



# COMUNE DI SAMUGHEO

## Provincia di Oristano

### Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 21 del 28/06/2013

**OGGETTO: OGGETTO: ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER LA MODIFICA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E DEL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTI.**

L'anno **duemilatredici** il giorno **ventotto** del mese di **giugno** nella seduta pubblica **straordinaria urgente** di prima convocazione con inizio alle ore 19:00 presso la sala delle adunanze del Comune, si è riunito il Consiglio Comunale di Samugheo, previa notifica di avvisi scritti ai consiglieri. All'apertura della discussione sull'argomento indicato in oggetto, i seguenti consiglieri risultano

DEMELAS ANTONELLO	Presente	PATTA BASILIO	Presente
OLLA SARA	Presente	MANCA VINCENZO	Presente
COCCO GRAZIANO	Presente	CAU GIANNI LUIGI	Presente
FRONGIA MAURIZIO	Presente	LOI MARIO	Presente
MACIS ALBERTO	Assente	CABULA TONINO FRANCO	Presente
ORRU' GIANFRANCO	Presente	MURA MARIO	Presente
MUSU TONINO	Presente	FRONGIA TOMASO	Assente
TODDE LUIGI	Presente	TATTI GIUSEPPE	Presente
TATTI GIOVANNINO	Presente		

Presiede la seduta il Sindaco **Ing. Antonello Demelas.**

Partecipa alla seduta il segretario comunale, dott. Gianfranco Falchi.

## Il Consiglio Comunale

Visto il piano urbanistico comunale definitivamente approvato con delibere del Consiglio Comunale n° 10 del 28.04.2004 e n° 28 del 20.08.2004, e reso esecutivo a seguito di pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna n°38 del 29/11/2004;

Dato atto che l'Amministrazione Comunale ha incaricato la commissione edilizia di proporre la modifica delle norme tecniche di attuazione e del regolamento edilizio allegati al vigente piano urbanistico comunale in merito ai seguenti aspetti normativi:

### Norme tecniche di attuazione

a) revisione delle distanze minime dei fabbricati delle seguenti zone:

B1 - Completamento residenziale di tessuto urbano tradizionale già consolidato

B2 - Completamento residenziale intensivo.

### Regolamento edilizio

a) Altezze minime dei vani

b) computo superficie coperta

Preso atto che la commissione edilizia ha provveduto ad assolvere al compito affidatogli in merito alla revisione delle norme tecniche di attuazione e del regolamento edilizio, e dopo ampia discussione dei contenuti normativi si è redatta la seguente modifica:

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - ART 7 –ZONA B1**

#### **Completamento residenziale di tessuto urbano tradizionale già consolidato.**

##### **Punto 7.5 - Distanze minime tra fabbricati:**

a) La distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è fissata in 8.0 metri, è altresì fissata in 8.0 metri la distanza minima che le pareti finestrate degli edifici debbono avere da qualsiasi corpo di fabbrica; resta fissata in 4.0 metri la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini.

b) L'edificazione in aderenza al confine è consentita.

c) Nei lotti ineditati o resi liberi in seguito a demolizione, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20.0 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentito ridurre le distanze, in maniera uguale da ambo i lati, fra pareti finestrate nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile, previo parere della Commissione Edilizia. In questo caso il fronte dell'immobile su tale lato non può essere superiore a 7 metri.

### **ART 8 –ZONA B2 - Completamento residenziale intensivo.**

##### **Punto 8.5 - Distanze minime tra fabbricati:**

a) La distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è fissata in 8.0 metri, è altresì fissata in 8.0 metri la distanza minima che le pareti finestrate degli edifici debbono avere da qualsiasi corpo di fabbrica; resta fissata in 4.0 metri la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini.

b) L'edificazione in aderenza al confine è consentita

c) Nei lotti ineditati o resi liberi in seguito a demolizione, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20.0 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentito ridurre le distanze in maniera uguale da ambo i lati, fra pareti finestrate nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile, previo parere della Commissione Edilizia. In questo caso il fronte dell'immobile su tale lato non può essere superiore a 7 metri.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

### **Art. 26 -Altezze minime dei Vani**

L'altezza minima interna utile nei locali adibiti ad abitazione, è fissata in 2.70 metri, riducibile a 2.40 metri per i vani accessori quali corridoi, disimpegni, bagni, servizi igienici, lavanderie e ripostigli; l'altezza minima dei piani interrati o seminterrati, ad uso non residenziale, (di pertinenza all'abitazione) è fissata in 2.00 metri.

