



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Allegato alla Delib.G.R. n. 45/20 del 27.9.2017

DIRETTIVE ATTUATIVE

Programmi Integrati per il riordino Urbano nelle zone urbanistiche A e B

Articolo 40, comma 9, Legge Regionale 23 aprile 2015, n. 8

INDICE

1. Premesse
2. Finalità dei Programmi integrati per il riordino urbano nelle zone urbanistiche A e B
3. Soggetti beneficiari
4. Soggetti proponenti e attuatori
5. Interventi ammissibili
6. Redazione e approvazione
7. Contenuto dei programmi integrati di riordino urbano
8. Quadro economico

1. Premesse

La Regione Sardegna con l'articolo 40 della L.R. n. 8/2015 promuove il ricorso a programmi integrati per il riordino urbano, di cui alla legge regionale 29 aprile 1994, n. 16.

In particolare il comma 9 del suddetto articolo 40 prevede, nelle zone urbanistiche A e B, il ricorso a programmi integrati per il riordino urbano finalizzati al recupero e valorizzazione di immobili non utilizzati o sottoutilizzati, devoluti a prezzo simbolico dai proprietari al soggetto attuatore individuato dal programma. A tal fine vengono emanate le presenti direttive previste dal sopraindicato comma, relative alla redazione e attuazione dei suddetti programmi integrati.

2. Finalità dei Programmi integrati per il riordino urbano nelle zone urbanistiche A e B

Nelle zone urbanistiche A e B i programmi integrati per il riordino urbano devono avere i contenuti



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

previsti dalla L.R. n. 16/1994.

I programmi devono essere caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese l'eventuale adeguamento o potenziamento delle opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private.

Dovranno esseri fondati sull'idea-guida di una riorganizzazione urbana legata ai caratteri ambientali e storico-culturali dell'ambito territoriale interessato, alla sua identità e ai bisogni degli abitanti.

Devono inoltre risultare finalizzati al recupero e valorizzazione di immobili non utilizzati o sottoutilizzati, devoluti a prezzo simbolico dai proprietari al soggetto attuatore individuato dal programma.

Dovrà inoltre essere finalizzato a migliorare la qualità urbana e a contrastare i fenomeni di abbandono e spopolamento dei centri urbani.

Il programma dovrà contenere l'analisi di contesto, le esigenze riscontrate, gli obiettivi e la proposta scelta per il raggiungimento degli stessi.

3. Soggetti beneficiari

Soggetti beneficiari sono i Comuni.

4. Soggetti proponenti e attuatori

I programmi dovranno essere proposti dai Comuni e dovranno individuare il soggetto attuatore tra soggetti pubblici e/o privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro.

5. Interventi ammissibili

Gli interventi proposti dovranno essere coerenti con il piano paesaggistico regionale, in particolare con l'art. 52 delle NTA e con la disciplina delle componenti dell'assetto insediativo (centri di antica e prima formazione; espansioni fino agli anni cinquanta) e con gli strumenti urbanistici vigenti. Nel caso non siano coerenti con gli strumenti urbanistici comunali vigenti il programma dovrà evidenziare le eventuali varianti previste e contenere i necessari atti di variante.

Gli interventi ricadenti nei centri di antica e prima formazione dovranno garantire la tutela, valorizzazione e fruizione del patrimonio storico-culturale, paesaggistico, ambientale. Dovranno



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

inoltre privilegiare l'uso di materiali e tecniche costruttive tipiche della cultura edilizia locale e prevedere l'eliminazione di eventuali parti incongrue.

6. Redazione e approvazione

I programmi integrati devono essere redatti e approvati secondo quanto previsto dal quadro normativo vigente; in particolare, si rimanda alla L.R. n. 16/1994, alla L.R. n. 45/1989, alla L.R. n. 28/1998, all'art. 8 NTA del PAI e al D.Lgs. n. 152/2006.

7. Contenuto dei programmi integrati di riordino urbano

La proposta di programma deve contenere:

a) relazione che descriva:

- l'area di intervento e le relative caratteristiche dimensionali, edilizie, urbanistiche, paesaggistico-ambientali, economico-sociali;
- i vincoli gravanti sull'area di intervento;
- le esigenze riscontrate e gli obiettivi del programma;
- le misure che si intendono adottare per rispondere alle esigenze e agli obiettivi del programma;
- le relazioni con eventuali piani/programmi approvati e/o in corso di attuazione che riguardano o si integrano con l'ambito d'intervento;
- le soluzioni progettuali proposte con particolare riferimento ai caratteri morfologici degli insediamenti e all'integrazione nel tessuto urbano, alle destinazioni d'uso, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso degli edifici ceduti a prezzo simbolico e ai tipi edilizi e insediativi, ai requisiti di qualità e di sostenibilità edilizia e urbana, al risparmio dell'uso delle risorse, alla dotazione degli standard urbanistici, specificando gli impatti attesi dal programma;

b) il censimento degli immobili fatiscenti e/o abbandonati e quelli che il comune ha acquisito, intende acquisire o intende immettere nel circuito degli edifici ceduti a prezzo simbolico al fine di consentire l'attuazione del programma anche attraverso l'attivazione di una "vetrina" di edifici da cedere a prezzo simbolico;

c) planovolumetrico in scala 1:500, che evidenzi le eventuali varianti previste dal programma rispetto alla strumentazione urbanistica comunale vigente;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

- d) gli elaborati tecnici necessari per l'ottenimento del permesso di costruire corredati delle necessarie autorizzazioni, nonché il computo metrico estimativo relativamente agli interventi pubblici e privati;
- e) il quadro economico;
- f) schema di impegnativa di programma disciplinante:
 - i rapporti tra i soggetti attuatori e il comune. Nel caso edifici ceduti a prezzo simbolico dovrà essere previsto, per chi acquisisce l'immobile, l'obbligo della sua riqualificazione entro i tempi di realizzazione del programma;
 - le garanzie di carattere finanziario;
 - i tempi di realizzazione del programma;
 - la previsione di eventuali sanzioni da applicare in caso di inottemperanza;
 - la documentazione catastale e quella attestante la proprietà o la disponibilità delle aree o degli edifici interessati dal programma.

8. Quadro economico

Il quadro economico dovrà essere articolato secondo le spese ammissibili a valere sul finanziamento regionale e secondo le spese a valere sulle risorse comunali e/o dei soggetti privati. Si riportano a titolo esemplificativo le principali spese ammissibili a valere sul finanziamento regionale:

- spese generali relative ai servizi di ingegneria, indennità e contributi dovuti ad enti e/o privati, permessi, concessioni, autorizzazioni finalizzate all'esecuzione dell'opera;
- esecuzione dei lavori;
- I.V.A. solo se il costo è stato effettivamente e definitivamente sostenuto.

Il prospetto per la rendicontazione deve riportare le spese ammissibili effettivamente e definitivamente sostenute dal Comune beneficiario.

La destinazione delle opere finanziate non potrà essere variata nei primi cinque anni dalla data del provvedimento di erogazione del finanziamento.

Con specifica deliberazione della Giunta regionale verranno stabili i criteri per la programmazione delle risorse di cui al comma 10 dell'art. 40 della L.R. n. 8/2015.