



# COPIA

COMUNE DI PORTO TORRES  
PROVINCIA DI SASSARI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

CODICE N. 219 10

<b>N. 55 DEL 06.06.2016</b>	<b>OGGETTO:</b> <i>Esame delle osservazioni pervenute in relazione al Piano Urbanistico Comunale adottato in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) ed al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), ai sensi del comma 4° dell'art. 20 della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45/89 e ss.mm.ii. – Esame delle osservazioni al regolamento edilizio.</i>
---------------------------------	--

L'anno duemilasedici, il giorno 6 del mese di giugno, alle ore 15.23 nella Casa Comunale, alla I<sup>a</sup> convocazione in seduta straordinaria, che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

1) WHEELER SEAN CHRISTIAN	A	12) LIGAS COSTANTINO	P
2) DE MARCO LOREDANA	P	13) MARONGIU CARLO	A
3) BIGELLA GAVINO	P	14) MUCELI ANTONELLO	A
4) CAPPELLINI SARA	P	15) MURA LUCIANO	P
5) CARTA ALESSANDRO	P	16) PINTUS MASSIMO	P
6) CONTICELLI PAOLA ROSSANA	P	17) PIRAS CLAUDIO	A
7) COSSU MASSIMO ANDREA	A	18) TANDA GIANLUCA	A
8) DEMELAS ANTONIA	P	19) TELLINI DAVIDE	P
9) FALCHI ANDREA	P	20) TOLU FRANCESCO MASSIMO	P
10) FALCHI SAMUELA	P	21) VELLUTO GIULIANO	P
11) LEDDA MASSIMILIANO	P		

Assegnati n. 21

Presenti n. 15

In carica n. 21

Assenti n. 6

Risulta che gli intervenuti sono in numero legale:

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzanti (art. 97, comma 4, lett. A. del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267) il Segretario Generale Dott.ssa Mariuccia Cossu.

**PREMESSO** che sulla proposta della presente deliberazione,

- il Responsabile del servizio interessato per quanto concerne la regolarità tecnica ha espresso **parere favorevole**.

La seduta è pubblica



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

**OGGETTO:** Esame delle osservazioni pervenute in relazione al Piano Urbanistico Comunale adottato in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) ed al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), ai sensi del comma 4° dell'art. 20 della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45/89 e ss.mm.ii. – Esame delle osservazioni al regolamento edilizio.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

CON deliberazione del Consiglio Comunale n° 60 del 19.12.2014 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi degli artt. 19 e 20 della legge regionale 22 dicembre 1989 n. 45/89 e ss.mm.ii. ;

IL piano urbanistico così adottato è stato depositato presso la Segreteria Comunale in data 15.01.2015, a disposizione del pubblico per essere visionato e per poter presentare osservazioni scritte. L'avvenuto deposito è stato reso noto mediante:

- Pubblicazione all'albo pretorio on line del Comune
- Pubblicazione sul portale web del Comune;
- Pubblicazione sul quotidiano "La Nuova Sardegna"
- Pubblicazione sul bollettino Ufficiale della Regione Sardegna n. 3 del 15.01.2015 parte III
- Affissione di manifesti nel territorio comunale

A seguito della pubblicazione del Piano Urbanistico, del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, sono pervenute n° 111 osservazioni da parte dei privati cittadini, di cui n° 110 nei termini di Legge e n° 1 fuori termini;

RITENUTO pertanto di dovere procedere all'esame delle osservazioni, ai sensi del comma 4° della Legge Regionale n°45/1989 e ss.mm.ii. , a cominciare da quelle inerenti il regolamento edilizio che interessano 6 osservazioni sulle complessive 111 pervenute;

DATO atto che le osservazioni presentate dai privati cittadini al regolamento edilizio, classificate in relazione all'ordine di arrivo al protocollo generale ai numeri 2, 63, 64, 95, 99 e 109, sono state oggetto di esame da parte del competente Ufficio Comunale dell'Urbanistica e da parte del Pianificatore;

VISTO il parere dell'Ufficio Urbanistica dell'11.03.2016 ;

VISTO il parere del progettista del 07.04.2016 prot.n.9653 del 15.04.2016;

RITENUTO altresì di dovere esaminare le osservazioni e le proposte di modifica al regolamento edilizio predisposte dall'Ufficio Urbanistica, contenute nella relazione in data 11.03.2016;

VISTO il parere del progettista del 07.04.2016 prot.n.9653 del 15.04.2016 sulle osservazioni-proposte dell'Ufficio Urbanistica di cui al punto precedente;

DATO atto che le osservazioni al regolamento edilizio presentate dai privati cittadini e le proposte di modifica dell'Ufficio Urbanistica sono state, unitamente ai pareri dell'Ufficio Urbanistica e del Progettista, esaminate dalla Commissione Consiliare all'Urbanistica nelle sedute del 05.05.2016 e dell'11.05.2016 nelle quali la medesima si è espressa;



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

VISTA la proposta di deliberazione n° 38 del , a firma dell'Assessore Marcello Zirulia, predisposta dal Dirigente dell'Area lavori Pubblici, Urbanistica e Manutenzioni Ing. Claudio Vinci, con la quale si propone: "esame delle osservazioni pervenute in relazione al Piano Urbanistico Comunale adottato in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale PPR) ed al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45/89 e ss.mm.ii. – Esame delle osservazioni al regolamento edilizio".

RILEVATO che la stessa proposta deliberativa ha riportato il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dell'Ing. Claudio Vinci Dirigente dell'area Lavori Pubblici, Urbanistica e Manutenzione;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO l'articolo 42 del D.Lgs n.267/2000 Testo Unico EE.LL.

## IL PRESIDENTE

Effettuato l'appello da parte del Segretario Generale Dott.ssa Mariuccia Cossu, interrompe la seduta per una breve conferenza dei capigruppo.

Alla ripresa dei lavori viene ripetuto l'appello: presenti n. 14 Consiglieri, assenti n. 7 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Pintus, Piras, Tanda).

Passa la parola al Vice Sindaco per delle comunicazioni e ai Consiglieri che intendono fare delle segnalazioni.

Alle ore 16.32 entra in aula il Consigliere Pintus. Presenti n. 15 Consiglieri, assenti n. 6 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda).

Il Presidente introduce il 1° punto all'ordine del giorno, invitando l'Assessore Zirulia a relazionare nel merito.

Sentiti gli interventi che si sono succeduti nel corso del dibattito di cui al verbale digitale del 06.06.2016, conservato agli atti.

## SU PROPOSTA DEL PRESIDENTE

si passa all'esposizione e alla votazione delle osservazioni al PUC presentate da privati cittadini, imprese edili e dall'ufficio comunale all'Urbanistica.



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

## OSSERVAZIONI PRESENTATE DAI PRIVATI CITTADINI

OSSERVAZIONE n.2	Prot. n.5092	Del 25/02/2015	Meloni Luciano
------------------	--------------	----------------	----------------

*Chiede l'adeguamento del R.E. alla Legge n.164 dell'11 Novembre 2014 "sblocca Italia"*

**Non si accoglie** in quanto allo stato attuale non sussiste alcun R.E. nazionale e un conseguente obbligo di adeguamento.

Consiglieri presenti e votanti n° 15, assenti n. 6 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda).

Consiglieri favorevoli n° 15

Consiglieri contrari n° 0

Consiglieri astenuti n° 0

OSSERVAZIONE n.63	Prot. n.6701	Del 16/03/2015	Fois Aldo
-------------------	--------------	----------------	-----------

**1)Art.73, comma 3, lettera a (sup.utile residenziale minima alloggio)**

*Chiede di ripristinare la superficie minima a mq. 25.*

**Si accoglie parzialmente** ritenendo che le dimensioni cui riferirsi debbano essere quelle dettate dal D.M. Sanità 1975, nella considerazione che non vi siano validi motivi per discostarsene.

Consiglieri presenti e votanti n° 15, assenti n. 6 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda).

Consiglieri favorevoli n° 15

Consiglieri contrari n° 0

Consiglieri astenuti n° 0

**2)Art.66, comma 1 (altezza sottotetti)**

*Chiede di eliminare le altezze minime.*

**Si accoglie** con riferimento ai parametri indicati dall'art.32 comma 4 della L.R.n°8/2015 che prevede per i sottotetti ad uso abitativo, per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare, un'altezza media ponderale uguale o maggiore di 2,70 mt. per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,40 mt. per gli spazi accessori e di servizio, norma peraltro in sintonia con il D.M. Sanità 1975.

Consiglieri presenti e votanti n° 15, assenti n. 6 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda).

Consiglieri favorevoli n° 15

Consiglieri contrari n° 0

Consiglieri astenuti n° 0

**3)Art.74, comma 1 (chiusura scale)**

*Chiede di eliminare la restrizione riguardante la realizzazione di scale aperte.*

**Si accoglie parzialmente** ritenendo eccessivamente restrittiva la norma, prescrivendo che "le scale devono essere preferibilmente racchiuse da involucri".

Consiglieri presenti e votanti n° 15, assenti n. 6 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda).

Consiglieri favorevoli n° 15

Consiglieri contrari n° 0

Consiglieri astenuti n° 0

**4)Art.48, comma 1 (superficie utile lorda)**

*Chiede di escludere dal computo dei volumi gli atri e gli ingressi.*

**Si accoglie** nella considerazione che la previsione riferita alla voce "androni" contenga anche tali spazi.



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

Consiglieri presenti e votanti n° 15, assenti n. 6 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda).  
Consiglieri favorevoli n° 15  
Consiglieri contrari n° 0  
Consiglieri astenuti n° 0

OSSERVAZIONE n.64	Prot. n.6601	Del 13/03/2015	Nocco Massimo
-------------------	--------------	----------------	---------------

**1) Art.13 comma 1 lett.d (generalità dell'impresa)**

*Chiede di modificarne i contenuti in quanto non sussiste nella norma di legge tale vincolo.*

**Si accoglie** nella considerazione che tale obbligo sussista esclusivamente per gli interventi per i quali necessita la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

Consiglieri presenti e votanti n° 15, assenti n. 6 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda).  
Consiglieri favorevoli n° 15  
Consiglieri contrari n° 0  
Consiglieri astenuti n° 0

**2) Art. 20 comma 1 (comunicazioni di inizio lavori) e 22 comma 2 (tempistica)**

*Osserva l'incongruenza della normativa sulla collocazione temporale della comunicazione di inizio lavori e ne chiede la modifica.*

**Si accoglie** ritenendo sufficiente prevedere tale obbligo esclusivamente all'articolo 20 comma 1 secondo la seguente dicitura: "la comunicazione di inizio lavori dovrà essere presentata entro 5 giorni dall'effettivo inizio degli stessi", emendando la prescrizione contenuta nell'art. 22 comma 2.

