

**COMUNE DI SUELLI**

Provincia di Cagliari

**Deliberazione del Consiglio Comunale****N. 15****OGGETTO: PIANO URBANISTICO COMUNALE - NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE DEL R.E. - INTEGRAZIONE**

L'anno duemilaquattordici, il giorno trentuno, del mese di luglio alle ore 20:10 in Suelli e nella Solita sala delle Adunanze nel Palazzo Comunale di Suelli.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

convocato nei modi e nella forma di legge, si è riunito in prima convocazione, sessione ordinaria e in seduta pubblica, nelle persone dei signori:

NOMINATIVI	CARICA	PRESENZA	ASSENZA
Garau Massimiliano	SINDACO	X	
Cordeddu Loredana	CONSIGLIERE	X	
Artizzu Alessio	CONSIGLIERE		X
Cuccu Gianni	CONSIGLIERE	X	
Garau Fausto	CONSIGLIERE	X	
Lecis Mauro Andrea	CONSIGLIERE	X	
Lecis Alessandra	CONSIGLIERE	X	
Masala Riccardo	CONSIGLIERE	X	
Piredda Alessandro	CONSIGLIERE		X
Pisano Moreno	CONSIGLIERE	X	
Sirigu Giorgio	CONSIGLIERE	X	
Tatti Nicola	CONSIGLIERE	X	
Van Hamond Margaretha	CONSIGLIERE	X	
TOTALE		11	2

e con la partecipazione del Segretario Comunale Sostituto Copersino Serena

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che:

- con determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato Regionale degli EE.LL., Finanze ed Urbanistica n° 3395/DG del 01.08.2012 è stata rilasciatoo il parere di coerenza sulla Variante al Piano Urbanistico Comunale, approvato con atto del C.C. n° 05 del 15.02.2012;
- con determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato Regionale degli EE.LL., Finanze ed Urbanistica n° 4490 del 11.10.2012 è stata rilasciata l'autorizzazione alla pubblicazione sul BURAS ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20, 8° comma, della L.R. 45/1989
- che in data 15.11.2012 è stato pubblicato nel BURAS n° 49, parte III^, l'avviso di approvazione della Variante al P.U.C. del Comune di Suelli;

Considerato che, nelle more dell'approvazione del Piano Particolareggiato per il Centro Storico, l'Assessore Garau Fausto illustra quanto appresso e sottopone la proposta di deroga ed integrazione delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale come di seguito:

*le altezze minime interne dei locali adibiti a residenze, studi professionali, associazioni, esercizi di commercio al dettaglio, botteghe artigiane di servizio, ristoranti, pizzerie, bar per attività ricreative, vinerie e birrerie, bed and breakfast, albergo diffuso, affittacamere e musei possono essere derogate per le unità edilizie, facenti parte di edifici unifamiliari o plurifamiliari, ricadenti nel centro storico, realizzati precedentemente alla data del 06/08/1967 e all'entrata in vigore della Legge n° 765/1967, sottoposte ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie, quando l'edificio presenta caratteristiche tipologiche specifiche del luogo, meritevoli di conservazione ed a condizioni che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto atto a garantire comunque, idonee condizioni igienico sanitarie.*

*Se derogate, varranno per interventi subordinati, unicamente ad opere di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, ove non sia possibile il rispetto dei limiti di altezza idonea dei locali stabiliti dalla normativa generale.*

*Per gli edifici realizzati precedentemente alla data del 06/08/1967 e all'entrata in vigore della Legge n° 765/1967, l'altezza minima media dei vani abitabili sarà data dall'altezza esistente che comunque non potrà essere inferiore a mt 2,40 per i vani quali cucine, camere da letto, soggiorni e studi, non inferiore a mt 2,20 per bagni e non inferiore a mt 2,00 per ripostigli e disimpegni, situati al piano terra o ai successivi piani purché con soffitto orizzontale, mentre per i piani sottotetto l'altezza minima media dei vani abitabili non potrà essere inferiore a mt 1,80 per i vani quali camere da letto, bagni, ripostigli e disimpegni.*