L'altezza minima dei locali adibiti ad uso commerciale ed artigianale non può essere inferiore a 3.00 metri.

Nei locali esistenti da adibire ad uso commerciale ed artigianale l'altezza minima è pari a 2,70 metri, in tutte le zone ad eccezione del centro storico in cui l'altezza minima è ridotta a 2,50 metri.

Nelle mansarde ed in generale nei sottotetti abitabili degli edifici con copertura a falde inclinate, l'altezza media non può essere inferiore a 2.70 metri e in nessun punto del vano l'altezza può essere inferiore a 2.00 metri.

I locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante, ricavati dal dimezzamento in altezza di un vano, dovranno avere un'altezza minima di 2.00 metri, fermo restando l'altezza minima richiesta per il locale sottostante in funzione della destinazione d'uso e che comunque non potrà essere inferiore a 2.00 metri.

## **Art. 51**

### **Computo delle Superfici Coperte**

Per superficie coperta si intende la superficie della massima proiezione sul lotto dei solai di copertura dei diversi piani, comprese le coperture dei vani accessori, passi carrai, loggiati, portici, balconi solo se coperti, scale esterne solo se coperte, ripari coperti anche a carattere provvisorio; dal computo della superficie coperta vengono esclusi i cornicioni, le sporgenze delle coperture e gli aggetti in genere non superiori a 100 cm.

Non vengono computati ai fini della superficie coperta le coperture piane dei locali interrati o seminterrati che siano interrati su almeno tre lati.

Visto il verbale della commissione edilizia comunale che nella seduta n°5 del 13/06/2013 ha espresso parere favorevole in merito;

Dato atto che ai sensi dell'art. 20 comma 7 della L.R. 45/89 dalla data di adozione della variante al piano urbanistico comunale si applicano le norme di salvaguardia di cui all'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

Vista la legge regionale 31 luglio 1996, n. 32;

Vista la legge regionale 45/89;

Dopo una approfondita discussione, preceduta dall'illustrazione dell'argomento fatta dal Sindaco e caratterizzata dagli interventi riportati di seguito:

Giuseppe Tatti ritiene che se si voleva semplificare bastava eliminare il parere della commissione edilizia anche dalle previsioni contenute nella lettera C, oltre che dalla lettera B; stesso discorso per l'art.8. Giudica positivo ridurre le altezze per i locali del centro storico;

Mario Loi afferma che come gruppo siamo d'accordo; anche noi evidenziamo e proponiamo di cessare il parere della commissione edilizia sulle previsioni contenute nella lettera C.

Riguardo alle altezze minime esprime dubbi sui pareri favorevoli della ASL. Siamo favorevoli a condizione che venga rimossa la previsione del parere della commissione edilizia.

Olla ritiene che il parere della commissione edilizia, in molti casi, potrebbe servire per capire situazioni complesse e di contorno. La deroga ai limiti del Codice civile potrebbe essere un azzardo che il supporto della parere della commissione edilizia consente di approfondire meglio.

Il Sindaco precisa che quando si va in deroga ad una norma nel PUC, abbiamo voluto introdurre un parere della commissione per non lasciare sulle spalle dell'ufficio tecnico il peso della decisione sulla deroga. La modifica che proponiamo sulle altezze ha carattere urbanistico, fatti salvi i limiti di carattere igienico sanitario ed il loro rispetto; ciò anche per assicurare il riutilizzo urbanistico del patrimonio storico.