Consiglieri presenti e votanti n° 15, assenti n. 6 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda).  
Consiglieri favorevoli n° 15  
Consiglieri contrari n° 0  
Consiglieri astenuti n° 0

**3) Art.30 comma 2 lett.b e c (accertamento di compatibilità paesaggistica)**

*Si osserva il mancato recepimento della direttiva regionale di cui all'allegato alla delibera della giunta regionale n° 13/5 del 28.03.2014 cap.2 punto 2 punto 6 "tipologie ammesse all'accertamento di compatibilità paesaggistica comunale che introduce la discriminante temporale del 12.05.2006 per aumenti di volumetrie e superficie, e ne chiede la modifica.*

**Si accoglie** nella considerazione che il R.E. non debba ripetere quanto già disciplinato dalla legge, che peraltro può modificarsi nel tempo rendendo così superflue le indicazioni del R.E.

Consiglieri presenti e votanti n° 15, assenti n. 6 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda).  
Consiglieri favorevoli n° 15  
Consiglieri contrari n° 0  
Consiglieri astenuti n° 0

**4) Art.40 (DIA) comma 4 (obbligo di comunicare inizio e fine lavori)**

*Si osserva che il DPR 380/2001 non prevede per tali titoli alcun obbligo di comunicazione.*

**Si accoglie** e si cancella il comma in quanto l'istituto della DIA, nella regione Sardegna, è stato abrogato con la L.R. n. 8/2015 che ha istituito la SCIA

Consiglieri presenti e votanti n° 15, assenti n. 6 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda).  
Consiglieri favorevoli n° 15  
Consiglieri contrari n° 0  
Consiglieri astenuti n° 0



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

## **5) Art. 48 (altezza massima edifici)**

*Si osserva che l'altezza max. di mt. 1,80 oltre la quale costituisce valore incrementale dell'altezza dell'edificio ponga un limite eccessivo (in difetto) rendendo difficile il raggiungimento dello scenario tipico costruttivo.*

**Si accoglie** ritenendo congrua l'altezza massima di mt. 2,30 in relazione al modello costruttivo indicato nel D.A. n° 2266/U/1983. Tale modello prevede porzioni di fabbricato contenuti in un quadrato di mt. 12,00 di lato con eventuali falde di copertura nel rapporto massimo (falda lunga A meno falda corta B uguale o minore di 1/5 della falda lunga A). L'applicazione di tale modello determina una falda massima di mt. 6,70 di lunghezza, con il 35% di pendenza massima, che produce un'altezza massima di mt. 2,30.

Consiglieri presenti e votanti n° 15, assenti n. 6 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda).

Consiglieri favorevoli n° 15

Consiglieri contrari n° 0

Consiglieri astenuti n° 0

## **6) Art. 60 comma 19 (categorie di intervento)**

*Si osserva il mancato recepimento dell'art. 2 della L.R. n°5/2003.*

**Si accoglie** accertato che la normativa citata a supporto dell'osservazione è stata superata, in un momento successivo al termine utile per la presentazione delle osservazioni, dalla L.R. n° 8/2015. Pertanto i contenuti del comma 19 dell'art. 60 dovranno essere adeguati alla L.R. n° 8/2015.

Consiglieri presenti e votanti n° 15, assenti n. 6 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda).

Consiglieri favorevoli n° 15

Consiglieri contrari n° 0

Consiglieri astenuti n° 0

## **7) Art. 62 comma 7 (progettazione edilizia)**

*Si osserva che i riferimenti normativi indicati sono stati superati e/o abrogati.*

**Si accoglie** nella considerazione che i riferimenti normativi citati sono stati superati da sopravvenute ulteriori disposizioni di Legge. Il comma deve essere rivisto indicando correttamente i riferimenti normativi vigenti.

Consiglieri presenti e votanti n° 15, assenti n. 6 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda).

Consiglieri favorevoli n° 15

Consiglieri contrari n° 0

Consiglieri astenuti n° 0

## **8) Art. 65 comma 4 (progettazione edilizia-prescrizioni piani terreni)**

*Si osserva che la quota di mt. 3,20 dell'intradosso del solaio di copertura del piano terreno sia eccessiva, quota che per un'altezza utile ordinaria di mt. 2,70 porterebbe il piano di accesso a quota +0,50 mt.*

**Si accoglie** nella considerazione che l'imposta a + mt. 0,50 del pavimento del piano terra determini una barriera architettonica.

Consiglieri presenti e votanti n° 15, assenti n. 6 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda).

Consiglieri favorevoli n° 15

Consiglieri contrari n° 0

Consiglieri astenuti n° 0

## **9) Art. 65 comma 5 (progettazione edilizia-prescrizioni piani terreni)**

*Si osserva che nel caso di fabbricato avente due fronti prospicienti su altrettante vie pubbliche in pendenza continua porterebbe, dato lo sviluppo lineare contiguo dei due fronti e nell'ipotesi di mantenimento costante*



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

dell'altezza interna, un'elevazione a valle importante incidendo sui piani di accesso e l'architettura di facciata. La misura porterebbe a dislivellare porzioni di immobile in maniera atipica per fabbricati collocati su fili di sede viaria.

Accoglimento in quanto in tali ipotesi si determina:

- Una potenziale barriera architettonica
- Una porzione del pavimento al di sotto del livello stradale

Consiglieri presenti e votanti n° 15, assenti n. 6 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda).

Consiglieri favorevoli n° 15

Consiglieri contrari n° 0

Consiglieri astenuti n° 0

## 10) Art. 66 (prescrizioni piano sottotetto)

Si osserva che tali disposizioni rendono inapplicabile l'art. 15 della L.R. n°4/2009 (recupero sottotetti).

**Si accoglie** con riferimento ai parametri indicati dall'art.32 comma 4 della L.R. n°8/2015 che prevede per i sottotetti ad uso abitativo, per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare, un'altezza media ponderale uguale o maggiore di 2,70 mt. per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,40 mt. per gli spazi accessori e di servizio. Norma peraltro in sintonia con il D.M. Sanità 1975.

Consiglieri presenti e votanti n° 15, assenti n. 6 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda).

Consiglieri favorevoli n° 15

Consiglieri contrari n° 0

Consiglieri astenuti n° 0

## 11) Art. 73 commi 1,2,3 e 4 lett. a e b (progettazione edilizia prescrizioni per le abitazioni)

Si osserva l'eccessivo dimensionamento degli alloggi e delle stanze.

**Si accoglie** con riferimento ai parametri individuati dal D.M.Sanità 1975 ritenendo che non vi siano validi motivi per discostarsi da tali norme.

Consiglieri presenti e votanti n° 15, assenti n. 6 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda).

Consiglieri favorevoli n° 15

Consiglieri contrari n° 0

Consiglieri astenuti n° 0

OSSERVAZIONE n.95	Prot.n 6889	Del 17/03/2015	Bassu Mario
-------------------	-------------	----------------	-------------

## 1) Art. 48 (parametri urbanistici-definizione)

Si osserva che l'altezza massima di mt. 1,80 sia eccessivamente penalizzante.

**Si accoglie** ritenendo congrua l'altezza massima di mt. 2,30 in relazione al modello costruttivo indicato nel D.A. n° 2266/U/1983. Tale modello prevede porzioni di fabbricato contenuti in un quadrato di mt. 12,00 di lato con eventuali falde di copertura nel rapporto massimo (falda lunga A meno falda corta B uguale o minore di 1/5 della falda lunga A).

L'applicazione di tale modello determina una falda massima di mt. 6,70 di lunghezza, con il 35% di pendenza massima, che produce un'altezza massima di mt.2,30.

Consiglieri presenti e votanti n° 13, assenti n. 8 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda, Falchi A., Falchi S).

Consiglieri favorevoli n° 13

Consiglieri contrari n° 0

Consiglieri astenuti n° 0



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

## 2) Art.65 comma 4 (progettazione edilizia-prescrizioni piani terreni)

Si osserva che la quota di mt.3,20 dell'intradosso del solaio di copertura del piano terreno sia eccessiva, quota eccessiva per un'altezza utile ordinaria di mt. 2,70 che porterebbe il piano di accesso a quota +0,50 mt.

Si **accoglie** in quanto si ritiene che l'imposta a + mt. 0,50 del pavimento del piano terra determini una barriera architettonica.

Consiglieri presenti e votanti n° 13, assenti n. 8 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda, Falchi A., Falchi S).

Consiglieri favorevoli n° 13

Consiglieri contrari n° 0

Consiglieri astenuti n° 0

## 3) Art.65 comma 5 (progettazione edilizia-prescrizioni piani terreni)

Si osserva tale norma comporta in caso di edifici commerciali ad avere tutta la zona vetrine nella parte a valle rialzata dal terreno ed impone gli accessi nel punto più a monte. Chiede l'eliminazione del comma 5.

Si **accoglie** in quanto in tali ipotesi si determina:

- Una potenziale barriera architettonica
- Una porzione del pavimento al di sotto del livello stradale
- Un vincolo eccessivamente restrittivo per le funzioni commerciali.

Consiglieri presenti e votanti n° 13, assenti n. 8 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda, Falchi A., Falchi S).

Consiglieri favorevoli n° 13

Consiglieri contrari n° 0

Consiglieri astenuti n° 0

## 4) Art.66 (progettazione edilizia-prescrizioni piani sottotetto)

Si osserva che l'altezza minima di 2,30 mt. è eccessivamente penalizzante e si suggerisce di mantenere la media a mt. 2,70.

