessi l'intero comparto di zona urbanistica identificato in cartografia;**

- **l'areale 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.**

Omissis ...



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

## ART. 16 - ZONA G - SERVIZI GENERALI

Omissis ...

### 2. INTERVENTI AMMISSIBILI:

- a) in assenza di piani attuativi negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 del DPR 380/01; i cambi di destinazione d'uso ammissibili nelle sottozone G1.9, G1.10, G1.11, G1.12, G1.13, G1.26, G1.27, G1.28, G1.30, G1.31, G1.33, G1.34, G1.38, G1.40 sono quelli compatibili con la sottozona omogenea G1 e con le zone omogenee adiacenti e prevalenti;
- b) in presenza di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01 fatte salve le limitazioni richiamate nell'art.17 comma 2 lett. *d), o), r), kk)*;

**c) ad eccezione che nelle sottozone G1.4, G1.15, G1.18, G1.36, in alternativa al piano 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:**

- **l'areale oggetto di intervento interessi l'intero comparto di zona urbanistica identificato in cartografia;**
- **l'areale 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.**

Omissis ...



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

## **Proposta di Variante n. 10f**

OGGETTO: Asservimento in Zona Agricola e ricovero attrezzi agricoli.

CLASSIFICAZIONE: Atto non costituente variante

RIFERIMENTO ELABORATI: Progetto di Piano – Elaborato 2 (NTA).

---

### CONDIZIONI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE:

Trattasi di recepimento, di variazioni automatiche previste dalle vigenti disposizioni regionali, negli elaborati normativi del PUC, secondo la lettera d) del paragrafo 3.2 dell'allegato alla Delib. G.R. n°5/48 del 29/01/2019.

### DESCRIZIONE:

Le **Direttive per le Zone Agricole (DPGR 228 del 03/08/1994)** prevedono (art.3 c.5) che nel PUC potrà essere normata la possibilità di utilizzare più corpi aziendali al fine di raggiungere la superficie minima per l'edificazione.

L'Allegato alla **Deliberazione di Giunta Regionale n°20/29 del 15/05/2012** precisa che: *In relazione alla possibilità di utilizzare più corpi aziendali separati, l'articolo 3, comma 5 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, stabilisce che sia ammessa esclusivamente ai fini del raggiungimento delle superfici minime prescritte e non anche ai fini dei volumi realizzabili sul lotto interessato dall'intervento, i quali devono invece essere calcolati esclusivamente sulla superficie effettiva del fondo su cui si edifica, ferma restando la possibilità di realizzare il trasferimento di cubatura tra fondi contigui.*

In merito alle cosiddette strutture di appoggio non residenziali per il ricovero di attrezzi agricoli, specifica che, *deve trattarsi di edifici di ridotte dimensioni (massimo 30 mq) la cui realizzazione è, in ogni caso, subordinata alla puntuale verifica da parte degli uffici comunali finalizzata ad escludere, sia in base alle caratteristiche distributive interne che per caratteristiche complessive del manufatto, la destinazione residenziale o per altri usi diversi dal ricovero e dalla custodia delle attrezzature agricole. Ovviamente, anche tali strutture di appoggio sono assoggettate al rispetto del lotto minimo di un ettaro ovvero del mezzo ettaro nel caso di colture serricole, orticole in pieno campo e vivaistiche.*

Il **comma 3 dell'art.26 della LR8/2015** dà la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

Riguardo all'indice di fabbricabilità l'Allegato alla **Deliberazione di Giunta Regionale n°20/29 del 15/05/2012** stabilisce che *per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi.*

La LR 1/2019 all'art.31 apporta modifiche all'art. 26 della LR8/2018 precisando che nelle zone agricole E l'edificazione di fabbricati è consentita per fini residenziali agli imprenditori agricoli



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

professionali e/o ai coltivatori diretti, confermando la superficie minima di intervento di tre ettari, pertanto si potrà precisare in tal senso la lettera b) del comma 4 dell'art.15 delle Norme del PUC.

\*\*\*\*

## Commento:

Sulla base della DGR n°20/29 del 15/05/2012 e della LR8/2015 è possibile l'asservimento a certe condizioni, pertanto si propone di modificare in tal senso la lettera g) del comma 4 dell'art. 15 delle norme del PUC di Selargius, aggiungendo una precisazione riguardo alla realizzazione di piccole strutture per il ricovero di attrezzi agricoli.

\*\*\*\*

La proposta di modifica all' art. 15 commi 3, 4 e 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC è la seguente:

## Norma modificata:

### 3. DESTINAZIONI D'USO:

a) attività agricole, pastorali, zootecniche, ittiche, di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, silvicoltura, coltivazione industriale del legno, agriturismo, attrezzature e impianti connessi alle attività elencate precedentemente, punti ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, con annesso altre strutture di servizio, di dimensioni limitate, relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative), strutture sociali (per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e del disagio sociale), residenza e tutte le attività non previste e/o non compatibili con le altre zone omogenee. Le residenze sono consentite unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola con dimensione minima del lotto, composta anche da corpi aziendali contigui, non inferiore a 3 Ha. Si considerano contigui i corpi aziendali antistanti separati da strada pubblica o gravata da uso pubblico di tipo "f" ai sensi del D.lgs. 285/92. **E' ammesso anche l'asservimento così come specificato al comma 4 lettera g) del presente articolo.**

... omissis...

### 4. DIMENSIONE MINIMA DEL LOTTO:

- a) ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in Ha 1, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in Ha 0,50;
- b) per le residenze di imprenditori agricoli ~~e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola~~ **professionali e/o dei coltivatori diretti** 3,00 Ha (ettari);
- c) per nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica 3 Ha (ettari);
- d) per nuovi punti di ristoro isolati 3 Ha (ettari);
- e) quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ettari, vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima relativa al fondo agricolo (0,50 Ha per serre, orti, vivai e 3 ha per il seminativo);
- f) [lettera eliminata per modifiche apportate al Piano dopo la Det. 891/DG del 4/5/2016]
- g) ~~non~~ è ammesso l'asservimento di lotti non adiacenti **esclusivamente per il raggiungimento delle superfici minime di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.**



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

h) per attività di trasformazione connesse all'attività agricola svolta in loco 25 ettari;  
i) per le aree interessate da beni archeologici e/o architettonici l'edificazione è ammessa con lotti minimi di 1,5 ettari e secondo le prescrizioni dell'assetto storico culturale, tenuto conto di quanto previsto nelle lettere precedenti e in particolare la lett. b).

**l) le strutture di appoggio non residenziali per il ricovero attrezzi agricoli sono edifici di ridotte dimensioni (massimo 30 mq) la cui realizzazione è, in ogni caso, subordinata alla puntuale verifica da parte degli uffici comunali finalizzata ad escludere, sia in base alle caratteristiche distributive interne che per caratteristiche complessive del manufatto, la destinazione residenziale o per altri usi diversi dal ricovero e dalla custodia delle attrezzature agricole. Ovviamente, anche tali strutture di appoggio sono assoggettate al rispetto del lotto minimo di un ettaro ovvero del mezzo ettaro nel caso di colture serricole, orticole in pieno campo e vivaistiche.**

5. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO:

a) 0,03 mc/mq per le residenze, **per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi, ai sensi del D.R.A.EE.LL. n. 2266/U del 20.10.1983 e della LR n.4/2009 e s.m.i (LR21/2011 art.12) in caso di superficie minima di intervento costituita da un unico fondo; se la superficie minima di intervento viene raggiunta attraverso il principio di asservimento tale calcolo si applica al solo fondo in cui si edifica il fabbricato residenziale in relazione alla relativa superficie;**



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

## **Proposta di Variante n. 10g**

OGGETTO: **Mutamenti di destinazione d'uso.**

CLASSIFICAZIONE: **Atto non costituente variante**

RIFERIMENTO ELABORATI: Progetto di Piano – Elaborati 2 (NTA), 3 (Regolamento Edilizio).

