



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

**Disegno di legge di iniziativa della Giunta regionale concernente**

**“Disposizioni straordinarie per il sostegno dell’economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo”**

## **TITOLO I**

**Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**

**Art. 1 - Finalità**

**Art. 2 - Interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente**

**Art. 3 - Interventi di ampliamento per le costruzioni in zona agricola**

**Art. 4 - Interventi di ampliamento degli immobili a finalità turistico-ricettiva**

**Art. 5 - Interventi di demolizione e ricostruzione**

**Art. 6 - Interventi sul patrimonio edilizio pubblico**

**Art. 7 - Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica**

**Art. 8 - Condizioni di ammissibilità degli interventi**

**Art. 9 - Oneri**

**Art. 10 - Norme sulla semplificazione delle procedure amministrative in materia edilizia**

## **TITOLO II**

**Norme in materia di pianificazione paesaggistica**

**Art. 11 - Aggiornamento e revisione del piano paesaggistico regionale**

**Art. 12 - Correzione degli elementi descrittivi e cartografici del piano paesaggistico regionale**

**Art. 13 - Programmi, piani e progetti di valenza strategica per lo sviluppo del territorio.**

**Art. 14 - Disciplina degli interventi ammissibili nella fase di adeguamento degli strumenti urbanistici al piano paesaggistico regionale.**

**Art. 15 - Modifiche alla L. R. 4 agosto 2008, n° 13**

## **TITOLO III**

**Norme finali**

**Art. 16 – Norma finanziaria**

**Art. 17 – Entrata in vigore**

**TITOLO I**



## **Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**

### **Art. 1- Finalità**

1. La Regione Autonoma della Sardegna promuove il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio favorendo interventi diretti alla riqualificazione ed al miglioramento della qualità architettonica e abitativa, della sicurezza strutturale, della compatibilità paesaggistica e dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente nel territorio regionale, anche attraverso la semplificazione delle procedure.

### **Art. 2 - Interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente**

1. E' consentito, anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici e delle vigenti disposizioni normative regionali, l'incremento volumetrico dei fabbricati ad uso residenziale e di quelli destinati a servizi connessi alla residenza, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, del 20% della volumetria esistente. Per volumetria esistente si intende quella realizzata alla data di presentazione della denuncia di inizio attività di cui al successivo art. 10.

2. Tali incrementi devono inserirsi in modo organico e coerente con i caratteri formali e architettonici del fabbricato esistente e costituire strumento per la riqualificazione dello stesso in funzione della tipologia edilizia interessata, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) nel caso di tipologie edilizie uni-bifamiliari gli incrementi possono avvenire mediante la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica in ampliamento nei diversi piani; mediante sopraelevazione o mediante realizzazione al solo piano terra di corpi di fabbrica separati dal fabbricato principale, da utilizzare come pertinenze dello stesso.

b) nel caso di tipologie edilizie pluripiano gli incrementi sono consentiti mediante sopraelevazione di un solo piano in arretramento di almeno metri 1,5 rispetto ai fili delle facciate prospicienti spazi pubblici, ovvero mediante la chiusura dei piani pilotis, nel rispetto della sagoma dell'edificio e delle dimensioni minime dei parcheggi, come previste dalle norme legislative vigenti. Tali incrementi, nel caso di proprietà frazionata, possono essere realizzati anche dai singoli proprietari purché venga dimostrato, mediante un progetto complessivo, il coerente inserimento della singola parte da realizzare rispetto all'ampliamento totale. Gli incrementi volumetrici così realizzati non possono costituire unità immobiliari autonome.—

c) nel caso di tipologie edilizie a schiera in lotto urbanistico unitario, gli incrementi devono necessariamente essere realizzati per tutte le unità e sono ammessi purché venga dimostrato, mediante progetto complessivo, il coerente inserimento della singola parte da realizzare rispetto all'ampliamento volumetrico del complesso edilizio.