Si **accoglie** con riferimento ai parametri indicati dall'art.32 comma 4 della L.R. n°8/2015 che prevede per i sottotetti ad uso abitativo, per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare, un'altezza media ponderale uguale o maggiore di 2,70 mt. per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,40 mt. per gli spazi accessori e di servizio, norma peraltro in sintonia con il D.M. Sanità 1975.

Consiglieri presenti e votanti n° 13, assenti n. 8 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda, Falchi A., Falchi S).

Consiglieri favorevoli n° 13

Consiglieri contrari n° 0

Consiglieri astenuti n° 0

## 5) Art. 73 (progettazione edilizia-prescrizioni per le abitazioni)

Si osserva sulla opportunità di ricondurre le dimensioni come da legge nazionale, senza alcuna misura minima per i bagni.

Si **accoglie parzialmente** riconducendo l'articolato ai parametri individuati dal D.M.Sanità 1975 ritenendo che non vi siano validi motivi per discostarsi da tali norme.

Consiglieri presenti e votanti n° 12, assenti n. 9 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda, Falchi A., Falchi S, Carta).

Consiglieri favorevoli n° 12

Consiglieri contrari n° 0



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

Consiglieri astenuti n° 0

## 6) Art.105 (Sostenibilità energetica)

*Si segnala un errore in riferimento al comma 5.*

**Si accoglie** con la sostituzione del riferimento al comma 3a con il comma 3b.

Consiglieri presenti e votanti n° 12, assenti n. 9 (Wheeler, Cossu, Marongiu, Muceli, Piras, Tanda, Falchi A., Falchi S, Carta).

Consiglieri favorevoli n° 12

Consiglieri contrari n° 0

Consiglieri astenuti n° 0

**Si da atto che il Consigliere Marongiu entra in aula alle ore 17.10.**

OSSERVAZIONE n 99	Prot.n 6936	Del 17/03/2015	Tecnici Liberi Professionisti
-------------------	-------------	----------------	-------------------------------

Si chiede la sostituzione del R.E. con quello vigente del P.R.G.C.

**Non si accoglie** vista la genericità della richiesta, supportata esclusivamente in relazione alla crisi del mercato edilizio, e senza alcun apporto costruttivo.

Consiglieri presenti e votanti n° 13, assenti n. 8 (Wheeler, Cossu, Muceli, Piras, Tanda, Falchi A., Falchi S, Demelas).

Consiglieri favorevoli n° 13

Consiglieri contrari n° 0

Consiglieri astenuti n° 0

OSSERVAZIONE n 109	Prot.n 7343	Del 17/03/2015	Imprese Edili
--------------------	-------------	----------------	---------------

*Si chiede la sostituzione del R.E. con quello vigente del P.R.G.C.*

**Non si accoglie** vista la genericità della richiesta, supportata esclusivamente in relazione alla crisi del mercato edilizio, e senza alcun apporto costruttivo.

Consiglieri presenti e votanti n° 16, assenti n. 5 (Wheeler, Cossu, Muceli, Piras, Tanda).

Consiglieri favorevoli n° 16

Consiglieri contrari n° 0

Consiglieri astenuti n° 0



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

## OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO COMUNALE DELL'URBANISTICA

### IL PRESIDENTE

Propone di deliberare sulle osservazioni e sulle proposte di modifica al regolamento edilizio predisposte dall'Ufficio Urbanistica, come in appresso specificato:

#### **Articolo 4. Obiettivi del Regolamento Edilizio**

Propone la cancellazione del comma 1 lettere e. f. g. h. ed inoltre la modifica della lettera i. limitatamente alla cancellazione del riferimento normativo, in quanto trattano argomenti che non sono materia di regolamento edilizio (comma 1° art. 4 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.)

#### **Articolo 5. Competenze dell'Ufficio tecnico comunale in materia edilizia**

Propone la sostituzione delle parole indicate al comma 2 "*permesso di costruire o di denuncia di inizio attività*" con le parole "*di titolo abilitativo*".

#### **Articolo 8. Sportello unico per l'edilizia SUE**

Propone al comma 1 la sostituzione del riferimento all'art. 5 del DPR 380/2001 con l'articolo 15 bis della L.R. n°23/1985.

Propone la cancellazione dei commi 2, 3, 4, 5 in quanto ripetitivi dei contenuti dell'art. 15 bis sopra citato.

**Articolo 13. Provvedimenti abilitativi. Contenuti delle istanze di rilascio e/o di presa d'atto** Propone la modifica al primo comma delle lettere c. d. con l'aggiunta "*solo per la SCIA*", alla lettera g. "*solo per interventi su edifici preesistenti*", alla lettera h. l'eliminazione della parola "*di asseverazione*".

Propone la modifica del comma 2°, dopo le parole "del primo intestatario" aggiungere "*se in possesso di PEC o al tecnico delegato*"

#### **Articolo 15. Provvedimenti abilitativi. Modalità di rappresentazione grafica dei progetti**

Propone al comma 7. dopo la parola "redatta" l'aggiunta delle parole "*progettista edile o da*"

Propone dopo il comma 7. il nuovo comma 7 bis "*Per i progetti relativi a nuove costruzioni ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, deve essere presentata apposita planimetria con indicata la posizione delle obbligatorie 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*" introdotto dal comma 1 ter dell'art.4 del DPR 380/2001

Propone la cancellazione del comma 8 in quanto non attinente all'articolo in esame.

#### **Articolo 16. Provvedimenti abilitativi. Integrazioni documentali**

Propone l'aggiunta, dopo le parole "soggetto legittimato" delle parole "*salvo richiesta di proroga motivata in relazione a fatti non prevedibili, da presentarsi improrogabilmente entro il termine di scadenza*".



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

**Dopo l'articolo 17 propone l'inserimento di un nuovo articolo 17 bis**

**Articolo 17 bis . Provvedimenti abilitativi. Termini per la conclusione del procedimento (art. 15 ter comma 2° della Legge Regionale n°23/1985)**

*In ogni caso di mancato rispetto dei termini per il rilascio del permesso di costruire, si forma il silenzio inadempiamento 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."*

**Articolo 18. Provvedimenti abilitativi. Atto conclusivo**

Propone all'art. 1 comma m. di aggiungere dopo la parola *struttura* la parola "metallica"

**Articolo 19. Provvedimenti abilitativi. Termini temporali**

Propone la cancellazione dei riferimenti normativi nazionali e la sostituzione con le parole "dall'art. 15 ter della L.R. n. 23/1985 che rimanda alle disposizioni contenute nella legislazione statale vigente"

**Articolo 20. Provvedimenti abilitativi. Comunicazione di inizio lavori**

Propone al comma 1. la cancellazione delle parole "*comunicata prima dell'avvio dei lavori*" e l'aggiunta delle parole "*presentata entro 5 giorni dall'effettivo inizio degli stessi e dovrà contenere il nome del direttore dei lavori e dell'impresa costruttrice con il nominativo del titolare o legale rappresentate. Eventuali cambiamenti devono essere tempestivamente segnalati. La comunicazione di inizio lavori è presentata a firma congiunta del titolare del titolo abilitativo e del direttore dei lavori.*"

Propone in conseguenza la cancellazione del comma 3.

Propone l'aggiunta, al comma 5. , dopo la parola "*il proprietario*", le parole "*il direttore dei lavori e il costruttore rispondono*"

**Articolo 21. Provvedimenti abilitativi. Comunicazione di fine lavori**

Propone la sostituzione del testo del comma 3° con il seguente testo "*Insieme alla comunicazione di fine lavori, trasmessa entro 5 giorni dalla data di effettiva ultimazione dei lavori, deve essere presentata dichiarazione del direttore dei lavori per confermare che le opere realizzate*", al fine di allineare il testo ai contenuti dell'art. 20 comma 1. come sopra modificato.

Propone al comma 6. la cancellazione del riferimento alla denuncia di inizio attività DIA in quanto non più prevista dalla L.R. n. 8/2015 e conseguentemente la cancellazione della lettera c.



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

## Articolo 22. Provvedimenti abilitativi. Validità temporale, sospensione e decadenza

Propone al comma 1. la sostituzione delle parole “dall’articolo 15 del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni” con le parole “dal comma 1 dell’art. 15 ter della L.R. n° 23/1985 che rimanda alle disposizioni contenute nella legislazione statale vigente (art. 15 DPR 380/2001 e ss.mm.ii.)”

Propone al comma 2. la cancellazione intera dell’intero primo periodo.

Propone la cancellazione dei commi 4. e 5.

## Articolo 23. Provvedimenti abilitativi . Interruzione lavori

Propone di sostituire il comma 1 con il seguente:

1. In caso di interruzione dei lavori, il titolare dell’atto abilitativo deve darne comunicazione scritta, controfirmata dal direttore dei lavori, entro le 48 ore successive, agli uffici interessati, mettendo in atto le opere ed ogni altro accorgimento necessario al fine di garantire la sicurezza, l’igiene pubblica e il decoro. Chiunque non ottempera a quanto disposto dal presente articolo, è soggetto alle sanzioni previste da apposito Regolamento di polizia urbana.

## Articolo 24. Provvedimenti abilitativi . Voltura

Propone di sostituire il comma 4 con il seguente:

4. *La voltura del provvedimento è effettuata con apposita richiesta allo sportello unico dell’edilizia SUE del Comune di Porto Torres che è lo Sportello Telematico Unificato dedicato all’edilizia, che prenderà atto del cambiamento di intestazione del titolo edilizio e dell’avvenuto trasferimento della proprietà a soggetto terzo dell’immobile per il quale è in corso un intervento edilizio, registrando i dati del nuovo intestatario. Nel caso in cui la variazione interessi interventi edilizi non ultimati, è necessario accompagnare la richiesta:*
  - a. *con lo stato di consistenza delle opere eseguite a firma del direttore dei lavori, del titolare uscente e del titolare subentrante;*
  - b. *con il trasferimento delle garanzie fidejussorie per i quali è in corso una rateizzazione del contributo di costruzione.*

*Se a seguito di tale controlli non verrà rilevata nessuna formale irregolarità, il titolo abilitativo verrà modificato con i dati del titolare subentrante e trasmesso al richiedente.*

Propone al comma 5° di sostituire la parola “comunicazione” con la parola “richiesta”.

