



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Disegno di legge concernente "Disposizioni per il riuso, la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ed altre disposizioni in materia di governo del territorio. Modifiche alla legge regionale n. 8 del 2015, alla legge regionale n. 45 del 1989 e alla legge regionale n. 16 del 2017".

Relazione illustrativa

Il disegno di legge, si prefigge di incentivare e migliorare la qualità architettonica e la sicurezza strutturale del patrimonio edilizio esistente, favorendo l'utilizzo dell'edilizia sostenibile, l'impiego di tecniche costruttive che consentano, nei casi di demolizione e ristrutturazione, il recupero e riutilizzo di componenti costituenti l'edificio, l'impiego di materiali locali e delle fonti di energia rinnovabili, la demolizione e la ricostruzione in area idonea di edifici esistenti che ricadano in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica, tenendo sempre in debita considerazione l'esigenza di coniugare le esigenze di tutela e valorizzazione delle valenze paesaggistiche, naturalistiche, storiche e culturali del territorio con gli obiettivi di sviluppo sostenibile.

Al tal fine si è scelto di apportare modifiche sostanziali, nel rispetto della normativa vigente, del PPR, delle recenti sentenze della Corte Costituzionale ed in linea con l'orientamento politico del governo regionale, ad alcune leggi, quali la legge n. 8 del 2015, la legge n. 45 del 1989, la legge 16 del 2017. Si è proceduto inoltre all'attuazione dell'art. 2-bis del D.P.R. n. 380 del 2001.

Gli interventi non attengono a beni paesaggistici tutelati dal Piano Paesaggistico Regionale.

In riferimento agli ampliamenti, sono stati previsti ulteriori incrementi volumetrici per gli edifici e le strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive ricadenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B, C, D, E, G ed incrementi volumetrici per gli edifici e le strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive ricadenti nella zona urbanistica F. In tale ultimo caso gli incrementi riguardano sia le strutture ubicate nella fascia oltre i 300 metri dalla linea di battigia, sia quelle nei 300 metri che ricadano nelle aree individuate ai sensi dell'art. 10 bis, comma 2, lettera b), della L.R. 22.12.1989, n. 45. Nelle strutture turistico-ricettive è autorizzato finanche l'incremento del numero delle stanze.

I cediti volumetrici possono essere ceduti dai proprietari delle unità immobiliari e delle strutture turistico-ricettive aventi diritto ad altri proprietari a determinate condizioni.

Ai proprietari delle unità immobiliari ed ai proprietari delle strutture turistico ricettive aventi diritto è concesso un ulteriore incremento del volume urbanistico esistente nel caso in cui effettuino nel rispetto di alcune prescrizioni, quali l'impiego di fonti di energia rinnovabili, di materiali locali, di tecniche costruttive che consentano il recupero di componenti costituenti gli edifici demoliti, di soluzioni volte a ridurre gli effetti delle isole di calore o di soluzioni volte al riutilizzo delle acque meteoriche, come pure il rispetto dei parametri dettati dalla direttiva CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia

Sono ammessi incrementi per quelle strutture ricettive destinate ad ospitare servizi turistici ed attività ad essi complementari.



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

Per quanto attiene gli interventi nel territorio agricolo si è disposto che questi raggiungano la superficie minima anche computando più corpi aziendali, che possono non essere contigui e possono essere ubicati in comuni limitrofi, sempre che le superfici non siano inferiori all'ettaro. L'edificazione di fabbricati per fini residenziali nell'agro è consentita anche ai non imprenditori agricoli o coltivatori diretti.

Sono previsti incrementi volumetrici nei capannoni monopiano con destinazione industriale, artigianale e commerciale, ubicati nella zona D, che prevedano la realizzazione di solai, come anche incrementi misti, di volume e superficie.

Gli interventi per il riuso e recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti sono ammessi anche nelle zone F.

Sono previsti interventi di recupero dei seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra ad uso commerciale, artigianale, direzionale, socio-sanitario e residenziale.

La realizzazione di soppalchi a condizione che non pregiudichino la statica dell'edificio è ammessa anche nelle zone E ed F.

È previsto il trasferimento, previ piani attuativi, nelle zone urbanistiche C, D e G dei volumi realizzabili e ricadenti nelle Zone HI-4, HI-3, HG4 ed HG3 del P.A.I.

Sono introdotte norme volte alla semplificazione delle procedure, che accordano l'esigenza di rendere più snelle le procedure volte ad ottenere il titolo edilizio, con quella di evitare abusi in particolare nelle aree di maggiore sensibilità ambientale.

Il posizionamento delle strutture di facile rimozione al servizio della balneazione è ammesso per l'intero anno solare, al fine di favorire la destagionalizzazione della stagione turistica, così come nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia.

Le aree di sosta temporanea degli autocaravan e caravan potranno essere proposte ai comuni in aree private.

È stata data attuazione all'art. 2 bis D.P.R. 6.6.2001, n. 380 per la parte che attiene alle distanze.