3. L'incremento volumetrico può arrivare fino ad un massimo del 30%, nel caso in cui siano previsti interventi di riqualificazione dell'intera unità immobiliare oggetto dell'intervento, tali da determinare una riduzione almeno del 15% del fabbisogno di energia primaria oppure si dimostri che l'unità immobiliare rientra nei parametri di cui al D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. Nell'ipotesi di cui alle lett. a) e c) del precedente comma deve conseguirsi anche il miglioramento della qualità architettonica dell'intero edificio, della sicurezza strutturale e della accessibilità degli immobili. La presenza di tali requisiti deve essere dichiarata nella documentazione allegata alla denuncia di inizio attività e successivamente attestata dal Direttore dei Lavori che, in allegato alla comunicazione di fine lavori, produce tutte le certificazioni di conformità e di regolare esecuzione delle opere con idonea documentazione tecnica e fotografica, nonché la certificazione energetica rilasciata da tecnico abilitato ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del D. Lgs. 115/2008.
4. Per gli edifici ad uso residenziale e per i servizi connessi alla residenza situati in zona F turistica nella fascia compresa tra i 300, o i 150 metri nelle isole minori, e i 2000 metri dalla linea di battigia, l'incremento volumetrico di cui ai precedenti commi è ridotto del 30%.
5. Per gli edifici ad uso residenziale e per i servizi connessi alla residenza situati in zona F turistica, nei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, sono ammissibili esclusivamente e limitatamente agli edifici di cui al precedente comma 2 lett. a), gli incrementi sino al 10% del volume esistente, senza sopraelevazione, a condizione che siano finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e del contesto paesaggistico; la proposta di intervento dovrà ottenere la positiva valutazione della Commissione regionale per la qualità architettonica e paesaggistica di cui all'art. 7 della presente legge.
6. Gli incrementi di cui ai commi precedenti possono superare i limiti di altezza e di distanza tra pareti prospicienti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e dal D.A. 2266/1983, fermo restando quanto previsto dal D.M. 5 luglio 1975. I medesimi incrementi devono rispettare i distacchi minimi previsti dal Codice Civile e non possono essere realizzati utilizzando superfici destinate a soddisfare la quota minima di parcheggi prevista dalle leggi vigenti.
7. Le previsioni di cui al presente articolo non si applicano per gli edifici compresi nella zona urbanistica omogenea A, come individuata negli strumenti urbanistici comunali, ad eccezione di quelli aventi meno di cinquant'anni in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto.

### **Art. 3 - Interventi di ampliamento per le costruzioni in zona agricola**

1. Nelle zone omogenee E, così come individuate dagli strumenti urbanistici vigenti, gli incrementi volumetrici sono disciplinati dalle seguenti disposizioni, anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici e delle vigenti disposizioni normative regionali.



2. Per gli immobili destinati ad usi agrosilvopastorali e per quelli ad uso residenziale, compresi nella fascia costiera dai 300, o 150 metri nelle isole minori, ai 2000 metri dalla linea di battigia, è consentito l'incremento della volumetria, esistente alla data di presentazione della denuncia di inizio attività di cui al successivo art. 10, nella misura del 10% per funzioni agrosilvopastorali e nella misura del 10% per uso residenziale. Oltre la fascia dei 2000 metri l'incremento volumetrico consentito è del 20%.

3. All'interno della fascia costiera dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, per i fabbricati di proprietà dell'imprenditore agricolo destinati ad usi agrosilvopastorali è consentito il solo incremento del 10% della volumetria, esistente alla data di presentazione della richiesta di concessione edilizia di cui al successivo art. 10, a condizione che le nuove volumetrie siano finalizzate agli stessi usi ed al miglioramento della qualità architettonica e del contesto paesaggistico; la proposta di intervento deve ottenere la positiva valutazione della Commissione regionale di cui all'art. 7 della presente legge.

#### **Art. 4 - Interventi di ampliamento degli immobili a finalità turistico-ricettiva**

1. Per gli immobili destinati allo svolgimento di attività turistico-ricettiva situati nella fascia costiera dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, è consentito, anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e delle vigenti disposizioni normative regionali, l'incremento del 10% della volumetria esistente alla data di presentazione della richiesta di concessione edilizia di cui al successivo art. 10; la proposta di intervento deve ottenere la positiva valutazione della Commissione regionale di cui all'art. 7 della presente legge

2. Per i medesimi immobili, situati oltre la suddetta fascia, è consentito un incremento volumetrico del 20% che può arrivare al 30% nel caso in cui siano previsti interventi di riqualificazione estesi all'intero edificio tali da determinare il contenimento del consumo energetico con una riduzione maggiore del 25% del fabbisogno di energia primaria, oppure si dimostri che l'immobile rispetti i parametri di cui al D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii e si consegua il miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza strutturale e della accessibilità degli immobili. La presenza di detti requisiti e delle relative tecnologie impiantistiche e costruttive deve essere dichiarata nella documentazione allegata alla denuncia di inizio attività. Successivamente il Direttore dei Lavori produce, in allegato alla comunicazione di fine lavori, tutte le certificazioni di conformità e di regolare esecuzione delle opere, con idonea documentazione tecnica e fotografica, nonché la certificazione energetica rilasciata da tecnico abilitato ai sensi del comma 2 dell'articolo 2 del D. Lgs. 115/2008.