*Si può stabilire, altresì, nelle ristrutturazioni e nei restauri, il rispetto delle dimensioni delle aperture originarie, ancorché sottodimensionate rispetto ai parametri vigenti di edilizia sanitaria.*

*Per consentire il rispetto dell'antico rapporto tra vuoti e pieni nei prospetti strada, potrà essere, sempre per le costruzioni realizzate precedentemente alla data del 06/08/1967 e all'entrata in vigore della Legge n° 765/1967, un rapporto di illuminazione inferiore a quello prescritto dalle norme sanitarie vigenti e dal R.E. a prescindere dalle modifiche interne che portino a locali più grandi o più piccoli di quelli esistenti.*

*Per il rinnovo degli infissi esterni potranno essere sottoposti alle limitazioni derivanti dal mantenimento dell'omogeneità tecnologica propria della tradizione locale. A tal fine potranno essere utilizzati materiali e tecniche della tradizione ed elementi propri dell'edilizia locale (ante, scuri, persiane). I portoncini, le cancellate, le inferriate e gli altri elementi di chiusura e apertura di vani che siano espressione della tradizione locale, sono preferibilmente conservati o restaurati; altrimenti potranno essere realizzati con tecniche e materiali uguali o simili agli originali.*

*Gli infissi originari (se corrispondenti a quelli tradizionali o, comunque, storicizzati) presenti dovranno, per quanto possibile, essere recuperati nella loro consistenza materiale e formale.*

*Sarà ammesso l'utilizzo dell'alluminio e/o del PVC entrambi finto legno, solo per infissi ed opere similari di residenze ed esercizi commerciali, purché ne venga esplicitato l'impiego in sede di progetto con appositi particolari grafici da sottoporre a parere. Potrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui tramite sostituzione con infissi tipologicamente consoni alla tradizione.*

*Sarà vietato, in caso di sostituzione, l'uso di alluminio anodizzato chiaro o bronzato, ivi compresi i profilati per le vetrine dei negozi.*

*In caso di intervento, ove esistenti, le serrande avvolgibili in PVC o legno dovranno essere sostituite da persiane, portelli o scuri lignei di tipo tradizionale.*

*Le aperture sul piano di falda di copertura (lucernai) potranno essere realizzate solo per quegli ambienti completamente privi di aperture, laddove le stesse non possono essere realizzate sui muri esterni, nel rispetto dei seguenti criteri:*

- *saranno ammesse solo finestre complanari al piano di falda, con superfici non superiori al 5% di quelle della falda;*
- *le aperture in falda non dovranno superare la dimensione di 0,50 mq per apertura;*
- *non saranno ammessi abbaini;*

*Negli edifici costruiti precedentemente alla data del 06/08/1967 e all'entrata in vigore della Legge n° 765/1967 sarà consentito il rilascio della dichiarazione di abitabilità e agibilità purché siano verificate contemporaneamente le seguenti condizioni:*

- *Altezza minima media di 2,40 mt per vani ai piani terra e successivi piani con soffitti orizzontali;*
- *Altezza minima media di mt 2,20 per i servizi igienici, ai piani terra e successivi piani con soffitti orizzontali, purché provvisti di aerazione diretta o forzata;*
- *Altezza minima media di mt 2,00 per i ripostigli e disimpegni ai piani terra e successivi piani con soffitti orizzontali;*
- *Altezza minima media di mt 1,80 nei sottotetti, misurata al filo interno dei muri perimetrali, dal pavimento al soffitto;*
- *Superficie finestrata purché ci sia stato il rispetto delle dimensioni delle aperture originarie, ancorché sottodimensionate anche inferiore al rapporto di 1/8 della superficie pavimentata;*
- *Siano soddisfatti i requisiti di salubrità e igienico-sanitari degli ambienti, non sovraffollamento e tutela della salute e benessere degli occupanti, stabilità delle strutture, sicurezza e rispondenza degli impianti tecnologici, dotazione di acqua potabile, dotazione di idonei servizi igienici e adeguato sistema fognario di smaltimento dei reflui;*
- *Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi; l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.*