---

### CONDIZIONI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE:

Trattasi di recepimento, di variazioni automatiche previste dalle vigenti disposizioni regionali, negli elaborati normativi del PUC, secondo la lettera d) del paragrafo 3.2 dell'allegato alla Delib. G.R. n°5/48 del 29/01/2019.

### DESCRIZIONE:

L'art. 4 del **Decreto Assessoriale Regionale n°2266/U del 22/12/1983** prevede la seguente ripartizione dei volumi, per le Zone Urbanistiche residenziali (zone A, B e C): 70% per la residenza; 20% per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde; 10% per servizi pubblici.

L'art. 5 della **LR 45 del 22/12/1989** e ss.mm.ii. prevede l'emanazione di direttive regionali per la formazione, l'adeguamento, la gestione degli strumenti urbanistici, allo scopo di orientare e coordinare l'attività urbanistica. Fino all'approvazione delle direttive rimangono in vigore le norme di cui al D.A. n. 2266/U del 1983. Esse prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

L'art. 11 della **LR 23 del 23/10/1985** e ss.mm.ii., tra cui in particolare la LR n°11 del 2017 e la LR n°1 del 2019, prevedono l'individuazione delle seguenti categorie funzionali urbanisticamente rilevanti, già recepite nel Regolamento Edilizio ai sensi della LR 8/2015:

- a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- b) turistico-ricettiva;
- c) artigianale e industriale;
- d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
- e) agricolo-zootecnica.

Al comma 1 bis si precisa che *la destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.*

Al comma 2 definisce i servizi strettamente connessi alla residenza come *gli usi ad essa complementari, destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione gli edifici e le aree presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C e all'interno dei centri rurali, destinati a studi professionali, attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, socio-sanitarie e uffici in genere. Non sono servizi connessi alla residenza i servizi pubblici o gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggio, la cui dotazione deve essere garantita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, in sede di*



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

*pianificazione. La dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza da assicurare nella formazione dei piani attuativi è pari al 5 per cento del volume complessivamente previsto dal piano attuativo.*

Il comma 2 bis specifica che *nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C all'interno dei piani attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati, è consentita la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza nel rispetto delle previsioni di cui al comma 2 e a condizione che siano state ottemperate tutte le disposizioni convenzionali. La modifica è subordinata alla positiva valutazione del consiglio comunale, da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta con apposita deliberazione, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo.*

Al comma 3 stabilisce che: *costituisce mutamento della destinazione d'uso non rilevante a fini urbanistici ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, tale da comportare, all'interno della medesima categoria funzionale, l'assegnazione dell'unità immobiliare a una delle destinazioni ammissibili previste dallo strumento urbanistico.*

Al comma 5 precisa che: *il mutamento della destinazione d'uso di cui al comma 3 è sempre ammesso, salvo espresse previsioni dello strumento urbanistico introdotte successivamente all'entrata in vigore della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11 (Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia. Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985, alla legge regionale n. 45 del 1989, alla legge regionale n. 8 del 2015, alla legge regionale n. 28 del 1998, alla legge regionale n. 9 del 2006, alla legge regionale n. 22 del 1984 e alla legge regionale n. 12 del 1994).*

Al comma 6 stabilisce che: *costituisce mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 1.*

Al comma 8 precisa che: *Il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale è consentito solo se l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.*

Con **Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°79 prot. n°15669 del 09/08/2018** è stata resa esecutiva la **direttiva**, ad esso allegata, riportante la "specificazione dei dati dimensionali" in materia di servizi strettamente connessi alla residenza ai fini dell'entrata in vigore dell'art. 11, comma 2, della LR n°23 del 1985, e ss.mm.ii., come sostituito dall'art.7 della LR n°11 del 2017.

La suddetta direttiva all'art. 2 precisa che: le categorie funzionali urbanisticamente rilevanti (macro categorie individuate dalla LR23/1985) sono caratterizzate dal medesimo carico urbanistico. Definisce "*destinazione d'uso*", *ognuna delle funzioni ammissibili all'interno di una unità immobiliare nell'ambito delle destinazioni individuate dall'articolo 4; la destinazione d'uso della singola unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile netta.*

L'art. 4 così recita:

*1. Sono definite, in riferimento a ciascuna categoria funzionale urbanisticamente rilevante, le seguenti destinazioni d'uso:*

*a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza*



# COMUNE DI SELARGIUS

*Città Metropolitana di Cagliari*

*Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE*

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

1. RES\_01 Abitazioni;

2. RES\_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & breakfast, Residence, Domos, case e appartamenti per le vacanze (CAV));

3. RES\_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;

b) turistico-ricettive

1. TR\_01 Strutture ricettive alberghiere;

2. TR\_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, ostelli per la gioventù);

3. TR\_03 Fabbricati per punti di ristoro;

4. TR\_04 Strutture ricettive all'aria aperta;

c) artigianale e industriale

1. AI\_01 Attività produttive di beni;

2. AI\_02 Industria;

3. AI\_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso;

d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;

1. DIR\_01 Uffici in genere;

2. DIR\_02 Attività produttive di servizi;

3. DIR\_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;

4. DIR\_04 Strutture militari e penitenziarie;

5. DIR\_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;

6. DIR\_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;

7. DIR\_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;

8. DIR\_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;

9. DIR\_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;

10. COMM\_01 Medie strutture di Vendita;

11. COMM\_02 Grandi strutture di Vendita;

12. COMM\_03 Centri commerciali;

13. COMM\_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;

14. SS\_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);

15. SS\_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;

16. SS\_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;

e) Agricolo-zootecnica

1. AZ\_01 Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola/zootecnica/silvicoltura/acquacoltura/itticoltura;



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

2. AZ\_02 Strutture e impianti produttivi agro-alimentari;

3. AZ\_03 Strutture agrituristiche.

2. Nel caso in cui alcune destinazioni non fossero state previste si procede per analogia.

L'art.5 al comma 1 stabilisce i limiti dimensionali dei servizi strettamente connessi alla residenza seguenti:

a) studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;

b) attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della legge regionale 18 maggio 2006, n. 5 (Disciplina generale delle attività commerciali), e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 300 mq nei comuni con popolazione residente sino a 10.000 abitanti e a 500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti o ricompresi nella città metropolitana;

c) attività artigianali e socio-sanitarie, compresi ambulatori per persone e/o animali, di superficie utile netta non superiore a 500 mq;

d) attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq;

e) attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq.

L'art.5 al comma 3 precisa in riferimento ai piani attuativi che i limiti dimensionali suddetti si applicano ai piani approvati successivamente all'entrata in vigore della direttiva in esame.

L'art. 6 (Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso), riprendendo quanto previsto dalla LR23/1985, così recita:

1. Le norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali comunali individuano le categorie funzionali urbanisticamente rilevanti indicate nell'articolo 11, comma 1, della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, compatibili con ciascuna zona omogenea prevista ai sensi dell'articolo 3 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 e prevedono per ogni categoria funzionale le destinazioni d'uso ammissibili indicate nell'articolo 4.

2. Costituisce "mutamento della destinazione d'uso non rilevante a fini urbanistici" tra le destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico comunale, ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, tale da comportare l'assegnazione dell'unità immobiliare alla medesima categoria funzionale. Il "mutamento della destinazione d'uso non rilevante ai fini urbanistici" è sempre ammesso previa comunicazione al SUAPE, salvo espresse previsioni dello strumento urbanistico comunale successive all'entrata in vigore della legge regionale n. 11 del 2017, ed eventuale verifica delle condizioni previste dall'articolo 5, resa in forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa – Testo A), e successive modifiche ed integrazioni.