3. Per gli incrementi di cui al primo comma, deve essere rispettata la condizione che l'incremento volumetrico non determini un aumento di posti letto, ma sia esclusivamente destinato a servizi



turistici dell'attività aziendale; per gli incrementi volumetrici di cui al secondo comma, deve essere rispettata la condizione che essi siano destinati per almeno il 50% a servizi turistici dell'attività aziendale.

4. Gli incrementi devono essere realizzati in continuità rispetto al fabbricato esistente; ove ciò risulti materialmente o giuridicamente impossibile può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale.

#### **Art. 5 - Interventi di demolizione e ricostruzione**

1. La Regione promuove il rinnovamento del patrimonio edilizio ad uso residenziale e di quello destinato a servizi connessi alla residenza, turistico-ricettivo e produttivo esistente mediante interventi di sostituzione edilizia delle costruzioni ultimate entro il 31/12/1989, che necessitino di essere adeguate in relazione ai requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale ed a quelli necessari a garantire l'accessibilità dell'edificio alle persone disabili.

2. Per gli interventi di cui al comma 1, anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici e delle vigenti disposizioni normative regionali, è consentito un incremento volumetrico del 30% in caso di integrale demolizione e ricostruzione degli edifici ad uso residenziale e di quelli destinati a servizi connessi alla residenza, di quelli destinati ad attività turistico-ricettive o produttive, a condizione che nella ricostruzione venga migliorata la qualità architettonica e tecnologica complessiva e l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto del D.lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.. L'incremento volumetrico può arrivare fino ad un massimo del 35%, nel caso in cui siano previsti interventi tali da determinare il contenimento del consumo energetico con una riduzione pari almeno al 10% rispetto agli indici previsti dal citato decreto.

3. Nel caso di immobili insistenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, ed in aree di particolare valore paesaggistico o in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche, al fine di conseguire la riqualificazione del contesto è consentita, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale e stipula di apposita convenzione, l'integrale demolizione degli stessi ed il trasferimento della volumetria preesistente in altra area con destinazione urbanistica compatibile, a condizione che il lotto originario sia ceduto gratuitamente al Comune per destinarlo a finalità pubbliche. In tale ipotesi è concesso un incremento volumetrico del 40% in caso di riduzione di almeno il 15% dell'indice di prestazione energetica di cui al D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. e un incremento volumetrico del 45% nell'ipotesi di riduzione dell'indice di prestazione energetica di almeno il 20%. La deliberazione del Consiglio Comunale può prevedere una deroga esclusivamente all'indice di



edificabilità e all'altezza, che non può comunque essere maggiore di un piano rispetto agli edifici circostanti.

4. I requisiti di cui ai precedenti commi devono essere dichiarati nel progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia e successivamente attestati dal Direttore dei Lavori che produce, in allegato alla comunicazione di fine lavori, le certificazioni di conformità e di regolare esecuzione delle opere con idonea documentazione tecnica e fotografica, nonché la certificazione energetica rilasciata da tecnico abilitato ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del D. Lgs. 115/2008.

5. Le previsioni di cui al presente articolo non si applicano agli edifici ubicati nelle zone extraurbane ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, ad eccezione della demolizione dei volumi incongrui e del loro trasferimento, con il relativo incremento volumetrico, oltre la fascia suddetta in aree extraurbane con destinazione urbanistica compatibile.

6. Le previsioni di cui al presente articolo non si applicano per gli edifici compresi nella zona urbanistica omogenea A, come individuata negli strumenti urbanistici comunali, ad eccezione di quelli aventi meno di cinquant'anni in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto e fermo restando che gli stessi devono risultare ultimati alla data del 31/12/1989.