## Articolo 25. Provvedimenti abilitativi . Varianti essenziali

Nella considerazione che la materia è disciplinata dall’art. 5 della Legge regionale n.23/1985 e ss.mm.ii. , propone di sostituire il testo delle lettere a. e b. del comma 1° con il seguente nuovo testo:

- a. mutamento della destinazione d’uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale n°2266/U/1983;
  - b. Un aumento della cubatura superiore al 10% di quella prevista dal progetto;
- conseguentemente propone la cancellazione delle lettere c. d. e. f. g. h. i. l. m. e dei commi 2 e 3



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

## **Articolo 26. Provvedimenti abilitativi. Sostituzione del progettista, del direttore dei lavori e/o dell'impresa assuntrice delle opere.**

Propone al comma 2. dopo le parole "proprietario, e parte che sostituisce", l'aggiunta delle parole "è accompagnata dallo stato di consistenza delle opere eseguite a firma congiunta del direttore dei lavori uscente e di quello subentrante".

## **Articolo 27. Provvedimenti abilitativi . Punti Fissi**

Propone al comma 1. dopo le parole "al titolare" l'aggiunta delle parole "richiedere all'ufficio tecnico comunale la".

Si propone la sostituzione del comma 2 con il seguente:

2. *La definizione dei suddetti punti fissi viene effettuata dal competente ufficio entro 10 giorni dalla presentazione della domanda; il richiedente è tenuto a fornire il personale ed i mezzi d'opera necessari. Della suddetta determinazione si redige verbale in duplice esemplare firmato dalle parti.*

## **Articolo 28 . Autorizzazione edilizia**

Propone l'intera cancellazione in quanto a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n° 8/2015 tale istituto è stato soppresso.

## **Articolo 29 . Autorizzazione paesaggistica**

Propone la sostituzione del testo dell'intero articolo con il seguente:

1. *Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del DLGS 22.01.2004, n. 42, l'autorizzazione paesaggistica è necessaria per ogni tipo di intervento che possa arrecare "pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione" (articolo 146 del DLGS 22.1.2004, n. 42).*
2. *L'autorizzazione deve essere acquisita preliminarmente al rilascio del titolo edilizio abilitativo.*
3. *L'autorizzazione paesaggistica non è prescritta per "gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici" (articolo 149 del DLGS 22.1.2004, n. 42).*
4. *L'istanza deve essere presentata on line allo Sportello Unico Telematico STU del Comune di Porto Torres, dove sono indicate le procedure e la documentazione da allegare all'istanza stessa.*

## **Articolo 30 . Accertamento di compatibilità paesaggistica**



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

Propone al comma 1. l'aggiunta, dopo le parole "(art.167, comma 4 e comma 5 del DLGS 22.01.2004, n. 42)" delle parole "e della Direttiva Regionale approvata con Delibera della Giunta Regionale n° 13/5 del 28/03/2012"

Propone la cancellazione dei commi 2, 3, 4, 5 e 6 in quanto meramente ripetitivi dei contenuti della legge.

## **Articolo 31 . Certificato di destinazione urbanistica**

Propone la cancellazione dei commi 2 e 3.

## **Articolo 32 . Comunicazione di attività edilizia libera (CIA)**

Propone di modificare l'intestazione dell'articolo con il seguente: "**Interventi di edilizia libera**"

Propone di sostituire l'intero articolo con il seguente nuovo testo:

*1.Gli interventi di edilizia libera sono disciplinati dall'art. 15 della L.R. n°23/1985 così come sostituito dall'art. 9 della L.R. n. 8/2015.*

## **Articolo 33. Permesso di costruire. Disciplina generale**

Propone al comma 1. di sostituire il riferimento normativo "articolo 20 del DPR 380/2001" con il riferimento normativo "articolo 3 della Legge Regionale n° 23/1985 e ss.mm.ii." in quanto in Sardegna tali aspetti sono regolati dalla disciplina regionale .

## **Articolo 34. Permesso di costruire . Contributo di costruzione**

Propone al 2. comma, dopo la parola "comporta" l'aggiunta delle parole "ai sensi dell'art.3 della L.R. n°23/1985" e dopo la parola "costruzione" l'aggiunta delle parole "come regolamentato dagli articoli da 16 a 19 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. "

Propone la cancellazione dei commi 3. e 4. in quanto meramente ripetitivi dei contenuti del DPR 380/2001.

## **Articolo 35. Permesso di costruire. Presupposti per il rilascio**

Propone ai commi 1. e 2. la cancellazione delle parole "e/o presa atto"

Propone la cancellazione dei commi 3. 4. 5. e 6. in quanto meramente ripetitivi dei contenuti del DPR 380/2001 e della LR n.23/1985.

## **Articolo 36. Permesso di costruire. Efficacia temporale e decadenza**

Propone di modificare l'intestazione dell'articolo con il seguente: *Permesso di costruire. Efficacia temporale e durata.*



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

Propone di sostituire il testo del comma 2. con il seguente testo:

2. *I termini di efficacia e durata dei titoli abilitativi sono disciplinati dall'art. 15 ter della L.R. n.23/1985 che rimandano alle disposizioni contenute nella legislazione statale vigente.*

Propone la cancellazione dei commi 3 e 4.

## **Articolo 39. Denuncia di inizio attività DIA**

Propone di modificare l'intestazione dell'articolo con il seguente: *Segnalazione certificata di inizio attività*

Propone la sostituzione del testo dell'intero articolo con il seguente:

1. *Gli interventi realizzabili mediante SCIA sono individuati dall'articolo 15 bis della L.R. n° 23/1985 e ss.mm.ii. La segnalazione dev'essere presentata on line allo Sportello Unico Telematico STU del Comune di Porto Torres, dove sono indicate le procedure e la documentazione da allegare all'istanza stessa.*

## **Articolo 40. Denuncia di inizio attività. Soggetti aventi titolo**

Propone di modificare l'intestazione dell'articolo con il seguente: *Segnalazione certificata di inizio attività. Soggetti aventi titolo.*

Propone di eliminare i commi 1. 2. 3. e 4.

Propone al comma 5 di sostituire le parole "denuncia di inizio attività" con le parole "la SCIA"

Propone di sostituire il testo del comma 8 con il seguente nuovo testo:

8. *La SCIA deve essere presentata, on line allo Sportello Unico Telematico STU del Comune di Porto Torres, dove sono indicate le procedure e la documentazione da allegare all'istanza stessa.*

## **Articolo 41. Denuncia di inizio attività. Efficacia temporale**

Propone di modificare l'intestazione dell'articolo con il seguente: *Segnalazione certificata di inizio attività. Efficacia temporale.*

Propone di sostituire il testo del comma 1. con il seguente nuovo testo:

1. *I termini di efficacia e durata dei titoli abilitativi sono disciplinati dall'art. 15 ter della L.R. n.23/1985 e ss.mm.ii. che rimandano alle disposizioni contenute nella legislazione statale vigente.*

Propone di eliminare i commi 3. 4. 5. 6. e 7.

## **Articolo 43. Certificato di agibilità per immobili a destinazione residenziale.**

Propone di sostituire il testo del comma 1. con il seguente nuovo testo:



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

1. *La disciplina del certificato di agibilità ed il suo procedimento è regolata dagli articoli 24 e 25 del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, come integrata dalla delibera della Giunta Regionale RAS n° 50/4 del 16.10.2015 in materia di requisiti acustici passivi dell'edificio.*

Propone di eliminare il comma 2.

## Articolo 47. Sanzioni

Propone di sostituire il testo dell'intero articolo nel seguente modo:

1. *Le sanzioni amministrative per gli interventi eseguiti in assenza del permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, in parziale difformità, nel caso di annullamento del permesso di costruire, per le opere eseguite senza titolo abilitativo sui suoli di proprietà degli enti pubblici, sugli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti senza titolo abilitativo, per le opere eseguite in assenza della SCIA, sono disciplinate dalla L.R. n.23/1985 e ss.mm.ii.*

## Articolo 48. Parametri urbanistici. Definizioni

Propone di modificare l'intestazione nel seguente modo: *Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi.*

Propone di sostituire l'intero articolo 48 con il seguente:

1. *Il presente Regolamento assume per ogni adempimento pertinente in materia edilizia e urbanistica le seguenti definizioni dei parametri edilizio-urbanistici così come stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.*

### DEFINIZIONI URBANISTICHE

**St** *Superficie Territoriale.* Si definisce superficie territoriale la superficie di un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PUC si attua a mezzo di piano attuativo ; tale area è comprensiva della superficie fondiaria e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La St va misurata al netto delle eventuali strade esistenti o previste nel PUC e al lordo delle strade che saranno previste dal piano particolareggiato dell'area;

**Sf** *Superficie Fondiaria.* Si definisce superficie fondiaria la superficie di un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PUC si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento urbanistico preventivo;

**Sc** *Superficie Coperta.* La superficie coperta è la parte di superficie fondiaria, espressa in mq, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, dei setti e dei pilastri, con esclusione dei balconi non eccedenti mt. 2,00 (parti aggettanti aperte). Sono inoltre escluse dalla superficie coperta le autorimesse a corredo di costruzioni esistenti adibite ad abitazione ed edificate in data antecedente alla data di entrata in vigore della Legge 122 del 24/03/1989 (legge Tognoli), laddove manchino, nella misura di una autorimessa per ciascun alloggio, purché di altezza non superiore a ml 2,40 e di superficie massima di mq. 18.00, con vincolo permanente ad autorimessa e purché questa si inserisca armoniosamente con il corpo di fabbrica già esistente;