3. Costituisce "mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici" tra le destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico comunale, ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

*diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, tale da comportare l'assegnazione dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale. Il "mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici" è ammesso previa verifica delle previsioni urbanistiche dello strumento urbanistico comunale ed è soggetto a SCIA.*

*4. Qualunque mutamento della destinazione d'uso – urbanisticamente rilevante o non rilevante – comporta il rispetto dei parametri edilizi previsti dallo strumento urbanistico comunale e dei parametri previsti dalle altre normative di settore aventi incidenza nell'attività edilizia, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle di carattere igienico-sanitario, quelle relative alle dotazioni di parcheggi, alla sicurezza, ecc., fatto salvo quanto di seguito precisato:*

*a) il mutamento di destinazione d'uso non rilevante ai fini urbanistici non richiede gli spazi per parcheggio previsti dall'articolo 15-quater, comma 1, della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni;*

*b) il mutamento di destinazione d'uso non rilevante ai fini urbanistici non comporta il pagamento della quota parte del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione, previsto dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A));*

*c) non è mai possibile modificare la destinazione dei parcheggi costituenti dotazioni ai sensi dell'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), salvo il reperimento di equivalenti superfici.*

*5. Si specifica che:*

*a) le unità immobiliari residenziali in zona urbanistica "agricola" o in zona "turistica/industriale/artigianale/per servizi", rientrano sempre nella categoria urbanisticamente rilevante "a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza";*

*b) depositi, magazzini, posti auto, autorimesse, locali cantina, ecc, accessori o pertinenziali, fatto salvo quanto indicato alla lettera a), accedono alla categoria urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso principale;*

*c) depositi e magazzini non accessori o non pertinenziali rientrano nella categoria urbanisticamente rilevante "c) artigianale e industriale";*

*d) posti auto e autorimesse non accessori o non pertinenziali rientrano nella categoria urbanisticamente rilevante "d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria".*

\*\*\*

Alla luce della normativa regionale soprarichiamata, si propone di aggiornare il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Selargius entrato in vigore il 22/06/2017, individuando le categorie funzionali urbanisticamente rilevanti, compatibili con ciascuna zona omogenea del PUC e prevedendo per ogni categoria funzionale le destinazioni d'uso ammissibili, sebbene la stessa normativa regionale già prevalga sulle disposizioni del PUC.

Si propone inoltre di integrare nel Regolamento Edilizio i limiti dimensionali dei servizi strettamente connessi alla residenza e la disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso.

Infine si propone di eliminare i rimandi al Piano Commerciale Comunale, che non esiste e che non dovrà essere più fatto.

\*\*\*



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

## Norma modificata:

### **ART. 19 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (Regolamento Edilizio)**

1. Relativamente alle destinazioni d'uso sono individuate le seguenti categorie funzionali **urbanisticamente rilevanti**:

- a) residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- b) turistico-ricettiva;
- c) artigianale e industriale;
- d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
- e) agricolo-zootecnica.

~~2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.~~

~~3. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 1.~~

~~4. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.~~

~~5. Il mutamento della destinazione d'uso da una categoria funzionale all'altra è possibile a condizione che siano rispettate le norme urbanistiche ed edilizie della nuova destinazione.~~

~~6. Il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale 23 dicembre 1983, n. 2266/U o dalle norme dello strumento urbanistico comunale è consentito solo ove l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.~~

~~7. Il mutamento della destinazione d'uso con opere esterne e quello rilevante a fini urbanistici, di cui ai commi 3 e 5, è soggetto a permesso di costruire. Nelle restanti ipotesi il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a SCIA.~~

~~8. E' consentito il mutamento della destinazione d'uso di edifici che, per le loro particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio interessato. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire ed è subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura tripla.~~

~~9. Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico ricettiva. Nel caso tali mutamenti non comportino l'esecuzione di opere edilizie soggette a permesso di costruire non si applicano i commi 3 e 5 e si realizzano mediante SCIA.~~



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

~~10. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale, inquadrabili come variazioni essenziali, si applicano le sanzioni previste dall'art. 6 della LR23/1985.~~

~~11. Nei restanti casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza del permesso di costruire, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente in materia edilizia ordina il ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata e irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione dovuto e comunque non inferiore a 500 euro. In caso di inottemperanza entro novanta giorni, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente ne dispone l'esecuzione d'ufficio e, ove questa non sia possibile, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore dell'immobile conseguente al mutamento della destinazione d'uso, calcolato secondo i valori correnti dell'Agenzia del territorio.~~

~~12. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di SCIA si applicano le sanzioni previste all'art. 14 della LR23/1985."~~

**2. Si definisce destinazione d'uso ognuna delle funzioni ammissibili all'interno di una unità immobiliare in riferimento a ciascuna categoria funzionale urbanisticamente rilevante, come segue:**

**a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza**

**1. RES 01 Abitazioni;**

**2. RES 02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & breakfast, Residence, Domos, case e appartamenti per le vacanze (CAV));**

**3. RES 03 Servizi strettamente connessi alla residenza;**

**b) turistico-ricettive**

**1. TR 01 Strutture ricettive alberghiere;**

**2. TR 02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, ostelli per la gioventù);**

**3. TR 03 Fabbricati per punti di ristoro;**

**4. TR 04 Strutture ricettive all'aria aperta;**

**c) artigianale e industriale**

**1. AI 01 Attività produttive di beni;**

**2. AI 02 Industria;**

**3. AI 03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso;**

**d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;**

**1. DIR 01 Uffici in genere;**

**2. DIR 02 Attività produttive di servizi;**

**3. DIR 03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;**

**4. DIR 04 Strutture militari e penitenziarie;**



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

**5. DIR 05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;**

**6. DIR 06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;**

**7. DIR 07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;**

**8. DIR 08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;**

**9. DIR 09 Attrezzature e strutture per la mobilità;**

**10. COMM 01 Medie strutture di Vendita;**

**11. COMM 02 Grandi strutture di Vendita;**

**12. COMM 03 Centri commerciali;**

**13. COMM 04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;**

**14. SS 01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);**

**15. SS 02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;**

**16. SS 03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;**

## **e) Agricolo-zootecnica**

**1. AZ 01 Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola/zootecnica/silvicoltura/acquacoltura/itticoltura;**

**2. AZ 02 Strutture e impianti produttivi agro-alimentari;**

**3. AZ 03 Strutture agrituristiche.**

**Nel caso in cui alcune destinazioni non fossero state previste si procede per analogia.**

**3. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.**

**4. Sono servizi strettamente connessi alla residenza gli usi ad essa complementari, destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione unicamente i locali presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C, e all'interno dei centri rurali, destinati a:**

- studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;**
- attività commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;**
- attività artigianali e socio-sanitarie, compresi ambulatori per persone e/o animali, di superficie utile netta non superiore a 500 mq;**
- attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq;**
- attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti**



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

**L'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq.**

**5. Non sono servizi connessi alla residenza i servizi pubblici o gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggio, la cui dotazione deve essere garantita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, in sede di pianificazione. La dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza da assicurare nella formazione dei piani attuativi è pari al 5 per cento del volume complessivamente previsto dal piano attuativo.**

**6. Nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C all'interno dei piani attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati, è consentita la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza nel rispetto delle previsioni di cui al comma 2 e a condizione che siano state ottemperate tutte le disposizioni convenzionali. La modifica è subordinata alla positiva valutazione del consiglio comunale, da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta con apposita deliberazione, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo.**

**7. Costituisce mutamento della destinazione d'uso non rilevante a fini urbanistici ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, tale da comportare, all'interno della medesima categoria funzionale, l'assegnazione dell'unità immobiliare a una delle destinazioni ammissibili previste dallo strumento urbanistico.**

**8. Il mutamento della destinazione d'uso non rilevante a fini urbanistici è soggetto a comunicazione al SUAPE.**

**9. Il mutamento della destinazione d'uso di cui al comma 7 è sempre ammesso, salvo espresse previsioni dello strumento urbanistico introdotte successivamente all'entrata in vigore della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11 (Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia. Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985, alla legge regionale n. 45 del 1989, alla legge regionale n. 8 del 2015, alla legge regionale n. 28 del 1998, alla legge regionale n. 9 del 2006, alla legge regionale n. 22 del 1984 e alla legge regionale n. 12 del 1994).**

**10. Costituisce mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 1.**

**11. Il mutamento della destinazione d'uso rilevante a fini urbanistici è soggetto a SCIA ed è regolamentato dallo strumento urbanistico generale comunale.**