#### **Art. 6 - Interventi sul patrimonio edilizio pubblico**

1. Al fine di agevolare la riqualificazione del patrimonio edilizio di proprietà pubblica, è consentito, anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici e delle vigenti disposizioni normative regionali, l'incremento del 20% della volumetria esistente degli edifici destinati ad attività istituzionali o comunque pubbliche.

2. Tale incremento può arrivare fino ad un massimo del 30% nel caso in cui siano previsti interventi di recupero e ristrutturazione di edifici non in uso, finalizzati al ripristino delle destinazioni di cui al comma precedente, attualmente non consentite per effettive carenze funzionali e strutturali, ed al miglioramento della qualità architettonica dell'intero edificio, della sicurezza strutturale e della accessibilità degli immobili.

3. Le previsioni di cui al presente articolo non si applicano agli edifici ubicati nelle zone extraurbane e ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, ad eccezione della demolizione dei volumi incongrui e del loro trasferimento con il relativo incremento volumetrico oltre la fascia suddetta.

#### **Art. 7 - Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica**

1. E' istituita la Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica al fine di fornire un supporto tecnico-scientifico all'Amministrazione regionale in relazione ad interventi da realizzare



in zone di particolare valore paesaggistico ed ambientale del territorio regionale. La Commissione esprime i pareri di cui ai precedenti artt. 2, 3 e 4 e negli altri casi previsti dalla presente legge. Svolge inoltre funzione consultiva della Giunta regionale.

2. La Commissione si avvale, per il suo funzionamento, degli uffici dell'Assessorato competente in materia di governo del territorio, ed è composta da tre esperti in materia di tutela paesaggistica ed ambientale con comprovata pluriennale esperienza nella valorizzazione dei contesti ambientali, storico-culturali ed insediativi e nella progettazione di opere di elevata qualità architettonica.

3. I componenti della Commissione vengono nominati dalla Giunta Regionale, rimangono in carica per l'intera durata della legislatura e cessano dalle loro funzioni 90 giorni dopo l'insediamento dell'organo esecutivo di nuova elezione.

4. Entro 45 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale nomina i componenti della Commissione.

#### **Art. 8 - Condizioni di ammissibilità degli interventi**

1. Gli interventi previsti nei precedenti articoli non sono ammessi:

- a) su edifici privi di titolo abilitativo;
- b) sui beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico vincolati ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e ss. mm.ii, ad esclusione dei casi previsti negli articoli precedenti.

2. Gli incrementi di volumetria previsti dagli articoli precedenti possono cumularsi con gli aumenti consentiti da altre disposizioni di legge, dagli strumenti urbanistici comunali e dalle norme di pianificazione regionale. Non sono cumulabili fra loro gli incrementi previsti nella presente legge.

3. Le unità immobiliari interessate dagli interventi previsti dalla presente legge devono risultare accatastate presso le competenti Agenzie per il territorio alla data di presentazione dell'istanza.

4. Il mutamento della destinazione d'uso per le unità immobiliari sulle quali siano stati realizzati gli interventi di cui agli articoli precedenti è ammesso a condizione che sia compatibile con le destinazioni urbanistiche previste dalla strumentazione urbanistica comunale.

#### **Art. 9 – Oneri**

1. Per gli incrementi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della presente legge, gli oneri di concessione, ove dovuti, sono ridotti del 40% se relativi alla prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo, ovvero aumentati del 60% negli altri casi. Nelle ipotesi di cui all'art. 2, comma 5, e art. 4, comma 1, gli oneri di concessione sono aumentati del 200%.

2. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 5 della presente legge, gli oneri di concessione sono dovuti nella misura del 140% per l'incremento volumetrico e nella misura del



60% per la parte ricostruita e sono in ogni caso ridotti del 40% se relativi alla prima abitazione del proprietario o avente titolo.

3. Decorso il termine per la comunicazione di fine lavori di cui al comma 4 del successivo articolo 10, il costo di costruzione complessivo dovuto per l'intervento è aumentato del 50%.

#### **Art. 10 – Norme sulla semplificazione delle procedure amministrative in materia edilizia**

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento delle unità immobiliari e non implicino incremento degli standard urbanistici;
- c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  
- e) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica e le pratiche agro-silvo-pastorali compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- f) le opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a novanta giorni;
  
- g) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
  
- h) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale.
- i) gli interventi e gli impianti funzionali all'incremento dell'efficienza energetica, di cui all'art.11, comma 3, del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115;
  
- l) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti.



2. Prima dell'inizio degli interventi di cui al comma 1, l'interessato, anche per via telematica, informa l'Amministrazione comunale dell'avvio dei lavori, comunicando gli estremi delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.
3. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono assoggettati alla procedura di denuncia di inizio attività (DIA), ad eccezione di quelli ricadenti nella zona omogenea A, nelle zone omogenee E ed F localizzate nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori e di quelli previsti all'articolo 5, per i quali deve essere ottenuta apposita concessione edilizia.
4. La denuncia di inizio attività o la comunicazione di inizio lavori deve essere inoltrata improrogabilmente entro 18 mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge e la comunicazione di fine lavori entro 36 mesi dalla medesima data.
5. Per gli interventi di cui al presente titolo, ad eccezione di quelli ricadenti nella fascia extraurbana dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, di quelli ricadenti in centro storico e di quelli disciplinati dal precedente articolo 5, l'autorizzazione paesaggistica, qualora necessaria, è rilasciata dall'organo comunale ai sensi della L.R. 12 agosto 1998, n. 28.
6. Ai fini del monitoraggio degli interventi di cui alla presente legge e delle conseguenti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, i Comuni sono tenuti a trasmettere all'assessorato regionale competente in materia di governo del territorio i relativi dati tecnici e amministrativi, secondo direttive emanate dalla Giunta Regionale.
7. All'art. 31 della LR n. 7/2002, dopo il comma 5 è aggiunto il seguente:  
"5-*bis*. Ai fini della verifica di cui al comma precedente, i comuni sono tenuti a trasmettere gli atti di pianificazione e i relativi dati di analisi anche su supporto informatico, secondo direttive emanate dalla Giunta Regionale".

## TITOLO II

### Norme in materia di pianificazione paesaggistica

#### **Art. 11 – Aggiornamento e revisione del Piano paesaggistico regionale**

1. Con periodicità biennale la Giunta regionale procede all'aggiornamento e alla revisione dei contenuti descrittivi e dispositivi del piano paesaggistico regionale con specifica deliberazione da pubblicarsi sul BURAS e della quale è data pubblicità sul sito istituzionale della Regione e mediante deposito presso gli uffici regionali. Nei 30 giorni successivi alla pubblicazione sul BURAS della deliberazione di cui sopra, chiunque ne abbia interesse può presentare osservazioni in merito alle modifiche proposte. Nel medesimo termine la Commissione consiliare competente in materia urbanistica esprime il proprio parere e lo trasmette alla Giunta regionale. Trascorso tale termine la Giunta, esaminate le osservazioni, delibera in via definitiva l'aggiornamento o la revisione. La



deliberazione suddetta è pubblicata sul BURAS e le conseguenti modifiche costituiscono parte integrante del piano paesaggistico regionale.

### **Art. 12 - Correzione degli elementi descrittivi e cartografici del Piano paesaggistico regionale**

1. Le correzioni dei tematismi e degli elementi descrittivi e cartografici relativi alle componenti di paesaggio, ai beni paesaggistici ed ai beni identitari individuati dal piano paesaggistico regionale, anche a seguito di motivata proposta del Comune, sono effettuate dalla Regione mediante deliberazione di Giunta regionale da pubblicarsi sul BURAS e della quale è data pubblicità sul sito istituzionale della Regione.

### **Art. 13 - Programmi, piani e progetti di valenza strategica per lo sviluppo del territorio.**

1. La Regione, le Province ed i Comuni, anche con il concorso di altri soggetti pubblici e privati, individuano ed attivano programmi, piani e progetti aventi carattere strategico per promuovere lo sviluppo del territorio regionale in un'ottica di sostenibilità ambientale e paesaggistica.

2. I programmi, i piani ed i progetti devono essere tali da incidere significativamente sul sistema economico-sociale, sull'organizzazione del territorio e sulla valorizzazione paesaggistico-ambientale. In particolare possono comprendere operazioni di riassetto e riqualificazione degli insediamenti, anche costieri, e la realizzazione di parchi ecologico-ambientali anche di carattere botanico e forestale di elevata valenza scientifica e culturale. Devono in ogni caso perseguire obiettivi di elevata qualità paesaggistica, ecologico-ambientale e urbanistico-architettonica.

3. La proposta di cui al primo comma è sottoposta all'Assessorato competente in materia di governo del territorio per la preliminare valutazione di compatibilità alle norme paesaggistiche vigenti. In caso di esito positivo si procede mediante conferenza di servizi ai sensi della legge 241/1990 e successive modificazioni e integrazioni.



4. Qualora la realizzazione degli interventi programmati necessiti di variante agli strumenti urbanistici si procede secondo le vigenti disposizioni legislative. In tal caso i termini per le pubblicazioni e le osservazioni sono ridotti della metà.

**Art. 14 – Disciplina degli interventi ammissibili nella fase di adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano paesaggistico regionale**

1. Per tutti i Comuni ricompresi negli ambiti di paesaggio individuati dal piano paesaggistico regionale, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al piano medesimo, fatto salvo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. 13/2008 così come sostituito dall'art. 15 della presente legge e del nuovo art. 2-*bis* della L.R. 13/2008 introdotto dall'art. 15 della presente legge, sono consentite le attività e gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti:

- a) nelle zone omogenee A e B;
- b) nelle zone C, D a destinazione commerciale e G, nella ipotesi che per tali zone si tratti di aree intercluse ovvero contigue e funzionalmente integrate all'ambito urbano consolidato.

2. Nei Comuni ricompresi negli ambiti di paesaggio individuati dal piano paesaggistico regionale, dotati di piano urbanistico comunale vigente alla data dell'8 settembre 2006, nelle rimanenti zone C, D, G nonché nelle zone F possono essere realizzati gli interventi previsti dagli strumenti attuativi approvati alla stessa data. I medesimi comuni, per i piani attuativi adottati alla data di cui sopra, possono concludere la procedura di cui all'articolo 20 della L.R. n. 45/89, a condizione che i piani suddetti siano coerenti con le previsioni del piano paesaggistico regionale. Tale valutazione di coerenza è effettuata tramite intesa tra amministrazione regionale e amministrazione comunale, di cui si dà atto con determinazione del Direttore Generale competente in materia di governo del territorio, da pubblicarsi sul BURAS. L'intesa può prevedere il ridimensionamento e l'adeguamento degli interventi previsti dai piani attuativi al fine di renderli coerenti con le finalità del piano paesaggistico regionale.

3. Nei Comuni ricompresi negli ambiti di paesaggio individuati dal piano paesaggistico regionale, non dotati di piano urbanistico comunale, nelle zone urbanistiche di cui al precedente comma, nell'intera fascia dei 2000 metri dalla linea di battigia, possono essere realizzati gli interventi previsti dagli strumenti attuativi approvati e convenzionati, a condizione che le relative opere di urbanizzazione siano state legittimamente avviate. Oltre tale fascia sono eseguibili i piani attuativi regolarmente approvati alla data del 25 maggio 2006.



4. Negli ambiti di paesaggio, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al piano paesaggistico regionale, sono consentiti gli interventi di riqualificazione degli insediamenti esistenti, sotto il profilo urbanistico, architettonico-edilizio e paesaggistico-ambientale, da realizzarsi senza aumento delle volumetrie ad eccezione di quelle strettamente necessarie per servizi o consentite ai sensi delle disposizioni del Titolo I della presente legge. Sono, altresì, consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di restauro e risanamento conservativo nonché quelli di ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume, tali da conseguire obiettivi di qualità architettonica-edilizia e paesaggistica. Sono, infine, consentiti eventuali volumi tecnici di modesta entità strettamente necessari e funzionali alla gestione tecnico-operativa delle strutture esistenti e tali da non incidere negativamente sullo stato dei luoghi e sulla qualità paesaggistica del contesto.

5. Negli ambiti di paesaggio, ai fini della riqualificazione delle strutture esistenti destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive, agrosilvopastorali, produttive e dei servizi, sono consentiti interventi di ristrutturazione e rinnovamento delle stesse; limitatamente alle strutture turistico-ricettive presenti nei 300 metri dalla linea di battigia, ridotti a 150 metri nelle isole minori, eventuali incrementi volumetrici non possono comunque superare il 25 per cento dei volumi legittimamente esistenti, non devono svilupparsi verso il mare e devono realizzare concreti obiettivi di qualità paesaggistico-architettonica e di efficienza tecnico-funzionale. Gli interventi di cui al presente comma sono soggetti alla valutazione di coerenza ai sensi del comma 2 e alla conseguente procedura d'intesa; per essi non trova applicazione quanto disposto dall'art. 6 della L.R. 8/2004.

6. Negli ambiti di paesaggio, i comuni, nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al piano paesaggistico regionale e quale attività anticipatoria del medesimo, possono avviare l'intesa con la Regione per la identificazione, sulla base delle peculiarità locali e delle modalità di utilizzo del suolo, dei parametri e dei requisiti di dimensionamento delle residenze connesse alle aziende agrosilvopastorali già insediate nel territorio comunale. Raggiunta l'intesa, qualora sia necessario variare gli strumenti urbanistici si procede secondo le vigenti disposizioni legislative.

#### **Art. 15 - Modifiche alla L. R. 4 agosto 2008, n° 13**

1. Dopo il comma 2 dell'art. 1 della L. R. 4 agosto 2008, n° 13, è aggiunto il seguente:

“2-bis. All'interno delle aree ricomprese nella fascia di larghezza pari a 100 metri a partire dal perimetro più esterno dei beni paesaggistici ed identitari, come definiti dal primo comma, sono consentiti, nelle more della nuova delimitazione della suddetta fascia, gli interventi di trasformazione del territorio e degli edifici esistenti, compresa la realizzazione di nuovi corpi di



fabbrica, a condizione che abbiano ottenuto l'autorizzazione paesaggistica, rilasciata ai sensi dell'art. 146 e ss. del Dlgs. 22 gennaio 2004 n. 42. I contenuti e le prescrizioni della suddetta autorizzazione costituiscono commisurazione e valutazione della compatibilità dell'intervento proposto con l'interesse paesaggistico tutelato.

2. L'art. 2 della L.R. 4 agosto 2008, n° 13 è sostituito dal seguente:

*art. 2 – Disciplina per le aree all'interno dei centri di antica e prima formazione*

1. Nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al piano paesaggistico regionale, i Comuni, con deliberazione del Consiglio comunale, verificano la coerenza delle disposizioni dei vigenti piani particolareggiati dei centri storici ricadenti nelle aree di antica e prima formazione, con le disposizioni del piano paesaggistico regionale e possono procedere alla loro attuazione per le parti coerenti. Con deliberazione consiliare, i Comuni, per le restanti aree del centro di antica e prima formazione, esterne al piano particolareggiato del centro storico, verificano la coerenza delle relative previsioni urbanistiche con le disposizioni del piano paesaggistico regionale e procedono alla loro attuazione.

2. Il Comune procede alla pubblicazione sul BURAS delle deliberazioni di cui al primo comma. Dal giorno successivo alla pubblicazione, all'interno dell'area del centro di antica e prima formazione, possono essere realizzati gli interventi coerenti, previsti nella disciplina urbanistica previgente, a condizione che abbiano ottenuto l'autorizzazione paesaggistica, rilasciata ai sensi dell'art. 146 e ss. del Dlgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

3. Dopo l'art. 2 della L.R. 4 agosto 2008, n° 13, è inserito il seguente articolo:

*Art. 2 bis – Nuova delimitazione dei centri di antica e prima formazione*

I comuni, nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai Piani Paesaggistici Regionali, possono avviare l'intesa con la Regione per la ripermetrazione del centro di antica e prima formazione.

Raggiunta l'intesa, il Consiglio comunale approva la nuova perimetrazione del centro di antica e prima formazione con propria deliberazione, da pubblicarsi sul BURAS. Dal giorno successivo alla pubblicazione, nelle aree esterne al nuovo perimetro possono essere realizzati gli interventi previsti nella disciplina urbanistica previgente.

### **TITOLO III**

#### **Norme finali**

#### **Art. 16 – Norma finanziaria**



1. Per l'attuazione della presente legge, per la gestione di servizi e di strumenti finalizzati al monitoraggio delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio e per le attività di diffusione e divulgazione, è autorizzata la spesa annua di € 1.000.000 per ciascuna delle annualità 2009-2010-2011-2012 (UPB S04.10.004).
2. E' autorizzata la spesa di euro 250.000 annui per il funzionamento della Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica di cui all'art. 7 della presente legge (UPB N.I.)

#### **Art. 17 – Entrata in vigore**

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna.

La presente legge viene pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione.

E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.