La legge non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

Tecnicamente lo schema di disegno di legge in argomento si compone di 21 articoli.

L'articolo 1 si compone di 3 commi e contiene modifiche ed integrazioni all'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015.

Nello specifico, il comma 1 prevede che nelle zone urbanistiche omogenee E gli interventi di cui al decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994 raggiungano la superficie minima con l'utilizzo di più corpi aziendali, anche non contigui, ed anche ubicati in comuni limitrofi. In tal caso l'asservimento perdura finché permane l'edificio ed anche in caso di alienazione dei corpi separati.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Il comma 2 dispone che l'area in cui può essere realizzato l'intervento abbia superficie non inferiore all'ettaro, il permesso in caso di corpi ubicati in comuni limitrofi deve essere rilasciato dal Comune in cui ricada, che l'asservimento deve essere trascritto ai sensi degli artt. 2643, comma 2-bis, e 2645 quater del cod. civ.

Il comma 3 abroga il comma 5 consentendo in tal modo, anche a coloro che non sono imprenditori agricoli professionali e/o coltivatori diretti, l'edificazione di fabbricati a fini residenziali nelle zone agricole E.

L'articolo 2 si compone di 8 commi e contiene modifiche all'articolo 30 della legge regionale n. 8 del 2015.

Nello specifico, al comma 1 si innalza la percentuale massima dell'incremento volumetrico del volume urbanistico esistente è innalzata da 20 per cento a 25 per cento

Al comma 2, il limite massimo di 70 metri cubi è innalzato a 90 metri cubi.

Al comma 3 sono inseriti i commi 3 bis e 3 ter.

Il comma 3 bis dispone che, in riferimento alle strutture residenziali ubicate nella fascia oltre i 300 metri dalla linea di battigia possa essere realizzato, per ogni unità immobiliare, un incremento volumetrico pari al 30 per cento sino a un massimo di 150 meri cubi.

Il comma 3 ter prevede incrementi volumetrici anche per le strutture ubicate nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, nella misura del 20 per cento per un massimo di 100 metri cubi, nel caso in cui ricadano nelle aree individuate ai sensi dell'art. 10 bis, comma 2, lettera b), della L.R. 22.12.1989, n. 45.

Al comma 4 riconosce la premialità nelle zone omogenee F alle strutture ubicate nella fascia oltre i 300 metri della linea di battigia ed in quelle ubicate nella fascia del 300 metri individuate ai sensi dell'art. 10 bis, comma 2, lettera b) della legge regionale n. 45 del 1989.

Al comma 5 si prevede che il riconoscimento della premialità sia subordinato al verificarsi di almeno due delle fattispecie indicate.

Al comma 6 sono inserite ulteriori fattispecie per l'assegnazione della premialità.

Al comma 7 è inserito il comma 4 bis che prevede, nei casi di cui al comma 3 ed al comma 3 bis che i crediti volumetrici possano essere ceduti dai proprietari aventi diritto ai proprietari di altre unità immobiliari a determinate condizioni.

Al comma 8 è inserito il comma 5 bis che per capannoni monopiano con destinazione industriale o artigianale prevede incrementi alternativi della superficie utile nella misura del 40 per cento in caso di realizzazione di un solaio interno oppure incrementi misti, di volume e di superficie, che non superino complessivamente il 40 per cento della superficie originaria.

Al comma 9 è inserito il comma 6 bis che per i capannoni monopiano con destinazione commerciale prevede incrementi alternativi nella misura del 30 per cento in caso di realizzazione di



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

un solaio interno, oppure incrementi misti, di volume e di superficie, a condizione l'incremento complessivo della superficie utile non ecceda il 30 per cento di quella originaria.

L'articolo 3 si compone 9 commi e modifica l'art. 31 della legge regionale n. 8 del 2015.

Al comma 1 vengono ammessi incrementi volumetrici nelle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive che permettano l'incremento del numero delle stanze.

Al comma 2 la percentuale di incrementi volumetrici previsti è innalzata dal 25 per cento al 30 per cento.

Al comma 3 è prevista la cessione degli incrementi volumetrici anche da parte dei proprietari delle strutture turistico-ricettive ad altri proprietari.

Al comma 4 sono previsti anche per le strutture turistico-ricettive ricadenti in zona F nelle aree individuate ai sensi dell'art. 10-bis, comma 2, lettera b), della L.R. 22.12.1989, n. 45 incrementi nella misura massima del 25 per cento.

Il comma 5 prevede anche per le strutture turistico alberghiere una premialità al verificarsi di determinate fattispecie.

Il comma 6 che dispone in merito alla cumulabilità degli incrementi volumetrici si applica anche agli incrementi di cui ai commi 3 e 3 bis.

Al comma 7 è inserito il comma 5 ter che prevede incrementi volumetrici anche per le strutture destinate ad ospitare servizi turistici ed attività ad essi complementari.

Il comma 8 abroga il comma 6.

Il comma 9 ammette incrementi volumetrici nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina nelle ipotesi di cui al comma 3 bis.

L'articolo 4 si compone di 3 commi e modifica l'articolo 32 della legge regionale 8 del 2015.

Al comma 1 sono consentiti anche nelle zone urbanistiche C ed F interventi di riuso dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo.

Al comma 2 è aggiunta la zona omogenea F.

Il comma 3 dispone l'abrogazione della lettera b) dell'elencazione che attiene ai limiti di distanza dai fabbricati.

L'articolo 5 introduce l'articolo 32 bis che si compone di 5 commi ed attiene agli interventi di recupero dei seminterrati, piani pilotis e locali al piano terra a determinate condizioni.

L'articolo 6 si compone di 2 commi e modifica l'art. 33 della legge regionale n. 8 del 2015.

Il comma 1 consente la realizzazione di soppalchi a determinate condizioni anche nelle zone urbanistiche omogenee E ed F, in queste ultime oltre la fascia dei 300 metri dalla battigia marina.

Al comma 2 si modifica la ripartizione delle altezze per gli spazi sottostanti i soppalchi.



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

L'articolo 7 è composto da 1 comma e modifica il comma 1 dell'articolo 34 della legge regionale n. 8 del 2015 sopprimendo le parole che fanno riferimento agli edifici individuati dal piano urbanistico comunale ai sensi dell'articolo 19, comma 1, lettera h, della legge regionale n. 45 del 1989.

L'articolo 8 è composto di 3 commi e modifica l'articolo 35 della legge regionale n. 8 del 2015 ed attiene alle procedure.

L'articolo 9 è composto da 7 commi e modifica l'articolo 36 della legge regionale n. 8 del 2015 e riguarda le disposizioni comuni.

L'articolo 10 è composto da 1 comma e sposta la data di scadenza del piano casa al 31 dicembre 2021.

L'articolo 11 si compone di 4 commi e modifica l'articolo 38 della legge regionale n. 8 del 2015 ed attiene ad adattamenti della norma che disciplina il trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica.

L'articolo 12 introduce l'articolo 32 bis che si compone di 12 commi ed attiene al trasferimento dei volumi realizzabili ricadenti nelle Zone HI-4, HI-3, HG4 ed HG3 del P.A.I. nelle zone urbanistiche C, D e G.

L'articolo 13 si compone di 2 commi e modifica l'articolo 39 della legge regionale n. 8 del 2015.

Il comma 1 modifica il comma 5 consentendo interventi di demolizione con successiva ricostruzione anche in lotti urbanistici diversi, purché all'interno della stessa lottizzazione.

Il comma 2 modifica la lettera c) del comma 10 prevedendo che gli edifici ricostruiti siano dotati di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluriimmobiliare con almeno tre livelli fuori terra.

L'articolo 14 si compone di 4 commi e modifica l'articolo 40 della legge regionale n. 8 del 2015.

Il comma 1 integra il comma 2 prevedendo che il programma integrato possa essere esteso ad areali, urbani e non, di complessa configurazione e possa interessare comparti a diversa destinazione urbanistica.

Il comma 2 integra il comma 2 prevedendo che Ove la sostituzione edilizia con mutamento di destinazione riguardi edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3 metri per le destinazioni residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e socio-sanitaria, ed al valore di 4,50 metri per le destinazioni artigianale e industriale, commerciale e agricolo-zootecnica per ogni livello fuori terra esistente

Il comma 3 modifica il comma 7 stabilendo che gli interventi previsti dai programmi per il riordino urbano possano essere effettuati anche nei centri di antica e prima formazione e nelle zone urbanistiche omogenee E e H.

Il comma 4 modifica il comma 7 e stabilisce che gli interventi previsti dai programmi per il riordino urbano non escludano a priori alcuna zona urbanistica omogenea.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

L'articolo 15 è composto di 1 comma e modifica il comma 4 della legge regionale n. 8 del 2015 non vincolando l'attuazione degli interventi localizzati nelle zone urbanistiche C, D e G alla sussistenza di un piano urbanistico comunale ai sensi della legge regionale n. 45 del 1989 e successive modifiche ed integrazioni.

L'articolo 16 modifica l'art. 43 della legge regionale n. 8 del 2015 e l'articolo 22 bis della legge regionale n. 45 del 1989 ed attiene al posizionamento delle strutture di facile rimozione al servizio della balneazione, ammettendolo per l'intero anno solare, al fine di favorire la destagionalizzazione della stagione turistica.

L'articolo 17 si compone di 4 commi e dispone l'attuazione dell'articolo 2 bis del D.P.R. n. 380 del 2001 che attiene alle distanze.

L'articolo 18 è composto da 1 comma e modifica il comma 2 dell'articolo 22 bis della legge regionale n. 45 del 1989 estendendo la disciplina del PUL anche in variante al piano urbanistico comunale agli ambiti contigui.

L'articolo 19 modifica l'art. 22 della legge regionale n. 16 del 2017 e consente anche in aree private le aree di sosta temporanea degli autocaravan e caravan.