**12. Il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale è consentito solo se l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.**

**13. È sempre consentita, alle condizioni previste dal comma 12, la variazione di destinazione d'uso degli immobili per destinarli ad attività sportive.**

**14. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.**



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

**15. È consentito, in aggiunta ai casi previsti dai commi 6, 9, 11 e 13, il mutamento della destinazione d'uso di edifici che, per le loro particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio interessato. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire ed è subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.**

**16. Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a) e b).**

**17. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di SCIA o comunicazione, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente in materia edilizia ordina il ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata e irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione dovuto e comunque non inferiore a euro 500. In caso di inottemperanza entro novanta giorni, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente ne dispone l'esecuzione d'ufficio e, se questa non sia possibile, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore dell'immobile conseguente al mutamento della destinazione d'uso, calcolato secondo i valori correnti dell'Agenzia del territorio.**

**18. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di SCIA o comunicazione, fino all'irrogazione della sanzione pecuniaria, può essere ottenuto l'accertamento di conformità, al ricorrere delle condizioni di cui all'articolo 16, comma 1 della LR23/85 e ss.mm.ii.. La sanatoria è subordinata alla presentazione della documentazione progettuale prevista e al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e, comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500.**

**19. È fatta salva l'applicazione delle ulteriori sanzioni previste dagli articoli 6, 7 e 10 bis della LR23/1985 e ss.mm.ii., relative alle eventuali opere eseguite in assenza o in difformità di permesso di costruire, SCIA, o comunicazione di inizio lavori.**

**20. Qualunque mutamento della destinazione d'uso - urbanisticamente rilevante o non rilevante - comporta il rispetto dei parametri edilizi previsti dallo strumento urbanistico comunale e dei parametri previsti dalle altre normative di settore aventi incidenza nell'attività edilizia, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle di carattere igienico-sanitario, quelle relative alle dotazioni di parcheggi, alla sicurezza, ecc., fatto salvo quanto di seguito precisato:**

**a) il mutamento di destinazione d'uso non rilevante ai fini urbanistici non richiede gli spazi per parcheggio previsti dall'articolo 15-quater, comma 1, della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni;**

**b) il mutamento di destinazione d'uso non rilevante ai fini urbanistici non comporta il pagamento della quota parte del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione, previsto dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno**



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

**2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A));**

**c) non è mai possibile modificare la destinazione dei parcheggi costituenti dotazioni ai sensi dell'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), salvo il reperimento di equivalenti superfici.**

**21. Si specifica che:**

**a) le unità immobiliari residenziali in zona urbanistica "agricola" o in zona "turistica/industriale/artigianale/per servizi", rientrano sempre nella categoria urbanisticamente rilevante "a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza";**

**b) depositi, magazzini, posti auto, autorimesse, locali cantina, ecc, accessori o pertinenziali, fatto salvo quanto indicato alla lettera a), accedono alla categoria urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso principale;**

**c) depositi e magazzini non accessori o non pertinenziali rientrano nella categoria urbanisticamente rilevante "c) artigianale e industriale";**

**d) posti auto e autorimesse non accessori o non pertinenziali rientrano nella categoria urbanisticamente rilevante "d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria".**

## ART. 2 - ZONA A - CENTRO STORICO (Norme Tecniche di Attuazione)

Omissis ...

### 5. DESTINAZIONI D'USO:

a) oltre alla residenza sono ammessi: esercizi commerciali per la vendita al minuto, attività artigianali non moleste non pericolose e non inquinanti di beni e servizi alle famiglie, pubblici esercizi, uffici e studi privati, autorimesse, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose, attività culturali, turistiche, della ricerca, strutture direzionali, di ristoro, per l'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità;

b) per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali si rimanda ~~allo specifico Piano Commerciale Comunale~~ **alla specifica normativa in materia.**

c) **Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza, compatibili con la Zona A di Selargius sono:**

- **RES\_01 Abitazioni;**
- **RES\_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & breakfast, Residence, Domos, case e appartamenti per le vacanze (CAV));**
- **RES\_03 Servizi strettamente connessi alla residenza (studi professionali, attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, socio-sanitarie e uffici in genere).**



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

- d) Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante direzionale, commerciale e socio-sanitaria, compatibili con la Zona A di Selargius sono:
- DIR\_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
  - DIR\_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;
  - COMM\_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro.
- e) Le attività ammesse nella precedente lettera d) dovranno rispettare tutti i requisiti igienico sanitari ambientali e acustici al fine di preservare la quiete pubblica.
- f) Le attività ammesse nella precedente lettera d) dovranno inserirsi armonicamente nel tessuto storico, rispettando i caratteri tipologici della tradizione e laddove i tipi edilizi non fossero quelli dell'abaco del Piano Particolareggiato, trattandosi di edifici specialistici non previsti nello stesso abaco, dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio Regionale in quanto varianti urbanistiche al Piano Particolareggiato.

Omissis ...

## ART. 4 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SOTTOZONE B1-B2-B3-B4 (Norme Tecniche di Attuazione)

Omissis ...

### 3. DESTINAZIONI D'USO:

a) oltre alla residenza sono ammessi: esercizi commerciali, attività artigianali non moleste non pericolose e non inquinanti di beni e servizi alle famiglie, pubblici esercizi, uffici e studi privati, autorimesse, depositi, strutture associative, socio-sanitarie a carattere locale, sociali e religiose, attività culturali, turistiche, della ricerca, strutture direzionali, finanziarie, di ristoro, per l'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità;

b) per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali si rimanda alle ~~specifico Piano Commerciale Comunale~~ alla specifica normativa in materia.

- c) Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza, compatibili con la Zona B di Selargius sono:
- RES\_01 Abitazioni;
  - RES\_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & breakfast, Residence, Domos, case e appartamenti per le vacanze (CAV));
  - RES\_03 Servizi strettamente connessi alla residenza (studi professionali, attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, socio-sanitarie e uffici in genere).
- d) Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

**urbanisticamente rilevante artigianale e industriale, compatibili con la Zona B di Selargius sono:**

**AI\_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso;**

e) **Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante direzionale, commerciale e socio-sanitaria, compatibili con la Zona B di Selargius sono:**

- **DIR\_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;**
- **DIR\_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;**
- **COMM\_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro.**

f) **Le attività ammesse nelle precedenti lettere d), e) dovranno rispettare tutti i requisiti igienico sanitari ambientali e acustici al fine di preservare la quiete pubblica.**

Omissis ...

## ART. 5 - ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE (Norme Tecniche di Attuazione)

Omissis ...

### 3. DESTINAZIONI D'USO:

a) oltre alla residenza sono ammessi: esercizi commerciali, attività artigianali non moleste non pericolose e non inquinanti di beni e servizi alle famiglie, pubblici esercizi, uffici e studi privati, autorimesse, depositi, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose, attività culturali, turistiche, della ricerca, strutture direzionali, finanziarie, di ristoro, per l'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità. Le attività sanitarie, alberghiere dovranno avere un raggio d'influenza comunale altrimenti troveranno ubicazione nelle zone G (servizi generali).

b) per quanto concerne il numero, l'ubicazione e le dimensioni delle attività commerciali delle medie strutture di vendita si rimanda ~~allo specifico Piano Commerciale Comunale~~ **alla specifica normativa in materia.**

c) **Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza, compatibili con la Zona C di Selargius sono:**

- **RES\_01 Abitazioni;**
- **RES\_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & breakfast, Residence, Domos, case e appartamenti per le vacanze (CAV));**
- **RES\_03 Servizi strettamente connessi alla residenza (studi professionali, attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, socio-sanitarie e uffici in genere).**

d) **Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale**



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

**urbanisticamente rilevante artigianale e industriale, compatibili con la Zona C di Selargius sono:**

**AI\_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso;**

e) **Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante direzionale, commerciale e socio-sanitaria, compatibili con la Zona C di Selargius sono:**

- **DIR\_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;**
- **DIR\_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;**
- **COMM\_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro.**

f) **Le attività ammesse nelle precedenti lettere d), e) dovranno rispettare tutti i requisiti igienico sanitari ambientali e acustici al fine di preservare la quiete pubblica.**

Omissis ...