*Il provvedimento che si propone si rende necessario, per migliorare la fruibilità degli immobili ricadenti nel centro storico, al fine di poter rilanciare la stessa area aumentando la frequentazione dei luoghi con una maggiore potenzialità del flusso residenziale e commerciale dovuto a nuovi insediamenti.*

*Allo stato attuale moltissime case all'interno del centro matrice risultano in stato di abbandono, soprattutto a causa di una carenza di pianificazione che non consente, di recuperare gli edifici cosiddetti "antichi" abbinando le esigenze del moderno vivere alla salvaguardia dell'edificio in sé. Pertanto le giovani generazioni preferiscono acquistare un'abitazione di concezione moderna piuttosto che recuperare la casa dei padri o nonni.*

*Infatti i giovani che magari si sono creati una famiglia sono andati via, sia per motivi di lavoro, sia perché le condizioni interne delle case, caratterizzate da modeste dimensioni, pochi vani, spesso mal distribuiti, non permettono a una famiglia media di vivere comodamente in base alle attuali esigenze.*

*D'altro canto sarebbe inutile avere un Centro Storico tutto perfetto e ordinato, con le case restaurate completamente, tenendo conto dei materiali, delle tecniche costruttive e degli stili, se poi il quartiere rimane invivibile per problemi legati all'abitabilità degli ambienti, che seppur recuperati a norma per Legge non sono abitabili.*

*Un quartiere Storico fine a se stesso e spopolato non avrebbe senso, non si deve dimenticare che un Centro Storico immerso nel paese a cui appartiene è un Centro Storico vissuto, perché oltre all'architettura ci deve essere il colore; il colore dei balconi fioriti, dei panni stesi al sole, della gente*

riunita in strada a chiacchierare e dei bambini che giocano nelle piazze. Abbiamo bisogno di un centro storico che sia vivo e vivibile, dove si possa passeggiare, frequentare locali pubblici e socializzare.

Il provvedimento consentirà di favorire l'insediamento di nuove residenze e attività commerciali, negli immobile ricadenti in zona A centro storico e realizzati antecedentemente al 06/08/1967 e all'entrata in vigore della Legge n° 765/1967, poiché si riduce l'altezza interna minima di un locale al piano terra e ai successivi piani purché con soffitto orizzontale portandola a **mt 2,40** rispetto ai mt 2,70 previsti nell'attuale regolamento, e il recupero dei sottotetti con altezza minima media di **mt 1,80** per la realizzazione di camere da letto e servizi, per le abitazioni in cui le altezze esterne sono esistenti e si prevede il mantenimento delle sagome, volumi e dei prospetti.

L'uso dell'Alluminio e/o del PVC finto legno, ormai ha una rifinitura di dettaglio che parifica quella del legno, avendo inoltre bisogno di minor manutenzione nel tempo.

Viste le numerose richieste dei proprietari di immobili siti in zona A centro storico del Comune di Suelli, considerato che l'attuale centro storico del paese comprende oltre 100 unità abitative, verificato che **parecchie abitazioni** storiche, ricadenti in zona A **centro storico**, tuttora abitate, sono costruite prima del 06/08/1967 e all'entrata in vigore della Legge n° 765/1967, e tenuto conto che comunque gli edifici **soddisfano** i requisiti di salubrità e igienico-sanitari degli ambienti, non sovrappollamento e tutela della salute e benessere degli occupanti, stabilità delle strutture, sicurezza e rispondenza degli impianti tecnologici, dotazione di acqua potabile, dotazione di idonei servizi igienici e adeguato sistema fognario di smaltimento dei reflui, alla luce di tutto questo **non permettono** tuttavia di ottenere i permessi di abitabilità e/o agibilità dell'immobile, per i seguenti motivi:

- le **altezze interne inferiori** a quelle di regolamento (es. altezze esistenti di cucine e soggiorni pari a mt 2,40, mentre per regolamento devono essere altezze minime di mt 2,70);
- le **dimensioni di superficie dei vani inferiori** a quelle regolamentari (es. camere da letto singole da 8,00 mq e matrimoniali da 12 mq, mentre per regolamento attualmente devono essere per le singole mq 9,00 e 14,00 mq per le matrimoniali);
- i **rapporti aeroilluminanti inferiori** a quelle di norma (es. camera da letto da 8 mq con finestra cm 100x60, per regolamento attuale deve essere minimo cm 120x83).

Fermo restando che per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi; l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

Dato atto che nei centri storici si cerca di investire nel loro ripopolamento (per limitare il consumo di suolo nelle nuove zone di espansione), al recupero degli immobili e a far rivivere oltre che le residenze anche le attività commerciali e artigianali compatibili con il contesto urbano, è necessario apportare le modifiche proposte alle norme di attuazione del PUC sino all'entrata in vigore delle norme di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Considerato inoltre che nel caso di acquisto di immobili da parte di giovani coppie attraverso un mutuo prima casa o alla partecipazione di bandi per il recupero degli edifici in centro storico, oggi le banche e la Regione ed altri enti (es. GAL) chiedono l'abitabilità e l'agibilità a fine lavori per poter chiudere il procedimento di mutuo e/o prestito, e in alcuni casi se non si cambiano le norme attuali ci si trova a dover rinunciare all'intervento.

**Acquisito** il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del Decreto Lgs. n. 267/2000;

Udita la relazione del Sindaco;

Interviene altresì ad illustrare la proposta il consigliere Garau Fausto;

**CON VOTAZIONE FAVOREVOLE UNANIME;**

**DELIBERA**

Di approvare le seguenti integrazioni e deroghe alle Norme di Attuazione del Regolamento Edilizio allegato alla Variante del Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 19.11.2012, inerente a edifici unifamiliari o plurifamiliari, ricadenti nel centro storico, realizzati precedentemente alla data del 06/08/1967 e all'entrata in vigore della Legge n° 765/1967, sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie, quando l'edificio presenta caratteristiche tipologiche specifiche del luogo, meritevoli di conservazione ed a condizioni che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto atto a garantire comunque, idonee condizioni igienico sanitarie.

Le norme derogate, varranno per interventi subordinati, unicamente ad opere di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, ove non sia possibile il rispetto dei limiti di altezza idonea dei locali stabiliti dalla normativa generale e fino all'approvazione del Piano Particolareggiato per il Centro Storico:

*- locali adibiti a residenze, studi professionali, associazioni, esercizi di commercio al dettaglio, botteghe artigiane di servizio, ristoranti, pizzerie, bar per attività ricreative, vinerie e birrerie, bed and breakfast, albergo diffuso, affittacamere e musei:*

*altezza minima media dei vani abitabili sarà data dall'altezza esistente che comunque non potrà essere inferiore a mt 2,40 per i vani quali cucine, camere da letto, soggiorni e studi, non inferiore a mt 2,20 per bagni e non inferiore a mt 2,00 per ripostigli e disimpegni, situati al piano terra o ai successivi piani purché con soffitto orizzontale, mentre per i piani sottotetto l'altezza minima media dei vani abitabili non potrà essere inferiore a mt 1,80 per i vani quali camere da letto, bagni, ripostigli e disimpegni.*

*Nelle ristrutturazioni e nei restauri, il rispetto delle dimensioni delle aperture originarie, ancorché sottodimensionate rispetto ai parametri vigenti di edilizia sanitaria.*

*Al fine di consentire il rispetto dell'antico rapporto tra vuoti e pieni nei prospetti strada, vi potrà essere un rapporto di illuminazione inferiore a quello prescritto dalle norme sanitarie vigenti e dal R.E. a prescindere dalle modifiche interne che portino a locali più grandi o più piccoli di quelli esistenti.*

*Per il rinnovo degli infissi esterni potranno essere sottoposti alle limitazioni derivanti dal mantenimento dell'omogeneità tecnologica propria della tradizione locale. A tal fine potranno essere utilizzati materiali e tecniche della tradizione ed elementi propri dell'edilizia locale (ante, scuri, persiane). I portoncini, le cancellate, le inferriate e gli altri elementi di chiusura e apertura di vani che siano espressione della tradizione locale, sono preferibilmente conservati o restaurati; altrimenti potranno essere realizzati con tecniche e materiali uguali o simili agli originali.*

*Gli infissi originari (se corrispondenti a quelli tradizionali o, comunque, storicizzati) presenti dovranno, per quanto possibile, essere recuperati nella loro consistenza materiale e formale.*

*Sarà ammesso l'utilizzo dell'alluminio e/o del PVC entrambi finto legno, solo per infissi ed opere similari di residenze ed esercizi commerciali, purché ne venga esplicitato l'impiego in sede di progetto con appositi particolari grafici da sottoporre a parere. Potrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui tramite sostituzione con infissi tipologicamente consoni alla tradizione.*

*Sarà vietato, in caso di sostituzione, l'uso di alluminio anodizzato chiaro o bronzato, ivi compresi i profilati per le vetrine dei negozi.*

*In caso di intervento, ove esistenti, le serrande avvolgibili in PVC o legno dovranno essere sostituite da persiane, portelli o scuri lignei di tipo tradizionale.*

*Le aperture sul piano di falda di copertura (lucernai) potranno essere realizzate solo per quegli ambienti completamente privi di aperture, laddove le stesse non possono essere realizzate sui muri esterni, nel rispetto dei seguenti criteri:*

- saranno ammesse solo finestre complanari al piano di falda, con superfici non superiori al 5% di quelle della falda;*
- le aperture in falda non dovranno superare la dimensione di 0,50 mq per apertura;*
- non saranno ammessi abbaini;*

*Sempre a riguardo degli edifici costruiti precedentemente alla data del 06/08/1967 e all'entrata in vigore della Legge n° 765/1967 sarà consentito il rilascio della dichiarazione di abitabilità e agibilità purché siano verificate contemporaneamente le seguenti condizioni:*

- Altezza minima media di 2,40 mt per vani ai piani terra e successivi piani con soffitti orizzontali;*

- Altezza minima media di mt 2,20 per i servizi igienici, ai piani terra e successivi piani con soffitti orizzontali, purché provvisti di aerazione diretta o forzata;
- Altezza minima media di mt 2,00 per i ripostigli e disimpegni ai piani terra e successivi piani con soffitti orizzontali;
- Altezza minima media di mt 1,80 nei sottotetti, misurata al filo interno dei muri perimetrali, dal pavimento al soffitto;
- Superficie finestrata purché ci sia stato il rispetto delle dimensioni delle aperture originarie, ancorché sottodimensionate anche inferiore al rapporto di 1/8 della superficie pavimentata;
- Siano soddisfatti i requisiti di salubrità e igienico-sanitari degli ambienti, non sovraffollamento e tutela della salute e benessere degli occupanti, stabilità delle strutture, sicurezza e rispondenza degli impianti tecnologici, dotazione di acqua potabile, dotazione di idonei servizi igienici e adeguato sistema fognario di smaltimento dei reflui;
- Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi; l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto come segue:

**IL SINDACO**  
**F.TO MASSIMILIANO GARAU**

**IL SEGRETARIO COMUNALE SOSTITUTO**  
**F.TO SERENA COPERSINO**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**N. 15**

**OGGETTO: PIANO URBANISTICO COMUNALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
DEL R.E. - INTEGRAZIONE**

**PARERE PREVENTIVO DI REGOLARITA' TECNICA**

Artt. 49 e 147 bis D.Lgs 18 Agosto 2000, n.268

FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE  
F.TO CIRINA SERGIO

**PARERE PREVENTIVO DI REGOLARITA' CONTABILE**

Artt. 49 e 147 bis D.Lgs 18 Agosto 2000, n.268

FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI  
F.TO FRAU ANDREINA

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che la presente Deliberazione è stata affissa oggi all'albo pretorio, ove resterà per 15 giorni, ai sensi dell' art.30 della Legge Regionale 13 Dicembre 1994 n. 38 e successive modifiche ed integrazioni, con contestuale trasmissione ai capigruppo consiliari.

IL ISTRUTTORE  
F.TO SIMONA PIRAS

Li, 09/09/2014

Copia conforme all' originale in carta semplice,  
per uso amministrativo.

Li 09/09/2014