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

**Sul Superficie Utile Lorda.** È la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. E' esclusa la superficie di:

- vani corsa degli ascensori, porticati, vani scala a servizio di due o più unità immobiliari, comprensivi di androni, rampe, pianerottoli intermedi e pianerottoli di accesso agli alloggi;
- locali o volumi tecnici, finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle minimi indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza, possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento uniti o disgiunti allo stesso, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio. Nel caso di singole unità immobiliari facenti parte di edifici condominiali il locale destinato a volume tecnico non può avere una superficie maggiore di mq. 1,50; rientrano nei volumi tecnici, ad esclusione degli interventi nelle zone omogenee D (commerciali-artigianali), le maggiori altezze, eccedenti i mt. 2,70, dettate da norme igienico sanitarie ed in materia di sicurezza, da certificare con idonea relazione a firma di un tecnico abilitato, relativi alle attività non residenziali. In tali ipotesi è vietata qualsiasi forma di soppalcatura ed utilizzo autonomo dello spazio eccedente i mt. 2,70 con vincolo permanente di destinazione d'uso (non residenziale) non modificabile;
- spazi accessibili ricavati tra intradosso del solaio inclinato (falda) di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, qualora coincidenti o collegati con un cordolo di altezza massima di 30 cm, purché il colmo del tetto sia contenuto in una altezza massima interna di mt. 2,30;
- logge, portici o verande, chiuse su tre lati, con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati;
- balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati;
- terrazze prive di copertura;
- autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza; l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio definite dalle norme in materia urbanistico-edilizia;



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

- *autorimesse a corredo di costruzioni esistenti adibite ad abitazione ed edificate in data antecedente alla data di entrata in vigore della Legge 122 del 24/03/1989 (legge Tognoli), laddove manchino, nella misura di una autorimessa per ciascun alloggio, purché di altezza non superiore a ml 2,40 e di superficie massima di mq. 18.00, con vincolo permanente ad autorimessa e purché questa si inserisca armoniosamente con il corpo di fabbrica già esistente;*
- *locali completamente interrati o emergenti non oltre m 0.8 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, qualora destinati a funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, parcheggi) asservite alle unità edilizie o immobiliari.*
- *cavedi perimetrali e intercapedini realizzati tra il terreno ed i piani interrati o seminterrati, purché di larghezza netta interna non superiore a m 1.20 e coperti superiormente a seguire l'andamento del terreno;*
- *ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali:*

**Su e Sn** *Superficie Utile Abitabile e Superficie Netta. Si definisce: superficie utile (Su), la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione; superficie netta (Sn) la superficie effettivamente calpestabile dei locali o ambienti di lavoro; entrambe comprensive di: servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di: murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, logge, portici, balconi, terrazze e verande, cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili, autorimesse, porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,50, intercapedini e volumi tecnici, tettoie pertinenziali.*

*La "Su" e la "Sn" delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.*

**Snr e Sa** *Superficie non residenziale e Superficie accessoria. Si definisce: superficie non residenziale (Snr), la superficie effettivamente calpestabile a servizio dei locali di abitazione; superficie accessoria (Sa), la superficie effettivamente calpestabile a servizio dei locali o ambienti di lavoro; entrambe misurate al netto di: murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,50, intercapedini e volumi tecnici.*

*Nel computo della superficie non residenziale (Snr) o accessoria (Sa) di una unità immobiliare sono compresi: logge, portici, balconi, terrazze e verande, cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili, autorimesse singole, tettoie pertinenziali.*

*Nel computo della superficie non residenziale (Snr) o accessoria (Sa) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali: autorimesse collettive, porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili, porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico;*

**Re** *Rapporto di Copertura (Sc/Sf). Indica la percentuale della superficie fondiaria che può essere coperta da edifici;*

**Ut** *Indice di Utilizzazione Territoriale. Esprime il rapporto tra la superficie utile lorda (Sul) e la superficie territoriale (St);*



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

**U<sub>f</sub>** *Indice di Utilizzazione Fondiaria. Esprime il rapporto tra la superficie utile lorda (Sul) e la superficie fondiaria (Sf);*

**I<sub>t</sub>** *Indice di Fabbricabilità Territoriale. Esprime il rapporto tra il volume (V) e la superficie territoriale (St);*

**I<sub>t max</sub>** *Indice di Fabbricabilità Territoriale Massimo;*

**I<sub>f</sub>** *Indice di Fabbricabilità Fondiaria. Esprime il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (Sf) massimo ammesso;*

**I<sub>f max</sub>** *Indice di Fabbricabilità Fondiaria Massimo;*

**V** *Volume. È la somma, espresso in mc, dei prodotti della superficie utile lorda (Sul) dei singoli piani per l'altezza interna netta (H<sub>in</sub>) di ciascun piano o locale;*

*I vani completamente interrati rispetto alla quota di marciapiede partecipano al computo dei volumi solo se ambienti principali di attività lavorative (artigianale, commerciali e simili), in questi casi si assume come altezza, ai fini della determinazione del volume, la media tra la quota del marciapiede e la quota del pavimento dell'interrato; i vani seminterrati partecipano al computo dei volumi per l'intera parte emergente dalla quota di marciapiede, se destinati ad ambienti principali di attività lavorative (artigianale, commerciali e simili), mentre per la parte entroterra i volumi vengono calcolati come per i locali completamente interrati; nel caso di vani seminterrati con funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, parcheggi) asservite alle unità edilizie o immobiliari, partecipano al computo dei volumi solo per la parte emergente oltre m 0.80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio.*

*Per gli edifici con copertura inclinata superiore al 35%, il calcolo dei volumi dovrà comprendere quello dell'intero sottotetto;*

**VI** *Volume lordo. È la somma, espresso in mc, dei prodotti della superficie lorda dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano a piano dei vari intradossi; per gli edifici con copertura inclinata superiore al 35%, il calcolo dei volumi lordi dovrà comprendere quello dell'intero sottotetto.*

## **H** *Altezza*

*Altezza delle fronti (H).*

*È l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio.*

## **Altezza massima degli edifici (H<sub>MAX</sub>).**

*È la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio ed è misurata dal piano del marciapiede posto a monte fino all'intradosso del solaio di copertura. E' consentita al di sopra di detta quota la realizzazione di parapetti pieni di altezza non superiore a mt. 1,00. La misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie.*

*Qualora il terreno pur prospiciando la via pubblica sia elevato naturalmente rispetto ad essa, la quota di riferimento per la misurazione dell'altezza massima è quella data dal piano di sistemazione definitivo del terreno.*

*Tale seconda modalità è utilizzata anche per determinare l'altezza massima degli edifici che non prospettano direttamente sulla via pubblica.*



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

Sono esclusi dal computo dell'altezza massima ( $H_{max}$ ) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti stabiliti dalla normativa in materia (Decreto Legislativo n. 102 del 04/07/2014, art. 14 comma 6).

Qualora sia raggiunta l'altezza massima prefissata dalle N.T.A. del P.U.C. per le diverse zone omogenee, è sempre consentita la realizzazione di tetti con falde inclinate di pendenza non superiore al 35% (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente) con un'altezza al colmo non superiore a mt. 2,30 (figure 1, 2, 3 e 4).

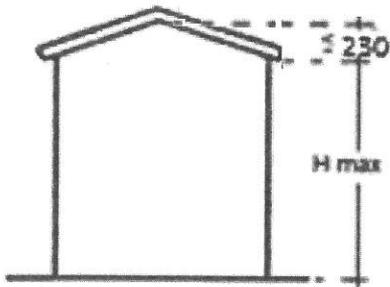


Fig. 1

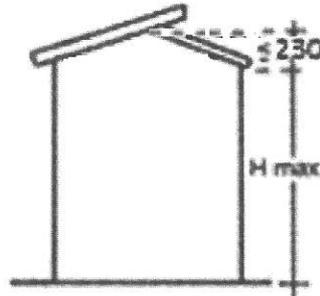


Fig. 2

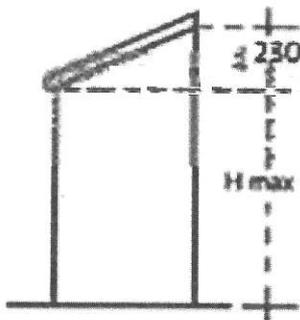


Fig. 3

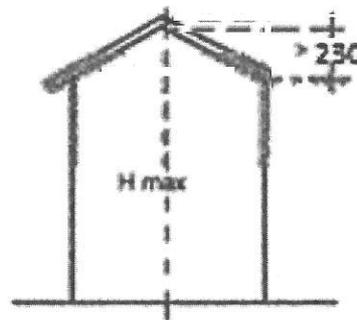
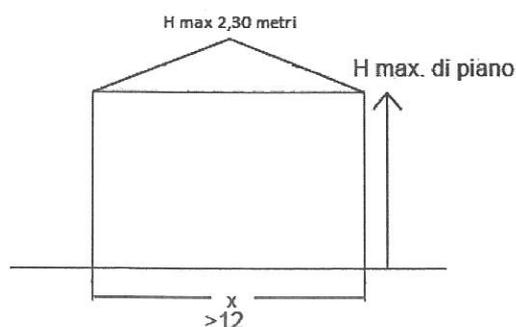
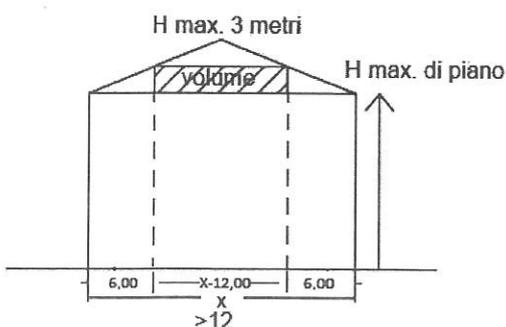


Fig. 4

E' consentita una maggiore altezza al colmo fino ad un massimo di mt. 3,00 qualora l'edificio sia eccedente il quadrato di 12 mt. di lato. In tal caso i volumi eccedenti il predetto quadrato sono contabilizzati al fine della verifica dei volumi ammissibili, secondo l'allegato schema (figura 5). Fino all'altezza massima di mt 2,30 i volumi eccedenti il quadrato di mt 12 non debbono essere contabilizzati (figura 6).





# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

Fig. 5

Fig. 6

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata all'intradosso della linea di colmo (figure 7 e 8).

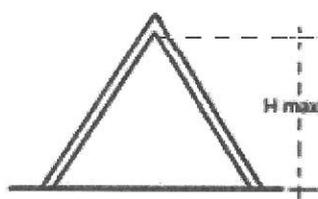


fig. 7

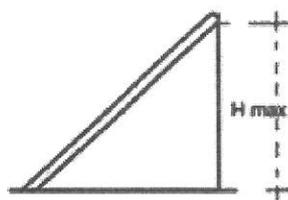


fig. 8

Per edifici ubicati su terreni in pendenza o prospettanti su strade in pendenza l'altezza massima, misurata a monte, consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di mt. 2,00 (v. figura 9).

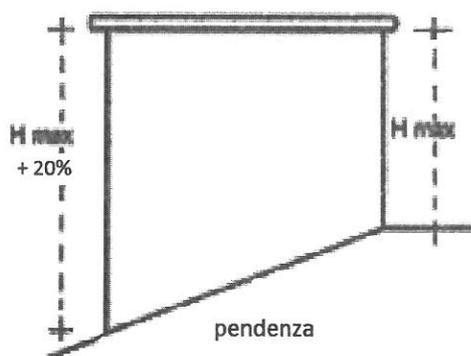


fig. 9

**H<sub>in</sub>** Altezza interna netta. È l'altezza effettiva, di un piano o di un locale, misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (H<sub>in</sub>):

- il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme in materia di edilizia sostenibile;
- i controsoffitti, purché contenuti nello spessore massimo di cm 30 e finalizzati al solo contenimento di apparecchiature ed impianti.



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

*Non si considerano inoltre ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (Hin) il ribassamento di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura (travi ribassate) se questi sono posti ad interasse maggiore di cm.150*

*d = Distanze*

*da: Distanza dalle strade. È la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.*

*dc: Distacco dai confini. È la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza dell'oggetto eccedente mt. 2,00. Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata dal PUC, fatte salve le prescrizioni contenute nei piani attuativi già approvati alla data del presente regolamento.*

*df: Distacco dagli edifici. È la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni agli edifici, misurata nei punti di massima sporgenza. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.*

*Due pareti si intendono prospicienti fino a quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione è superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.*

*Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.*

*dpf: Distanza delle pareti da altre pareti finestrate; si misura in modo analogo alla precedente, ma si riferisce al caso di pareti fronteggianti, delle quali almeno una sia finestrata.*

**Trasferimento di volumetria.** – *Il trasferimento di volume tra lotti diversi è ammesso tra fondi compresi nella medesima sottozona urbanistica (ad esclusione delle zone omogenee a destinazione agricola) e con uguale destinazione, qualora si dimostri l'impossibilità di sfruttamento della volumetria sul lotto cessionario e limitatamente ad una volumetria cedenda massima pari al 50% di quella residua sul fondo medesimo;*

*I fondi non devono necessariamente essere adiacenti, potendo anche essere significativamente vicini, a condizione che non venga modificata o sconvolta la vocazione di zona del lotto asservito, pertanto l'edificazione nel lotto asservito dovrà avvenire sempre nel rispetto delle norme specifiche di zona riguardo altezze massime, distacchi dai confini e tra fabbricati, superficie coperta etc., in quanto l'asservimento non deve interferire negativamente sui limiti stessi di densità edilizia, altezza, distanza e rapporti tra spazi, definiti.*

*In merito si considerano fondi vicini quei fondi facenti parte dello stesso isolato e comunque ubicati in un raggio di mt. 100.*

*Ai fini del trasferimento di volumetria è richiesto apposito atto di vincolo, trascritto nei pubblici registri della proprietà immobiliare.*



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

La presente disciplina trova limitazioni all'interno della zona omogenea A laddove si applicano le norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato per il centro matrice in relazione ai volumi in decollo e atterraggio.

## DEFINIZIONI EDILIZIE

- **Abbaino** - Volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata, o realizzato in modo da consentire l'apertura di una finestra per dare luce ed aria al sottotetto. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto.
- **Balcone** - Struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.
- **Ballatoio** Spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari, configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime. Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio.
- **Bow-window** Porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.
- **Cantine (o scantinati)** Locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali.
- **Copertura** Delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.
- **Intercapedini** Spazi variamente configurati delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti. L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione. Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.
- **Intradosso** Piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 150. Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti purchè contenuti nello spessore massimo di cm.30.



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

- **Loggia, portico, veranda** Spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Le logge, i portici e le verande, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.
- **Parti condominiali o di uso comune.** Locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali ad esempio porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.
- **Pensilina** Struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
- **Porticato** Spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico. Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi. Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.
- **Serra solare** Elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande chiuse con vetrate - costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare. La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.  
La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.
- **Soppalco** Struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile (Su) o superficie netta (Sn), oppure di superficie non residenziale (Snr) o superficie accessoria (Sa).
- **Terrazza** Ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune. Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.
- **Tettoia** Costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:
  - a) libera su tutti i lati;
  - b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato.



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

- **Volumi tecnici** *Manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza. I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio. Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.*

#### **Articolo 49. Destinazioni d'uso . Definizioni**

Propone la cancellazione e la descrizione all'interno dell'elaborato Norme tecniche di attuazione.

#### **Articolo 50. Categorie d'intervento. Definizioni Generali.**

Propone la cancellazione e la descrizione all'interno dell'elaborato Norme tecniche di attuazione.

#### **Articolo 51. Categorie d'intervento edilizio e urbanistiche. Definizioni**

Propone la cancellazione e la descrizione all'interno dell'elaborato Norme tecniche di attuazione.

#### **Articolo 52. Categorie d'intervento paesaggistico-ambientale. Definizioni**

Propone la cancellazione e la descrizione all'interno dell'elaborato Norme tecniche di attuazione.

#### **Articolo 53. Categorie di opere da sottoporre alla procedura di VIA regionale**

Propone la cancellazione e la descrizione all'interno dell'elaborato Norme tecniche di attuazione.

#### **Articolo 54. Modalità di intervento. Definizioni**

Propone la cancellazione e la descrizione all'interno dell'elaborato Norme tecniche di attuazione.

#### **Articolo 55. Standard urbanistici. Definizioni**

Propone la cancellazione e la descrizione all'interno dell'elaborato Norme tecniche di attuazione.

#### **Articolo 56. Strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale. Definizione**

Propone la cancellazione e la descrizione all'interno dell'elaborato Norme tecniche di attuazione.

#### **Articolo 57. Piani di dettaglio di iniziativa privata. Formazione**

Propone la cancellazione e la descrizione all'interno dell'elaborato Norme tecniche di attuazione.

#### **Articolo 58. Piani di dettaglio di iniziativa privata. Domanda di autorizzazione**

Propone la cancellazione e la descrizione all'interno dell'elaborato Norme tecniche di attuazione.

#### **Articolo 59. Elaborati di progetto degli strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale.**

Propone la cancellazione e la descrizione all'interno dell'elaborato Norme tecniche di attuazione.



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

## **Articolo 60. Categorie di intervento e regime autorizzatorio.**

Propone la cancellazione totale del comma 4. superato dalla LR n.8/2015.

Si propone, al comma 5. , la sostituzione delle parole “*nei seguenti commi del presente articolo*” con le parole “*nella L.R. n° 23/1985 e successive modifiche e integrazioni. Qualora gli edifici o manufatti sui quali si intende intervenire siano soggetti a vincolo ai sensi degli artt. 10 e 14 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio l'intervento è inoltre subordinato alla preventiva autorizzazione del Ministero*”.

Propone in conseguenza la cancellazione dei commi dal 6. al 19.

## **Articolo 61. Categorie di intervento paesaggistico-ambientale e regime autorizzatorio.**

Propone la sostituzione, al comma 1., delle parole “*52 del presente regolamento*” con le parole “*11 delle N.T.A*”.

Si propone la cancellazione dei commi 2. 3. 4. e 5.

## **Articolo 62. Progettazione edilizia. Prescrizioni generali.**

Propone che i contenuti dell'articolo facciano riferimento esclusivo alle varie tematiche (abbattimento di barriere architettoniche, normativa antincendio, requisiti acustici, contenimento consumi energetici ) senza per questo indicarne il preciso riferimento normativo in quanto oggetto a continui cambiamenti.

## **Articolo 63. Progettazione edilizia. Prescrizioni per i piani interrati.**

Propone di modificare l'intestazione nel seguente modo: Progettazione per i piani interrati e piani seminterrati.

Propone di sostituire l'articolato con il seguente testo:

1. *I piani interrati risultanti, a sistemazione realizzata, del tutto al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra non possono essere adibiti ad abitazioni o uffici. L'altezza interna utile di detti locali di norma non potrà superare mt. 2,50. Sarà tuttavia consentita un'altezza superiore con obbligo di vincolo notarile di destinazione d'uso registrato e trascritto.*

*I piani interrati (con esclusione dei cavedi) devono essere contenuti all'interno della superficie coperta del fabbricato.*

*Potranno essere consentiti locali interrati con dimensioni più ampie di quelle sopracitate, e comunque non superiori al 70% della superficie del lotto nelle zone omogenee B e C, in presenza di edifici di almeno tre piani fuori terra, ed il 100% della superficie del lotto nelle sole zone D ricadenti all'interno dell'ambito urbano.*

*Potranno altresì essere consentiti locali interrati esterni alla superficie coperta dell'edificio, solo se utilizzati come spazi di manovra e/o box o posti auto, con vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto, con obbligo di intera copertura a giardino pensile adeguatamente piantumato.*

2. *I piani seminterrati, sono quelli risultanti al di sotto del piano di campagna per almeno il 50% del volume complessivo del piano o almeno una parete esterna del piano risulta totalmente interrata.*

*È vietato adibire ad uso abitazione i locali seminterrati. In ogni caso, i locali posti al piano seminterrato o interrato degli edifici esistenti e in quelli di nuova costruzione possono essere adibiti ad ambienti di lavoro soltanto previo parere favorevole da parte dei Servizi di Igiene e Sanità Pubblica della A.S.L. competente per territorio.*



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

## **Articolo 64. Progettazione edilizia. Prescrizioni per i piani seminterrati.**

Propone la cancellazione in quanto normati con il precedente articolo 63.