**ART. 12 - ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE (Norme Tecniche di Attuazione)**

Omissis ...

### 3. DESTINAZIONI D'USO:

- a) è consentita la localizzazione di edifici per attività industriali, artigianali, depositi, edifici commerciali (supermercati, uffici, magazzini, etc.), servizi direzionali (call center, studi professionali, etc.), servizi connessi all'attività principale (asili e scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, attrezzature religiose, impianti sportivi e ricreativi, aree attrezzate a parco, mense, **ristoranti**, etc.). I servizi connessi all'attività principale **dovranno essere dimensionati per il fabbisogno della zona industriale, risultante da apposita indagine di mercato. sono ammissibili nei lotti privati e P.I.P. purché, nei lotti dell'intorno, non precludano o limitino l'insediamento di attività proprie della Zona D o il cambio di destinazione d'uso di fabbricati già esistenti.**<sup>47</sup>
- b) per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali delle medie strutture di vendita si rimanda **allo specifico Piano Commerciale Comunale alla specifica normativa in materia;**
- c) la destinazione residenziale è consentita, esclusivamente per il personale di custodia e/o per il conduttore dell'attività, per una sola abitazione di superficie utile non superiore a 100 mq;
- d) qualora il fabbricato sia destinato a una delle attività proprie della zona omogenea D la realizzazione di uffici, necessaria alla funzionalità dell'attività principale, è consentita solo con vincolo di pertinenzialità in relazione all'unità immobiliare principale, per una percentuale massima del 10% di superficie netta calpestabile. E' ammissibile la realizzazione di superfici maggiori e anche con autonomia funzionale, ma questi rilevano ai fini del calcolo del costo di costruzione.
- e) le aree inedificate di pertinenza dei lotti, non interessate da parcheggi o a percorsi di accesso, dovranno essere opportunamente sistemate a verde, ovvero realizzate con materiali

<sup>47</sup> Proposta di integrazione a seguito della variante n°1 del 2019 per riclassificazione urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (proposta di variante n°7).



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

drenanti.

- f) le recinzioni dei lotti sui fronti stradali dovranno essere del tipo “a vista” e sistemate con piante rampicanti (es: gelsomino, buganvillea), fatte salve le eccezioni previste da norme specifiche per particolari attività che necessitano di misure speciali di protezione;
- g) nella sottozona **D2.7**, in fase di predisposizione del piano attuativo, la localizzazione delle attività dovrà rispettare il principio di separare le attività salubri da quelle insalubri, affinché sia perseguito l’armonico accostamento dei diversi tipi di attività (industriali, artigianali, commerciali, per servizi), soprattutto per evitare pericolose interferenze dovute alle attività insalubri che potrebbero emettere anche incidentalmente sostanze pericolose per l’ambiente e per la salute delle persone, nonostante l’utilizzo di tutte le precauzioni atte a scongiurare il rischio. In particolare, per la realizzazione di servizi connessi all’attività principale quali: asili nido aziendali o interaziendali, dovranno essere garantiti livelli di salubrità e igienico sanitari per lo specifico servizio con particolare riferimento all’inquinamento atmosferico e acustico;

**h) nella sottozona D2.1/G, in aggiunta alle destinazioni d’uso delle Zone D indicate nelle precedenti lettere a), c), d), sono ammesse anche le seguenti destinazioni d’uso<sup>48</sup> tipiche dei servizi generali (G):**

**- uffici in genere;**

**- attività produttive di servizi;**

**- attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;**

**- attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc.;**

**- attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc.;**

**- attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc.);**

**- ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali.**

**Le modalità di intervento delle suddette attività devono rispettare il criterio generale di non precludere o limitare l’insediamento futuro nei lotti liberi dell’intorno di attività proprie della Zona D o il cambio di destinazione d’uso in fabbricati già esistenti, evitando incompatibilità per questioni ambientali.**

**Alcune attività (attrezzature e strutture per la cultura e congressuali; attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo; attrezzature e strutture per lo sport) dovranno fare in modo che vengano rispettati i parametri acustici stabiliti dalla normativa ed eventuali altri parametri ambientali. Laddove ciò non fosse possibile tali attività non potranno essere ubicate.**

**Altre attività (attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali; ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali), dovranno prevedere esclusivamente attività che non richiedano una permanenza continua dell’utenza, ma esclusivamente attività temporanee nell’arco del giorno o della notte, eventualmente anche quotidiane, oltre che rispettare i parametri acustici stabiliti dalla normativa ed eventuali altri parametri ambientali. Laddove ciò non fosse possibile tali attività non potranno essere ubicate.**

**i) Le destinazioni d’uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale**

<sup>48</sup> Proposta di integrazione a seguito di variante urb. per riclassificazione sottozona D2.1 in zona mista D/G (vd. Scheda relativa).

Questo elenco è tratto dall’Allegato alla Delib.G.R. n. 52/22 del 22.11.2017 da cui sono state prese solo le destinazioni ritenute ammissibili.



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

**urbanisticamente rilevante artigianale e industriale, compatibili con la Zona D di Selargius sono:**

**AI\_01 Attività produttive di beni;**

**AI\_02 Industria;**

**AI\_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso;**

**i) Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante direzionale, commerciale e socio-sanitaria, compatibili con la Zona D di Selargius sono:**

**DIR\_01 Uffici in genere;**

**DIR\_02 Attività produttive di servizi;**

**DIR\_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;**

**DIR\_04 Strutture militari e penitenziarie;**

**DIR\_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;**

**DIR\_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;**

**DIR\_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;**

**COMM\_01 Medie strutture di Vendita;**

**COMM\_02 Grandi strutture di Vendita;**

**COMM\_03 Centri commerciali;**

**COMM\_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;**

**SS\_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);**

**SS\_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;**

**k) La destinazione d'uso ammissibile, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante residenziale, compatibile con la Zona D di Selargius, tenuto conto delle limitazioni di cui alla precedente lettera c), è:**

**RES\_01 Abitazioni**

Omissis ...

## ART. 15 - ZONA E - AREE AGRICOLE (Norme Tecniche di Attuazione)

Omissis ...

### 3. DESTINAZIONI D'USO:

a) attività agricole, pastorali, zootecniche, ittiche, di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, silvicoltura, coltivazione industriale del legno, agriturismo, attrezzature e impianti connessi alle attività elencate precedentemente, punti ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, con annesso altre strutture di servizio, di dimensioni limitate, relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative), strutture sociali (per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e del disagio sociale), residenza e tutte le attività non previste e/o non compatibili con le altre zone omogenee. Le residenze sono consentite unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola con dimensione minima del lotto, composta anche da corpi aziendali contigui, non inferiore a 3 Ha. Si considerano contigui i corpi aziendali antistanti separati da strada pubblica o gravata da uso pubblico di tipo "f" ai sensi



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

del D.lgs. 285/92. **E' ammesso anche l'asservimento così come specificato al comma 4 lettera g) del presente articolo.**<sup>49</sup>

Omissis ...

**j) Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante *agricolo-zootecnica*, compatibili con la Zona E di Selargius sono:**

**AZ\_01 Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola/zootecnica/silvicoltura/acquacoltura/itticoltura;**

**AZ\_02 Strutture e impianti produttivi agro-alimentari;**

**AZ\_03 Strutture agrituristiche.**

**k) Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante *residenziale*, compatibili con la Zona E di Selargius sono:**

**RES\_01 Abitazioni;**

**l) Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante *turistico-ricettive*, compatibili con la Zona E di Selargius sono:**

**TR\_03 Fabbricati per punti di ristoro;**

**m) Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante *direzionale, commerciale e socio-sanitaria*, compatibili con la Zona E di Selargius sono:**

**SS\_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale.**

Omissis ...

## ART. 16 - ZONA G – SERVIZI GENERALI (Norme Tecniche di Attuazione)

Omissis ...

### 3. DESTINAZIONI D'USO:

**a) Servizi generali, commerciali, per lo sport, direzionali, sanitarie e socio sanitarie e di supporto alle infrastrutture sovracomunali.**

**b) Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante *direzionale, commerciale e socio-sanitaria*, compatibili con la Zona G di Selargius sono:**

**DIR\_01 Uffici in genere;**

**DIR\_02 Attività produttive di servizi;**

**DIR\_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;**

**DIR\_04 Strutture militari e penitenziarie;**

**DIR\_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;**

**DIR\_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;**

**DIR\_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;**

**DIR\_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;**

**DIR\_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;**

<sup>49</sup> Proposta di integrazione a seguito di variante urb. per modifica asservimento in Zona Agricola (vd. Scheda relativa).



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

---

**COMM 01 Medie strutture di Vendita;**

**COMM 02 Grandi strutture di Vendita;**

**COMM 03 Centri commerciali;**

**COMM 04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;**

**SS 01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);**

**SS 02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;**

**SS 03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;**

**c) Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante *turistico-ricettiva*, compatibili con la Zona G di Selargius sono:**

**TR 01 Strutture ricettive alberghiere;**

Omissis ...



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

## **Proposta di Variante n. 10h**

OGGETTO: **Distanze locali per gioco d'azzardo.**

CLASSIFICAZIONE: **Atto non costituente variante**

RIFERIMENTO ELABORATI: Progetto di Piano – Elaborato 3 (Regolamento Edilizio).

### CONDIZIONI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE:

Trattasi di recepimento, di variazioni automatiche previste dalle vigenti disposizioni regionali, negli elaborati normativi del PUC, secondo la lettera d) del paragrafo 3.2 dell'allegato alla Delib. G.R. n°5/48 del 29/01/2019.

### DESCRIZIONE:

La LR2 dell'11/01/2019, intitolata *disposizioni in materia di disturbo da gioco d'azzardo*, all'art.12 comma 2 prevede che:

*E' vietata l'apertura di sale da gioco, sia tradizionali sia Video lottery terminal (VLT), e di spazi per il gioco, sia la nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'articolo 110, comma 6, del regio decreto n.773 del 1931, in locali che si trovino ad una distanza determinata dalla Giunta regionale entro il limite massimo di 500 metri, misurati per la distanza pedonale più breve, da istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semi residenziali operanti in ambito sanitario o socio-sanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori.*

Il comma 5 specifica che:

*La Giunta regionale, entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, determina le distanze di cui al comma 2, tenendo conto della densità demografica dei comuni.*

Si propone pertanto di aggiornare l'art.44 del Regolamento Edilizio come segue:

### **Norma modificata:**

#### ***Art. 44 Destinazione d'uso di zona***

**1.** Per ogni zona sono definite nello strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione.

**2.** *E' vietata l'apertura di sale da gioco, sia tradizionali sia Video lottery terminal (VLT), e di spazi per il gioco, sia la nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'articolo 110, comma 6, del regio decreto n.773 del 1931, in locali che si trovino ad una distanza (determinata dalla Giunta regionale entro tre mesi dall'entrata in vigore della LR2/2019) avente il limite massimo di 500 metri, misurati per la distanza pedonale più breve, da istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semi residenziali operanti in ambito sanitario o socio-sanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori.*



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

## 5. ELENCO ELABORATI

La presente Variante n°1 al PUC di Selargius è composta dai tre specifici elaborati seguenti:

| N°  | Titolo                                                                                                         |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0.1 | Relazione Variante n°1 al PUC                                                                                  |
| 0.2 | Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS                                                     |
| 0.3 | Raffronto tra la zonizzazione del PUC vigente e quella della variante n°1, riguardante le principali modifiche |

nonché da tutti gli elaborati costituenti il PUC adeguato al PPR, sia quelli oggetto di variazione a seguito delle proposte contenute nella variante urbanistica, sia quelli che non hanno subito modifiche, fatta eccezione per quelli relativi allo studio di compatibilità, ai sensi dell'art.8 comma 2 delle Norme di Attuazione del PAI (Delib. C.C.50 del 2015) e per quelli relativi alla VAS (Delib. C.C.73 del 2017).

Il riferimento sono gli elaborati del PUC di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n°73 del 31/10/2017, in cui sono stati armonizzati gli elaborati di cui alle deliberazioni di C.C. n51 del 10/09/2015, n1 del 19/01/2017 e n26 del 04/05/2017 conseguenti alla Verifica di coerenza di cui alla Det.D/G 941 del 25/05/2017.

In sostanza la presente variante, così come la Delib. C.C.73/2017, contiene il riordino complessivo degli elaborati del PUC, affinché si possa disporre della versione aggiornata del piano.

L'elenco completo degli elaborati, facenti parte della presente variante, è:

### VARIANTE N°1

| N°  | Scala | Titolo                                                                                                         | Variazione rispetto alla delib. C.C. 73 del 2017 |
|-----|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 0.1 |       | Relazione Variante n°1 al PUC                                                                                  | nuovo                                            |
| 0.2 |       | Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS                                                     | nuovo                                            |
| 0.3 |       | Raffronto tra la zonizzazione del PUC vigente e quella della variante n°1, riguardante le principali modifiche | nuovo                                            |

### ELABORATI (DEL PUC ADEGUATO AL PPR) REVISIONATI CON LE MODIFICHE DI CUI ALLA VARIANTE N°1

#### ASSETTO AMBIENTALE

| N°                       | Scala    | Titolo                        | Variazione rispetto alla delib. C.C. 73 del 2017 |
|--------------------------|----------|-------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>CARTE AGRONOMICHE</b> |          |                               |                                                  |
| 1                        |          | Relazione Agronomica          | non variato                                      |
| 2                        | 1:10.000 | Carta delle Unità delle Terre | non variato                                      |



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

|                                      |          |                                                                                     |             |
|--------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 3                                    | 1:10.000 | Carta della Capacità d'Uso dei Suoli                                                | non variato |
| 4                                    | 1:10.000 | Carta dell'Uso del Suolo                                                            | non variato |
| 5                                    | 1:10.000 | Carta della Copertura Vegetale                                                      | non variato |
| 6                                    | 1:10.000 | Carta della Zonizzazione Agricola                                                   | variato     |
| 7                                    | 1:10.000 | Carta della Suscettività d'uso dei suoli                                            | non variato |
| <b>CARTE GEOLOGICHE</b>              |          |                                                                                     |             |
| A                                    |          | Relazione Geologica                                                                 | non variato |
| 1                                    | 1:10.000 | Carta geo-litologica                                                                | non variato |
| 2                                    | 1:10.000 | Carta geologico-tecnica                                                             | non variato |
| 3                                    | 1:10.000 | Carta geomorfologica                                                                | non variato |
| 4                                    | 1:10.000 | Carta Idrogeologica                                                                 | non variato |
| 5                                    | 1:10.000 | Carta dell'Acclività                                                                | non variato |
| <b>BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI</b> |          |                                                                                     |             |
| 1                                    | 1:10.000 | Carta dei Beni Ambientali (art. 17 c.3 NTA PPR)                                     | non variato |
| 2                                    | 1:10.000 | Carta delle Componenti di Paesaggio con valenza Ambientale (art. 21 c.1 NTA PPR)    | non variato |
| 3                                    | 1:10.000 | Carta delle Componenti di Paesaggio con valenza Ambientale (art. 21 c.2 NTA PPR)    | non variato |
| 4                                    | 1:10.000 | Carta delle Valenze Ambientali: Beni Ambientali (art.142 c.1 lett. c D.Lgs.42/2004) | non variato |