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art.49 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, D. Lgs.18.08.2000 n° 267;

Con votazione favorevole espressa per alzata di mano e con l'astensione dei consiglieri Loi, Mura, Giuseppe Tatti e Cabula;

**delibera**

di adottare la variante al piano urbanistico comunale per la modifica delle norme tecniche di attuazione e del regolamento edilizio come segue:

All'art.7 delle norme tecniche di attuazione sono apportate le seguenti modificazioni:

**ART 7 – ZONA B1 - Completamento residenziale di tessuto urbano tradizionale già consolidato.**

**Punto 7.5 - Distanze minime tra fabbricati:**

**testo vigente**

**a)** La distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è fissata in 8.0 metri, è altresì fissata in 8.0 metri la distanza minima che le pareti finestrate degli edifici debbono avere da qualsiasi corpo di fabbrica; resta fissata in 4.0 metri la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini.

**b)** L'edificazione in aderenza al confine è consentita, previo parere della Commissione Edilizia Comunale, qualora il rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate o cieche comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, negli altri casi è comunque consentita previo accordo tra i confinanti reso palese mediante scrittura privata soggetta a registrazione depositata in Comune.

**c)** Nei lotti ineditati o resi liberi in seguito a demolizione, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20.0 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentito ridurre le distanze, fra pareti finestrate nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile

**testo modificato**

**a)** La distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è fissata in 8.0 metri, è altresì fissata in 8.0 metri la distanza minima che le pareti finestrate degli edifici debbono avere da qualsiasi corpo di fabbrica; resta fissata in 4.0 metri la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini.

**b)** L'edificazione in aderenza al confine è consentita.

**c)** Nei lotti ineditati o resi liberi in seguito a demolizione, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20.0 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentito ridurre le distanze, in maniera uguale da ambo i lati, fra pareti finestrate nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile, previo parere della Commissione Edilizia. In questo caso il fronte dell'immobile su tale lato non può essere superiore a 7 metri.

All'art.8 delle norme tecniche di attuazione sono apportate le seguenti modificazioni:

**ART 8 –ZONA B2**

**Completamento residenziale intensivo.  
Punto 8.5 - Distanze minime tra fabbricati:**

**testo vigente**

**a)** La distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è fissata in 8.0 metri, è altresì fissata in 8.0 metri la distanza minima che le pareti finestrate degli edifici debbono avere da qualsiasi corpo di fabbrica; resta fissata in 4.0 metri la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini.

**b)** L'edificazione in aderenza al confine è consentita., previo parere della Commissione Edilizia Comunale, qualora il rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate o cieche comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile.

**testo modificato**

**a)** La distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è fissata in 8.0 metri, è altresì fissata in 8.0 metri la distanza minima che le pareti finestrate degli edifici debbono avere da qualsiasi corpo di fabbrica; resta fissata in 4.0 metri la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini.

**b)** L'edificazione in aderenza al confine è consentita.

c) Nei lotti ineditati o resi liberi in seguito a demolizione, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20.0 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentito ridurre le distanze fra pareti finestrate nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

c) Nei lotti ineditati o resi liberi in seguito a demolizione, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20.0 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentito ridurre le distanze in maniera uguale da ambo i lati, fra pareti finestrate nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile , previo parere della Commissione Edilizia. In questo caso il fronte dell'immobile su tale lato non può essere superiore a 7 metri.

All'art.26 del regolamento edilizio sono apportate le seguenti modificazioni:

### **Art. 26 Altezze minime dei vani**

#### **testo vigente**

L'altezza minima interna utile nei locali adibiti ad abitazione, è fissata in 2.70 metri, riducibile a 2.40 metri per i vani accessori quali corridoi, disimpegno, bagni, servizi igienici, lavanderie e ripostigli; l'altezza minima dei piani interrati o seminterrati, ad uso non residenziale, è fissata in 2.00 metri.

L'altezza minima dei locali adibiti ad uso commerciale ed artigianale non può essere inferiore a 3.00 metri.

Nelle mansarde ed in generale nei sottotetti abitabili degli edifici con copertura a falde inclinate, l'altezza media non può essere inferiore a 2.70 metri e in nessun punto del vano l'altezza può essere inferiore a 2.00 metri.

I locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante, ricavati dal dimezzamento in altezza di un vano, dovranno avere un'altezza minima di 2.00 metri, fermo restando l'altezza minima richiesta per il locale sottostante in funzione della destinazione d'uso e che comunque non potrà essere inferiore a 2.00 metri.

#### **testo modificato**

L'altezza minima interna utile nei locali adibiti ad abitazione, è fissata in 2.70 metri, riducibile a 2.40 metri per i vani accessori quali corridoi, disimpegno, bagni, servizi igienici, lavanderie e ripostigli; l'altezza minima dei piani interrati o seminterrati, ad uso non residenziale, (di pertinenza all'abitazione) è fissata in 2.00 metri.

L'altezza minima dei locali adibiti ad uso commerciale ed artigianale non può essere inferiore a 3.00 metri.

Nei locali esistenti da adibire ad uso commerciale ed artigianale l'altezza minima è pari a 2,70 metri, in tutte le zone ad eccezione del centro storico in cui l'altezza minima è ridotta a 2,50 metri.

Nelle mansarde ed in generale nei sottotetti abitabili degli edifici con copertura a falde inclinate, l'altezza media non può essere inferiore a 2.70 metri e in nessun punto del vano l'altezza può essere inferiore a 2.00 metri.

I locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante, ricavati dal dimezzamento in altezza di un vano, dovranno avere un'altezza minima di 2.00 metri, fermo restando l'altezza minima richiesta per il locale sottostante in funzione della destinazione d'uso e che comunque non potrà essere inferiore a 2.00 metri.

All'art.51 del regolamento edilizio sono apportate le seguenti modificazioni:

## **Art. 51**

### **Computo delle superfici coperte**

#### **testo vigente**

Per superficie coperta si intende la superficie della massima proiezione sul lotto dei solai di copertura dei diversi piani, comprese le coperture dei vani accessori, passi carrai, loggiati, portici, balconi solo se coperti, scale esterne solo se coperte, ripari coperti anche a carattere provvisorio; dal computo della superficie coperta vengono esclusi i cornicioni, le sporgenze delle coperture e gli oggetti in genere non superiori a 100 cm.

Non vengono computati ai fini della superficie coperta le coperture piane dei locali interrati o seminterrati che siano ricoperti da uno strato di terreno e sistemati a verde e che siano interrati su almeno tre lati.

#### **testo modificato**

Per superficie coperta si intende la superficie della massima proiezione sul lotto dei solai di copertura dei diversi piani, comprese le coperture dei vani accessori, passi carrai, loggiati, portici, balconi solo se coperti, scale esterne solo se coperte, ripari coperti anche a carattere provvisorio; dal computo della superficie coperta vengono esclusi i cornicioni, le sporgenze delle coperture e gli oggetti in genere non superiori a 100 cm.

Non vengono computati ai fini della superficie coperta le coperture piane dei locali interrati o seminterrati che siano interrati su almeno tre lati.

di dare atto che l'adozione della presente variante al piano urbanistico comunale segue lo schema procedimentale stabilito dall'art. 20 della legge regionale 45/89;

di demandare agli uffici competenti l'espletamento degli adempimenti e procedure previste dall'art. 20 della legge regionale 45/89, relative alla pubblicità e diffusione della variante al piano urbanistico comunale;

di dare atto che ai sensi dell'art. 20 comma 7 della l.r. 45/89, dalla data di adozione della variante al piano urbanistico comunale si applicano le norme di salvaguardia di cui all'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

di dichiarare il presente atto, con separata votazione resa all'unanimità, con l'astensione dei consiglieri Loi, Mura, Tatti Giuseppe e Cabula immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267. –



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco  
Ing. Antonello Demelas

Il Segretario Comunale  
dott. Gianfranco Falchi

---

Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000

---

Parere favorevole riguardo alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione espresso dal responsabile del servizio interessato:

Arch. Marisa Frongia

---

#### PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata nel Sito internet [www.comune.samugheo.or.it](http://www.comune.samugheo.or.it) per quindici giorni consecutivi a partire dal 8 luglio 2013

---

Il Segretario Comunale  
dott. Gianfranco Falchi