



COMUNE DI CAGLIARI

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Ai dipendenti del Servizio Edilizia
Privata
S E D E

Oggetto: Ordine di servizio - indirizzi operativi.

Richiamando i lavori del Tavolo Tecnico, interno a questo servizio, finalizzato all'esame e discussione delle principali problematiche interpretative e applicative delle norme che intervengono nelle attività istruttorie edilizie proprie di questo stesso servizio, come da ultima seduta del 03/06/2020, prendendo atto del parere della R.A.S. (prot. Ras n° 47222/D.G. del 12/12/2016), in risposta alla nota di questo servizio prot. n°265506 del 02/12/2016;

Visto l'art. 15 delle NTA del PPR che definisce la disciplina transitoria degli ambiti di paesaggio costieri in attesa dell'adeguamento del PUC alle disposizioni del PPR.

Considerato che tale articolo non preclude, in assoluto, la possibilità di realizzazione di alcuni interventi che il PUC consente anche in assenza di piano attuativo, in quanto la lettura del PPR (in particolare art. 12 c. 1 lett. a e b, art. 15 c. 3 e 5) indica l'intento di fare salve condizioni di edificabilità (piani attuativi) già efficaci alla data di approvazione del PPR.

Ritenuto che alla stessa data esistevano condizioni di edificabilità parimenti efficaci puntualmente individuate dal PUC (edifici esistenti, lotti interclusi etc.), per le quali era già prevista una possibilità di effettuare interventi particolari, in assenza di piano attuativo.

Ciò naturalmente fatti salvi espliciti divieti del PPR ed eventuali pareri di altri enti o soggetti competenti in materia paesaggistica.

Successive interlocuzioni con la RAS - Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia – Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica, hanno consentito di approfondire ulteriori aspetti relative all'intesa ex art. 11 NTA del PPR.

Pertanto lo scrivente dirigente,

DISPONE

che vengano osservate le seguenti linee interpretative e operative.

1) Artt. 12 e 15 NTA del PPR.

L'art. 15 delle NTA del PPR, ha la funzione di disciplinare il transitorio fino all'adeguamento del PUC al PPR, ma non di imporre pianificazione attuativa laddove il PUC consente interventi in assenza di piano attuativo. Pertanto, il comma 3 dell'art. 15 suddetto non osta alla realizzazione degli interventi che il PUC consente in assenza di piano attuativo.

La verifica della compatibilità degli interventi proposti con le previsioni del P.P.R., consiste per il Servizio dell'Edilizia Privata nella verifica che l'intervento non sia espressamente vietato dal P.P.R. e può considerarsi confermata anche dai pareri favorevoli delle autorità competenti in materia paesaggistica.

Gli interventi sono in generale soggetti all'intesa ex art. 11, a parte gli interventi che ricadono nell'art. 12 c.1 che sono sempre ammessi e non sono soggetti alla suddetta intesa.

Pertanto, il richiedente, prima di attivare la pratica SUAPE, potrà fare istanza al Comune per l'avvio dell'intesa e in seguito potrà avviare la pratica SUAPE.

Nel caso in cui il privato attivi in anticipo la pratica SUAPE, la stessa dovrà essere sospesa per riprendere a seguito di conclusione positiva dell'intesa.

Richiamando i lavori del Tavolo Tecnico, interno a questo servizio, finalizzato all'esame e discussione delle principali problematiche interpretative e applicative delle norme che intervengono nelle attività istruttorie edilizie proprie di questo stesso servizio, come da seduta del 19/06/2020, nella quale è emerso che nel caso di ampliamento su lastrico solare approvandosi una costruzione di altezza intorno ai 3 metri, a volte anche in aderenza, ha poco senso obbligare, per la parte restante, a realizzare un muro di determinata altezza, in particolare quando esistono altri vincoli per cui l'aspetto puramente estetico-paesaggistico è valutato da altre autorità (UTP, Soprintendenza etc.) lo scrivente dirigente,

DISPONE

che vengano osservate le seguenti linee interpretative e operative.

2) Disciplina delle recinzioni su terrazza o lastrico solare.

Nel caso in cui ci sia un ampliamento su lastrico solare, può applicarsi l'art. 100 del R.E. che obbliga in questi casi, non essendo a filo strada, soltanto a un aspetto decoroso. Rimane chiaro che l'altezza del muro divisorio non deve superare 3 metri, in caso contrario diviene una costruzione soggetta alle distanze del Codice Civile.