## ASSETTO STORICO CULTURALE

| N°                            | Scala    | Titolo                                                                                                                                  | Variazione rispetto alla delib. C.C. 73 del 2017 |
|-------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>BENI STORICO CULTURALI</b> |          |                                                                                                                                         |                                                  |
| 1                             |          | Relazione sui Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale.                                                                 | variato                                          |
| 1                             |          | Relazione sui Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale. DEPURATO                                                        | variato                                          |
| 2                             |          | Catalogo dei Beni Storico Culturali di cui al Repertorio del Mosaico 2014 – volume Beni Architettonici - Delib.G.R. 39/1 del 10/01/2014 | variato                                          |
| 3                             | 1:10.000 | Rappresentazione dei Beni Storico Culturali escluse le aree classificate a rischio archeologico.                                        | non variato                                      |
| 4                             | 1:10.000 | Rappresentazione dei Beni Storico Culturali e delle aree classificate a rischio archeologico – Dettaglio.                               | non variato                                      |
| 5A                            |          | Documentazione fotografica dei Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale. Dal n°1 al n°24.                               | non variato                                      |
| 5B                            |          | Documentazione fotografica dei Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale. Dal n°25 al n°57.                              | non variato                                      |
| 6                             | 1:10.000 | Rappresentazione dei Beni Storico Culturali e delle aree classificate a rischio archeologico.                                           | non variato                                      |
| 7                             | 1:10.000 | Rappresentazione dei Beni Storico Culturali e delle aree classificate a rischio archeologico, sovrapposti all'Uso del Suolo.            | non variato                                      |
| 8                             | 1:10.000 | Rappresentazione dei Beni Storico Culturali e delle aree classificate a rischio archeologico, sovrapposti al PUC.                       | variato                                          |
| 9                             | 1:4.000  | Rappresentazione dei piani attuativi interessati dai beni storico culturali.                                                            | variato                                          |
| 10                            | 1:4.000  | Rappresentazione di dettaglio dei Beni Storico Culturali nel centro urbano sovrapposti al PUC.                                          | variato                                          |



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

| <b>VIABILITA' STORICA</b> |          |                                                                                                                                   |             |
|---------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1                         | 1:10.000 | Rappresentazione della viabilità risalente al 1845 sulla base della Carta dell'Ufficio Tecnico Erariale n°16* (Quadro di Unione). | non variato |

## ASSETTO INSEDIATIVO

| N° | Scala | Titolo                                       | Variazione rispetto alla delib. C.C. 73 del 2017 |
|----|-------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| A  |       | Relazione sull'Assetto Insediativo           | variato                                          |
| A  |       | Relazione sull'Assetto Insediativo. DEPURATO | variato                                          |

## EDIFICATO ESISTENTE

|   |          |                                                                                                                                                 |             |
|---|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1 | 1:10.000 | Rappresentazione dello stato attuale dell'edificazione secondo le categorie del PPR nell'intero territorio comunale.                            | non variato |
| 2 | 1:4.000  | Rappresentazione dello stato attuale dell'edificazione secondo le categorie del PPR nell'area dell'abitato principale e della zona industriale. | non variato |
| 3 | 1:4.000  | Rappresentazione dello stato attuale dell'edificazione secondo le categorie del PPR nell'area dell'abitato di Su Planu e Is Corrias.            | non variato |
| 4 | 10.000   | Edifici in ambito extraurbano privi di titolo abilitativo                                                                                       | non variato |

## SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

|    |          |                                                                                                                                                                         |             |
|----|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1  | 1:10.000 | Rappresentazione della rete della viabilità ricadente in tutto il territorio comunale secondo le categorie previste dal Codice della Strada.                            | non variato |
| 2  | 1:4.000  | Rappresentazione della rete della viabilità ricadente nell'area dell'abitato principale e della zona industriale secondo le categorie previste dal Codice della Strada. | non variato |
| 3  | 1:4.000  | Rappresentazione della rete della viabilità ricadente nell'area dell'abitato di Su Planu e Is Corrias secondo le categorie previste dal Codice della Strada.            | non variato |
| 4  | varie    | Rappresentazione della rete dei rifiuti in tutto il territorio comunale.                                                                                                | non variato |
| 5  | 1:4.000  | Rappresentazione della rete delle acque reflue bianche ricadente nell'area dell'abitato principale e della zona industriale.                                            | non variato |
| 6  | 1:4.000  | Rappresentazione della rete delle acque reflue bianche ricadente nell'area dell'abitato di Su Planu e Is Corrias.                                                       | non variato |
| 7  | 1:4.000  | Rappresentazione della rete delle acque reflue nere ricadente nell'area dell'abitato principale e della zona industriale.                                               | non variato |
| 8  | 1:4.000  | Rappresentazione della rete delle acque reflue nere ricadente nell'area dell'abitato di Su Planu e Is Corrias.                                                          | non variato |
| 9  | 1:10.000 | Rappresentazione della rete delle acque di approvvigionamento ricadente in tutto il territorio comunale.                                                                | non variato |
| 10 | 1:4.000  | Rappresentazione della rete delle acque di approvvigionamento ricadente nell'area dell'abitato principale e della zona industriale.                                     | non variato |
| 11 | 1:4.000  | Rappresentazione della rete delle acque di approvvigionamento ricadente nell'area dell'abitato di Su Planu e Is Corrias.                                                | non variato |
| 12 | 1:10.000 | Rappresentazione della rete dell'energia elettrica ricadente in tutto il territorio comunale.                                                                           | non variato |

## PIANIFICAZIONE VIGENTE

|   |          |                                                                                |             |
|---|----------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1 | 1:10.000 | Zonizzazione dell'intero territorio comunale da P.R.G.                         | non variato |
| 2 | 1:4.000  | Zonizzazione dell'abitato principale e della zona industriale da P.R.G.        | non variato |
| 3 | 1:4.000  | Zonizzazione dell'abitato di Su Planu e Is Corrias da P.R.G.                   | non variato |
| 4 | 1:10.000 | Individuazione delle aree oggetto di riclassificazione urbanistica nell'intero | non variato |



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

|                                 |                                |                                                                                                                                              |             |
|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|                                 |                                | territorio comunale.                                                                                                                         |             |
| 5                               | 1:4.000                        | Individuazione delle aree oggetto di riclassificazione urbanistica nell'abitato principale e nella zona industriale.                         | non variato |
| 6                               | 1:4.000                        | Individuazione delle aree oggetto di riclassificazione urbanistica nell'abitato di Su Planu e Is Corrias.                                    | non variato |
| 7                               | 1:2.000                        | Zonizzazione del settore nord-ovest dell'abitato principale: località San Lussorio                                                           | non variato |
| 8                               | 1:2.000                        | Zonizzazione del settore sud-ovest dell'abitato principale: località Santa Lucia                                                             | non variato |
| 9                               | 1:2.000                        | Zonizzazione del settore est dell'abitato principale: centro matrice – San Salvatore – San Nicolò                                            | non variato |
| 10                              | 1:2.000                        | Zonizzazione dell'abitato di Is Corrias                                                                                                      | non variato |
| 11                              | 1:2.000                        | Zonizzazione dell'abitato di Su Planu                                                                                                        | non variato |
| <b>PIANIFICAZIONE ATTUATIVA</b> |                                |                                                                                                                                              |             |
| 1                               | 1:4.000                        | Individuazione dei piani attuativi ricadenti nell'area dell'abitato principale e della zona industriale.                                     | variato     |
| 2                               | 1:4.000                        | Individuazione dei piani attuativi ricadenti nell'area dell'abitato di Su Planu e Is Corrias.                                                | variato     |
| 3                               | 1:4.000                        | Suddivisione dei piani attuativi in aree destinate a lotti, cessioni e viabilità nell'area dell'abitato principale e della zona industriale. | variato     |
| 4                               | 1:4.000                        | Suddivisione dei piani attuativi in aree destinate a lotti, cessioni e viabilità nell'area dell'abitato di Su Planu e Is Corrias.            | variato     |
| 5                               | 1:10.000<br>1:4.000<br>1:2.000 | Rappresentazione dei comparti all'interno dei Piani di Risanamento Urbanistico.                                                              | variato     |
| 6                               | 1:4.000<br>1:2.000             | Rappresentazione del Piano Particolareggiato della Zona Industriale e del Piano per gli Insediamenti Produttivi.                             | variato     |

## AMBITI DI PAESAGGIO LOCALE

| N° | Scala    | Titolo                                                                            | Variazione rispetto alla delib. C.C. 73 del 2017                       |
|----|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 1:10.000 | Carta delle relazioni tra gli assetti ambientale, storico culturale e insediativo | non variato                                                            |
| 2  | 1:10.000 | Carta degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale.                                | non variato                                                            |
| 3  | 1:10.000 | Struttura paesaggistica del territorio                                            | non variato                                                            |
| 4  |          | Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale                                | eliminato poiché le modifiche faceva riferimento a precedenti passaggi |
| 4  |          | Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale. DEPURATO                      | non variato                                                            |



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

| N°    | Scala    | Titolo                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Variazione rispetto alla delib. C.C. 73 del 2017 |
|-------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1     |          | Relazione Generale                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | variato                                          |
| 1     |          | Relazione Generale. DEPURATO                                                                                                                                                                                                                                                                                       | variato                                          |
| 2     |          | Norme Tecniche di Attuazione                                                                                                                                                                                                                                                                                       | variato                                          |
| 2     |          | Norme Tecniche di Attuazione. DEPURATO                                                                                                                                                                                                                                                                             | variato                                          |
| 3     |          | Regolamento Edilizio                                                                                                                                                                                                                                                                                               | variato                                          |
| 3     |          | Regolamento Edilizio. DEPURATO                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Aggiunto                                         |
| 4     | 1:10.000 | Zonizzazione dell'intero territorio comunale                                                                                                                                                                                                                                                                       | variato                                          |
| 5     | 1:4.000  | Zonizzazione dell'abitato principale e della zona industriale                                                                                                                                                                                                                                                      | variato                                          |
| 6     | 1:4.000  | Zonizzazione dell'abitato di Su Planu e Is Corrias                                                                                                                                                                                                                                                                 | variato                                          |
| 7     | 1:4.000  | Comparti soggetti ad accordi ex art. 11 Legge 241/90                                                                                                                                                                                                                                                               | non variato                                      |
| 8     | 10.000   | Aree di rispetto, a rischio, a forte acclività, fasce di tutela dei corpi idrici da PAI e servitù ricadenti nel territorio comunale                                                                                                                                                                                | variato                                          |
| 8 bis | 10.000   | Sovrapposizione aree di pericolosità e zonizzazione dell'intero territorio comunale                                                                                                                                                                                                                                | variato                                          |
| 9     | 1:4.000  | Individuazione delle Zone A e B e relativi standard.                                                                                                                                                                                                                                                               | variato                                          |
| 10    | 1:4.000  | Aree per standard relative alle Zone A, B e alle sottozone C1 con pianificazione attuativa e D2 con pianificazione attuativa nell'abitato principale e nella zona industriale.                                                                                                                                     | variato                                          |
| 11    | 1:4.000  | Aree per standard relative alle sottozone C1 con pianificazione attuativa nell'abitato di Su Planu e Is Corrias.                                                                                                                                                                                                   | variato                                          |
| 12    | 1:4.000  | Individuazione della destinazione delle aree all'interno delle nuove zone di espansione C e G al fine di garantire la presenza dei cunei verdi tra gli abitati originari di Selargius e Monserrato.                                                                                                                | variato                                          |
| 13    | 1:4.000  | Aree per standard destinate a verde pubblico nell'abitato principale e nella zona industriale esistenti o previste nelle Zone A, B, nelle sottozone C1 e D2 con pianificazione attuativa e nelle sottozone C3 e G1 interessate dalla presenza dei cunei verdi tra gli abitati originari di Selargius e Monserrato. | variato                                          |
| 14    | 1:4.000  | Aree per standard destinate a verde pubblico nell'abitato di Su Planu e Is Corrias esistenti o previste nelle Zone A, B e nelle sottozone C1 con pianificazione attuativa.                                                                                                                                         | variato                                          |
| 15    | 1:10.000 | Rappresentazione dei "Valori di Lden" tratti dal Piano d'Azione dell'agglomerato di Cagliari redatto dalla Provincia di Cagliari – Mappatura Acustica, sovrapposti alla proposta di PUC.                                                                                                                           | variato                                          |
| 16    | 1:10.000 | Rappresentazione dei "Valori di Lnight" tratti dal Piano d'Azione dell'agglomerato di Cagliari redatto dalla Provincia di Cagliari – Mappatura Acustica, sovrapposti alla proposta di PUC.                                                                                                                         | variato                                          |
| 17    | 1:10.000 | Rappresentazione della classificazione acustica tratta dal Piano di classificazione acustica comunale adottato definitivamente con Delib.C.C. n°45 del 23/06/2009, sovrapposta alla proposta di PUC.                                                                                                               | variato                                          |
| 18    |          | Relazione di verifica della compatibilità acustica del P.U.C.                                                                                                                                                                                                                                                      | variato                                          |
| 18    |          | Relazione di verifica della compatibilità acustica del P.U.C. DEPURATO                                                                                                                                                                                                                                             | variato                                          |
| 19    | 1:15.000 | Carta della verifica della compatibilità acustica del P.U.C.                                                                                                                                                                                                                                                       | variato                                          |
| 20    | 1:10.000 | Inquadramento territoriale del PUC nell'area vasta cagliaritano.                                                                                                                                                                                                                                                   | variato                                          |
| 21    | 1:5.000  | Zone urbanistiche interessate dal bene paesaggistico ambientale fascia                                                                                                                                                                                                                                             | variato                                          |



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Relazione Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

|    |          |                                                                                                                                                                  |         |
|----|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|    |          | costiera individuato dal PPR                                                                                                                                     |         |
| 22 | 1:1.000  | Zonizzazione del Centro di Antica e Prima Formazione                                                                                                             | variato |
| 23 | 1:2.000  | Zonizzazione del settore nord-ovest dell'abitato principale: località San Lussorio                                                                               | variato |
| 24 | 1:2.000  | Zonizzazione del settore sud-ovest dell'abitato principale: località Santa Lucia                                                                                 | variato |
| 25 | 1:2.000  | Zonizzazione del settore est dell'abitato principale: centro matrice – San Salvatore – San Nicolò                                                                | variato |
| 26 | 1:2.000  | Zonizzazione dell'abitato di Is Corrias                                                                                                                          | variato |
| 27 | 1:2.000  | Zonizzazione dell'abitato di Su Planu                                                                                                                            | variato |
| 28 | 1:2.000  | Dettaglio aree per standard delle sottozone C1 con pianificazione attuativa nel settore nord-ovest dell'abitato principale: località San Lussorio                | variato |
| 29 | 1:2.000  | Dettaglio aree per standard delle sottozone C1 con pianificazione attuativa nel settore sud-ovest dell'abitato principale: località Santa Lucia                  | variato |
| 30 | 1:2.000  | Dettaglio aree per standard delle sottozone C1 con pianificazione attuativa nel settore est dell'abitato principale: centro matrice – San Salvatore – San Nicolò | variato |
| 31 | 1:2.000  | Dettaglio aree per standard delle sottozone C1 con pianificazione attuativa nell'abitato di Is Corrias                                                           | variato |
| 32 | 1:2.000  | Dettaglio aree per standard delle sottozone C1 con pianificazione attuativa nell'abitato di Su Planu                                                             | variato |
| 33 | 1:4.000  | Progetto guida nuove Zone C3,D2,G1 in caso di accordi ex art.11 L241/90 – Inquadramento                                                                          | variato |
| 34 | 1:4.000  | Progetto guida nuove Sottozone C3 in caso di accordi ex art.11 L241/90.                                                                                          | variato |
| 35 | 1:2.000  | Progetto guida nuove Sottozone D2.7, G1.18, G1.36 in caso di accordi ex art.11 L241/90.                                                                          | variato |
| 36 | 1:2.000  | Progetto guida nuove Sottozone G1.4, G1.6 in caso di accordi ex art.11 L241/90.                                                                                  | variato |
| 37 | 1:10.000 | Quadro logico del PUC                                                                                                                                            | variato |