## **Articolo 65. Progettazione edilizia. Prescrizioni per i piani terreni.**

Propone l'eliminazione dei contenuti del comma 1.

Si propone l'integrazione del comma 2. aggiungendo dopo la parola "sottosuolo" le seguenti parole

*" , e a condizione che il piano di calpestio sia distanziato dal terreno sottostante, o con uno scantinato, o con una intercapedine vuota alta non meno di 30 centimetri, o con un vespaio di almeno 30 centimetri di spessore. Questi devono essere collegati all'esterno per mezzo di un cavedio di ventilazione che circonda, ove possibile, l'intero fabbricato e assicuri una efficiente ventilazione trasversale delle parti sotterranee "*.

Propone l'eliminazione dei contenuti del comma 3. 4. 5. e 7.

### **Dopo l'articolo 65 propone di aggiungere un nuovo articolo**

#### **Articolo 65bis . Progettazione edilizia . Prescrizione per i soppalchi**

*I soppalchi, cioè i dimezzamenti di piani ricavati all'interno di locali già esistenti, o di nuova costruzione, sono ammessi purché vengano rispettate le seguenti condizioni:*

- 1. la superficie del soppalco non sia superiore a 5/10 della superficie netta del vano nel quale il medesimo viene realizzato;*
- 2. sia garantita l'illuminazione e l'aerazione con finestre di superficie non inferiore a 1/8, di quella complessiva dei locali risultanti dal dimezzamento ovvero, ad esclusione dei locali ad uso abitativo, sia assicurata l'illuminazione e l'aerazione con apposite apparecchiature;*
- 3. ciascuno dei locali risultanti da dimezzamento non abbia un'altezza media inferiore a m.2,40, se entrambi con destinazione principale (Su o Sn);*
- 4. almeno un lato del soppalco rimanga aperto per la sua intera estensione verso il locale nel quale viene ricavato in modo da formare un ambiente unico;*
- 5. Il soppalco con altezza media inferiore a m.2,40 può essere utilizzato come superficie non residenziale (Snr) o accessoria (Sa).*

## **Articolo 66. Progettazione edilizia. Prescrizioni per i piano sottotetto.**

Propone, al comma 1. la soppressione delle parole *"e l'altezza minima non inferiore a m 2.30"*.

Propone, al comma 2. la soppressione delle parole *"e l'altezza minima è non inferiore a m 2.00"*.

### **Dopo l'articolo 66 propone di aggiungere un nuovo articolo**

#### **Articolo 66 bis. Progettazione edilizia. Prescrizione per abbaini e lucernari.**

*La costruzione di nuovi abbaini e lucernari e/o lo spostamento di quelli esistenti sono ammessi nei sottotetti indipendentemente dallo loro destinazione. Le loro dimensioni saranno in funzione dell'utilizzo e dei rapporti minimi di illuminazione ammessi per i locali sottostanti; in ogni caso per gli abbaini la dimensione esterna sul fronte, in larghezza non dovrà essere superiore a cm 180, misurata all'esterno della muratura, e in altezza non dovrà essere superiore a cm 120, misurata all'imposta della copertura dell'abbaino stesso.*

## **Articolo 67. Progettazione edilizia. Prescrizioni per i piani pilotis.**

Propone l'intera cancellazione.



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

## **Articolo 68. Progettazione edilizia. Prescrizioni per portici e verande**

Propone, nel comma 1. di anteporre le parole *“Nelle zone omogenee E a destinazione agricola”* al resto del testo.

## **Articolo 69. Progettazione edilizia. Prescrizioni per le aree non edificate.**

Propone di cancellare il contenuto della lettera a. del comma 1.

Propone di cancellare l'intero comma 2.

Propone di modificare il comma 3. lettera a. aggiungendo all'inizio del testo la frase *“Le aree libere di pertinenza degli edifici possono essere utilizzate per l'installazione di opere accessorie”*.

## **Articolo 73. Progettazione edilizia. Prescrizioni per le abitazioni**

Propone la modifica dell'intestazione dell'articolo nel seguente modo *“Progettazione edilizia. Prescrizioni per i requisiti igienico-sanitari dei locali”*.

Al comma 1. propone la correzione dell'errore materiale L.457/1979 in L.457/1978.

Al comma 3. Lett. a propone la sostituzione del testo con il seguente nuovo testo *“La superficie utile residenziale minima di ogni singolo alloggio non può essere inferiore a quella prevista dal D.M. Sanità 5.07.1975”*.

Al comma 3. lettera c. propone la modifica del dimensionamento della stanza soggiorno pranzo da mt. 18 a mq. 14 in sintonia con le prescrizioni dettate dal D.M. Sanità 5.07.1975.

Al comma 3 propone la cancellazione della lettera d.

Al comma 3. lett.e. propone la cancellazione del riferimento normativo in quanto non prevede superfici minime per i bagni.

Al comma 3. lett.f. propone la sostituzione delle parole *“un ulteriore servizio igienico avente”* con le parole *“ulteriori servizi igienici aventi”*.

Al comma 3. lett. h. propone la sostituzione dell'intero testo con il seguente *“ i locali destinati a uffici o funzioni simili dovranno avere la superficie utile non inferiore a mq. 28 compresi i servizi igienici, a cui accedere tramite antibagno o disimpegno, avente superficie utile minima di mq. 1,50”*

Al comma 3. propone la cancellazione delle lettere l. m. ed n.

Al comma 4. propone la cancellazione delle lettere b. c.

Al comma 4. lettera d propone di sostituire il testo come in appresso *“Nei locali destinati ad attività commerciali (esercizi di vicinato) l'altezza minima interna di ogni singolo ambiente è fissata in m 2,70, salvo diverse prescrizioni in materia igienico sanitaria esclusi vani di servizio (bagni, ripostigli, magazzini), in presenza di solai orizzontali.*

Al comma 5. propone la cancellazione delle lettere a. b. c. d. e. f. g.

## **Articolo 74. Progettazione edilizia .Scale**

Propone la sostituzione del testo del comma 1. con il seguente nuovo testo *“Le scale devono essere preferibilmente racchiuse da involucri”*.

Propone la cancellazione del comma 2.

Propone la sostituzione del testo del comma 3. con il seguente nuovo testo *“Le scale racchiuse da involucri ed i relativi disimpegni devono essere, di norma, illuminati e ventilati in modo diretto. E' consentita l'illuminazione e la ventilazione diretta anche dall'alto”*.

Propone al comma 4. la correzione da cm 90 a cm 80 della larghezza delle rampe.

Propone l'introduzione del nuovo comma 7. *“Ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche le scale devono rispettare le disposizioni dettate dalla legge 13/89 e successivo regolamento di attuazione (Decreto del Ministro dei Lavori pubblici 14/06/1989, n. 236).”*



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

## Articolo 75. Progettazione edilizia . Parcheggi

Propone la sostituzione del testo del comma 1. con il seguente nuovo testo *“Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati, a servizio degli edifici di nuova costruzione, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni e nelle modifiche di destinazione d’uso urbanisticamente rilevanti, dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall’art.15 quater della Legge Regionale n°23/1985, fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori.*

Propone la cancellazione dei commi 3. 4. 5. 7. 13. e la cancellazione del secondo periodo del comma 6.

Propone la sostituzione del testo del comma 9. con il seguente nuovo testo *“L’esecuzione del passo carrabile è disciplinato dall’art. 46 del DPR 495/1992”.*

## Articolo 77. Luoghi di lavoro . Classificazione

Propone, al comma 1. La sostituzione delle parole *“ 49 del presente regolamento”* con le parole *“9 delle N.T.A. del PUC”.*

## Articolo 80. Luoghi di lavoro. Parametri edilizi per illuminazione e aereazione

Propone, al comma 1.lett.a la modifica del contenuto con il seguente testo: *“Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere, di norma, dotati di infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari.”*

Propone al comma 1. dopo la lettera f l’inserimento della lettera f.bis *“Tutti i parametri di cui ai precedenti commi possono essere rispettati con sistemi di illuminazione e aerazione artificiale adeguatamente dimensionati”.*

Propone al comma 1. alla lettera h. la correzione dell’altezza da mt. 3,00 a mt. 2,70.

Propone al comma 2. lettera d. la correzione della superficie da mq.100 a mq. 250.

Propone al comma 3. alla fine del testo della lettera b. dopo la parola *“pavimento”* l’aggiunta del seguente testo *“o di adeguato impianto di ventilazione forzata. Nel caso di areazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione o di condizionamento che garantisca il ricambio d’aria e di illuminazione artificiale in conformità alla norme vigenti. (L. n°81/2008 e ss.mm.ii.)”.*

Propone al comma 3 la sostituzione del testo della lettera c. con il seguente nuovo testo: *Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l’altezza degli ambienti di ufficio deve essere non inferiore a: m 2,70 sia per i locali esistenti che per quelli di nuova costruzione.*

## Articolo 87. Aggetti sulla pubblica via o su suolo pubblico

Propone la sostituzione dell’intero articolato come in appresso:



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo di uso pubblico sono vietati:

1. *Aggetti, sporgenze e balconi rispetto all'allineamento stradale sino all'altezza di m.3,50 dal piano del marciapiede o sino all'altezza di m. 4,50 dal piano stradale se la strada è sprovvista di marciapiede (tale altezza va misurata dal piano del marciapiede, o dal piano stradale, al piano di intradosso del balcone). Sono comunque consentiti gli aggetti, sporgenze e balconi prospettanti sul pubblico marciapiede posti all'altezza di m. 2,70 dal suddetto piano, a condizione che i medesimi sporgano massimo di cm. 50 e siano arretrati di almeno cm. 80 dal filo esterno del marciapiede.*
2. *Aggetti, sporgenze e balconi che sporgono oltre il filo esterno del marciapiede.*
3. *Aggetti, sporgenze e balconi eccedenti mt.1,50.*
4. *Le strutture aggettanti in genere che non rispettino le norme sopra fissate per i balconi.*
5. *Fasce marcapiano, cornici, lesene, zoccolature, etc., che sporgono per più di 5 cm, al di sotto di mt 2.70 misurati dal piano del marciapiede.*
6. *Tende, tettoie ed altri elementi simili, su strade sprovviste di marciapiede, o poste ad un'altezza inferiore ai m.2,50 dal piano del marciapiede, o di larghezza superiore al marciapiede, o in posizione tale da nascondere impianti pubblici, segnali e cartelli stradali e simili.*

## Articolo 88. Infissi

Propone al comma 1. la sostituzione del testo con il seguente testo "Tutte le porte al piano terra che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio".