Richiamando i lavori del Tavolo Tecnico, interno a questo servizio, finalizzato all'esame e discussione delle principali problematiche interpretative e applicative delle norme che intervengono nelle attività istruttorie edilizie proprie di questo stesso servizio, come da seduta del 19/06/2020, nella quale si è discusso il tema in oggetto

lo scrivente dirigente,

DISPONE

che vengano osservate le seguenti linee interpretative e operative.

3) Calcolo del volume urbanistico.

- nel caso di quote della sistemazione definitiva dell'intorno invariate debbano essere utilizzate le quote del terreno naturale e gli schemi esplicativi di cui alla circolare Ass.to EE.LL. 20/03/1978 N. 2-A.
- nei casi in cui ci sia una modifica delle quote della sistemazione dell'intorno dovranno utilizzarsi le nuove quote, nel rispetto di quanto disposto dal Decreto Ass. EELL finanze e urbanistica 20/12/1983 n. 2266/U (scomputo dei volumi interrati o seminterrati non destinati ad abitazione). Resta inteso che, in linea generale, laddove la sistemazione esterna sia funzionale al solo

scomputo di volumetria e non sia stabilita in relazione a dimostrate esigenze tecniche rilevate dal Comune, dovrà considerarsi la quota del piano di campagna naturale.

Richiamando i lavori del Tavolo Tecnico, interno a questo servizio, finalizzato all'esame e discussione delle principali problematiche interpretative e applicative delle norme che intervengono nelle attività istruttorie edilizie proprie di questo stesso servizio, come da seduta del 25/09/2020, nella quale sono stati affrontati i quattro argomenti di seguito, lo scrivente dirigente,

DISPONE

che vengano osservati i seguenti indirizzi operativi.

4) Altezza minima al piano terra per costruzioni aventi un solo livello fuori terra e tetto a falde inclinate.

Ai piani terreni con copertura a falde inclinate possono essere applicate le medesime limitazioni di altezza previsti dal R.E. per i sottotetti.

5) Applicazione commi 11 e 12 art. 36 L.R. 8/2015.

Ai sensi dei commi sopra riportati nei casi in cui la superficie da adibire a parcheggio generata dall'incremento volumetrico sia inferiore rispettivamente a 20 e 50 mq è obbligatoria la monetizzazione, proporzionale all'incremento volumetrico, delle aree per parcheggi.

6) Art. 34-bis DPR 380/01 e art. 7-bis L.R. 23/85. Tolleranze costruttive e tolleranze edilizie.

La tolleranza è accettabile solo nel caso in cui si verificano delle imprecisioni costruttive, che non possano essere dirottate o concentrate in un punto. Ciò presupporrebbe la programmazione di una difformità che, sebbene possa rientrare numericamente nel 2% non ricade nel concetto di tolleranza.

7) Art. 11 comma 9 della L.R. 23/85. Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazione d'uso.

La norma richiamata dispone "*E' sempre consentita, alle condizioni previste dal comma 8, la variazione di destinazione d'uso degli immobili per destinarli ad attività sportive*". La norma prevale sulla pianificazione comunale e quindi la modifica di destinazione d'uso a favore di attività sportive deve essere consentita anche laddove il PUC non lo consentirebbe, a condizione che vengano garantiti gli standard prescritti.

Richiamando i lavori del Tavolo Tecnico, interno a questo servizio, finalizzato all'esame e discussione delle principali problematiche interpretative e applicative delle norme che intervengono nelle attività istruttorie edilizie proprie di questo stesso servizio, come da seduta del 09/10/2020, nella quale sono stati affrontati gli argomenti di seguito, lo scrivente dirigente,

DISPONE

che vengano osservati i seguenti indirizzi operativi.

8) Distanze dal torrino scala nei casi di ampliamento piano casa nei lastrici solari.

Gli ampliamenti piano casa sul lastrico solare devono in generale rispettare, dal torrino scala, le distanze dettate dal codice civile (3 metri o aderenza). Il requisito dell'aderenza può essere soddisfatto mediante un elemento strutturale che, ai sensi del regolamento edilizio, sia da computarsi ai fini delle distanze (ad esempio tettoie, pergolati, etc. ex art. 61 R.E.). La realizzazione di eventuali aperture, potendo potenzialmente generare vedute non ammissibili, deve valutarsi caso per caso.

Il Dirigente
Evandro Pillosu