Propone dopo il comma 3 l'aggiunta di un ulteriore comma:

4. *Sono consentite porte, finestre, gelosie, persiane, sportelli o chiusure in genere che si aprono dall'interno verso l'esterno al piano terra, ad una altezza superiore a mt. 2,20 dal piano del marciapiede. In assenza di marciapiede non è consentita l'apertura verso l'esterno.*

## Articolo 89. Immissione su spazi pubblici

Propone la sostituzione del testo del comma 1. con il seguente nuovo testo:

1. *Le uscite dalle autorimesse, individuali o collettive, verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate. Al fine di garantire una maggiore sicurezza nei passi carrabili con uscita da piani interrati o seminterrati o da piani che si trovino ad un livello più basso di quello stradale deve essere realizzato, all'interno della proprietà, alla fine della rampa, un piano orizzontale della lunghezza di almeno m.3,50 che consenta la sosta dei veicoli in uscita.*

In ogni caso l'autorizzazione ad aprire passi carrabili non può essere concessa se:

- a) *non esista una distanza di almeno 10 metri dalle uscite di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.)*
- b) *non possa essere assicurata (eventualmente anche a mezzo di specchi) al conducente dei mezzi che usufruiscono del passo una buona visibilità;*
- c) *le rampe di transito dei veicoli abbiano una pendenza superiore al 20%;*



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

- d) *l'apertura del passo comporti seri pericoli o intralci alla circolazione o sia effettuata in prossimità di crocevia, curve, dossi, gallerie, passaggi a livello e rotatorie. Le uscite dei passi carrabili devono in ogni caso essere opportunamente segnalate.*

Propone la cancellazione del comma 2.

## **Articolo 91. Pubblicità, segnaletica di esercizio e targhe professionali.**

Propone la sostituzione del testo del comma 2. con il seguente nuovo testo: *“E’ consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede, diminuita di cm.50, e comunque non superiore a m.1,00 e ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal piano marciapiede. Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.”*

Propone la sostituzione del testo del comma 3. con il seguente nuovo testo: *“Il titolo abilitativo non può essere rilasciato quando interessi edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, si riscontri che le medesime turbano il diritto di veduta dei vicini o contrastano con le esigenze del pubblico decoro.*

## **Articolo 94. Chioschi, edicole e strutture affini**

Propone la sostituzione del testo del comma 1. con il seguente nuovo testo: *“L’installazione di chioschi prefabbricati e non, utilizzati per la vendita di giornali-fiori-frutta-generi alimentari etc., o adibiti a bar o ricovero di automezzi ed attrezzi), di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, edicole, verande, guardiole, o vani comunque interamente circoscritti da coperture e pareti perimetrali, pur se formati da strutture precarie e facilmente scomponibili, potrà essere consentita, sia sul suolo pubblico che su quello privato con le procedure previste dal regolamento comunale per l’installazione di strutture su suolo pubblico in concessione . Le strutture di cui sopra, ricadenti su aree private, sono escluse dalla verifica dei rapporti planivolumetrici e di copertura disposti dalle N.T.A del P.U.C. per le singole zone omogenee di riferimento.*

## **Articolo 98. Sostenibilità della gestione delle acque reflue**

Propone al comma 4. la sostituzione del testo con il seguente nuovo testo: *“Ai sensi dell’articolo 6 della legge n. 37/2008 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti di fognature a regola d’arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti impiegati a regola d’arte. Per il controllo di idoneità dei materiali di cui al precedente comma si applica il regolamento di cui al DPR 246/1993 e ss.mm.ii.*

## **Articolo 100. Sostenibilità energetica degli interventi. Principi**

Propone al comma 3. dopo le parole “DLGS 192/2005” l’aggiunta delle parole “e ss.mm.ii” e la correzione del DLGS 28/2001 in “DLGS 28/2011”.

## **Articolo 101. Sostenibilità energetica degli interventi . Linee guida per la progettazione per gli edifici pubblici.**

Propone al comma 1. l’aggiunta di delle parole “n.380” dopo le parole DPR 6 giugno 2001.



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

## **Articolo 103. Sostenibilità energetica degli interventi. Prescrizioni in materia di fonti rinnovabili e risparmio energetico**

Propone la cancellazione dell'intero contenuto dell'articolo e la sua sostituzione con il seguente nuovo testo:

*1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, i progetti degli edifici di nuova costruzione e di quelli sottoposti a ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti, devono prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento, ai sensi dell'art.11 del D.Lgs. 3 marzo 2011 n.28, e secondo i principi minimi di integrazione e percentuali di cui all'Allegato 3 dello stesso decreto.*

## **Articolo 105. Sostenibilità energetica degli interventi. Incentivi edilizio-urbanistici per gli interventi finalizzati al comfort ambientale e risparmio energetico**

Propone la sostituzione dell'intero articolo come in appresso:

*1. Al fine di promuovere misure di valorizzazione delle fonti rinnovabili, contenimento energetico e miglioramento dell'efficienza energetica, agli interventi edilizi che prevedano, dal punto di vista energetico, una elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale, si applicano incentivi di carattere edilizio-urbanistico in conformità a quanto previsto della normativa vigente (Art. 14 del Decreto Legislativo 4 luglio 2014, n. 102 - Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica).*

## **Articolo 106. Sostenibilità energetica degli interventi. Certificazione energetica degli edifici**

Propone la sostituzione del comma 2. con il seguente nuovo testo:

*2. La certificazione energetica è comunque obbligatoria per tutte le categorie di edifici stabilite nel Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e ss.mm.ii. (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico) e la Legge n.90/2013 (Attuazione della direttiva 2010/31/UE).*

Propone la cancellazione dei commi 3. e 4. e la sostituzione al comma 5. della parola "certificazione" con la parola "prestazione".

## **Articolo 107. Sostenibilità ambientale degli interventi. Emissioni in atmosfera**

Propone al comma 1. la cancellazione delle parole "cucine, angoli di cottura"

Propone al comma 2. la cancellazione dell'intero secondo periodo.

## **Articolo 108. Sostenibilità ambientale degli interventi. Tutela dall'inquinamento acustico**

Propone al comma 1. l'aggiunta dopo la parola "redatta da" delle parole "progettista edile o da".

## **Articolo 109. Norme transitorie e finali**

Propone al comma 1. la sostituzione della parola "approvazione" con la parola "adozione" in quanto il regolamento edilizio comunale, parte integrante del piano urbanistico comunale, esplica i suoi effetti già dal momento della deliberazione di adozione giusto quanto dettato dal comma 7° dell'art.20 della L.R. n° 45/1989.

Propone la modifica del comma 3. con il seguente nuovo testo:

*3. Le presenti norme non si applicano, nelle zone omogenee del previgente PRGC sottoposte a pianificazione attuativa esecutiva e già approvati e convenzionati alla data di adozione del presente regolamento. In tali zone l'edificazione è disciplinata dalle specifiche norme di attuazione dei singoli piani attuativi.*



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

**Accoglimento** di tutte le proposte avanzate.

Consiglieri presenti e votanti n° 16, assenti n. 5 (Wheeler, Cossu, Muceli, Piras, Tanda).

Consiglieri favorevoli n° 16

Consiglieri contrari n° 0

Consiglieri astenuti n° 0

Visto l'esito della votazione

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### DELIBERA

1. Di assumere, in merito alle osservazioni pervenute in seguito all'adozione del PUC, le determinazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente riportate.
2. di conferire specifiche direttive al professionista incaricato della redazione del PUC per il formale recepimento negli elaborati del Piano delle modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni.

Il Presidente del Consiglio Comunale  
Sig.ra Loredana De Marco

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Mariuccia Cossu

Il presente verbale, letto ed approvato, viene come appresso sottoscritto:

**Il Presidente**

F.to Sig.ra De Marco Loredana

**Il Segretario Generale**

F.to Dott.ssa Mariuccia Cossu

Attesta che la presente deliberazione viene affissa in data 10 GIU. 2016 all'albo pretorio comunale al n. 1126 del registro (art. 37 L.R. n. 2 del 04.02.2016).

F.to Il Messo Comunale

**Il Messo Notificatore**

Casa Paola

Della su estesa deliberazione, ai sensi dell'art. 37 L.R. n. 2 del 04.02.2016, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi e contestualmente comunicata in elenco ai capogruppo consiliare con il n. 15 101 di prot. (art. 37 L.R. n. 2 del 04.02.2016);

Porto Torres, li 10 GIU. 2016

**Il Segretario Generale**

F.to Dott.ssa Mariuccia Cossu

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITA'

- Certifico che la presente deliberazione, è stata pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal 10 GIU. 2016 al 25 GIU. 2016 (art. 37 L.R. n. 2 del 04.02.2016).

**(Il Segretario Generale)**

Dott.ssa Mariuccia Cossu

- La presente deliberazione, è divenuta esecutiva in data \_\_\_\_\_ a seguito di pubblicazione all'albo pretorio del Comune per 10 giorni consecutivi (art. 37 L.R. n. 2 del 04.02.2016):

Porto Torres, li

**(Il Segretario Generale)**

Dott.ssa Mariuccia Cossu

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo.