

## **CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA**

---

### **TESTO UNIFICATO N. 19-409-418-438/A**

Disciplina generale per il governo del territorio

\*\*\*\*\*

Approvato dalla Quarta Commissione nella seduta del 4 settembre 2018

## **CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA**

---

### **PROPOSTA DI LEGGE N. 19**

presentata dai Consiglieri regionali  
PERU - PITTALIS - CAPPELLACCI - CHERCHI Oscar - FASOLINO - LOCCI - RANDAZZO -  
TEDDE - TOCCO - TUNIS - ZEDDA Alessandra

il 16 aprile 2014

Norme per il governo del territorio e per la tutela, salvaguardia  
e sviluppo delle aree destinate all'agricoltura

\*\*\*\*\*

### **DISEGNO DI LEGGE N. 409**

presentato dalla Giunta regionale,  
su proposta dell'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica, ERRIU

il 21 marzo 2017

Disciplina generale per il governo del territorio

\*\*\*\*\*

### **PROPOSTA DI LEGGE N. 418**

presentata dai Consiglieri regionali  
DEMONTIS - COLLU

il 13 aprile 2017

Urbanistica e governo del territorio

\*\*\*\*\*

### **PROPOSTA DI LEGGE N. 438**

presentata dai Consiglieri regionali  
LAI - COCCO Daniele Secondo - PIZZUTO - ZEDDA Paolo Flavio

il 6 luglio 2017

Testo unico per il governo del territorio regionale, armonizzazione e unificazione  
delle discipline che regolano l'uso e la tutela del territorio

RELAZIONE DELLA QUARTA COMMISSIONE PERMANENTE GOVERNO DEL TERRITORIO, PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA, EDILIZIA, TUTELA DELL'AMBIENTE, PARCHI E RISERVE NATURALI, DIFESA DEL SUOLO E DELLE COSTE, PIANIFICAZIONE PER LA GESTIONE E LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI, RISORSE IDRICHE, POLITICHE ABITATIVE, LAVORI PUBBLICI, PORTI E AEROPORTI CIVILI, MOBILITÀ E TRASPORTI

composta dai Consiglieri

SOLINAS Antonio, Presidente e relatore di maggioranza - SECHI, Vice presidente - FASOLINO, Segretario - ZANCHETTA, Segretario - COLLU - DESSÌ - LAI - MANCA Pier Mario - MELONI Giuseppe - MELONI Valerio - ORRÙ - PERU, relatore di minoranza - SATTA

*Relazione di maggioranza*

*On.le SOLINAS Antonio*

*pervenuta il 13 settembre 2018*

L'approvazione a maggioranza del testo unificato DL 409-PP.LL. 19-418-438/A recante la "Disciplina generale per il governo del territorio", nella seduta del 4 settembre 2018, ad opera della Quarta Commissione consiliare permanente, porta a compimento un disegno di complessiva riforma della disciplina del governo del territorio e delle norme di tutela paesaggistica iniziato nella tredicesima legislatura con l'approvazione del Piano paesaggistico regionale e con la mancata approvazione in aula delle norme sul governo del territorio, disegno interrotto nella Quattordicesima legislatura e poi concluso con il presente testo normativo che si propone all'attenzione dell'Assemblea consiliare.

È doveroso ringraziare tutti i componenti della Quarta Commissione ed in modo particolare i rappresentanti della minoranza consiliare che, pur avendo molto spesso posizioni diverse dalla maggioranza, hanno sempre lavorato con spirito costruttivo.

Com'è noto, la disciplina urbanistica vigente, seppure frutto di occasionali modifiche nel corso degli anni, risente dell'impostazione di fondo risalente agli anni 80 in cui la pianificazione è caratterizzata dalla zonizzazione rigida e da una prospettiva volta all'incremento e allo sviluppo delle costruzioni piuttosto che al contenimento del consumo del territorio.

Inoltre l'approvazione del PPR, avvenuta nell'ormai lontano 2006, impone il riassetto della disciplina di governo del territorio anche per consentire ai comuni un celere adeguamento degli strumenti urbanistici ai nuovi principi contenuti nel PPR.

Per superare tale situazione, l'attuale Esecutivo regionale ha approvato il disegno di legge n. 409 al quale si affiancano le altre proposte di legge presentate da consiglieri di maggioranza e di opposizione.

L'istruttoria della Commissione ha avuto inizio il 20 luglio 2017. In tale occasione in considerazione della considerevole eterogeneità dei testi, ad eccezione del disegno di legge n. 409 e della proposta di legge n. 418, la Commissione ha deciso di nominare una sottocommissione e di affidarle il compito di predisporre un testo unificato, utilizzando come testo base il disegno di legge n. 409. Ciò al fine di individuare un testo di massima, che fosse quanto più omogeneo e condiviso, da sottoporre in sede di audizione al parere degli ordini professionali e delle organizzazioni portatrici di interessi.

Poiché la sottocommissione non ha prodotto i risultati attesi la Commissione, nelle sedute svoltesi dal 20 marzo al 19 aprile 2018, ha assunto direttamente tale compito predisponendo un testo di massima basato sostanzialmente sul contenuto del disegno di legge n. 409.

La Commissione, tra il 31 maggio e il 20 giugno 2018, ha effettuato le audizioni degli ordini e collegi professionali, delle associazioni ambientaliste, delle associazioni sindacali di categoria sia datoriali che dei lavoratori e delle associazioni dei comuni.

Al termine di tale fase, in considerazione dell'importanza e della centralità della riforma e del suo impatto nelle competenze urbanistiche affidate ai comuni e nella vita dei cittadini e delle imprese, su impulso della Giunta regionale unitamente ai componenti della Quarta Commissione, sono state organizzate una serie di conferenze distribuite su tutto il territorio regionale, finalizzate a far conoscere all'esterno l'articolato normativo con il fine di stimolare il dibattito e ricevere delle osservazioni costruttive da parte di tutti i soggetti interessati dalla riforma.

In tali conferenze i portatori di interessi quali ordini professionali, imprese, semplici cittadini, associazioni ambientaliste, hanno avuto la possibilità di esprimersi con interventi nella discussione pubblica.

Al termine di tale fase, che è stata foriera di osservazioni e suggerimenti utili, la Commissione ha iniziato l'esame del testo unificato apportando al testo molteplici modifiche proposte dalla Giunta e dai commissari che tenevano conto delle osservazioni presentate in sede di audizione e di quelle formulate nel corso delle conferenze territoriali.

La Commissione ha innanzitutto confermato l'impianto di fondo dell'articolato normativo la cui principale caratteristica consiste nel superamento della zonizzazione rigida a favore di una suddivisione del territorio in ambiti finalizzata alla riduzione del consumo di suolo e all'eliminazione della rendita fondiaria derivante dalla zonizzazione rigida.

La Commissione ha poi confermato la previsione degli strumenti legislativi finalizzati a migliorare l'esistente quali la riqualificazione urbana, la rigenerazione e la ricucitura delle periferie e quindi tutti gli strumenti della perequazione, della compensazione e del trasferimento dei diritti edificatori.

La Commissione ha condiviso la necessità di confermare gli stanziamenti previsti a favore dei comuni per adeguare gli strumenti urbanistici comunali al PPR e la disciplina dell'intervento sostitutivo della Regione in caso di inadempimento da parte dei comuni.

Le principali modifiche apportate al testo in discussione hanno riguardato argomenti molto dibattuti anche nelle pagine dei quotidiani locali.

In primo luogo vi è il potenziamento del ruolo pianificatorio dell'ente locale. La Commissione ha deciso la soppressione dell'articolo che prevedeva programmi e progetti ecosostenibili di grande interesse sociale ed economico che potevano apparire come iniziative calate dall'alto, prevedendo che le scelte di piano competano al solo consiglio comunale. Eventuali progetti strategici saranno esaminati all'interno di uno strumento di pianificazione che consentirà un effettivo governo delle politiche, all'interno di una logica di dimensionamento rispettosa degli strumenti sovraordinati.

Stessa considerazione è stata fatta per gli ampliamenti volumetrici delle strutture ricettive esistenti localizzate in fascia costiera, che per un verso sono stati ricondotti all'interno del contesto pianificatorio comunale e per altro verso sono stati ridisciplinati in un'ottica di contenimento delle volumetrie privilegiando il miglioramento della qualità dell'offerta turistica, escludendo inoltre dal beneficio coloro che ne avessero già usufruito in passato.

La Commissione ha inoltre introdotto la previsione di piani di riconversione e riqualificazione urbanistica delle borgate marine o dei borghi caratteristici finalizzati principalmente alla riconversione totale o parziale delle residenze per il tempo libero in strutture alberghiere o extra-alberghiere al fine di incrementare l'offerta turistica esistente senza ulteriore consumo di suolo.

Su forte impulso dei soggetti partecipanti alle conferenze territoriali la Commissione ha affrontato il tema della semplificazione ed accelerazione delle fasi di adozione ed approvazione dei piani urbanistici comunali e sovra comunali approvando alcune modifiche alla procedura in modo tale da garantire in tempi certi la sintesi di tutte le valutazioni di coerenza che tutti gli uffici regionali e statali devono svolgere onde evitare le lungaggini e la farraginosità delle procedure vigenti che comportano un ormai insopportabile dilatamento dei tempi.

Altre modifiche hanno riguardato l'istituzione della scuola per il paesaggio della Sardegna, l'istituzione della banca della terra con finalità di riordino fondiario e di assegnazione delle terre incolte a giovani imprenditori e la nuova disciplina della condotta urbanistica corredata dalla previsione di uno stanziamento atto a garantire alle unioni dei comuni il personale qualificato mancante necessario soprattutto per la predisposizione e gestione dei bandi pubblici relativi agli ambiti di trasformazione e per supportare le attività di adeguamento e di gestione degli strumenti urbanistici generali al PPR.

La Commissione ha compiuto un esame approfondito della disciplina dell'agro, e pur condividendo il superamento della logica della dimensione astratta del lotto minimo a favore di un lotto minimo funzionale che tenga conto delle caratteristiche dei suoli, ha affrontato un tema spesso divisivo e segnatamente se il soggetto legittimato ad edificare in agro debba essere l'imprenditore agricolo professionale individuabile secondo quelli che sono i requisiti previsti dalla legge oppure il semplice imprenditore agricolo che non eserciti tale professione a titolo principale, ma che magari tragga da altre professioni la maggior parte del reddito. La Commissione ha ritenuto di dover privilegiare la figura del semplice imprenditore agricolo per garantire l'afflusso di capitali privati nell'agricoltura e il presidio umano nelle campagne.

La Commissione ha inoltre recepito la richiesta fatta da più parti di rivedere la disciplina contenuta nell'allegato A4 relativo alla determinazione del fabbisogno quantitativo per gli ambiti di interesse turistico e ha ritenuto preferibile confermare la disciplina vigente e dunque di modificare l'allegato A4 inserendo i parametri del cosiddetto "decreto Floris".

La Commissione ha ritenuto inoltre di dover procedere alla riduzione del numero degli articoli della legge, riformulando e unificando alcuni articoli o eliminandone gli articoli superflui portando il loro numero da 113 a 90.

La Commissione, nella seduta del 7 agosto 2018, dopo aver completato l'esame del testo unificato, ha richiesto il parere del Consiglio delle autonomie locali e della Terza Commissione la quale, in data 4 settembre 2018, ha espresso parere favorevole con osservazioni sugli aspetti finanziari del provvedimento. Il Consiglio delle autonomie locali non ha espresso alcun parere.

Infine la Quarta Commissione permanente nella seduta del 4 settembre 2018 dopo aver recepito le osservazioni della Terza Commissione ha licenziato, con il voto favorevole della maggioranza e quello contrario dell'opposizione, il testo per l'Aula.

\*\*\*\*\*

*Relazione di minoranza*

*On.le PERU*

*pervenuta il 17 settembre 2018*

Il testo unificato DL 409-PP.LL. 19-418-438/A, avente per oggetto la Disciplina generale per il governo del territorio, si propone di operare come un testo unico, sostituendo sostanzialmente per

intero la precedente normativa regionale che si occupa del medesimo oggetto, e recuperando solo in minima parte e per alcuni aspetti le previsioni delle norme precedenti.

Il testo dunque richiede di essere valutato sotto molti aspetti differenti.

Esso contiene parti di indirizzo generale che si presentano come un ripensamento dei principi e delle finalità e tentano di rinquadrare la struttura, anche gerarchica e di relazione, che lega le norme, i processi e gli interpreti dei medesimi, nel rispetto del "Codice Urbani" e del Piano paesaggistico regionale. Inoltre contiene parti di carattere più prettamente regolamentare, volte sia a stabilire parametri, quantità e criteri, che a normare puntualmente le procedure dichiarate negli obiettivi più efficienti, ma senz'altro più complesse che in passato.

È centrale il modo in cui il tema della tutela ambientale, paesaggistica e della identità, sostanzialmente derivato dal PPR, viene trattato nel testo di legge.

Rispetto e tutela del territorio, dei suoi valori e delle sue risorse, senza dubbio devono essere parte fondamentale nel governo del medesimo e della norma che lo regola. Tuttavia la trattazione di tale tema nel presente testo di legge appare prevalente e forse anche impropriamente rapportata allo sviluppo del territorio, che dovrebbe essere l'oggetto principale di una legge sul governo del medesimo.

Tutto ciò è chiaramente evidente fin nella impostazione dell'articolo 3 rubricato "Finalità della pianificazione". Esso identifica in 13 punti gli scopi della pianificazione urbanistica: 8 sono dichiaratamente di tutela e solo in uno compare la parola sviluppo, nella lettera i) del comma 1. Ma anche qui l'obiettivo non è lo sviluppo in sé, ma piuttosto garantire che esso sia equilibrato. Considerato come le finalità della pianificazione trovano strumento applicativo nei PUC, la cui normazione è il cuore della presente legge, appare quantomeno strano ritenere che la finalità dei medesimi sia la mera tutela. Essa è senza dubbio una condizione non aggirabile nell'utilizzo del territorio e nessuno sviluppo, sociale, economico e culturale sarebbe altrimenti oggi possibile in quanto non rispetterebbe le condizioni di sostenibilità. Tuttavia, con un esempio, dire che la finalità della pianificazione è la tutela è come dire che la finalità dell'andare in automobile è quella di non fare incidenti, inquinare il meno possibile, non guidare ubriachi, rispettare gli stop e non piuttosto l'andare da un punto A ad un punto B, alla condizione di rispettare il codice della strada.

Questa riflessione, che potrebbe sembrare una mera puntualizzazione disciplinare rispetto alla sostanza della norma, deve però essere considerata alla luce del rapporto che urge essere definito tra la disciplina del territorio come regolata dall'urbanistica ed il PPR: il governo del territorio non può ridursi ad una eco del PPR, ovvero lo sviluppo positivo del territorio non può essere un esercizio residuale rispetto ad un generico vincolo di tutela, espresso all'interno di ambiti limitati salomonicamente ed inspiegabilmente ad una superficie pari al 10 per cento delle aree già urbanizzate.

Si ravvedeva il bisogno che la legge urbanistica compisse il passaggio necessario da una norma di tutela di carattere vincolistico ed interdittivo, ovvero una norma con carattere di salvaguardia come in buona parte è ancora il PPR, alla declinazione di una disciplina operativa che, coerentemente con principi, valori ed obiettivi della tutela delle risorse, stabilisse regole positive ed indirizzi per lo sviluppo dei territori nel loro complesso, ovvero fosse in grado di passare infine alla fase di progettazione del paesaggio già prevista dal "Codice Urbani". Sembra invece che lo sviluppo proposto da questa legge abbia un carattere interstiziale, anche geometricamente, rispetto al combinato disposto dei vincoli, qui definitivamente sigillati, gravanti sul territorio regionale. Questo limite è alla radice della presente legge e risulta difficilmente emendabile.

Il testo di legge, come detto, opera notevoli innovazioni rispetto alle norme e prassi vigenti.

In primo luogo l'elemento che può apparire più evidente di tale distacco dal passato è l'abbandono dell'uso del cosiddetto "zoning" per la regolamentazione dell'uso del suolo all'interno dei piani comunali e l'utilizzo di strumenti per la classificazione del territorio completamente nuovi ed in certa misura definibili come "sperimentali", soprattutto per le modalità operative di attuazione ad essi successivamente associate e per la complessità di valutazione che esse implicano, se si vuole perseguirne l'efficacia.

In tal senso l'introduzione delle pratiche della compensazione e della perequazione, la creazione degli ambiti di trasformazione e le procedure concorsuali legate alla loro attuazione, la possibilità di operare trasformazioni mediante trasferimenti di cubature, i meccanismi di riconoscimento di premialità e bonus, implicano il passaggio da una pianificazione statica ad una dinamica, costituita da processi del tutto nuovi e complessi.

La governance di tali processi implicherà un forte impegno da parte sia dei Comuni che della Regione ed è senza dubbio un elemento di grande criticità per una norma che vorrebbe essere di semplificazione.

In secondo luogo è innovativo il ruolo della Regione ed in particolare l'azione della sua struttura tecnica nella pianificazione comunale. Essa sarà infatti coinvolta in modo esponenzialmente maggiore rispetto ad oggi nelle varie fasi di redazione dei PUC di competenza comunale.

La redazione di un PUC, anche oggi, richiede il coordinamento di diversi procedimenti al fine della conformizzazione del piano alle varie normative di settore ed include l'obbligo di assolvere ad alcuni endoprocedimenti tra cui la Valutazione ambientale strategica, che opera una sorta di controllo in parallelo dei contenuti del piano. Questo già oggi porta i Comuni, a cui spetta la pianificazione del proprio territorio, a doversi interfacciare in corso di redazione del piano con vari altri soggetti pubblici per le rispettive competenze.

La legge, sempre nell'ottica di una dichiarata semplificazione, si pone il problema di trovare una procedura che garantisca una maggiore efficienza rispetto all'attuale, riscontrando come purtroppo l'attività di redazione dei nuovi PUC in adeguamento al PPR ha prodotto in più di 10 anni esiti che si possono dire preoccupanti in termini di numero di Comuni che hanno completato l'iter di approvazione dei relativi PUC.

Semplificazione, complessità, efficacia ed efficienza, migliore esito delle procedure sono parametri su cui le innovazioni introdotte dalla presente legge devono essere valutate.

Con riferimento alla redazione dei PUC, alle procedure connesse ed ai rispettivi ruoli dei soggetti coinvolti, estremizzando, si può dire che esistono due modelli operativi contrapposti.

Da una parte vi è un modello ideale, caratterizzato dalla massima semplicità procedurale e dalla chiarezza univoca dei singoli ruoli, in cui, sulla base di una normativa nazionale e regionale chiara e poco condizionata da interpretazioni soggettive, ovvero da valutazioni discrezionali, un comune, con competenza nella pianificazione urbanistica del suo territorio, redige il proprio PUC per poi successivamente sottoporlo a verifica di coerenza rispetto alle norme agli enti competenti.

Dall'altra vi è un modello in cui l'intero processo viene invece suddiviso in fasi di avvicinamento all'obiettivo per progressive verifiche e conformizzazioni, coinvolgendo di fatto nella redazione attiva del piano, e non solo nella sua verifica di conformità, una molteplicità di soggetti, in quanto la frammentazione dei processi di verifica di coerenza alla norma tende a trasformare i medesimi in atti di indirizzo da parte di chi dovrebbe invece solo controllare, in uno scenario in cui il comune viene condotto per mano, passo dopo passo, nella redazione del proprio PUC.

Il secondo modello, che è quello sposato dalla presente legge, dovrebbe garantire, entro una gabbia temporale definita dalla medesima legge, il raggiungimento di un importante obiettivo, ovvero la certezza dell'esito favorevole della redazione dei PUC. Questo processo tuttavia non può essere definito più semplice: esso prevede una costante e molteplice interazione tra gli enti, numerosi atti da parte dei medesimi ed azioni sostitutive qualora il meccanismo si inceppasse. Un meccanismo chiaramente più complesso di quello precedente.

Inoltre bisogna ricordare che, sebbene l'attività di verifica di conformità alle leggi e la materiale redazione del piano possano essere considerate attività tecniche ed in parte anche burocratiche, le scelte, non solo di indirizzo, sull'uso del territorio, sono assolutamente politiche e competono ai comuni.

Tale condizione non appare in conflitto con il primo modello operativo che attribuisce, senza condizionamenti o slittamenti la fase di redazione ai comuni, mentre può essere conflittuale con il secondo, poiché l'attività di indirizzo del piano, propriamente o impropriamente esercitata, da parte di soggetti diversi dal comune risulterà necessariamente tecnica e non politica, in quanto tutti i soggetti coinvolti saranno necessariamente tecnici e burocrati dei vari enti.

Tale rischio, sia di riduzione della competenza comunale che di riduzione della pianificazione ad evento tecnico, chiaramente incompatibile per diritto, pone un problema di garanzia del medesimo.

In terzo luogo la stessa norma fornisce con le sue prescrizioni indirizzi alle attività ed usi considerate preferibili e positive rispetto a quelle da evitare. Questo sembra sottendere una visione di insieme più vasta, un disegno sul futuro desiderato della Sardegna, senza tuttavia che si disveli complessivamente ed univocamente.

Un organico gruppo di articoli ad esempio, a valle delle note tutele del PPR indirizzate al territorio compreso nei 300 metri dalla battigia marina, che si sono sempre volute leggere solo per la parte che ha carattere interdittivo alle attività di trasformazione, disciplina invece finalmente le attività di recupero ambientale e paesaggistico legate alla modifica ed al riuso delle volumetrie già legittimamente presenti su tali aree, anche in parte riprendendo quanto già previsto dalla legge regionale n. 8 del 2015.

È evidente che, dopo aver stigmatizzato la scarsa qualità degli interventi edificatori sulle coste, lesivi del patrimonio ambientale e paesaggistico, sia un dovere morale non solo interdire ulteriori attività di analogo impatto negativo, ma soprattutto consentire ed agevolare tutte quelle trasformazioni che possano portare ad una riqualificazione delle aree degradate, anche sostituendo gli edifici esistenti con altri di minore impatto paesaggistico ed ambientale.

Eppure tale positiva attività di riqualificazione, che si reputa perfettamente coerente con gli indirizzi e gli obiettivi sia del "Codice Urbani" che dello stesso PPR, e che l'attività svolta in quarta commissione dalla opposizione ha contribuito a rafforzare nel testo di legge, sembra costantemente rimanere impigliata nei laccioli delle norme tecniche del PPR, che sembrano essere di volta in volta interpretate dai servizi regionali al fine della sua interdizione, arrivando al paradosso di operare una sorta di vincolo al contrario che tutela lo status quo dell'edificato incongruo a scapito delle riqualificazioni paesaggistiche del bene d'area effettivamente tutelato, interdicensi la modifica delle sagome dei fabbricati esistenti, come se fossero dei monumenti.

Viene da chiedersi, con speranza, se la presente legge, che invece ribadisce con forza la necessità di rendere possibile questa transizione da un patrimonio incongruo ed un ambiente intaccato ad uno concepito in coerenza con le nuove sensibilità e valori in un ambiente risarcito, avrà effettivamente la forza di superare questi limiti interpretativi.



È difficile parlare della fascia costiera e dell'ambito dei 300 metri dalla battigia senza riflettere sul settore turistico della nostra economia e su quali siano le previsioni che interessano il medesimo nella presente legge; bisogna dire infatti che le attività nella fascia costiera finora trattate mirano innanzitutto alla riqualificazione ambientale e paesaggistica e, anche favorendo l'adeguamento dei vecchi insediamenti alle esigenze di oggi, hanno comunque un impatto limitato rispetto alle carenze del settore turistico.

Ancora oggi l'economia turistica della Sardegna è trainata, infatti, quasi esclusivamente dalla presenza del mare, dalle coste, dalle spiagge. Tale bene viene inoltre offerto generalmente così com'è, ovvero valorizzato in maniera minima da servizi aggiuntivi che non vanno oltre i servizi essenziali di spiaggia, dove presenti.

Similmente la presenza stagionale turistica, ovvero la grande quantità di persone che si riversa nell'isola in estate, produce consumi, e dunque un impatto positivo sulla nostra economia, che sono però prevalentemente quelli legati al semplice soggiorno, ovvero il costo di un affitto ed i consumi alimentari.

Questo innanzitutto in quanto esiste una strutturale e ben nota carenza nella offerta di servizi al turismo qualificati e che valorizzino tutte le risorse, paesaggistiche ambientali e culturali del nostro territorio.

Certamente se vogliamo perseguire l'obiettivo della destagionalizzazione dell'economia turistica ed al contempo estendere tale economia alle parti non costiere dell'Isola, la dotazione di servizi, materiali ed immateriali, è al centro del problema.

Questa legge in tal senso fa troppo poco, ma soprattutto appare contraddittoria fin nelle valutazioni generali e nei parametri di dimensionamento, che sono comunque alla radice delle effettive possibilità di sviluppo poi consentite. Infatti all'articolo 80, comma 3, rubricato "Determinazione dei fabbisogni quantitativi per le varie tipologie di intervento", ovvero l'articolo che spiega come devono essere valutati, anche quantitativamente, al fine del dimensionamento del PUC, i fabbisogni del territorio nei vari settori, le valutazioni di merito sono mirate solo alla valutazione del numero degli alloggi, ovvero unicamente agli aspetti residenziali, la capacità di un territorio di offrire letti piuttosto che servizi, senza alcun riferimento alla qualità e quantità dei servizi offerti. Questa non sembra una metodologia corretta né sufficiente.

Inoltre all'allegato A, articolo A4, rubricato "Determinazione del fabbisogno quantitativo per gli ambiti di interesse turistico", al comma 4 viene proposta una tabella di dimensionamento rapportata allo sviluppo della costa che sostituisce le previsioni del "Decreto Floris".

Quello che colpisce non è tanto l'aver eliminato la possibilità già prevista dal "Decreto Floris" di effettuare valutazioni motivatamente differenti in fase di redazione del PUC, quanto la sostanziale riduzione delle cubature pubbliche da destinare a servizi (si passa da un sesto ad un decimo dei volumi complessivi). Certo questo non sarà utile ad incrementare la dotazione dei servizi al turismo.

Ci si chiede conseguentemente che fine faranno nei nuovi dimensionamenti di piano le cubature pubbliche per servizi al turismo che provengono da tutti gli sviluppi già realizzati in passato e che oggi sarebbero una grande risorsa, ancora disponibile perché mai utilizzata. Una risorsa che sarebbe un dovere sfruttare.

Infine grande attenzione pone la legge nella trattazione degli "ambiti rurali", come definiti ai commi 1 e 2 dell'articolo 67, in cui viene classificato come ambito rurale sia tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato che porzioni di territorio effettivamente urbanizzate ma riconducibili o a fenomeni di edificazione sparsa in agro con finalità residenziali improprie, ma in passato diffusamente praticate, sia i borghi rurali generati dal modello insediativo tradizionale, che prevedeva la conurbazione

in piccoli centri delle case degli agricoltori, di fatto dunque associate all'uso agricolo ed ai fondi del proprietario.

Completa chiusura viene data invece nel testo alla possibilità di creare nuove residenze, qualora esse non siano strettamente legate alla conduzione di un fondo produttivo e dedicate esclusivamente alle necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale.

Tale disposizione interdittiva è volta ad interrompere il noto fenomeno della creazione di edificazione sparsa in agro, causata dalla maggiore convenienza all'utilizzo di tale improprio modello insediativo rispetto alla pianificazione attuativa di zone C, ovvero dalla convenienza data dall'operare senza conferimento di aree a standard, senza corresponsione degli oneri di urbanizzazione o la realizzazione di infrastrutture.

Le conseguenze nefaste di tale condotta a lungo tollerata sono ben note e oggi difficilmente gestibili dai comuni i cui territori sono stati maggiormente interessati dal fenomeno.

Tuttavia viene da obiettare come tale interdizione non sia l'unico modo per evitare i danni citati. Essi infatti si ritengono causati non certo direttamente dalla realizzazione di quote insediative in ambito agricolo bensì dall'assenza di controllo ed incidentalità dei singoli eventi edificatori, mai valutati né pianificati, carenze evidenti anche quando la realizzazione dei medesimi ha portato alla saturazione di intere aree.

Ancora, sarebbe opportuno ricercare le cause e le necessità che hanno creato tale pressione sull'agro e chiedersi perché essa non si sia governata, piuttosto che semplicemente interdire la creazione di residenze nel medesimo, evitando gli effetti ma non risolvendo le cause.

L'Italia è inoltre storicamente costellata da mirabili esempi positivi sotto il profilo paesaggistico ed ambientale di insediamenti in agro perfettamente compatibili e tali da non creare un impoverimento del territorio, ma anzi contribuendo sostanzialmente a crearne la ricchezza e l'identità.

Questi esempi dimostrano come la presenza dell'uomo nell'agro, anche contemplando la funzione abitativa, sia possibile e positiva quando segue precise regole e non si manifesti come valvola di sfogo per necessità o convenienze create altrove.

Forse si dovrebbe pensare non tanto (o non solo) all'utilizzo di soluzioni già discusse, come il lotto minimo (sia esso di uno, tre ettari o più), ma meglio alla opportunità, all'interno dei PUC, di prevedere, dove fondatamente motivata, la realizzazione di quote di insediamento residenziale in agro, in aree opportunamente individuate e dettagliatamente studiate, slegate dall'attuale assetto fondiario catastale delle proprietà.

Tali progetti dovrebbero prevedere opportuni studi agronomici d'area e di valutazione della impronta sostenibile delle antropizzazioni, volti a garantire la piena tutela sia della funzione agronomica, esercitata o potenziale, che dei caratteri naturali presenti, secondo protocolli che mirino all'accrescimento del patrimonio naturale; indici e parametri urbanistici sarebbero comunque quelli propri delle zone agricole.

Similmente tali aree dovrebbero far parte di quel progetto di paesaggio che è una delle funzioni assegnate dal "Codice Urbani" al PPR, e forse finora la meno trattata in Sardegna.

Tale approccio garantirebbe di evitare gli impatti e le esternalità negative che l'attuale pressione insediativa genera negli ambiti rurali, mantenendo la possibilità di realizzare residenze nei medesimi che farebbero parte di uno sviluppo sostenibile e positivo e non causerebbero un impoverimento irreversibile delle nostre risorse territoriali.

\*\*\*\*\*

La Terza Commissione permanente, esaminato il testo elaborato dalla Commissione di merito e la relativa relazione tecnica-finanziaria trasmessa dall'Assessorato regionale degli enti locali, finanze e urbanistica con nota 3791/GAB del 9 agosto 2018, formula le seguenti osservazioni:

- a) nell'articolo 9 dopo il comma 5 si suggerisce l'inserimento del seguente comma:  
"5 bis. La partecipazione alla conferenza è a titolo gratuito e non dà diritto alla corresponsione di alcun compenso, comunque denominato, e a rimborsi spese.";
- b) la Commissione regionale per il paesaggio istituita dall'articolo 11 risulta già costituita ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale n. 4 del 2009. Onde evitare sovrapposizioni normative si suggerisce, pertanto, di prevedere l'abrogazione espressa di tale ultimo disposto normativo attraverso l'integrazione dell'articolo 87, comma 1, lettera p) del testo in esame;
- c) nell'articolo 14, comma 5, si circoscrive temporalmente ai soli anni 2019 e 2020 la possibilità per la Regione di concedere ai comuni e alle loro forme associative finanziamenti per la costituzione e la gestione della condotta urbanistica. Al contrario nell'articolo 89 si riconosce alla legge annuale di bilancio la possibilità di finanziare detti interventi anche negli anni successivi al 2020. Al fine di superare la detta incongruenza si segnala l'opportunità di eliminare nel citato comma 5 le parole: "per gli anni 2019, 2020";
- d) nel comma 1 dell'articolo 15 dopo le parole "è istituita" si suggerisce l'inserimento delle seguenti: "senza nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale";
- e) il comma 2, secondo periodo, dell'articolo 17 nella parte in cui stabilisce che "L'effettiva assegnazione è subordinata all'effettiva disponibilità di bilancio" parrebbe fare riferimento alle sole disponibilità di cassa. Ciò posto si suggerisce di riformulare il comma 2 nei seguenti termini: "I contributi regionali non possono superare il novanta per cento del costo complessivo a carico dei comuni e delle loro associazioni e sono concessi nei limiti delle risorse finanziarie stanziata annualmente con legge di bilancio per tali finalità";
- f) si suggerisce, infine, la seguente riformulazione dell'articolo 89 (Norma finanziaria):  
"1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge, determinati in complessivi euro 4.711.000 per l'anno 2018, euro 6.372.000 per l'anno 2019, euro 5.022.000 per l'anno 2020 ed euro 3.000 annui a decorrere dall'anno 2021 (missione 08 - programma 01 - titolo 1 e missione 09 - programma 02 - titolo 1) si provvede rispettivamente:
  - a) quanto a euro 2.000 per l'anno 2018 e a euro 3.000 annui a decorrere dall'anno 2019 derivanti dall'attuazione dell'articolo 11 mediante utilizzo delle risorse di cui all'articolo 33 della legge regionale n. 45 del 1989 iscritte per il triennio 2018-2020 in conto della missione 09 - programma 02 - titolo 1 - capitolo SC01.0490 del bilancio di previsione della Regione 2018-2020 e, a decorrere dall'anno 2021, con legge annuale di bilancio;
  - b) quanto a euro 200.000 per l'anno 2018 e a euro 454.000 per ciascuno degli anni 2019 e 2020 derivanti dall'attuazione dell'articolo 12 mediante utilizzo delle risorse POR FSE 2014-2020, azione 11.3.3. (Azioni di qualificazione ed empowerment delle istituzioni degli operatori e degli stakeholders) iscritte per l'anno 2018 nella missione 20 - programma 03 - titolo 1, e per gli anni 2019 e 2020 nella missione 01 - programma 12 - titolo 1 del bilancio di previsione della Regione 2018-2020 e, a decorrere dall'anno 2021, nei limiti degli stanziamenti di bilancio annualmente a ciò destinati;
  - c) quanto a euro 9.000 per l'anno 2018 e a euro 15.000 per ciascuno degli anni 2019 e 2020 derivanti dall'attuazione dell'articolo 13 mediante utilizzo delle risorse di cui all'articolo 32 della legge regionale n. 45 del 1989 iscritte per i medesimi anni in conto della missione 08 - programma 01 - titolo 1 - capitolo SC04.2465 del bilancio di previsione della Regione 2018-2020 e, a decorrere dall'anno 2021, nei limiti degli stanziamenti di bilancio annualmente a ciò destinati;
  - d) quanto a euro 1.250.000 per ciascuno degli anni 2019 e 2020 derivanti dall'attuazione dell'articolo 14 mediante corrispondente riduzione per i medesimi anni delle autorizzazioni di spesa di cui all'articolo 8, comma 7, della legge regionale n. 5 del 2016 e successive modifiche ed integrazioni per euro 450.000 e di cui all'articolo 1, comma 38, della legge regionale n. 19 del

2014 e successive modifiche ed integrazioni per euro 800.000, ambedue iscritte nella missione 08 - programma 01 - titolo 1 del bilancio di previsione della Regione 2018-2020 rispettivamente ai capitoli SC04.2467 e SC04.2777 e, a decorrere dall'anno 2021, nei limiti degli stanziamenti di bilancio annualmente a ciò destinati;

e) quanto a euro 1.200.000 per l'anno 2018, euro 2.150.000 per il 2019 e euro 800.000 per il 2020 derivanti dall'attuazione dell'articolo 16 mediante utilizzo delle risorse di cui all'articolo 6, comma 4, della legge regionale n. 45 del 1989 e all'articolo 8, comma 4, della legge regionale n. 5 del 2016 e successive modifiche ed integrazioni, iscritte per i medesimi anni nella missione 08 - programma 01 - titolo 1 del bilancio di previsione della Regione 2018-2020 rispettivamente ai capitoli SC04.2491-SC04.2452 e, a decorrere dall'anno 2021, nei limiti degli stanziamenti di bilancio annualmente a ciò destinati;

f) quanto a euro 2.850.000 per l'anno 2018, euro 2.500.000 per il 2019 e euro 2.500.000 per il 2020 derivanti dall'attuazione dell'articolo 17 mediante utilizzo delle risorse di cui all'articolo 41 della legge regionale n. 45 del 1989 e successive modifiche ed integrazioni, iscritte per i medesimi anni nella missione 08 - programma 01 - titolo 1 - capitolo SC04.2774 del bilancio di previsione della Regione 2018-2020 e, a decorrere dall'anno 2021, nei limiti degli stanziamenti di bilancio annualmente a ciò destinati;

g) quanto a euro 450.000 per l'anno 2018 derivanti dall'attuazione dell'articolo 36 mediante utilizzo delle risorse di cui all'articolo 8, comma 7, della legge regionale n. 5 del 2016, e successive modifiche ed integrazioni, iscritte nel medesimo anno nella missione 08 - programma 01 - titolo 1 - capitolo SC04.2467 del bilancio di previsione della Regione 2018-2020 e, a decorrere dall'anno 2019, nei limiti degli stanziamenti di bilancio annualmente a ciò destinati.

2. Al finanziamento degli interventi previsti dalla presente legge possono concorrere ulteriori risorse di derivazione europea, statale e regionale destinate alla pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica, alla difesa del suolo e all'assetto idrogeologico iscritte nei bilanci di previsione dei rispettivi esercizi finanziari della Regione in conto della missione 08 - programma 01 e missione 09 - programma 02 ".

PARERE DEL CONSIGLIO DELLE AUTONOMIE LOCALI

Non pervenuto

## SOMMARIO

<b>TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>17</b>
<b>CAPO I PRINCIPI E FINALITÀ .....</b>	<b>17</b>
<i>Art. 1 Oggetto.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 2 Principi della pianificazione .....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 3 Finalità della pianificazione .....</i>	<i>18</i>
<b>CAPO II SOGGETTI E ATTI DI PROGRAMMAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>19</b>
<i>Art. 4 Soggetti della pianificazione e programmazione territoriale.....</i>	<i>19</i>
<i>Art. 5 Atti di programmazione del territorio .....</i>	<i>19</i>
<i>Art. 6 Atti di governo del territorio .....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 7 Forma degli atti di governo del territorio.....</i>	<i>21</i>
<b>CAPO III FORME DI COOPERAZIONE E COPIANIFICAZIONE.....</b>	<b>22</b>
<i>Art. 8 Accordi di pianificazione .....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 9 Conferenza di copianificazione.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 10 Accordi di programma .....</i>	<i>26</i>
<b>CAPO IV ORGANISMI E STRUMENTI A SUPPORTO DELLA PIANIFICAZIONE.....</b>	<b>28</b>
<i>Art. 11 Commissione regionale per il paesaggio .....</i>	<i>28</i>
<i>Art. 12 Osservatorio regionale per la qualità del paesaggio e per il monitoraggio delle trasformazioni del territorio.....</i>	<i>29</i>
<i>Art. 13 Banca della terra.....</i>	<i>30</i>
<i>Art. 14 Condotta urbanistica e paesaggistica.....</i>	<i>30</i>
<i>Art. 15 Commissione consultiva sulle problematiche edilizie e urbanistiche della disabilità.....</i>	<i>32</i>
<i>Art. 16 Sistema informativo territoriale regionale e cartografia degli atti di governo del territorio .....</i>	<i>32</i>
<i>Art. 17 Contributi regionali.....</i>	<i>33</i>
<b>CAPO V DISPOSIZIONI COMUNI AGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>34</b>
<i>Art. 18 Semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.....</i>	<i>34</i>
<i>Art. 19 Atti di indirizzo e coordinamento .....</i>	<i>35</i>
<i>Art. 20 Misure di salvaguardia e cautelari .....</i>	<i>36</i>
<b>CAPO VI PARTECIPAZIONE DEI PRIVATI ALLE SCELTE PIANIFICATORIE .....</b>	<b>37</b>
<i>Art. 21 Accordi di pianificazione con i privati.....</i>	<i>37</i>
<i>Art. 22 Informazione e partecipazione .....</i>	<i>37</i>
<i>Art. 23 Dibattito pubblico per le opere di rilevante impatto .....</i>	<i>38</i>
<b>CAPO VII PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE.....</b>	<b>41</b>
<i>Art. 24 Perequazione urbanistica.....</i>	<i>41</i>
<i>Art. 25 Compensazione edificatoria .....</i>	<i>42</i>
<i>Art. 26 Perequazione e compensazione territoriale, ecologica preventiva e paesaggistica .....</i>	<i>43</i>
<i>Art. 27 Incrementi volumetrici per interventi in materia di efficientamento energetico degli edifici .....</i>	<i>44</i>
<i>Art. 28 Incrementi volumetrici dell'edificato esistente per la riduzione del nuovo consumo di suolo .....</i>	<i>45</i>
<i>Art. 29 Interventi per la riqualificazione e promozione del sistema turistico ricettivo .....</i>	<i>45</i>
<i>Art. 30 Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione .....</i>	<i>47</i>
<i>Art. 31 Riqualificazione dei contesti paesaggistici e ambientali compromessi.....</i>	<i>51</i>
<i>Art. 32 Registro dei diritti edificatori.....</i>	<i>54</i>
<b>TITOLO II ATTI DI PROGRAMMAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>55</b>
<b>CAPO I ATTI DI PROGRAMMAZIONE DELLA REGIONE E DELLA CITTÀ METROPOLITANA.....</b>	<b>55</b>
<i>Art. 33 Programma regionale di sviluppo.....</i>	<i>55</i>
<i>Art. 34 Piano territoriale della città metropolitana .....</i>	<i>55</i>
<i>Art. 35 Procedura di approvazione del Piano territoriale della città metropolitana.....</i>	<i>57</i>
<b>CAPO II ATTI DI PIANIFICAZIONE REGIONALE.....</b>	<b>58</b>
<i>Art. 36 Piano paesaggistico regionale .....</i>	<i>58</i>
<i>Art. 37 Procedure per l'approvazione del Piano paesaggistico regionale.....</i>	<i>60</i>
<i>Art. 38 Modifiche non costituenti variante e aggiornamento del Piano paesaggistico regionale.....</i>	<i>62</i>
<i>Art. 39 Verifica e adeguamento del Piano paesaggistico regionale .....</i>	<i>63</i>
<i>Art. 40 Adeguamento degli strumenti di pianificazione e intervento sostitutivo per il mancato adeguamento .....</i>	<i>64</i>
<b>CAPO III PIANIFICAZIONE URBANISTICA A SCALA LOCALE .....</b>	<b>66</b>
<i>Art. 41 Piano urbanistico comunale o intercomunale.....</i>	<i>66</i>
<i>Art. 42 Formato standard degli elaborati del piano urbanistico .....</i>	<i>69</i>

Art. 43 Procedura di approvazione del piano urbanistico comunale.....	70
Art. 44 Procedura di approvazione del Piano urbanistico intercomunale.....	74
Art. 45 Varianti e revisioni del piano urbanistico comunale e intercomunale.....	75
Art. 46 Procedure per l'approvazione delle varianti del piano urbanistico comunale e intercomunale.....	76
Art. 47 Intervento sostitutivo per la mancata approvazione del piano urbanistico e decadenza dei vincoli	77
<b>CAPO IV ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE O INTERCOMUNALE .....</b>	<b>79</b>
Art. 48 Strumenti di attuazione del Piano urbanistico comunale o intercomunale.....	79
Art. 49 Piani attuativi.....	79
Art. 50 Formato standard dei piani attuativi .....	80
Art. 51 Attuazione mediante bando di gara dei nuovi interventi.....	81
Art. 52 Attuazione mediante proposta di iniziativa privata dei nuovi interventi.....	83
Art. 53 Procedimento di formazione dei piani attuativi .....	83
Art. 54 Convenzione urbanistica.....	85
Art. 55 Validità e mancata attuazione dei piani attuativi.....	86
Art. 56 Varianti non sostanziali ai piani attuativi.....	86
Art. 57 Interventi edilizi in assenza in piano attuativo.....	87
Art. 58 Permesso di costruire convenzionato.....	87
Art. 59 Piani attuativi e interventi sostitutivi .....	88
Art. 60 Albo dei commissari ad acta .....	89
Art. 61 Piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione .....	90
Art. 62 Piano attuativo di edilizia residenziale sociale .....	92
Art. 63 Piano di utilizzo dei litorali.....	92
<b>TITOLO III CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE.....</b>	<b>95</b>
<b>CAPO I AMBITI URBANIZZATI .....</b>	<b>95</b>
Art. 64 Ambito urbanizzato .....	95
Art. 65 Disposizioni per la rigenerazione e la riqualificazione degli ambiti urbanizzati .....	96
Art. 66 Disposizioni per gli ambiti urbanizzati per attività produttive .....	99
<b>CAPO II AMBITI RURALI .....</b>	<b>100</b>
Art. 67 Ambiti rurali.....	100
Art. 68 Classificazione dei suoli.....	102
Art. 69 Interventi ammessi negli edifici esistenti all'interno dell'ambito rurale .....	103
Art. 70 Insediamenti rurali storici o consolidati ed edificato residenziale diffuso.....	104
Art. 71 Aree d'insediamento produttivo di interesse storico-culturale all'interno dell'ambito rurale.....	105
Art. 72 Nuovi edifici a destinazione residenziale all'interno dell'ambito rurale .....	106
Art. 73 Edifici strumentali alla produzione agricola .....	108
Art. 74 Interventi edilizi per il turismo rurale e per il turismo sostenibile in ambito rurale.....	110
<b>CAPO III AMBITI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE .....</b>	<b>111</b>
Art. 75 Ambiti di salvaguardia ambientale .....	111
Art. 76 Fascia di rispetto a tutela dei territori costieri, dei fiumi e dei laghi .....	112
<b>CAPO IV AMBITI SUSCETTIBILI DI NUOVA URBANIZZAZIONE.....</b>	<b>114</b>
Art. 77 Ambiti di potenziale trasformabilità.....	114
Art. 78 Pianificazione degli ambiti di potenziale trasformabilità .....	115
Art. 79 Disposizioni per le aree produttive ecologicamente attrezzate .....	116
<b>CAPO V CAPACITÀ INSEDIATIVA, DOTAZIONI TERRITORIALI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI.....</b>	<b>117</b>
Art. 80 Determinazione dei fabbisogni quantitativi per le varie tipologie di intervento.....	117
Art. 81 Dotazioni territoriali essenziali.....	119
Art. 82 Impianti, reti tecnologiche e infrastrutture .....	120
Art. 83 Strutture e spazi, pubblici e ad uso pubblico, per servizi sociali .....	121
Art. 84 Parametri urbanistico-edilizi per gli ambiti territoriali.....	122
<b>TITOLO IV ULTERIORI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>122</b>
<b>CAPO I ULTERIORI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE.....</b>	<b>122</b>
Art. 85 Piano regolatore dei porti.....	122
<b>TITOLO V DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>125</b>
<b>CAPO I DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>125</b>
Art. 86 Adeguamento della disciplina urbanistica locale .....	125
Art. 87 Abrogazioni, modifiche e rinvio .....	126

<i>Art. 88 Clausola valutativa</i> .....	129
<i>Art. 89 Norma finanziaria</i> .....	129
<i>Art. 90 Entrata in vigore</i> .....	131
ALLEGATO A PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI.....	132
<i>Art. A.1 Parametri urbanistico-edilizi per gli ambiti urbanizzati e di potenziale trasformabilità a destinazione prevalentemente residenziale nei comuni con oltre 25.000 abitanti</i> .....	132
<i>Art. A.2 Parametri urbanistico-edilizi per gli ambiti urbanizzati e di potenziale trasformabilità a destinazione prevalentemente residenziale nei comuni da 5.001 e 25.000 abitanti</i> .....	132
<i>Art. A.3 Parametri urbanistico-edilizi per gli ambiti urbanizzati e di potenziale trasformabilità a destinazione prevalentemente residenziale nei comuni sino a 5.000 abitanti</i> .....	133
<i>Art. A.4 Determinazione del fabbisogno quantitativo per gli ambiti di interesse turistico</i> .....	134
<i>Art. A.5 Parametri urbanistico-edilizi per gli ambiti urbanizzati e di trasformabilità a destinazione produttiva</i> .....	135
<i>Art. A.6 Parametri urbanistico-edilizi per gli esercizi di vicinato</i> .....	136
<i>Art. A.7 Parametri urbanistico-edilizi per gli edifici in ambito rurale</i> .....	137
<i>Art. A.8 Distanze da rispettare per gli edifici strumentali alla produzione agricola</i> .....	138
<i>Art. A.9 Ulteriori parametri urbanistico-edilizi</i> .....	138
<i>Art. A.10 Disposizioni per la qualità negli insediamenti turistici</i> .....	139
<i>Art. A.11 Disposizioni per la qualità negli insediamenti produttivi</i> .....	140
<i>Art. A.12 Disposizioni finalizzate ad assicurare la qualità del territorio rurale</i> .....	141
ALLEGATO B .....	142
<i>Superficie minima di intervento (SMI) per coltura</i> .....	142
<i>Superficie minima di intervento (SMI) per allevamento</i> .....	143



## TESTO DELLA COMMISSIONE

**Titolo:** Disciplina generale per il governo del territorio

### Titolo I

#### Disposizioni generali

#### Capo I

#### Principi e finalità

#### Art. 1

#### Oggetto

1. Nel rispetto della Costituzione e in attuazione dell'articolo 3, primo comma, lettera f), della legge costituzionale 26 febbraio 1948, n. 3 (Statuto speciale per la Sardegna), e relative norme di attuazione, la presente legge detta norme in materia di governo del territorio, definisce gli strumenti della pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica, e disciplina le procedure di approvazione degli stessi.

#### Art. 2

#### Principi della pianificazione

1. Nell'attuazione della presente legge la Regione e gli enti locali operano nel rispetto del principio della leale collaborazione e favoriscono il coinvolgimento e la partecipazione dei cittadini, singoli e associati.

2. Le attività di pianificazione sono informate al rispetto dei principi di sussidiarietà, differenziazione, adeguatezza, semplificazione, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.

3. La Regione garantisce il coordinamento tra i differenti livelli di pianificazione, attraverso modalità di pianificazione condivise e tra loro coerenti e promuove, in considerazione degli elevati livelli di interdipendenza degli enti locali nella gestione del governo del territorio, la pianificazione intercomunale al fine di favorire

l'attuazione di politiche comuni.

### Art. 3

#### Finalità della pianificazione

1. La Regione, i comuni e loro forme associative nell'esercizio delle funzioni in materia di pianificazione ad essi attribuite dalla presente legge, perseguono le seguenti finalità:

- a) il coerente uso e governo del territorio, inteso come l'insieme delle attività che concorrono a indirizzare, pianificare e programmare i diversi usi e trasformazioni;
- b) l'adeguamento della pianificazione territoriale ai principi di tutela e valorizzazione del paesaggio, anche con finalità di sviluppo territoriale sostenibile, nel rispetto dell'articolo 133 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni;
- c) la tutela del territorio dal dissesto idrogeologico anche a garanzia della sicurezza delle popolazioni;
- d) la tutela dei territori costieri, del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;
- e) la tutela e la valorizzazione delle identità storico-culturali degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione degli insediamenti storici e dei centri minori dell'interno a rischio di spopolamento;
- f) la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, anche mediante un sistema informativo territoriale unificato e accessibile, al fine di disporre di quadri conoscitivi raffrontabili e interoperabili;
- g) il contenimento del consumo di suolo, inteso come l'incremento della superficie oggetto di impermeabilizzazione del suolo, determinato da interventi di copertura artificiale e scavo non connessi all'attività agricola, in quanto risorsa non rinnovabile, attribuendo la priorità al riuso e alla rigenerazione edilizia negli ambiti già trasformati e riducendo la pressione urbana degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali;
- h) l'efficiente protezione delle risorse naturali e la mitigazione degli effetti antropici sul clima, nell'ottica della sostenibilità ambientale in coerenza con le priorità stabilite dall'Unione europea e dai protocolli internazionali;
- i) lo sviluppo di un sistema insediativo equilibrato e

- policentrico, promuovendo inoltre la massima integrazione tra le diverse vocazioni territoriali della regione;
- j) il conseguimento di più elevati livelli di qualità architettonica, edilizia ed insediativa, della diffusione dell'attività edilizia sostenibile e dell'efficienza energetica e resilienza delle costruzioni;
  - k) il coordinamento delle dinamiche del territorio regionale con le politiche di sviluppo regionali, nazionali ed europee;
  - l) la partecipazione democratica ai processi decisionali;
  - m) la riduzione al minimo dei rischi derivanti dai cambiamenti climatici e l'aumento della resilienza dei sistemi antropici e naturali.

## Capo II

### Soggetti e atti di programmazione e governo del territorio

#### Art. 4

##### Soggetti della pianificazione e programmazione territoriale

1. Le funzioni in materia di pianificazione territoriale sono esercitate, nell'ambito delle rispettive competenze, dalla Regione, dai comuni e loro forme associative secondo i principi di collaborazione istituzionale, sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza.

2. Sono riconosciute funzioni di pianificazione e programmazione alla città metropolitana e agli ulteriori soggetti indicati al titolo IV.

#### Art. 5

##### Atti di programmazione del territorio

1. Sono atti di programmazione del territorio, finalizzati a definire le strategie e gli obiettivi generali e specifici che si intendono perseguire per lo sviluppo economico e sociale del territorio:

- a) il Programma regionale di sviluppo, predisposto e approvato dalla Regione ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 2 agosto 2006, n. 11 (Norme in materia di programmazione, di bilancio e di contabilità della Regione autonoma della Sardegna. Abrogazione della legge regionale 7 luglio 1975, n. 27, della legge regionale 5 maggio 1983, n. 11 e

- della legge regionale 9 giugno 1999, n. 23);
- b) il Piano territoriale della città metropolitana (PTCM), predisposto e approvato dalla città metropolitana.

#### Art. 6

##### Atti di governo del territorio

1. Ai fini della presente legge per atti di governo del territorio si intendono l'insieme degli strumenti di indirizzo e pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica, volti a tutelare il territorio, a regolarne l'uso e i processi di trasformazione.

2. Gli atti di governo del territorio sono adottati nel rispetto delle previsioni contenute nella presente legge e nella normativa vigente in materia urbanistica, edilizia e paesaggistica, in conformità e coerenza alle disposizioni pianificatorie sovraordinate e, ove previsto, in coerenza con gli atti di definizione delle scelte strategiche e degli accordi di pianificazione coinvolgenti più enti.

3. Sono atti di governo del territorio:

- a) il Piano paesaggistico regionale (PPR) predisposto e approvato dalla Regione;
- b) il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino unico regionale (PAI) predisposto e approvato dalla Regione;
- c) il Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) predisposto e approvato dalla Regione;
- d) il Piano urbanistico comunale (PUC) o intercomunale (PUIC) predisposti e approvati dal comune o dalle forme associative dei comuni;
- e) i piani attuativi, comunque denominati, predisposti o comunque approvati dai comuni e dalle loro forme associative;
- f) le varianti ai piani indicati previsti dalla lettera a) alla lettera e).

4. La Regione predisporre e approva i piani di propria competenza nel rispetto della legge costituzionale n. 3 del 1948 e relative norme di attuazione, della Costituzione e delle norme fondamentali di riforma economico- sociale contenuti nelle norme statali, dei principi e secondo le finalità di cui al capo I e delle ulteriori disposizioni della presente legge.

5. I comuni e loro forme associative predispongono e approvano i piani di rispettiva competenza nel rispetto delle previsioni contenute nella presente legge, nelle ulteriori norme in materia paesaggistica, urbani-

stica ed edilizia, in conformità alle disposizioni pianificatorie sovraordinate e in coerenza con gli atti di governo del territorio degli altri livelli istituzionali.

6. Sono, inoltre, atti di governo del territorio gli atti comunque denominati che incidono sull'assetto del territorio, comportando variazioni agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti. Tra essi sono ricompresi:

- a) i piani regolatori portuali per i porti di rilevanza economica internazionale, nazionale, interregionale e regionale adottati e approvati dalla Regione secondo le disposizioni vigenti;
- b) i piani dei porti turistici o da diporto predisposti dai comuni e approvati dalla Regione;
- c) i piani delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale predisposti dai Consorzi di sviluppo industriale e approvati dai comuni o dalla Regione;
- d) i piani di settore approvati dalla Regione e dai comuni, in forma singola o associata;
- e) gli accordi di programma;
- f) gli atti conclusivi delle conferenze di servizi approvati dall'amministrazione precedente che, secondo le vigenti disposizioni, comportano variazione agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
- g) i Piani di valorizzazione e recupero delle terre civiche, come definiti dall'articolo 8 della legge regionale 14 marzo 1994 n.12 (Norme in materia di usi civici. Modifica della legge regionale 7 gennaio 1977, n. 1 concernente l'organizzazione amministrativa della Regione sarda).

7. Tutti gli atti di governo del territorio si conformano inderogabilmente alle prescrizioni del PPR e contengono una relazione di coerenza con il PPR medesimo.

## Art. 7

### Forma degli atti di governo del territorio

1. Gli atti di governo del territorio sono predisposti nel rispetto delle regole tecniche per la formazione, gestione e conservazione dei documenti informatici di cui al decreto del presidente del Consiglio dei ministri 13 novembre 2014 (Regole tecniche in materia di formazione, trasmissione, copia, duplicazione, riproduzione e validazione temporale dei documenti informatici nonché di formazione e conservazione dei documenti informatici delle pubbliche amministrazioni ai sensi degli articoli 20, 22, 23-bis, 23-ter, 40, comma 1, 41, e 71, comma 1, del Codice dell'amministrazione digitale di

cui al decreto legislativo n. 82 del 2005) e delle ulteriori regole tecniche emanate in attuazione del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale).

2. Gli atti di governo del territorio sono pubblicati in formato integrale sui siti internet istituzionali degli enti competenti alla loro elaborazione e approvazione

3. La Regione cura la pubblicazione e l'aggiornamento periodico del testo coordinato della presente legge sul governo del territorio e di tutti gli atti di indirizzo e coordinamento e le eventuali circolari esplicative o applicative concernenti la materia.

### Capo III

#### Forme di cooperazione e copianificazione

#### Art. 8

##### Accordi di pianificazione

1. La Regione, i comuni e loro forme associative, e gli ulteriori soggetti competenti alla formazione degli atti di pianificazione, qualora si renda necessario, e nel rispetto delle disposizioni della presente legge, promuovono la conclusione di appositi accordi di pianificazione.

2. Gli accordi sono conclusi al fine di coordinare gli atti di pianificazione che richiedono un'analisi unitaria delle invarianti e la definizione di indirizzi condivisi, in considerazione della sostanziale omogeneità dei territori, della contiguità insediativa, della stretta integrazione e interdipendenza degli assetti ambientali, insediativi, economici e sociali, storico-culturali.

3. Gli accordi possono essere conclusi anche qualora si renda necessario il coordinamento tra l'approvazione di un nuovo strumento di pianificazione e la variazione di uno strumento vigente, le cui modifiche sono definite consensualmente dagli enti interessati.

4. Per la definizione degli accordi di pianificazione si applicano le disposizioni in materia di conferenza di servizi di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), e successive modifiche ed integrazioni, in quanto compatibili, che si conclude con la stipulazione di un'intesa,

le cui condizioni e prescrizioni hanno carattere vincolante e costituiscono il riferimento per la definizione del progetto di piano e per la variazione degli strumenti vigenti.

5. Gli accordi di pianificazione possono essere conclusi anche per l'esercizio delle funzioni di pianificazione in forma associata, con conseguente predisposizione e approvazione dei piani urbanistici intercomunali.

6. La Regione, all'interno dei propri atti di pianificazione o con deliberazione della Giunta regionale, può individuare gli elementi e i sistemi territoriali per i quali è richiesta la preventiva conclusione di accordi di pianificazione per concordare obiettivi e scelte strategiche comuni o per definire scelte strategiche di rilievo sovracomunale.

7. L'accordo di pianificazione ha il fine di definire l'insieme degli elementi costituenti il parametro delle scelte pianificatorie e, in particolare, di dettagliare con i successivi atti di pianificazione:

- a) la struttura del territorio attraverso l'individuazione degli ambiti intercomunali di paesaggio, la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche presenti nel territorio;
- b) i sistemi di relazioni territoriali, i sistemi infrastrutturali e funzionali e l'insieme dei vincoli gravanti sul territorio, valutando e indicando le soglie di criticità;
- c) il quadro conoscitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale sostenibile, anche sulla base delle proposte derivanti dalla partecipazione di cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione e di pianificazione regionale;
- d) i fabbisogni insediativi che possono essere soddisfatti dal piano urbanistico intercomunale o dai singoli piani urbanistici comunali attraverso la sostituzione dei tessuti insediativi esistenti privi di valenze tipologico-architettoniche meritevoli di conservazione, ovvero attraverso la loro riorganizzazione, addensamento o riqualificazione;
- e) i fabbisogni che richiedono il consumo di nuovo territorio, non sussistendo alternative insediative nell'ambito del territorio già urbanizzato;
- f) i principali processi di sviluppo e gli scenari di crisi in riferimento agli usi attuali del territorio, alle attività socio-economiche insediate o insediabili, delineando le potenziali relazioni e coerenze con la struttura paesaggistica e territoriale;
- g) i limiti e le condizioni di sostenibilità degli inter-

- venti e delle trasformazioni pianificabili, privilegiando la riqualificazione dell'esistente, la minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, paesaggistiche, ambientali ed energetiche;
- h) le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione.

8. Le indicazioni dell'accordo di pianificazione costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano urbanistico intercomunale o dai singoli piani urbanistici comunali o dai piani di settore.

## Art. 9

### Conferenza di copianificazione

1. La conferenza di copianificazione è la sede in cui gli enti competenti si esprimono sugli atti di governo del territorio di competenza dei soggetti della pianificazione e programmazione territoriale di cui all'articolo 4 al fine di:

- a) verificare il rispetto delle previsioni della legge e della normativa vigente in materia urbanistica edilizia e paesaggistica;
- b) verificare l'adeguamento e la conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinati o agli altri atti adottati a tutela di rilevanti interessi pubblici in materia di paesaggio, ambiente, assetto idrogeologico e adattamento ai cambiamenti climatici;
- c) verificare la conformità ad altri atti di pianificazione, anche di settore, che individuino aree da tutelare per le peculiarità in tema di tradizioni agroalimentari locali, biodiversità e paesaggi rurali, o destinate alla localizzazione di infrastrutture di rilevanza sovracomunale;
- d) esprimere le valutazioni in merito agli aspetti connessi all'assetto idrogeologico;
- e) esprimere le valutazioni in merito agli aspetti connessi alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- f) esprimere le valutazioni in merito agli aspetti connessi alla Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA);
- g) assicurare il coordinamento delle politiche territoriali con le politiche dell'Unione europea, statali e regionali.

2. La presente legge disciplina le finalità delle conferenze di copianificazione, distinguendo funzioni ed effetti della partecipazione degli enti coinvolti in ra-



gione delle fasi del processo di approvazione degli atti di governo del territorio. La conferenza di copianificazione, acquisisce coordinandoli, nelle diverse fasi di approvazione degli atti di governo del territorio, le risultanze degli endoprocedimenti relativi alla VAS, alla VINCA, all'adeguamento al Piano di assetto idrogeologico e alla copianificazione dei beni di cui all'articolo 49 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PPR, come già disciplinati dalle specifiche disposizioni che regolano le relative procedure.

3. Alla conferenza di copianificazione si applicano le norme della conferenza dei servizi ai sensi della legge n. 241 del 1990.

4. Nella prima seduta della conferenza di copianificazione è approvata la calendarizzazione delle sedute successive che stabilisce il termine entro il quale devono concludersi i lavori e l'organizzazione degli stessi, che tiene conto delle interrelazioni tra le valutazioni di competenza dei vari enti coinvolti.

5. La conferenza di copianificazione è convocata, salvo diversa disposizione, dal soggetto che svolge la funzione pianificatoria. Alla conferenza partecipano:

- a) i rappresentanti dell'amministrazione regionale competenti alla verifica di coerenza degli atti di pianificazione con le vigenti disposizioni in materia di governo del territorio e con gli atti di pianificazione sovraordinati;
- b) i rappresentanti dell'amministrazione regionale competenti all'approvazione degli Studi di assetto idrogeologico redatti a livello comunale;
- c) i rappresentanti dell'amministrazione regionale competenti in materia di VINCA, nel caso in cui il territorio oggetto di pianificazione comprenda o proponga Siti di importanza comunitaria (SIC), Zone speciali di conservazione (ZSC) e Zone di protezione speciale (ZPS);
- d) l'autorità competente in materia ambientale;
- e) i rappresentanti dell'Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente della Sardegna (ARPAS);
- f) i rappresentanti degli organi ministeriali preposti alla tutela del paesaggio, nelle ipotesi di conformazione e adeguamento alle previsioni della pianificazione paesaggistica.

6. In sede di conferenza di copianificazione i partecipanti si esprimono attraverso osservazioni, intese, concerti, pareri, nulla osta o atti di assenso comune denominati previsti dalle vigenti disposizioni. La partecipazione alla conferenza è a titolo gratuito e non dà diritto alla corresponsione di alcun compenso, comunque denominato, e a rimborsi spese.

7. Le valutazioni espresse ai sensi del comma 1 nelle ipotesi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e f) sono vincolanti.

8. La conferenza di copianificazione si conclude, salvo diversa disposizione, con un verbale, sottoscritto dai partecipanti, contenente l'acquisizione di intese, concerti, pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente e rilasciati dalle amministrazioni pubbliche nella conferenza di copianificazione,

9. Con deliberazione della Giunta regionale sono definite entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge le linee guida per correlare e coordinare, in coerenza con il presente articolo, i diversi procedimenti propedeutici all'approvazione degli atti di governo del territorio.

## Art. 10

### Accordi di programma

1. La Regione, la città metropolitana, i comuni e loro forme associative possono stipulare, anche con altri soggetti pubblici e con l'eventuale partecipazione di soggetti privati, accordi di programma per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono l'azione integrata e coordinata di due o più soggetti per la loro completa realizzazione.

2. La conclusione dell'accordo è promossa dal Presidente della Regione o dal sindaco, quale soggetto titolare della competenza primaria o prevalente sull'opera, sugli interventi o sui programmi di intervento, che indice una conferenza di servizi finalizzata alla definizione del contenuto dell'accordo ed alla sua approvazione.

3. La conferenza di servizi ha ad oggetto:

- a) la definizione del calendario dei lavori, delle modalità di partecipazione alle sedute e dei tempi di conclusione che tengono conto dei termini previsti dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), e successive modifiche ed integrazioni;
- b) la verifica di conformità urbanistica della localizzazione dell'opera come rappresentata negli elaborati dello studio di fattibilità o del progetto di fattibilità tecnico-economica e, in mancanza della conformità, la definizione delle iniziative da assumere;

- c) la determinazione dei tempi per la progettazione definitiva e degli adempimenti istruttori per l'approvazione del progetto;
- d) l'esame del progetto definitivo, finalizzato all'espressione dell'assenso preliminare all'accordo, corredato da uno specifico studio degli effetti sul sistema ambientale e territoriale e delle misure necessarie per l'inserimento nel territorio, integrativo della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale dell'opera, intervento o programma di intervento e, nell'ipotesi di non ricorrenza della conformità urbanistica, dagli elaborati relativi alla variazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- e) l'acquisizione di intese, nulla-osta, autorizzazioni, pareri o altri atti di assenso necessari, ivi inclusi il parere motivato dell'autorità competente in materia ambientale in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS, alla VINCA, e i provvedimenti di verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale, alla valutazione di impatto ambientale;
- f) la richiesta di pubblicazione degli elaborati, della conseguente variante urbanistica, delle eventuali condizioni poste dalla conferenza;
- g) l'esame delle osservazioni e delle proposte formulate a seguito dei processi partecipativi e di consultazione;
- h) l'approvazione dell'accordo di programma, tenendo conto delle osservazioni e proposte presentate, recependo le prescrizioni apposte dalle autorità competenti.

4. La proposta di accordo, corredata dallo studio e dagli elaborati progettuali, è depositata presso le sedi degli enti partecipanti all'accordo e pubblicata sui relativi siti internet istituzionali; dell'avviso di deposito è data pubblicità sul Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna (BURAS), anche ai fini di cui al decreto legislativo n. 152 del 2006.

5. Entro il termine di quarantacinque giorni dall'avviso di deposito di cui al comma 4, organismi pubblici, associazioni economiche e sociali, singoli cittadini e portatori di interessi diffusi possono formulare osservazioni e proposte.

6. Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il Presidente della Regione o il sindaco convoca i soggetti interessati per la conclusione e sottoscrizione dell'accordo, che esprimono le proprie determinazioni, tenendo conto anche delle osservazioni o delle proposte presentate e verificando il previo recepimento delle pre-

scrizioni apposte dalle autorità competenti.

7. Ai fini dell'espressione dell'assenso preliminare e definitivo all'accordo, i rappresentanti degli enti coinvolti sono muniti di delega espressa da parte dell'organo istituzionalmente competente, al fine di attribuire all'approvazione dell'accordo l'effetto di variante degli strumenti urbanistici vigenti.

8. L'accordo è raggiunto con il consenso unanime del Presidente della Regione, dei sindaci e degli altri soggetti coinvolti, è sottoscritto nel corso della conferenza di servizi, ed è pubblicato, oltre che nei siti internet istituzionali degli enti interessati, nel BURAS.

9. L'accordo produce i suoi effetti dal giorno della pubblicazione nel BURAS e, ove previsto, ha valore di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere in esso ricomprese.

#### Capo IV

##### Organismi e strumenti a supporto della pianificazione

#### Art. 11

##### Commissione regionale per il paesaggio

1. In attuazione dell'articolo 137 del decreto legislativo n. 42 del 2004 è istituita la Commissione regionale per il paesaggio, con il compito di formulare ed inviare alla Regione le proposte per la dichiarazione di notevole interesse pubblico degli immobili e delle aree di cui all'articolo 136 del decreto legislativo n. 42 del 2004.

2. Oltre ai membri di diritto della commissione fanno parte quattro esperti con qualificata, pluriennale e documentata professionalità ed esperienza nella tutela del paesaggio, scelti di norma dalla Giunta regionale nell'ambito di terne designate:

- a) dalle Università degli Studi di Cagliari e di Sassari;
- b) dalle fondazioni aventi per statuto finalità di promozione e tutela del patrimonio culturale e dalle associazioni portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di ambiente e danno ambientale.

3. Ai fini della ricezione delle terne designate è pubblicato apposito avviso, con assegnazione di un termine congruo. Decorso il termine fissato nell'avviso, in caso di mancata designazione delle terne, la Giunta

regionale procede autonomamente.

4. La Giunta regionale nomina la commissione con propria deliberazione entro centottanta giorni dal suo insediamento.

5. La Commissione dura in carica per l'intera legislatura ed è presieduta dal direttore generale competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica dell'Amministrazione regionale, membro di diritto previsto dall'articolo 137, comma 2, del decreto legislativo n. 42 del 2004, o da un suo delegato.

6. Per le dichiarazioni di notevole interesse pubblico paesaggistico e le verifiche e gli aggiornamenti delle stesse trova applicazione il procedimento disciplinato dagli articoli 138, 139, 140, 141 e 141-bis del decreto legislativo n. 42 del 2004.

#### Art. 12

Osservatorio regionale per la qualità del paesaggio e per il monitoraggio delle trasformazioni del territorio

1. Ai sensi dell'articolo 133 del decreto legislativo n. 42 del 2004 e nel rispetto della Convenzione europea del paesaggio, firmata a Firenze il 20 ottobre 2000, è istituito l'Osservatorio regionale della qualità del paesaggio per il monitoraggio delle trasformazioni del territorio.

2. L'Osservatorio è una struttura specialistica con funzioni di studio e ricerca in materia di pianificazione paesaggistica e territoriale e di promozione della salvaguardia e della riqualificazione dei caratteri connotativi dei paesaggi della Sardegna.

3. L'Osservatorio regionale svolge le seguenti funzioni:

- a) cura le relazioni con l'Osservatorio nazionale e con gli osservatori del paesaggio locali;
- b) sviluppa analisi e metodologie di valutazione dei valori paesistici;
- c) formula proposte per il perseguimento della qualità paesaggistica e definisce orientamenti sulle politiche di riqualificazione paesaggistica, utili anche a fornire strumenti per l'attuazione degli interventi di trasformazione territoriale nel rispetto del contesto paesaggistico di riferimento;
- d) promuove e organizza attività di sensibilizzazione, culturali, scientifiche, di formazione e di educazione;
- e) monitora periodicamente in termini quantitativi e

qualitativi le trasformazioni territoriali in atto, anche al fine di consentire l'aggiornamento periodico del PPR;

- f) verifica l'adeguatezza ed omogeneità della strumentazione urbanistica a tutti i livelli, attraverso un sistematico monitoraggio e comparazione dell'attività di pianificazione urbanistica, generale ed attuativa.

4. La Regione istituisce la Scuola per il paesaggio della Sardegna (SPS) quale strumento operativo dell'Osservatorio.

5. La Giunta regionale, con successiva deliberazione, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, definisce funzioni, compiti e modalità di organizzazione.

6. L'Osservatorio opera presso la Direzione generale competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica dell'Amministrazione regionale.

#### Art. 13

##### Banca della terra

1. Al fine di valorizzare il patrimonio agricolo-forestale, di promuovere i processi di ricomposizione e riordino fondiario, di recuperare ad uso produttivo le superfici agricole e forestali abbandonate, incolte o sottoutilizzate, anche per incentivare l'insediamento dell'imprenditoria agricola in particolare dei giovani imprenditori, e al fine di favorire la salvaguardia del territorio e del paesaggio, è istituita la Banca della terra.

2. La Banca della terra consiste in un inventario dei terreni pubblici e dei terreni privati che i proprietari hanno dichiarato disponibili per la temporanea assegnazione ai soggetti che ne fanno richiesta per il perseguimento delle finalità di cui al comma 1.

3. La Giunta regionale, con propria deliberazione, definisce i criteri e le modalità per la costituzione, il funzionamento e la gestione della Banca della terra, entro centoottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

#### Art. 14

##### Condotta urbanistica e paesaggistica

1. Le forme associative dei comuni, secondo i principi di collaborazione istituzionale, sussidiarietà,

differenziazione e adeguatezza, esercitano le funzioni urbanistico e paesaggistiche previste dalla presente legge e dalle normative nazionali e regionali che disciplinano la materia.

2. Al riguardo le forme associative dei comuni, nelle modalità stabilite dalla Giunta regionale nella deliberazione di cui al comma 4, costituiscono la condotta urbanistica e paesaggistica con le seguenti finalità:

- a) supportare le attività di adeguamento e di gestione degli strumenti urbanistici generali al PPR e alla presente legge.
- b) predisporre gli atti amministrativi e gestire l'attuazione dei bandi di cui all'articolo 51;
- c) supportare la predisposizione dei piani attuativi di cui alla presente legge;
- d) esercitare le funzioni paesaggistiche subdelegate ai sensi della legge regionale 12 agosto 1998, n. 28 (Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesaggistica trasferite alla Regione autonoma della Sardegna con l'articolo 6 del D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del D.P.R. 19 giugno 1979, n. 348), in attuazione degli articoli 146 e 159 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni;
- e) esercitare le funzioni delegate in materia di assetto idrogeologico;
- f) garantire funzioni di servizio e supporto informativo per gli utenti interessati alla attività di trasformazione urbanistica del territorio.

3. La condotta urbanistica e paesaggistica è costituita da personale di ruolo dei comuni singoli o associati e da eventuali esperti esterni con competenze multidisciplinari.

4. La Giunta regionale, con propria deliberazione, definisce i requisiti di organizzazione e di competenza tecnico scientifica e i criteri di ripartizione dei contributi finanziari per il funzionamento della condotta.

5. La Regione è autorizzata a concedere ai comuni e loro forme associative finanziamenti per la costituzione e la gestione della condotta urbanistica e paesaggistica per gli anni 2019 e successivi.

## Art. 15

## Commissione consultiva sulle problematiche edilizie e urbanistiche della disabilità

1. Al fine di monitorare le problematiche edilizie e urbanistiche della disabilità, di redigere linee guida per il loro superamento, di individuare le relative soluzioni e di proporre politiche di incentivazione della residenzialità, dei servizi e del turismo sostenibile e accessibile, è istituita, senza nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale, la Commissione consultiva sulle problematiche edilizie e urbanistiche della disabilità in seno alla Regione.

2. La commissione è costituita dal direttore generale dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica, o suo delegato, dai direttori generali degli Assessorati regionali competenti in materia di sanità e assistenza sociale, lavori pubblici, turismo, commercio, o loro delegati, dal direttore generale dell'Azienda per la tutela della salute (ATS) o suo delegato, di cui all'articolo 1 della legge regionale 27 luglio 2016, n. 17 (Istituzione dell'Azienda per la tutela della salute (ATS) e disposizioni di adeguamento dell'assetto istituzionale e organizzativo del servizio sanitario regionale. Modifiche alla legge regionale 28 luglio 2006, n. 10 (Tutela della salute e riordino del servizio sanitario della Sardegna. Abrogazione della legge regionale 26 gennaio 1995, n. 5) e alla legge regionale 17 novembre 2014, n. 23 (Norme urgenti per la riforma del sistema sanitario regionale)), da un rappresentante nominato dalla Federazione tra le associazioni nazionali delle persone con disabilità (FAND) e da un rappresentante nominato dalla Federazione italiana per il superamento dell'handicap (FISH).

3. I componenti della commissione durano in carica per l'intera legislatura e svolgono il proprio compito a titolo gratuito.

## Art. 16

## Sistema informativo territoriale regionale e cartografia degli atti di governo del territorio

1. Al fine di programmare e gestire il complesso delle azioni aventi incidenza sul territorio, la Regione identifica nel Sistema informativo territoriale regionale (SITR) lo strumento di supporto operativo per il



governo del territorio e promuove la cooperazione fra i sistemi informativi.

2. Il SITR costituisce il riferimento informativo fondamentale per la composizione del quadro conoscitivo per l'esercizio della funzione di pianificazione e programmazione territoriale e per il monitoraggio delle trasformazioni territoriali. La Giunta regionale individua condizioni e modalità per lo scambio e l'integrazione di dati ed informazioni territoriali, e per il collegamento dei rispettivi sistemi informativi al fine di creare una rete unificata. A tale scopo ciascuna amministrazione pubblica utilizza il proprio sistema informativo, purché compatibile con i protocolli di scambio dati del SITR, anche connesso in rete con i sistemi informativi delle altre amministrazioni pubbliche.

3. Gli elaborati cartografici degli atti di governo del territorio sono redatti con l'utilizzo della carta tecnica regionale 1:10.000, messa a disposizione dalla Regione attraverso il database topografico, oggetto di periodico aggiornamento, ove necessario, anche a scale inferiori.

4. La base cartografica degli strumenti urbanistici comunali è aggiornata a cura del comune secondo le specifiche tecniche per la formazione di database topografici, disponibili sul geoportale regionale derivate dalle specifiche di cui decreto ministeriale 10 novembre 2011 (Regole tecniche per la definizione delle specifiche di contenuto dei database geotopografici). Con propria deliberazione la Giunta regionale definisce le funzionalità minime e gli standard per la realizzazione dei geoportali.

5. La Regione fornisce gratuitamente i dati cartografici, le informazioni territoriali e ogni ulteriore dato, documento o elaborazione di cui abbia la proprietà o di cui possa, comunque, concedere l'utilizzo per le finalità di pianificazione del territorio.

## Art. 17

### Contributi regionali

1. La Regione è autorizzata a concedere ai comuni e loro associazioni finanziamenti per la redazione di piani urbanistici, comunali e intercomunali, e dei piani esecutivi di iniziativa pubblica finalizzati al recupero e alla riqualificazione urbanistica e paesaggistica, anche delle aree gravemente compromesse e degradate, o alla valorizzazione dei paesaggi.

2. I contributi regionali non possono superare il novanta per cento del costo complessivo a carico dei comuni e delle loro associazioni e sono concessi nei limiti delle risorse finanziarie stanziare annualmente con legge di bilancio per tali finalità.

3. I contributi sono utilizzati unicamente per il cofinanziamento delle spese connesse all'attività di pianificazione e per il cofinanziamento di spese di investimento.

4. La Giunta regionale entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge approva le direttive attuative del presente articolo, previo parere della Commissione consiliare competente in materia di governo del territorio che si esprime entro il termine di venti giorni dalla richiesta, decorsi i quali se ne prescinde. Nell'attribuzione dei finanziamenti hanno priorità la pianificazione sovra comunale e quella dell'agro.

## Capo V

Disposizioni comuni agli atti di governo del territorio

### Art. 18

#### Semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica

1. Al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti in materia urbanistica ed edilizia la Giunta regionale adotta con deliberazione, ai sensi dell'articolo 19, comma 2, il Regolamento edilizio unico, anche nel rispetto degli accordi conclusi in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

2. Il Regolamento edilizio unico disciplina:

- a) la definizione dei parametri edilizi applicabili;
- b) la fissazione delle definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi;
- c) l'individuazione delle caratteristiche e dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza e di accessibilità in termini di eliminazione delle barriere architettoniche, anche in considerazione delle specificità dei singoli ambiti territoriali;
- d) la definizione degli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni;
- e) le modalità tecniche del recupero del patrimonio

- edilizio esistente e riduzione del consumo del suolo in attuazione degli strumenti urbanistici;
- f) la diversificazione degli interventi edilizi ai fini della sottoposizione a regimi procedimentali e contributivi differenziati in ragione della rispettiva natura e del carico urbanistico prodotto;
  - g) l'individuazione di misure tecniche volte a perseguire l'efficienza energetica e la resilienza e a favorire l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, e ad incentivare l'utilizzo di tecniche costruttive di bioedilizia e la qualità architettonica degli edifici.

3. Fermo restando che la disciplina di cui al comma 2 è unica su tutto il territorio, il PUC o il PUIC possono integrare il Regolamento con norme correlate alle specificità del proprio contesto territoriale.

4. In applicazione del principio di non duplicazione e al fine di ridurre la complessità degli apparati normativi dei piani, gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica non contengono la riproduzione, totale o parziale, delle disposizioni vigenti, ma unicamente richiami espressi alle previsioni con carattere prescrittivo degli atti normativi, degli atti di indirizzo e coordinamento, degli atti di pianificazione sovraordinata e di ogni atto normativo di settore, comunque denominato, avente incidenza sugli usi e le trasformazioni dell'attività edilizia e che trovano diretta applicazione.

5. La Regione, allo scopo di consentire la piena conoscibilità delle normative vigenti che trovano diretta applicazione in tutto il territorio, pubblica nel proprio sito internet istituzionale e mantiene costantemente aggiornati i testi degli atti di propria competenza di cui al comma 4.

6. I comuni compilano testi coordinati delle disposizioni di cui al comma 4 e delle norme contenute negli atti di governo del territorio.

## Art. 19

### Atti di indirizzo e coordinamento

1. La Giunta regionale, al fine di assicurare l'applicazione coerente della presente legge e di semplificare e uniformare le attività di pianificazione, con priorità deliberazione adotta atti di indirizzo e coordinamento.

2. Le deliberazioni della Giunta regionale di cui al comma 1 sono rese esecutive con decreto del Presi-

dente della Regione, previo parere della Commissione consiliare competente in materia di governo del territorio che si esprime entro il termine di trenta giorni dalla richiesta, decorsi i quali se ne prescinde.

## Art. 20

### Misure di salvaguardia e cautelari

1. A decorrere dalla data di adozione di tutti gli atti di governo del territorio e delle relative varianti, fino alla loro definitiva approvazione le amministrazioni pubbliche sospendono ogni determinazione in merito:

- a) all'approvazione di strumenti subordinati di pianificazione, o loro varianti, che siano in contrasto con le previsioni del piano adottato;
- b) agli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia che siano in contrasto con le prescrizioni dei piani adottati o tali da comprometterne o rendere più gravosa l'attuazione.

2. La sospensione di cui al comma 1 opera fino all'entrata in vigore del piano urbanistico comunale o intercomunale e, comunque, non oltre tre anni dalla data di adozione del piano urbanistico.

3. La Regione, per particolari e rilevanti esigenze di tutela ambientale e paesaggistica o riguardanti beni culturali o immobili o aree per i quali sia stato avviato il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico, con motivata deliberazione della Giunta regionale, può adottare provvedimenti cautelari di inibizione e sospensione dei lavori che siano in contrasto con tali esigenze o che possano compromettere o rendere più gravosa l'attuazione dei piani.

4. I provvedimenti cautelari di inibizione e sospensione di cui al comma 3, disposti per esigenze di tutela ambientale e paesaggistica, cessano di avere efficacia se entro novanta giorni dalla loro adozione non sono adottati i provvedimenti definitivi per la tutela del bene.

5. I provvedimenti cautelari di inibizione e sospensione, disposti ai sensi dell'articolo 150 del decreto legislativo n. 42 del 2004 e successive modifiche ed integrazioni, cessano di avere efficacia nei termini ed alle condizioni ivi previste nel medesimo articolo.

6. La Regione, al fine di prevenire la trasformazione di aree soggette a dissesto idrogeologico o colpite da gravi calamità naturali può, con motivata deliberazione, adottare provvedimenti cautelari di inibizione o

sospensione dei lavori.

7. I provvedimenti di cui al comma 6 cessano di avere efficacia se entro dodici mesi dalla loro adozione non sono adottati le varianti al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino unico regionale o agli strumenti urbanistici vigenti.

## Capo VI

### Partecipazione dei privati alle scelte pianificatorie

#### Art. 21

##### Accordi di pianificazione con i privati

1. I soggetti pubblici e privati e i cittadini in forma singola o associata partecipano alla formazione degli atti di governo del territorio secondo le disposizioni del presente capo.

2. Nel rispetto dei principi di partecipazione, pubblicità, imparzialità, trasparenza, parità di trattamento, sussidiarietà e adeguatezza, i comuni, in forma singola o associata, possono concludere con soggetti privati accordi finalizzati a perseguire interessi rilevanti per la comunità locale, coerenti con le scelte strategiche e con gli obiettivi di sviluppo dell'ente.

3. L'efficacia degli accordi è subordinata alla condizione sospensiva del recepimento dei contenuti nella deliberazione di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato. Gli accordi sono assoggettati alla disciplina di cui all'articolo 11 della legge n. 241 del 1990.

#### Art. 22

##### Informazione e partecipazione

1. Nei procedimenti di formazione e approvazione degli atti di governo del territorio sono assicurate adeguate forme di partecipazione dei cittadini e delle associazioni costituite per la tutela degli interessi diffusi e la concertazione con le parti economiche e sociali.

2. Il responsabile del procedimento di pianificazione, individuato per ogni atto di governo del territorio, cura tutte le attività relative alla pubblicità, all'accesso agli atti e documenti ed alla partecipazione, salvo che l'amministrazione pubblica competente all'approva-

zione dell'atto di governo del territorio non nomini un responsabile della comunicazione e della partecipazione.

3. Per i piani e i programmi soggetti alla VAS le attività di informazione e partecipazione sono coordinate con le attività di partecipazione di cui al decreto legislativo n. 152 del 2006 e si articolano nelle diverse fasi del procedimento di formazione degli atti di governo del territorio.

4. Al fine di assicurare livelli uniformi all'interno del territorio, la Regione definisce con apposite linee guida le metodologie, le tecniche e le pratiche di informazione e partecipazione e incentiva forme di collaborazione interistituzionale per fornire l'adeguato supporto conoscitivo e documentale.

#### Art. 23

##### Dibattito pubblico per le opere di rilevante impatto

1. La realizzazione di interventi, opere o progetti, di iniziativa pubblica o privata, con possibili rilevanti impatti di natura ambientale, paesaggistica, territoriale, sociale ed economica è preceduta da un dibattito pubblico sugli obiettivi e le caratteristiche degli interventi.

2. Il dibattito pubblico si svolge per le opere di interesse nazionale, sulle quali la Regione è tenuta ad esprimersi, e per gli interventi di iniziativa regionale o dalla Regione delegati aventi ad oggetto la realizzazione di:

- a) porti e aeroporti;
- b) infrastrutture ferroviarie e stradali;
- c) elettrodotti e qualsiasi infrastruttura di passaggio e stoccaggio di materiale combustibile;
- d) bacini idroelettrici e dighe;
- e) opere di importo superiore ai 50.000.000 euro.

3. Il dibattito pubblico si svolge, indipendentemente dalla qualifica del soggetto proponente l'intervento, sugli interventi aventi ad oggetto:

- a) programmi e progetti ecosostenibili di grande interesse sociale ed economico;
- b) ricerca e sfruttamento di idrocarburi;
- c) grandi impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, in quanto funzionali al raggiungimento degli obiettivi di condivisione degli oneri (burden sharing).

4. Il dibattito pubblico non si effettua per gli in-

terventi disposti in via d'urgenza, finalizzati all'incolumità delle persone e alla messa in sicurezza del territorio da un pericolo imminente o a seguito di calamità, di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Nei casi in cui gli interventi proposti siano soggetti a valutazione di impatto ambientale (VIA), lo svolgimento del dibattito pubblico è condizione per l'avvio della procedura di valutazione.

6. Nei casi di interventi di iniziativa privata, l'amministrazione pubblica competente all'approvazione del progetto coinvolge il soggetto promotore affinché collabori alla realizzazione del dibattito pubblico, anche dal punto di vista finanziario, in misura proporzionale all'investimento da realizzare. Con deliberazione della Giunta regionale è determinata la misura della partecipazione finanziaria.

7. Il dibattito pubblico è disposto su iniziativa dei seguenti soggetti:

- a) la Giunta regionale;
- b) l'amministrazione pubblica competente all'approvazione del progetto;
- c) il sindaco del comune o dei comuni direttamente interessati all'attuazione dell'intervento, in funzione della localizzazione, anche su richiesta del consiglio comunale;
- d) il 5 per cento dei residenti nel territorio interessato dall'iniziativa che abbiano compiuto diciotto anni, anche organizzati in associazioni e comitati.

8. I residenti nel territorio interessato dall'intervento, sia in forma singola che in gruppi organizzati, le associazioni portatrici di interessi diffusi e gli ulteriori soggetti che abbiano interesse per il territorio o per l'oggetto del processo partecipativo, possono intervenire nel dibattito pubblico.

9. Il dibattito si svolge nella fase preliminare di elaborazione dell'intervento, opera o progetto, quando ancora tutte le possibili opzioni sono percorribili. In ogni caso il dibattito pubblico si svolge non oltre la definizione del progetto di fattibilità tecnico-economica.

10. Il dibattito pubblico è avviato quando tutta la documentazione acquisita dall'amministrazione precedente è ritenuta sufficiente a chiarire i termini della discussione pubblica. In mancanza possono essere richiesti elementi integrativi.

11. Il dibattito pubblico è indetto dall'amministrazione pubblica competente all'approvazione del progetto con atto formale che illustra le motivazioni che

hanno portato all'indizione dello stesso. Nel caso in cui la richiesta di attivazione del dibattito pubblico provenga dalla Giunta regionale o abbia ad oggetto un intervento di competenza regionale il dibattito pubblico è indetto dal dirigente dell'Amministrazione regionale competente all'approvazione dell'intervento.

12. L'atto con cui si indice il dibattito pubblico stabilisce le modalità di svolgimento, in modo da assicurare la massima informazione e da garantire la massima partecipazione e imparzialità. Nello stesso atto sono disciplinate le fasi e la durata del dibattito che non può essere superiore a quaranta giorni dall'avvio, termine prorogabile motivatamente per una sola volta e per un periodo non superiore a trenta giorni.

13. L'indizione da parte dell'Amministrazione regionale del dibattito pubblico sospende l'adozione di atti pregiudizievoli alla conclusione del dibattito.

14. Il dibattito pubblico può essere svolto dall'amministrazione procedente direttamente o tramite soggetti esperti in pratiche partecipative dalla stessa designati e scelti con le procedure dell'evidenza pubblica.

15. L'atto con cui si dispone l'apertura del dibattito pubblico è trasmesso alla Giunta regionale ed è pubblicato sui siti internet istituzionali della Regione e dei comuni interessati. Resta ferma la possibilità di disporre ulteriori forme di pubblicità.

16. Alla conclusione del dibattito pubblico è stilato un rapporto che ne illustra i contenuti e le relative conclusioni. Tale rapporto è trasmesso alla Giunta regionale ed è pubblicato sui siti internet istituzionali della Regione e dei comuni interessati. Resta ferma la possibilità di adottare ulteriori forme di pubblicità.

17. Entro trenta giorni dalla pubblicazione del rapporto di cui al comma 16, il soggetto proponente l'intervento dichiara se intende:

- a) rinunciare all'opera, al progetto o all'intervento;
- b) proporre le modifiche che intende realizzare;
- c) confermare il progetto sul quale si è svolto il dibattito pubblico.

18. Nella dichiarazione di cui al comma 17 il soggetto proponente motiva adeguatamente le ragioni della scelta adottata alla luce di quanto emerso in sede di dibattito pubblico.

19. La dichiarazione di cui al comma 17 è pubblicata a cura e spese del soggetto proponente l'intervento e nei siti internet istituzionali di cui al comma 16.



## Capo VII

## Perequazione e compensazione

## Art. 24

## Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica è lo strumento mediante il quale la pianificazione territoriale persegue le seguenti finalità:

- a) assicurare un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei corrispondenti oneri tra i proprietari inclusi in un certo ambito in modo indipendente dalla destinazione specificamente assegnata ad ogni singola area;
- b) conseguire l'indifferenza della proprietà nei confronti delle scelte del piano;
- c) formare, senza espropri e spese, un demanio pubblico di aree a servizio della collettività;
- d) garantire la certa realizzazione delle urbanizzazioni, dei servizi pubblici e sociali, della viabilità, del verde e dell'edilizia sociale, economica e popolare;
- e) perseguire gli obiettivi di qualità ambientale, urbana e paesaggistica nel rispetto dei principi di efficacia, efficienza ed equità;
- f) consentire, nell'ambito sovracomunale, un'equa compensazione dei diritti edificatori con equivalenti valori di natura urbanistica ed economica, con particolare riferimento a quei territori particolarmente svantaggiati sotto il profilo dell'attuazione delle disposizioni della pianificazione e paesaggistica regionale.

2. La perequazione urbanistica trova applicazione per la realizzazione di interventi da attuarsi unitariamente all'interno degli ambiti di potenziale trasformabilità e di riqualificazione urbanistica negli ambiti urbanizzati, può essere estesa a tutte le aree di trasformazione urbanistica oppure solo ad una loro porzione, può riguardare territori organizzati in parti costituite da aree unitarie, adiacenti o anche non contigue.

3. I meccanismi perequativi si esauriscono all'interno dello stesso ambito di pianificazione.

4. Agli ambiti di potenziale trasformabilità è assegnato un indice di capacità edificatoria, unico in presenza di caratteristiche omogenee o differenziato sulla base della classificazione delle aree in essi ricomprese. La classificazione delle aree tiene conto delle ca-

ratteristiche ambientali e paesaggistiche e della densità edificatoria eventualmente esistente.

5. Con il piano attuativo sono individuate le aree nelle quali è concentrata l'edificazione e le aree destinate alla localizzazione delle dotazioni territoriali essenziali.

6. Ai fini dell'operatività dello strumento perequativo la convenzione urbanistica, da stipularsi tra il comune e il consorzio dei proprietari lottizzanti delle aree, prevede:

- a) la ripartizione proporzionale tra i proprietari dei diritti edificatori attribuiti in funzione della volumetria complessiva riconosciuta in base all'indice di capacità edificatoria attribuito all'area di trasformabilità;
- b) la ripartizione proporzionale tra i proprietari degli oneri che assumono nei confronti del comune;
- c) ove non sia già intervenuta, la ricomposizione dell'assetto proprietario delle aree ricomprese nell'ambito del piano attuativo, al fine di riequilibrare la capacità edificatoria del piano tra i lottizzanti, attraverso permuta e cessioni immobiliari;
- d) la contestuale cessione al comune delle aree e il loro asservimento al fine di realizzare le dotazioni territoriali essenziali con inserimento nel registro dei diritti edificatori di cui all'articolo 32;
- e) il cronoprogramma degli interventi pubblici e privati al fine di garantire l'attuazione unitaria e contestuale delle previsioni di piano;
- f) i modi e le forme di utilizzazione delle eventuali premialità;
- g) eventuali impegni aggiuntivi proporzionati alla valorizzazione delle aree a seguito delle scelte pianificatorie.

7. Nel caso in cui le previsioni delle convenzioni urbanistiche non siano attuate, in tutto o in parte, nei tempi previsti, oltre ai rimedi normalmente esperibili, il comune può procedere all'espropriazione delle aree individuate a tale fine in sede di piano attuativo.

## Art. 25

### Compensazione edificatoria

1. La compensazione edificatoria è lo strumento mediante il quale il comune, negli ambiti urbanizzati, a seguito di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e in alternativa all'indennità di esproprio, consente al titolare dell'immobile gravato da vincolo di recuperare adeguata capacità edificatoria sotto forma di

credito edificatorio su altre aree o edifici, previa cessione al comune dell'immobile sottoposto a vincolo.

2. La compensazione edificatoria produce effetti a seguito della registrazione della cessione totale e unitaria dell'area o dell'immobile gravato dal vincolo.

3. I comuni possono ricorrere alla compensazione edificatoria anche in caso di reiterazione dei vincoli espropriativi.

4. La compensazione si attua mediante convenzione fra il comune e i proprietari delle aree interessate dagli interventi che, in attuazione delle norme di attuazione del PUC, nel dettaglio stabilisca:

- a) le modalità di calcolo dei crediti edificatori;
- b) la localizzazione delle aree sulle quali trasferire i diritti edificatori;
- c) la corresponsione di un importo pari all'indennità di esproprio per il caso di impossibilità di utilizzazione del credito edificatorio a seguito di sopraggiunte modifiche del PUC.

5. La compensazione edificatoria non opera nell'ipotesi di apposizione di vincoli conformativi in presenza dei quali possono trovare applicazione le norme in materia di perequazione urbanistica.

#### Art. 26

##### Perequazione e compensazione territoriale, ecologica preventiva e paesaggistica

1. I comuni che provvedono congiuntamente alla pianificazione dei propri territori in forma sovracomunale possono inserire all'interno dei piani urbanistici intercomunali forme di perequazione e compensazione per realizzare un'equa distribuzione dei costi e benefici derivanti dalle scelte pianificatorie e per favorire la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità di interesse sovracomunale.

2. Ai fini di cui al comma 1, all'interno di accordi accessori alla pianificazione intercomunale e con riferimento ad ambiti di potenziale trasformabilità localizzati nei diversi comuni, possono essere attribuiti diritti edificatori o previste forme di compensazione economico finanziaria al fine di compensare i maggiori costi sostenuti, i mancati vantaggi o gli svantaggi derivanti dalle scelte di pianificazione sovracomunale.

3. La compensazione ecologica è lo strumento mediante il quale il comune, a fronte di progetti di tra-

sformazione di rilevante impatto che determinino l'occupazione di suolo ineditato, impone al soggetto pubblico o privato misure finalizzate a garantire il riequilibrio del sistema conseguente alla riduzione del valore ambientale.

4. In alternativa alle misure indicate nel comma 3 possono essere imposti al soggetto attuatore dell'intervento di trasformazione oneri economici aggiuntivi da utilizzare come compensazione della riduzione del valore ambientale.

5. La Giunta regionale sulla base delle richieste formulate dai comuni in sede di approvazione dei PUC o di loro varianti, individua inoltre i comuni i cui territori risultano particolarmente svantaggiati dal punto di vista socio-economico in conseguenza delle disposizioni derivanti dal PPR e dispone misure compensative mediante finanziamento di interventi pubblici di promozione economica e occupazionale.

6. La compensazione paesaggistica, quale azione ad iniziativa pubblica volta al recupero, alla tutela paesaggistica di aree private, compromesse o investite da attività non compatibili con la disciplina paesaggistica, si attua in sede di istruttoria pubblica articolata per ambiti territoriali omogenei. Essa è attivata dalla Regione, su richiesta del comune, e consiste in una o più proposte da esaminarsi in sede di istruttoria pubblica, secondo il principio del prevalente interesse pubblico.

7. Le proposte si attuano mediante permuta di area privata contro equivalente area pubblica, con grado maggiore di compatibilità paesaggistica per le attività in oggetto, oltre ad un bonus volumetrico non superiore al 20 per cento delle volumetrie esistenti;

8. Le operazioni di compensazione, gli accordi pubblico-privato e gli oneri connessi a tali azioni, individuati in sede di istruttoria pubblica, sono deliberati dalla Giunta regionale e le loro conclusioni sono pubblicate nel BURAS.

#### Art. 27

##### Incrementi volumetrici per interventi in materia di efficientamento energetico degli edifici

1. Per la realizzazione, in data anteriore al termine di cui all'articolo 4-bis, comma 1, secondo periodo del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), di nuovi edifici ad ener-

gia quasi zero (nzeb) come definiti dall'articolo 2, comma 1, lettera l-octies del decreto legislativo n. 192 del 2005, la potenzialità edificatoria stabilita in via ordinaria dallo strumento urbanistico per l'ambito in cui ricade l'intervento è incrementata del 25 per cento.

2. Gli incrementi volumetrici di cui al comma 1 non sono cumulabili con altre premialità volumetriche.

#### Art. 28

##### Incrementi volumetrici dell'edificato esistente per la riduzione del nuovo consumo di suolo

1. Al fine di ridurre il nuovo consumo di suolo e di favorire il miglioramento del patrimonio edilizio esistente si applicano, fino all'approvazione del piano urbanistico comunale o intercomunale e in ogni caso non oltre ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge, le disposizioni contenute negli articoli 30, 32, 33, 34, 35 e 36 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8 (Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio).

2. Successivamente alla scadenza dei limiti temporali di cui al comma 1, il piano urbanistico comunale o intercomunale ne prevede la regolamentazione in coerenza con le linee guida per la qualità e per un coerente inserimento nel contesto degli incrementi volumetrici, deliberate dalla Giunta Regionale entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge e da approvarsi ai sensi dell'articolo 19, comma 2.

#### Art. 29

##### Interventi per la riqualificazione e promozione del sistema turistico ricettivo

1. Al fine di migliorare qualitativamente l'offerta ricettiva degli insediamenti turistici esistenti, sono previsti, dagli strumenti urbanistici generali adeguati al PPR, piani di riconversione e riqualificazione urbanistica delle borgate marine o dei borghi caratteristici, finalizzati al potenziamento e al miglioramento dell'offerta turistica, anche attraverso:

- a) riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti;
- b) riuso e trasformazione a scopo turistico-ricettivo di edifici esistenti;
- c) completamento degli insediamenti esistenti.

2. La Regione promuove gli interventi di cui al comma 1 anche mediante programmi di sostegno finanziario e agevolazioni fiscali. I piani sono finalizzati alla riconversione totale o parziale delle residenze per il tempo libero in strutture alberghiere o extra alberghiere mediante azioni di miglioramento edilizio e infrastrutturale, integrate con attività consortili di servizio e di promozione dell'offerta.

3. Sono, inoltre, consentiti interventi di ristrutturazione, anche con incremento volumetrico, delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive, anche se localizzate nei 300 metri dalla linea di battigia marina, ridotti a 150 metri nelle isole minori. Gli interventi possono essere attuati anche mediante demolizione.

4. Gli eventuali incrementi volumetrici:

- a) sono ammessi, anche in deroga ai parametri e agli indici previsti dagli strumenti urbanistici, nella percentuale massima del 25 per cento dei volumi legittimamente esistenti, e in ogni caso fino a un massimo inderogabile di 1500 metri cubi;
- b) sono destinati al miglioramento della qualità dell'offerta turistica mediante la realizzazione di servizi e/o all'ampliamento delle superfici delle camere senza aumento di posti letto; per strutture ricettive dotate di posti letto in numero inferiore a 100, è consentito destinare l'incremento volumetrico, nella misura stabilita alla lettera a) del presente comma, alla creazione di nuove camere, purché non si superi il limite massimo complessivo di 100 posti letto;
- c) si sviluppano oltre la fascia delimitata dalla linea di battigia marina e dalla linea, ad essa parallela, passante per lo spigolo del corpo di fabbrica appartenente alla struttura turistico-ricettiva più vicino alla linea di battigia marina;
- d) si sviluppano nella porzione del lotto più distante dalla linea di battigia marina e, ove possibile, oltre i 300 metri dalla linea di battigia marina, o all'interno del sedime originario;
- e) sono realizzati ai fini di un corretto inserimento nel paesaggio, secondo gli indirizzi applicativi, relativi agli incrementi volumetrici delle strutture turistiche ricettive, di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 36/12 del 14 luglio 2015 e successive modifiche ed integrazioni;
- f) sono in ogni caso assoggettati ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004;

5. Possono usufruire degli incrementi volume-

trici previsti nel comma 3 anche le strutture turistico-ricettive che abbiano già usufruito parzialmente degli incrementi previsti dall'articolo 10 bis della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), e successive modifiche ed integrazioni, dalla legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4 (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), e dall'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015.

6. Gli incrementi di cui ai commi 4 e 5 sono ammessi fino al concorrere del 25 per cento del volume originario al quale sono stati applicati gli incrementi previsti dall'articolo 10 bis della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, dal capo I e dall'articolo 13, comma 1, lettera e), della legge regionale n. 4 del 2009, dall'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015, intendendo che gli stessi debbano essere detratti da tale percentuale.

7. L'istanza è accompagnata da un piano d'impresa, asseverato da professionista abilitato, nel quale si dia dimostrazione della funzionalità dell'incremento alla destagionalizzazione dei flussi turistici o all'accrescimento delle potenzialità turistiche ed attrattive delle strutture ricettive, con riferimento alla crescita dei flussi turistici, al tasso medio di permanenza del turista o all'incremento della spesa pro-capite in attività di fruizione delle attrattività del territorio.

### Art. 30

#### Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione

1. La Regione promuove il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di demolizione e successiva ricostruzione degli edifici esistenti che necessitino di essere adeguati in relazione ai requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, su proposta del privato interessato, è consentita la demolizione dei fabbricati esistenti e successiva ricostruzione con la concessione di un credito volumetrico massimo pari al volume dell'edificio demolito maggiorato del 30 per cento, da determinarsi con apposita deliberazione del consiglio comunale.

3. Nelle ipotesi di cui al comma 2, ove l'intervento preveda la ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico, il consiglio comunale, con la stessa deliberazione di cui al comma 2, stabilisce i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni, con eventuale superamento dei parametri volumetrici e dell'altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali. Negli ambiti rurali o di salvaguardia, o nelle zone urbanistiche E ed H nel caso di strumenti urbanistici non ancora adeguati alla presente legge, non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni regionali.

4. Nelle ipotesi di cui al comma 2, ove l'intervento preveda la ricostruzione in diverso lotto urbanistico, il consiglio comunale, con la medesima deliberazione di cui al comma 2, individua l'area di trasferimento delle volumetrie e determina i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento, nel rispetto delle vigenti disposizioni. Ove necessario, è consentita la variante allo strumento urbanistico generale, esclusi gli ambiti rurali o di salvaguardia, o le zone urbanistiche E ed H, nel caso di strumenti urbanistici non ancora adeguati alla presente legge.

5. Nel caso di edifici che insistono su lotti urbanistici non superiori a 500 metri quadri o che hanno un volume non superiore a 2.000 metri cubi, in alternativa a quanto previsto al comma 2, su istanza del privato interessato è consentita la demolizione con successiva ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico con la concessione di un bonus volumetrico pari al 15 per cento dell'edificio demolito e il superamento dei parametri volumetrici e dell'altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali. Negli ambiti rurali o di salvaguardia, o nelle zone urbanistiche E ed H nel caso di strumenti urbanistici non ancora adeguati alla presente legge, non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni regionali.

6. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici legittimamente realizzati entro la data di entrata in vigore della presente legge, e nei casi di edifici successivamente legittimati a seguito di positiva conclusione del procedimento di condono o di accertamento di conformità e, ove necessario, dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.

7. Ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare il credito volumetrico si applicano le disposizioni del Regolamento edilizio unico di cui all'articolo 18 o, sino alla approvazione dello stesso, quelle previste dal decreto assessoriale



n. 2266/U del 1983. Nel caso di demolizione di edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi e ricostruzione con mutamento di destinazione d'uso, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3 metri per ogni livello fuori terra esistente.

8. Nelle ipotesi di demolizione con ricostruzione nel medesimo lotto l'intervento prevede la sistemazione degli eventuali ulteriori manufatti presenti, secondo le indicazioni impartite dall'amministrazione comunale.

9. Nelle ipotesi di demolizione con ricostruzione in diverso lotto, il soggetto interessato garantisce, a propria cura e spese, la sistemazione dell'area originaria, secondo le indicazioni impartite dall'amministrazione comunale.

10. L'edificio da costruire:

- a) è ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;
- b) è dotato di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
- c) è dotato di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluriimmobiliare con almeno due livelli fuori terra;
- d) è realizzato, per almeno il 50 per cento del computo metrico, con materiali ecocompatibili in possesso della dichiarazione ambientale di prodotto e certificati UNI EN ISO serie 14020, e con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati.

11. Qualora le aree in cui avviene la ricostruzione dei volumi siano già classificate dallo strumento urbanistico comunale come trasformabili e dotate di propria capacità edificatoria, il credito volumetrico può sommarsi alle ordinarie capacità edificatorie residue del lotto fino al raggiungimento dei limiti massimi stabiliti dalla normativa regionale.

12. La proposta del privato interessato è costituita da elaborati tecnico-grafici di livello pari allo studio di fattibilità di un'opera pubblica, evidenzia le soluzioni planivolumetriche e architettoniche adottate per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, e deve ottenere, prima della delibera del consiglio comunale di assegnazione del credito, la positiva valutazione tecnico-economica dell'ufficio comunale competente in materia di urbanistica ed edilizia privata.

13. Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli edifici:

- a) che successivamente all'entrata in vigore della presente legge sono stati oggetto di opere che ne abbiamo mutato i caratteri strutturali, architettonici e tipologici in forza di interventi radicali di nuova costruzione, ovvero di ristrutturazione edilizia, ai sensi delle lettere d) ed e) del comma 1, dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)), e successive modifiche ed integrazioni;
- b) che hanno già usufruito delle misure di cui all'articolo 5 della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni, o all'articolo 39 della legge regionale n. 8 del 2015;
- c) per i quali il consiglio comunale, con apposita deliberazione, ha previsto la limitazione o l'esclusione in ragione di particolari qualità storiche, architettoniche o urbanistiche da salvaguardare;
- d) che ricadono nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, ridotti a 150 metri nelle Isole di Sant'Antioco, San Pietro, La Maddalena e Santo Stefano, e non ricomprese nelle zone omogenee A, B, C e D, nonché nelle zone G contermini all'abitato;
- e) che ricadono nelle aree di cui all'articolo 31, comma 1.

14. Ove la demolizione riguardi edifici inclusi nel centro di antica e prima formazione, l'intervento è realizzabile unicamente previa approvazione di un piano particolareggiato adeguato al PPR che ammetta tale tipologia di intervento per l'edificio.

15. Nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, ridotti a 150 metri nelle Isole di Sant'Antioco, San Pietro, La Maddalena e Santo Stefano, è consentita la demolizione con ricostruzione, anche parziale, della sola volumetria originaria degli edifici ricadenti negli strumenti urbanistici non adeguati alla presente legge, nelle zone E, F, H, nonché G non contermini all'abitato o, negli strumenti urbanistici adeguati alla presente legge, negli ambiti di pianificazione corrispondenti alle suddette zone omogenee. La demolizione e ricostruzione è assentibile unicamente ove il nuovo fabbricato determini un minore impatto paesaggistico secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione regionale con le linee guida approvate con deliberazione della Giunta regionale n. 18/15 del 5 aprile 2016, e successive modifiche ed integrazioni. La disposizione si applica anche nella fascia di 150 metri dalla linea di

battigia marina nelle Isole di Sant'Antioco, San Pietro, La Maddalena e Santo Stefano e nell'intero territorio delle restanti isole minori della Sardegna.

16. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche in caso di demolizione parziale. Ove il credito volumetrico sia utilizzato per la realizzazione di un corpo di fabbrica separato, lo stesso è parametrato al volume oggetto di demolizione. L'edificio originario è oggetto di riqualificazione in funzione della tipologia edilizia e del contesto

17. Gli interventi di demolizione e ricostruzione previsti dal presente articolo, all'interno dei centri di antica e prima formazione, non sono soggetti al reperimento di ulteriori spazi per parcheggi oltre a quelli già presenti nelle costruzioni da demolire o nelle aree di pertinenza delle stesse, né alla loro monetizzazione, purché sia dimostrata, attraverso una specifica relazione a firma di un progettista abilitato, l'impossibilità tecnica derivata dalle caratteristiche del lotto urbanistico.

18. Gli interventi di demolizione e ricostruzione previsti dal presente articolo sono soggetti al pagamento del contributo di cui all'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Il costo di costruzione da utilizzare per la determinazione dei relativi oneri è determinato detraendo i costi di smaltimento e/o trattamento occorrenti per la demolizione del fabbricato esistente.

19. Per gli interventi di cui al presente articolo, ad eccezione di quelli del comma 5, l'autorizzazione paesaggistica, qualora necessaria, è rilasciata dalla Regione ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della legge regionale n. 28 del 1998.

## Art. 31

### Riqualificazione dei contesti paesaggistici e ambientali compromessi

1. La Regione promuove, al fine di conseguire la riqualificazione del contesto, il miglioramento della qualità dell'abitare e la messa in sicurezza del territorio, il trasferimento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di demolizione e ricostruzione con differente localizzazione degli edifici ricadenti:

- a) in aree di particolare valore paesaggistico ricadenti negli ambiti rurali o di salvaguardia, o nelle zone urbanistiche E ed H nel caso di strumenti urbanistici non ancora adeguati alla presente legge;
- b) in aree necessarie per garantire spazi pubblici fina-

- lizzati all'incremento della qualità dell'abitare, come spazi a verde, spazi a parcheggio e centri di aggregazione sociale;
- c) in aree dichiarate ad elevata o molto elevata pericolosità idrogeologica;
  - d) in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche;
  - e) all'interno di aree di rispetto inedificabili;
  - f) all'interno del perimetro di tutela integrale e della fascia di rispetto condizionata dei beni dell'assetto storico culturale del PPR;
  - g) nelle ulteriori aree a tal fine individuate dal comune.

2. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, è consentita la concessione di un credito volumetrico massimo pari al volume dell'edificio demolito maggiorato del 40 per cento, da determinarsi con apposita deliberazione del consiglio comunale.

3. L'amministrazione comunale, in sede di redazione dello strumento urbanistico generale o di una sua variante, anche su proposta del privato interessato, individua gli edifici che si trovano nelle condizioni previste dal comma 1, determina il credito volumetrico di cui al comma 2 e individua, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle disposizioni regionali, una idonea localizzazione per il trasferimento dei volumi.

4. Le aree di localizzazione per il trasferimento dei volumi possono essere sia pubbliche che private, sono individuate al di fuori delle aree di cui al comma 1 e, comunque, oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, ridotta a 150 metri per le isole minori.

5. Qualora le aree in cui deve avvenire la ricostruzione dei volumi siano già classificate dallo strumento urbanistico comunale come trasformabili e dotate di propria capacità edificatoria, il credito volumetrico di cui al comma 2 può sommarsi alle ordinarie capacità edificatorie residue del lotto fino al raggiungimento dei limiti massimi stabiliti dalla normativa regionale.

6. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici legittimamente realizzati entro la data di entrata in vigore della presente legge, e nei casi di edifici successivamente legittimati a seguito di positiva conclusione del procedimento di condono o di accertamento di conformità e, ove necessario, dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.

7. Ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare il credito volumetrico si ap-

plicano le disposizioni del Regolamento edilizio unico di cui all'articolo 18 o, sino alla approvazione dello stesso, quelle previste dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983. Nel caso di demolizione di edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi e ricostruzione con mutamento di destinazione d'uso, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3,00 metri per ogni livello fuori terra esistente.

8. L'intervento di trasferimento volumetrico prevede necessariamente l'integrale demolizione degli edifici esistenti nell'area originaria, la sistemazione dell'area a cura e spese del privato e, infine, la cessione dell'area originaria all'amministrazione comunale per destinarla a finalità pubbliche. La demolizione non è necessaria nei casi previsti dal comma 1, lettera b), qualora l'amministrazione comunale ritenga più favorevole l'acquisizione al patrimonio del manufatto edilizio e non delle aree libere.

9. L'edificio da costruire:

- a) è ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;
- b) è dotato di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
- c) è dotato di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluriimmobiliare con almeno due livelli fuori terra;
- d) è realizzato, per almeno il 50 per cento del computo metrico, con materiali ecocompatibili in possesso della dichiarazione ambientale di prodotto e certificati UNI EN ISO serie 14020, e con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati.

10. Per il conseguimento delle finalità di cui al presente articolo, l'amministrazione comunale può prevedere forme di incentivazione quali il trasferimento di aree comunali, anche a titolo gratuito, la riduzione degli oneri concessori e delle imposte comunali e ogni altra forma di agevolazione ritenuta utile nel rispetto delle disposizioni vigenti.

11. La proposta del privato interessato è costituita da elaborati tecnico-grafici di livello pari allo studio di fattibilità di un'opera pubblica, evidenzia le soluzioni planivolumetriche e architettoniche adottate per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, e deve ottenere, prima della delibera del consiglio comunale di assegnazione del credito, la positiva valutazione tecnico-economica dell'ufficio comunale competente in ma-

teria di urbanistica ed edilizia privata.

12. Ove la demolizione riguardi edifici inclusi nel centro di antica e prima formazione, l'intervento è realizzabile unicamente previa approvazione di un piano particolareggiato adeguato al PPR.

13. Negli atti di governo del territorio sono individuate le opere paesaggisticamente ed architettonicamente incongrue, gli elementi di degrado, i detrattori ambientali, gli ambiti da sottoporre a interventi di riqualificazione e rigenerazione e sono definiti gli indirizzi per il ripristino e la riqualificazione urbanistica, paesaggistica, ambientale ed architettonica.

14. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche in caso di edifici in corso di realizzazione o realizzabili in virtù di titolo abilitativo legittimo ed efficace alla data di presentazione dell'istanza da parte del privato o alla data di adozione della deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 3.

15. Per gli interventi di cui al presente articolo l'autorizzazione paesaggistica, qualora necessaria, è rilasciata dalla Regione, ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della legge regionale n. 28 del 1998.

## Art. 32

### Registro dei diritti edificatori

1. Il comune istituisce e aggiorna il registro dei diritti edificatori in cui sono annotate, per ogni proprietà catastalmente individuata, le quantità dei diritti edificatori generate dall'applicazione delle disposizioni in materia di perequazione, di premialità, attraverso incrementi volumetrici e di compensazione.

2. Nel registro sono annotate, senza oneri a carico dei soggetti interessati, le seguenti informazioni:

- a) l'ambito di trasformabilità o le aree dal quale derivano le quantità edificatorie aggiuntive;
- b) i dati catastali dell'immobile ricevente e l'area di utilizzo delle quantità edificatorie aggiuntive;
- c) le eventuali condizioni di utilizzo delle quantità edificatorie aggiuntive indicate negli strumenti urbanistici o nelle convenzioni regolanti i meccanismi di perequazione, compensazione o incremento volumetrico;
- d) gli estremi della nota di trascrizione, ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, n. 2 bis del Codice civile, dei contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori anche in assenza

- di individuazione dell'area di utilizzo delle quantità edificatorie aggiuntive;
- e) gli estremi dell'atto notarile di cessione a titolo gratuito di area al comune.

3. Il registro è pubblicato in apposita sezione del sito internet istituzionale del comune e trasmesso annualmente all'Assessorato regionale competente.

4. Nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di privacy, le informazioni accessibili del registro sono limitate ai dati catastali, all'entità dei diritti edificatori, alla tipologia di meccanismo che li ha generati e agli estremi della nota di trascrizione di cui al comma 2, lettera d).

## Titolo II

### Atti di programmazione e governo del territorio

#### Capo I

##### Atti di programmazione della Regione e della città metropolitana

#### Art. 33

##### Programma regionale di sviluppo

1. La Regione adotta il Programma regionale di sviluppo (PRS) ai sensi della legge regionale n. 11 del 2006.

2. Il PRS rappresenta il quadro programmatico di riferimento per tutti gli atti e strumenti di programmazione e pianificazione che devono risultare coerenti con esso.

#### Art. 34

##### Piano territoriale della città metropolitana

1. La città metropolitana predispone, adotta ed approva il Piano territoriale della città metropolitana (PTCM), che definisce e regola le reti delle infrastrutture e dei servizi di trasporto, la rete scolastica e le reti dei servizi commerciali della grande distribuzione, e delle attività sportive e ricreative di ambito metropolitano. Il Piano definisce, inoltre, norme urbanistiche concernenti le sopra citate reti di infrastrutture e servizi

immediatamente vincolanti per i comuni della città metropolitana.

2. Il PTCM è predisposto e adottato dal consiglio metropolitano, acquisito il parere obbligatorio della conferenza metropolitana.

3. Il PTCM contiene:

- a) il quadro conoscitivo territoriale, quale specificazione di quello regionale e quale strumento funzionale alla costruzione dei quadri conoscitivi comunali o intercomunali;
- b) la programmazione e la definizione dei tracciati delle reti delle infrastrutture e dei servizi di trasporto;
- c) la programmazione e la definizione dell'organizzazione della rete scolastica;
- d) la programmazione e la definizione dell'organizzazione della rete dei servizi commerciali della grande distribuzione;
- e) la programmazione e la definizione dell'organizzazione della rete dei servizi e delle infrastrutture per le attività sportive e ricreative all'aperto;
- f) la definizione di norme urbanistiche concernenti le reti di infrastrutture e servizi richiamata.

4. Il PTCM è costituito da:

- a) relazione tecnica ed elaborati grafici e cartografici concernenti il quadro conoscitivo territoriale, quale specificazione di quello regionale e quale strumento funzionale alla costruzione dei quadri conoscitivi comunali o intercomunali;
- b) relazione tecnica ed elaborati grafici e cartografici relativi alla definizione dei tracciati delle reti delle infrastrutture e dei servizi di trasporto della città metropolitana;
- c) relazione tecnica ed elaborati grafici e cartografici relativi alla programmazione ed alla organizzazione territoriale della rete scolastica;
- d) relazione tecnica ed elaborati grafici e cartografici relativi alla programmazione ed alla organizzazione territoriale della rete dei servizi commerciali della grande distribuzione;
- e) relazione tecnica ed elaborati grafici e cartografici relativi alla programmazione ed alla organizzazione territoriale delle attività sportive e ricreative all'aperto;
- f) norme tecniche di attuazione concernenti l'organizzazione territoriale delle reti di infrastrutture e servizi della città metropolitana, immediatamente vincolanti per i comuni della città metropolitana.



## Art. 35

## Procedura di approvazione del Piano territoriale della città metropolitana

1. Il PTCM è predisposto nel rispetto delle previsioni dei documenti pianificatori sovraordinati, delle disposizioni vigenti in materia di governo del territorio e degli indirizzi e obiettivi definiti dagli atti di programmazione regionale. Il procedimento disciplinato dal presente articolo si applica per l'elaborazione e approvazione del PTCM e delle sue varianti.

2. L'autorità competente all'approvazione del PTCM è il consiglio metropolitano.

3. Entro quindici giorni dall'adozione da parte del Consiglio metropolitano, anche ai fini di cui al decreto legislativo n. 152 del 2006, e successive modifiche ed integrazioni, il PTCM è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria della città metropolitana, dei comuni della città metropolitana e presso la sede dell'autorità competente in materia ambientale ai fini della VAS.

4. Dell'avvenuta adozione e del deposito del PTCM è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS e sul sito internet istituzionale della città metropolitana e dei comuni della città metropolitana. Ai fini della piena conoscibilità il PTCM, completo di tutti gli elaborati, è pubblicato sul sito internet istituzionale della città metropolitana e dei comuni della città metropolitana e in quello dell'autorità competente in materia ambientale.

5. La Regione, in sede di rilascio del proprio parere di coerenza con le vigenti disposizioni in materia di governo del territorio e con gli atti di pianificazione sovraordinati, verificato il livello di adeguatezza degli elaborati relativi al riordino della conoscenza, può stabilire che gli stessi elaborati possano sostituire l'analisi del quadro conoscitivo da parte dei comuni della città metropolitana, che devono limitarsi a fare ad essi riferimento.

6. Il Consiglio metropolitano, conclusa la fase di esame delle osservazioni, acquisito il parere motivato dell'autorità competente per la VAS, procede all'approvazione del PTCM.

7. La città metropolitana e la Regione pubbli-

cano il PTCM approvato in via definitiva e i pareri espressi sui propri siti internet istituzionali.

8. Il PTCM entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BURAS della deliberazione di approvazione definitiva, a cura del sindaco della città metropolitana.

9. Il mancato rispetto dei termini previsti per l'adozione e per l'approvazione del PTCM determina l'intervento sostitutivo della Regione ai sensi dell'articolo 47, commi 2 e 3.

10. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia alle disposizioni in materia di approvazione del piano urbanistico comunale.

## Capo II

### Atti di pianificazione regionale

#### Art. 36

##### Piano paesaggistico regionale

1. La Regione approva il Piano paesaggistico regionale (PPR), ai sensi dell'articolo 135 del decreto legislativo n. 42 del 2004 e successive modifiche ed integrazioni al fine di assicurare un'adeguata tutela e valorizzazione del paesaggio. Il PPR può essere, di intesa con il Ministero dei beni e delle attività culturali (MI-BAC), proposto, adottato e approvato per fasi e per ambiti territoriali diversi e costituisce riferimento imprescindibile per la redazione degli atti di governo del territorio.

2. La Regione, attraverso il PPR, assicura che l'intero territorio sia adeguatamente conosciuto, salvaguardato, pianificato e gestito, ne riconosce le caratteristiche paesaggistiche e ne delimita i relativi ambiti.

3. Il PPR, in coordinamento con gli strumenti regionali di programmazione economico finanziaria, fornisce, inoltre, elementi per la territorializzazione delle politiche regionali di sviluppo e costituisce il quadro di riferimento e di coordinamento tra la tutela e la valorizzazione del paesaggio e lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale.

4. Il PPR indica, per ciascun ambito, le linee di sviluppo dell'assetto territoriale, e contiene almeno:

a) l'individuazione e la definizione dei valori paesag-

- gistici, ambientali e identitari oggetto di tutela e la visione strategica del territorio regionale;
- b) il quadro descrittivo del territorio regionale, con l'evidenziazione delle potenzialità, delle dinamiche evolutive, delle situazioni di vulnerabilità e delle condizioni di trasformazione compatibili;
  - c) la ricognizione degli immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del decreto legislativo n. 42 del 2004;
  - d) la ricognizione delle aree tutelate per legge di cui all'articolo 142 del decreto legislativo n. 42 del 2004;
  - e) l'individuazione di ulteriori immobili o aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 134, comma 1, lettera c), del decreto legislativo n. 42 del 2004;
  - f) le prescrizioni d'uso finalizzate alla conservazione dei caratteri distintivi dei beni paesaggistici e le misure per la loro valorizzazione;
  - g) gli eventuali ulteriori contesti, di cui all'articolo 143, comma 1, lettera e), del decreto legislativo n. 42 del 2004, da sottoporre a misure di salvaguardia e utilizzazione;
  - h) gli indirizzi e i criteri per lo sviluppo di azioni integrate per la tutela e valorizzazione delle caratteristiche paesaggistiche del territorio;
  - i) le misure necessarie per il corretto inserimento, nel contesto paesaggistico, degli interventi al fine di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio, la sua salvaguardia e l'adattamento agli effetti dei cambiamenti climatici;
  - j) l'individuazione e delimitazione di ambiti di paesaggio per i quali, in ragione dei valori paesaggistico-ambientali presenti, sono dettate specifiche normative per garantire l'uso, la tutela e la valorizzazione e sono individuati adeguati obiettivi di qualità;
  - k) le misure necessarie per disciplinare il compatibile inserimento, nei contesti paesaggistici, degli interventi di trasformazione al fine di garantirne la sostenibilità ed elevati livelli di qualità;
  - l) le misure di coordinamento e raccordo con i documenti programmatici di settore e con gli strumenti di pianificazione a rilevanza territoriale e con i piani, programmi e progetti nazionali e regionali di sviluppo economico;
  - m) le modalità di attuazione degli interventi che, per i loro effetti intercomunali, sono oggetto di accordi di pianificazione, finalizzati anche a garantire il riequilibrio tra i territori degli enti coinvolti;
  - n) la rete delle infrastrutture lineari, ferroviarie, stradali, ciclopedonali, energetiche, di telecomunicazione e la rete delle infrastrutture ambientali;

- o) la rete delle infrastrutture puntuali e dei principali nodi di interconnessione e scambio, passeggeri e merci, portuali e aeroportuali;
- p) gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni per la pianificazione territoriale in materia di infrastrutture;
- q) le norme da applicarsi nelle more dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione degli enti locali e dei piani settoriali al PPR;
- r) le norme di salvaguardia.

4. Il PPR è costituito almeno da:

- a) la relazione tecnica illustrativa delle scelte;
- b) gli elaborati cartografici di rappresentazione, ove possibile in scala 1:10.000 del territorio, di ricognizione dei beni paesaggistici di cui agli articoli 136 e 142 del decreto legislativo n. 42 del 2004, di individuazione dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134, comma 1, lettera c), del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- c) gli elaborati nei quali siano indicate la delimitazione, la rappresentazione in scala adeguata e le prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici;
- d) le norme tecniche di attuazione;
- e) le schede recanti indirizzi e modalità operative per l'attuazione delle politiche di sviluppo regionale e dei progetti di intervento;
- f) il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica.

### Art. 37

#### Procedure per l'approvazione del Piano paesaggistico regionale

1. Il Piano paesaggistico è predisposto nel rispetto delle previsioni della legge costituzionale n. 3 del 1948 e delle relative norme di attuazione, e nel rispetto delle norme fondamentali di riforma economico-sociale della Repubblica, incluse quelle che prevedono forme di collaborazione e cogestione con gli organi statali preposti alla tutela del paesaggio.

2. Il Piano paesaggistico è approvato secondo la procedura indicata nel presente articolo e negli articoli 143 e 144 del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni.

3. Il Presidente della Regione espone al Consiglio regionale, che si pronuncia nel merito, le linee guida caratterizzanti il lavoro di predisposizione del PPR.

4. L'autorità procedente è la struttura dell'Amministrazione regionale competente in materia di paesaggio e urbanistica; l'autorità competente in materia

ambientale è la struttura dell'Amministrazione regionale competente in materia di VAS; l'autorità competente all'adozione e approvazione del piano è la Giunta regionale.

5. L'autorità procedente redige il rapporto ambientale preliminare, di cui all'articolo 13 del decreto legislativo n. 152 del 2006, sui possibili impatti significativi dell'attuazione della proposta di piano e lo trasmette alla Giunta regionale per la sua approvazione con deliberazione.

6. Fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 13 del decreto legislativo n. 152 del 2006, il rapporto ambientale preliminare, unitamente alle linee guida del Piano, è trasmesso all'autorità competente in materia ambientale ed è presentato in apposite sedute di consultazione pubblica. Al termine delle consultazioni, che si concludono non oltre il termine di novanta giorni, l'autorità procedente redige la proposta di piano e il rapporto ambientale, che contiene anche le informazioni e i contenuti dello studio di incidenza.

7. La Giunta regionale adotta il piano in via preliminare con propria deliberazione, unitamente al rapporto ambientale e alla sintesi non tecnica.

8. Dalla data di adozione in via preliminare e fino alla sua approvazione definitiva si applicano le misure di salvaguardia previste nel piano.

9. Il piano adottato è depositato, dall'autorità procedente, presso la propria sede e presso le sedi della Presidenza della Regione e dell'autorità competente in materia ambientale ai fini della VAS e della VINCA ed è, inoltre, trasmesso, su idoneo supporto digitale, alla competente Commissione del Consiglio regionale ai fini dell'espressione del proprio parere, da trasmettere alla Giunta regionale entro il termine perentorio di sessanta giorni.

10. Dell'avvenuta adozione del piano, anche ai fini di cui al decreto legislativo n. 152 del 2006, è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURSAS.

11. Ai fini della piena conoscibilità il piano è, inoltre, pubblicato nel sito internet istituzionale della Regione.

12. Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso di avvenuta adozione, chiunque può presentare osservazioni in forma scritta indirizzate all'autorità procedente e a quella competente in

materia ambientale.

13. Le osservazioni sono esaminate in collaborazione dall'autorità procedente e da quella competente in materia ambientale; la relazione tecnica istruttoria è trasmessa alla Giunta regionale che si esprime sulle osservazioni con propria deliberazione.

14. L'autorità competente in materia ambientale, esaminate le osservazioni, esprime il proprio parere motivato entro novanta giorni e lo trasmette all'autorità procedente.

15. L'autorità procedente, in collaborazione con l'autorità competente, provvede alle opportune revisioni della proposta di piano.

16. Il piano, corredato dal parere espresso dall'autorità competente e conseguito l'accordo di cui al comma 2 dell'articolo 143 del decreto legislativo n. 42 del 2004, è approvato in via definitiva con deliberazione della Giunta regionale, ed è pubblicato sul sito internet istituzionale della Regione.

17. La deliberazione di approvazione definitiva, unitamente alla relazione generale, alle norme tecniche di attuazione, al rapporto ambientale, al parere motivato espresso dall'autorità competente in materia ambientale, alla dichiarazione di sintesi cui all'articolo 17 del decreto legislativo n. 152 del 2006, e successive modifiche ed integrazioni, alle misure adottate in merito al monitoraggio di cui all'articolo 18 del decreto legislativo n. 152 del 2006 e successive modifiche ed integrazioni, alle norme tecniche di attuazione, è pubblicata sul BURAS e dal giorno successivo il piano entra in vigore.

#### Art. 38

##### Modifiche non costituenti variante e aggiornamento del Piano paesaggistico regionale

###### 1. Non costituiscono variante al PPR:

- a) le correzioni di errori materiali;
- b) le correzioni e gli adeguamenti necessitati da carenza di univoca e chiara interpretazione degli elaborati del piano e l'eliminazione di contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento quando sia evidente e univoco il rimedio;
- c) l'aggiornamento degli elaborati cartografici in recepimento delle risultanze dell'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR;
- d) le specificazioni e gli aggiornamenti degli elementi conoscitivi o la delimitazione delle aree soggette a

- tutela paesaggistica in recepimento delle risultanze, dell'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR;
- e) le correzioni dei tematismi rispetto alle cartografie del PPR inserite all'interno degli strumenti urbanistici comunali adeguati al PPR, che non ne alterino i contenuti sostanziali;
  - f) gli aggiornamenti in termini di delimitazione o inserimento dei beni paesaggistici, siti di importanza comunitaria (SIC), zone di protezione speciale (ZPS), monumenti naturali, parchi regionali e nazionali, che hanno fonte e regolamentazione in atti normativi o altro atto amministrativo.

2. Le modifiche di cui al comma 1 non sono assoggettate alla VAS e alla VINCA e sono disciplinate nell'ambito dell'accordo di cui all'articolo 37, comma 16. Le modifiche sono approvate con deliberazione della Giunta regionale, pubblicata per estratto sul BURAS e in formato integrale sul sito internet istituzionale della Regione.

3. La Giunta regionale, tramite l'osservatorio di cui all'articolo 12, verifica periodicamente lo stato di attuazione del piano e, con periodicità quinquennale, procede agli aggiornamenti conseguenti alla definizione delle strategie e degli obiettivi generali e specifici che la Regione intende perseguire per lo sviluppo economico e sociale.

4. Gli aggiornamenti di cui al comma 1 e le modifiche rese necessarie da sopravvenute esigenze connesse all'attuazione delle politiche di sviluppo regionale sono apportate con la procedura di cui all'articolo 37 per l'approvazione del piano.

#### Art. 39

##### Verifica e adeguamento del Piano paesaggistico regionale

1. Il PPR è oggetto di verifica e adeguamento, ai sensi dell'articolo 156 del decreto legislativo n. 42 del 2004, nel rispetto delle previsioni della legge costituzionale n. 3 del 1948 e delle relative norme di attuazione.

2. La verifica e l'adeguamento sono finalizzati a garantire la conformità del piano alle previsioni di cui all'articolo 143 del decreto legislativo n. 42 del 2004 e si svolgono secondo la procedura indicata nel presente articolo e nell'articolo 156 del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni.

3. La Giunta regionale adotta in via preliminare la proposta di verifica e adeguamento del piano con propria deliberazione e la sottopone a verifica di assoggettabilità alla VAS e alla VINCA.

4. Dell'avvenuta adozione è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS.

5. La proposta di verifica e adeguamento del piano è depositata presso la sede della struttura dell'Amministrazione regionale competente in materia di paesaggio e urbanistica e presso la sede della Presidenza della Regione ed è trasmessa per opportuna conoscenza alla Commissione consiliare competente in materia di governo del territorio.

6. Ai fini della piena conoscibilità la proposta di verifica e adeguamento del piano è pubblicata nel sito internet istituzionale della Regione.

7. Entro trenta giorni decorrenti dalla pubblicazione dell'avviso di avvenuta adozione, chiunque può formulare osservazioni.

8. Trascorso il termine di cui al comma 7, la Giunta regionale esamina le osservazioni presentate e conseguito l'accordo di cui al comma 3 dell'articolo 156 del decreto legislativo n. 42 del 2004, delibera l'approvazione definitiva della verifica e adeguamento del piano, i cui elaborati sono pubblicati sul sito internet istituzionale della Regione.

9. La deliberazione di approvazione definitiva è pubblicata sul BURAS; dal giorno successivo la verifica e l'adeguamento del piano entrano in vigore.

10. Ove la verifica di assoggettabilità determini la necessaria sottoposizione del piano alla VAS o alla VINCA si applicano le disposizioni di cui all'articolo 37, commi da 9 a 17.

#### Art. 40

##### Adeguamento degli strumenti di pianificazione e intervento sostitutivo per il mancato adeguamento

1. I comuni adeguano i propri strumenti urbanistici al PPR nei termini in esso stabiliti che non sono superiori a ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge, se ricompresi nel primo ambito omogeneo del PPR o, negli altri casi, dall'entrata in vigore del PPR relativo al proprio ambito di appartenenza.



2. L'inutile decorso del termine di cui al comma 1 comporta l'impossibilità per i comuni di adottare e approvare qualsiasi atto di governo del territorio e loro varianti, fatti salvi gli atti di pianificazione:

- a) finalizzati al ripristino delle originarie destinazioni agricole o all'introduzione di aree di salvaguardia o di disposizioni di maggiore tutela e salvaguardia del territorio;
- b) connessi alla realizzazione di opere pubbliche o dichiarate di pubblica utilità da disposizioni normative statali;
- c) connessi alla realizzazione di interventi riconosciuti con deliberazione della Giunta regionale di preminente interesse generale e di rilevanza regionale;
- d) aventi ad oggetto la realizzazione di interventi tesi a garantire i servizi pubblici, la sicurezza pubblica e la protezione civile, l'esercizio della libertà di religione e di espressione etico-sociale;
- e) finalizzati all'attuazione del PPR e previsti dalle disposizioni in esso contenute;
- f) finalizzati al recepimento delle sopravvenute disposizioni normative;
- g) correlati alla variazione della qualificazione delle aree standard, alla correzione di errori materiali;
- h) correlati all'attuazione dei piani di rigenerazione e riqualificazione urbana di cui all'articolo 65 o all'attuazione dei piani di risanamento urbanistico di cui all'articolo 32 della legge regionale n. 23 del 1985;
- i) aventi a oggetto modifiche delle norme tecniche di attuazione che non comportano un incremento al dimensionamento complessivo del piano, e non riducono le dotazioni territoriali essenziali.

3. L'inutile decorso del termine di cui al comma 1 comporta l'esercizio dei poteri sostitutivi da parte della Regione nei modi e termini previsti dal presente articolo.

4. Le varianti di cui al presente articolo, se adottate definitivamente, costituiscono parziale adeguamento del piano urbanistico comunale al PPR. In tal caso sono consentiti interventi di trasformazione del territorio e degli edifici esistenti. Le varianti già approvate di cui al comma 2, ove verificate coerenti, sono attuabili.

5. Ove nel termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge non sia stato avviato il processo di pianificazione in adeguamento al PPR, primo ambito omogeneo o, negli altri casi, dall'entrata in vigore del PPR relativo al proprio ambito di appartenenza, la Regione, previa diffida rivolta al consi-

glio comunale con assegnazione del termine di sei mesi per provvedere, esercita l'intervento sostitutivo attraverso la nomina di un commissario ad acta ai sensi dell'articolo 47, commi 2 e 3.

6. L'intervento sostitutivo di cui comma 5 è finalizzato, principalmente, a dare attuazione alle disposizioni del PPR attraverso:

- a) il riordino della conoscenza, attraverso la redazione degli elaborati descrittivi e cartografici;
- b) la verifica dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente;
- c) la disciplina dei vincoli gravanti sul territorio e delle prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti da disposizioni di legge, dalle previsioni degli atti di pianificazione sovraordinata, dai provvedimenti amministrativi di vincolo;
- d) l'accertamento delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, anche attuativi, che hanno cessato di avere efficacia per incompatibilità con le prescrizioni di cui alla lettera c).

### Capo III

#### Pianificazione urbanistica a scala locale

#### Art. 41

##### Piano urbanistico comunale o intercomunale

1. Il Piano urbanistico comunale (PUC) è lo strumento di pianificazione dell'intero territorio comunale, con il quale il comune sulla base dell'analisi dei caratteri socio-economici, fisici, paesaggistici, ecologici e culturali ne definisce le esigenze di sviluppo, in una logica di sostenibilità e di minor consumo del suolo, garantendo la tutela dell'ambiente e stabilendo le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica.

2. Il piano urbanistico può essere redatto dai comuni in forma singola o associata. Il piano urbanistico intercomunale (PUIC) ha ad oggetto l'intero territorio dei comuni coinvolti, è preceduto dall'accordo di pianificazione ed è, ai fini dell'adozione e approvazione, deliberato da ogni consiglio comunale.

3. Il piano urbanistico, comunale o intercomunale, in coerenza con i piani sovraordinati e nel rispetto dei principi e delle finalità della presente legge, in particolare:

- a) effettua la ricognizione dei vincoli imposti dalle

- vigenti disposizioni normative e dagli strumenti di pianificazione sovraordinata;
- b) effettua la ricognizione e lo studio delle aree instabili o a rischio per caratteristiche geologiche e idrauliche;
  - c) identifica gli elementi del territorio che costituiscono il sistema delle componenti ambientali, storico-culturali e insediative;
  - d) identifica le parti di territorio che rivestono un particolare pregio storico-artistico ed ambientale, non vincolati, o di particolare interesse per la collettività da sottoporre a misure di salvaguardia;
  - e) identifica gli insediamenti esistenti, analizzandone la consistenza e le dotazioni territoriali;
  - f) identifica le parti di territorio caratterizzate da condizioni di degrado o da usi impropri;
  - g) individua le aree destinate ad attività agricola e definisce la capacità d'uso dei suoli;
  - h) individua le infrastrutture, puntuali e di rete, e le attrezzature di maggiore rilevanza;
  - i) contiene l'analisi demografica e socioeconomica complessiva, considerando le serie storiche, riferito a un periodo di almeno venti anni e stabilendo la domanda futura da soddisfare rispetto a un orizzonte decennale;
  - j) contiene l'analisi delle dinamiche turistiche riferita a un periodo di almeno venti anni;
  - k) definisce i fabbisogni insediativi da soddisfare distinguendo tra residenziale, pubblico e privato, produttivo e turistico;
  - l) definisce, nel rispetto della sostenibilità ambientale, il dimensionamento della capacità ricettiva, analizzando le tendenze del settore turistico desunte dalle analisi statistiche e di mercato e ne verifica l'attuabilità in funzione del quadro conoscitivo elaborato;
  - m) valuta le esigenze di sviluppo degli insediamenti residenziali e produttivi, dei servizi e delle attrezzature e ne verifica l'attuabilità in funzione del quadro conoscitivo elaborato;
  - n) classifica il territorio in ambiti distinguendo tra urbanizzato, trasformabile, di salvaguardia paesaggistico-ambientale e rurale;
  - o) verifica le previsioni e lo stato di attuazione degli strumenti attuativi vigenti e disciplina le condizioni per la residua attuazione;
  - p) disciplina gli interventi di recupero del patrimonio esistente, attraverso interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana e paesaggistica;
  - q) individua le parti del territorio urbanizzato nelle quali le trasformazioni possono essere attuate attraverso intervento diretto nel rispetto degli indici e degli altri parametri urbanistici ed edilizi previ-

- sti;
- r) localizza le aree per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi e attrezzature, apponendo vincolo preordinato all'esproprio o vincolo conformativo;
  - s) individua gli ambiti di potenziale trasformabilità, cioè le parti di territorio residuali rispetto a quelle destinate alla valorizzazione agricola, ambientale e paesaggistica, idonee all'allocazione al proprio interno, anche attraverso bandi di gara, delle aree di trasformazione nella quantità necessaria per rispondere ai fabbisogni edificatori stabiliti attraverso le analisi di piano;
  - t) definisce le funzioni allocabili, anche in combinazione tra loro, all'interno degli ambiti di potenziale trasformabilità;
  - u) definisce i criteri per la localizzazione e l'attribuzione della potenzialità edificatoria dei nuovi insediamenti, da attuarsi, anche attraverso bandi di gara, in parti di territorio all'interno degli ambiti di potenziale trasformabilità;
  - v) determina, ferma l'analisi demografica e socio-economica complessiva, l'arco temporale e le modalità di attuazione del piano per il soddisfacimento dei fabbisogni insediativi, residenziali e produttivi e turistici;
  - w) definisce la metodologia, i criteri e i limiti per l'individuazione degli ambiti di perequazione, di compensazione e per l'attribuzione degli incrementi volumetrici;
  - x) definisce gli interventi ammissibili nell'ambito rurale, in funzione dell'effettiva capacità d'uso dei suoli e delle politiche di sviluppo agricolo;
  - y) definisce le modalità di rendicontazione degli interventi di trasformazione e i termini di effettuazione del monitoraggio.

4. Nel piano urbanistico, ai fini della verificabilità delle condizioni di esclusione dal vincolo paesaggistico di cui all'articolo 142, comma 2, del decreto legislativo n. 42 del 2004, sono indicate, di intesa con il MIBAC, le aree di esclusione dal vincolo.

5. Il piano urbanistico non attribuisce potestà edificatoria agli ambiti di potenziale trasformabilità, né conferisce agli stessi una potenzialità edificatoria, attribuita unicamente a seguito dell'approvazione dei piani attuativi relativi alle parti di territorio in essi ricompresi e attribuiti mediante bando di gara. Il piano urbanistico ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli non aventi natura espropriativa.

6. Gli interventi di rigenerazione e riqualifica-

zione urbanistica e paesaggistica da attuarsi negli ambiti urbanizzati e negli insediamenti presenti negli ambiti rurali e i nuovi insediamenti da attuarsi negli ambiti di potenziale trasformabilità sono realizzati a mezzo di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, che ne definiscono la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso in connessione con le funzioni da garantire e le dotazioni territoriali essenziali.

7. Le previsioni contenute nel piano urbanistico, relativamente all'individuazione degli ambiti di potenziale trasformabilità cessano di avere efficacia ove, decorso il termine previsto dallo stesso piano per l'attuazione degli interventi, non siano stati adottati i piani attuativi.

8. La Regione promuove l'associazione dei comuni per la formazione dei relativi piani urbanistici intercomunali, dettando gli indirizzi e i criteri per la delimitazione delle aggregazioni intercomunali.

#### Art. 42

##### Formato standard degli elaborati del piano urbanistico

1. Il formato standard del piano urbanistico, comunale o intercomunale, è costituito esclusivamente dai seguenti elaborati:

- a) la relazione illustrativa, che definisce gli obiettivi di sviluppo economico-sociale del territorio e contiene l'analisi demografica e socio-economica del territorio, con comparazione tra lo stato di fatto e le risultanze delle scelte strategiche e di sviluppo locale del territorio;
- b) gli elaborati cartografici e testuali di riordino della conoscenza descrittivi delle componenti strutturali del territorio, contenenti la rappresentazione dei seguenti elementi:
  - 1) beni paesaggistici ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni;
  - 2) beni identitari e beni paesaggistici individuati dal PPR;
  - 3) beni storico-culturali presenti nel territorio;
  - 4) aree instabili o a rischio per caratteristiche geologiche e idrauliche;
  - 5) componenti ambientali;
  - 6) capacità di uso dei suoli e uso in atto a fini agricoli e forestali;
  - 7) infrastrutture e attrezzature esistenti;
  - 8) insediamenti esistenti;
  - 9) ambiti di paesaggio locale con riconoscimento dei valori e disvalori;

- c) gli elaborati cartografici e descrittivi delle scelte di piano contenenti:
  - 1) l'analisi del dimensionamento, in funzione dei fabbisogni rilevati e delle linee di sviluppo sociale, economico e demografico del territorio;
  - 2) l'individuazione delle aree da rigenerare o riqualificare, con indicazione degli elementi incongrui e dei detrattori paesaggistici e ambientali;
  - 3) l'individuazione degli ambiti di pianificazione;
- d) gli elaborati relativi alle valutazioni ambientali e alla compatibilità con il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino unico regionale e con il PGRA;
- e) le norme di attuazione.

#### Art. 43

##### Procedura di approvazione del piano urbanistico comunale

1. Entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, i comuni, singoli o associati, deliberano l'avvio del procedimento per la formazione del PUC. Contestualmente il comune comunica all'autorità competente in materia ambientale l'avvio del processo di VAS del PUC e, laddove non si sia ancora dato corso, avvia l'elaborazione dello Studio comunale di assetto idrogeologico ai sensi degli articoli 8 e 37 delle Norme di attuazione del PAI.

2. Il PUC, nella sua stesura preliminare, è presentato dal sindaco al consiglio comunale entro i successivi centottanta giorni. Il Piano urbanistico preliminare contiene, gli indirizzi per la pianificazione, le analisi e le valutazioni preliminari inerenti agli aspetti relativi all'assetto idrogeologico, agli aspetti paesaggistici, ambientali, storico culturali e insediativi, richieste ai fini dell'adeguamento al PPR e il Rapporto ambientale preliminare, comprendente le informazioni richieste dall'Allegato VI alla parte II del decreto legislativo n. 152 del 2006.

3. Entro gli stessi termini il consiglio comunale adotta lo Studio comunale di assetto idrogeologico, ai sensi degli articoli 8 e 37 delle Norme di attuazione del PAI, e lo sottopone alla procedura di approvazione da parte del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino di cui all'articolo 7 della legge regionale n. 19 del 2006. In attesa dell'adozione dello studio comunale di assetto idrogeologico da parte dell'Autorità di bacino regionale,

nelle nuove aree di pericolosità il consiglio comunale prevede, quali misure di salvaguardia di cui al comma 7 dell'articolo 65 del decreto legislativo n. 152 del 2006, l'applicazione delle relative norme del PAI.

4. Il consiglio comunale, entro i successivi trenta giorni, delibera sul piano urbanistico preliminare e lo trasmette all'autorità competente in materia ambientale. Il Piano è pubblicato sul sito internet istituzionale del comune, dell'autorità competente in materia ambientale e della Regione, ai fini della consultazione preliminare di cui all'articolo 13 del decreto legislativo n. 152 del 2006, ed è presentato, unitamente all'autorità competente in materia ambientale, in apposite sedute di consultazione pubblica. Il Piano urbanistico preliminare è valutato nella prima conferenza di copianificazione ai sensi dell'articolo 9, convocata dal comune contestualmente alla trasmissione del piano all'autorità competente in materia ambientale.

5. Nei dieci giorni successivi al termine delle consultazioni, da svolgersi entro novanta giorni, si conclude la prima conferenza di copianificazione e i soggetti partecipanti esprimono la propria valutazione tramite osservazioni e pareri. In merito allo Studio comunale di assetto idrogeologico di cui all'articolo 8 delle Norme di attuazione del PAI, è acquisita l'adozione preliminare dello stesso da parte del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino, quale atto necessario per la prosecuzione dell'iter approvativo del PUC.

6. Il comune, sulla base delle osservazioni e dei pareri formulati nella prima conferenza di copianificazione, predispone il PUC nel termine di centottanta giorni dalla conclusione della prima conferenza. Il PUC è adottato con deliberazione del consiglio comunale nei successivi trenta giorni.

7. Entro quindici giorni dall'adozione, il PUC, corredato della deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino relativa alla adozione preliminare della variante ai sensi dell'articolo 37 delle Norme di attuazione del PAI, del Rapporto ambientale, della Sintesi non tecnica e, qualora necessario, dello Studio di incidenza ambientale, è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e presso la sede dell'autorità competente in materia ambientale anche ai fini del decreto legislativo n. 152 del 2006 e dell'articolo 37 delle Norme di attuazione del PAI. Dell'avvenuta adozione e del deposito è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS e sul sito internet istituzionale del comune, dell'autorità competente in materia ambientale e della Regione.

8. I piani urbanistici comunali adottati in assenza anche di uno dei sopracitati documenti, e della deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino relativa alla adozione preliminare della variante ai sensi dell'articolo 37 delle Norme di attuazione del PAI, sono improcedibili e non sono sottoposti alla seconda conferenza di copianificazione.

9. Contestualmente al deposito del PUC, il comune convoca, ai sensi dell'articolo 9, la seconda conferenza di copianificazione. Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso di cui al comma 7 sul BURAS, chiunque può prendere visione del PUC adottato e presentare osservazioni in forma scritta.

10. Alla scadenza dei sessanta giorni di deposito, l'Autorità di bacino convoca, laddove non si sia già proceduto, la conferenza programmatica finalizzata all'acquisizione dei pareri e all'esame e valutazione delle eventuali osservazioni pervenute in merito ai contenuti della variante di cui all'articolo 37 delle Norme di attuazione del PAI.

11. Il Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino, anche sulla base delle risultanze della conferenza programmatica, delibera l'approvazione della variante al PAI, che viene successivamente approvata con decreto del Presidente della Regione, previa deliberazione della Giunta regionale. La variante al PAI diventa esecutiva alla data di pubblicazione sul BURAS del decreto del Presidente della Regione.

12. Le osservazioni di cui al comma 9 sono esaminate dall'autorità procedente in collaborazione con l'autorità competente in materia ambientale e con i rappresentanti dell'amministrazione regionale competenti alla verifica di coerenza degli atti di pianificazione, ai sensi del comma 14.

13. Entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 9 il comune provvede ad una istruttoria preliminare delle osservazioni pervenute. Gli esiti della istruttoria preliminare sono trasmessi, unitamente ad una copia di tutte le osservazioni pervenute, all'autorità competente in materia ambientale e ai rappresentanti dell'amministrazione regionale competenti alla verifica di coerenza degli atti di pianificazione, i quali si esprimono in sede di conferenza di copianificazione. Qualora il comune non provveda all'invio dell'istruttoria preliminare entro il termine indicato, i tempi del procedimento possono essere sospesi.

14. Entro il termine di novanta giorni dalla sca-



denza del termine di cui al comma 9, le autorità competenti in materia ambientale, i rappresentanti dell'amministrazione regionale competenti alla verifica di coerenza degli atti di pianificazione e i rappresentanti degli organi ministeriali preposti alla tutela del paesaggio, esprimono il proprio parere motivato sul piano adottato e sugli effetti derivanti dall'accoglimento o rigetto delle osservazioni. Su richiesta motivata dell'autorità competente in materia ambientale o della Regione il termine della seconda conferenza di copianificazione può essere prorogato per non più di trenta giorni.

15. Il consiglio comunale approva con propria deliberazione le proposte motivate di accoglimento o rigetto delle osservazioni, tenendo conto dei pareri espressi in sede di conferenza di copianificazione e la trasmette all'autorità competente in materia ambientale e ai rappresentanti dell'amministrazione regionale competenti alla verifica di coerenza degli atti di pianificazione.

16. Il comune provvede alle opportune revisioni del piano adottato conformandosi alle osservazioni, prescrizioni e condizioni formulate dai partecipanti alla seconda conferenza di copianificazione.

17. Il PUC, corredato del decreto del Presidente della Regione relativo all'approvazione della variante al PAI, è approvato in via definitiva con deliberazione del consiglio comunale, entro il termine di quattro mesi dalla data di conclusione dei lavori della seconda conferenza di copianificazione, ed è trasmesso alla struttura dell'Amministrazione regionale competente per la verifica di coerenza con le vigenti disposizioni in materia di governo del territorio.

18. La Direzione generale competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica accerta, nel termine di sessanta giorni, l'avvenuto recepimento nel piano delle osservazioni, prescrizioni e condizioni formulate nella seconda conferenza di copianificazione e, al fine di valutare gli effetti derivanti dall'accoglimento delle osservazioni, convoca, ove necessario, la terza conferenza di copianificazione.

19. In caso di mancato o incompleto recepimento delle osservazioni, prescrizioni e condizioni formulate nella seconda conferenza di copianificazione o qualora emergano nuovi elementi derivanti dall'accoglimento delle osservazioni, il comune è invitato, con provvedimento della Direzione generale della Regione competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica, a conformarsi ai pareri espressi, entro il termine perentorio di trenta giorni provvedendo, con

apposita deliberazione del consiglio comunale, ad integrare gli elaborati del piano. Il piano modificato è inoltrato alla Direzione generale della Regione competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica, che con propria determinazione riscontra l'adeguamento e procede alla pubblicazione di cui al comma 21.

20. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma 19, secondo periodo, o in caso di mancato adeguamento, la Direzione generale della Regione competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica, provvede direttamente alla correzione degli elaborati di piano e alla pubblicazione di cui al comma 21.

21. Il PUC entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BURAS da parte della Regione della deliberazione del consiglio comunale di approvazione definitiva, e della determinazione di positiva conclusione della procedura di cui al comma 18. Il comune, l'autorità competente in materia ambientale e la Regione provvedono alla pubblicazione sui propri siti internet istituzionali del Piano, dei pareri espressi, della Dichiarazione di sintesi di cui all'articolo 17 del decreto legislativo n. 152 del 2006 e delle misure adottate in merito al monitoraggio di cui all'articolo 18 del decreto legislativo n. 152 del 2006.

22. In caso di mancata approvazione definitiva del Piano urbanistico da parte del consiglio comunale entro un anno dall'adozione, ovvero in caso di mancato svolgimento della seconda conferenza di copianificazione entro i nove mesi successivi, il Presidente della Regione, nei successivi trenta giorni, nomina un commissario ad acta per l'espletamento di tutte le attività di competenza comunale che ancora non siano state effettuate.

#### Art. 44

##### Procedura di approvazione del Piano urbanistico intercomunale

1. La pianificazione intercomunale tra comuni ricadenti in ambiti caratterizzati da contiguità territoriale, ovvero ricadenti negli ambiti territoriali ottimali per l'esercizio associato delle funzioni è effettuata negli ambiti sovracomunali individuati dagli atti di pianificazione sovraordinata o con deliberazione della Giunta regionale.

2. La pianificazione intercomunale assicura una coerente ed equilibrata distribuzione territoriale di infrastrutture e servizi pubblici o di pubblica utilità riferiti

all'ambito intercomunale e consente l'utilizzo della perequazione urbanistica e della compensazione edilizia territoriale riferite al territorio sovracomunale interessato.

3. I comuni o loro forme associative esercitano la funzione della pianificazione intercomunale secondo quanto previsto in apposito accordo di pianificazione di cui all'articolo 8, che contiene le indicazioni su limiti, modalità, vigilanza e durata dell'attribuzione a uno dei comuni o loro forme associative della delega della funzione pianificatoria intercomunale. L'accordo di pianificazione è deliberato da ogni consiglio comunale e sottoscritto dal sindaco a ciò delegato.

4. Nell'accordo di pianificazione di cui al comma 3 è attribuita la delega per la redazione del piano urbanistico intercomunale (PUIC) a una delle forme associative degli enti locali previste dalle vigenti disposizioni o a uno dei comuni interessati, designato comune capofila.

5. I contenuti e gli elaborati del piano urbanistico intercomunale sono quelli previsti dagli articoli 41 e 42.

6. Il piano urbanistico intercomunale segue le procedure di approvazione del piano urbanistico comunale di cui all'articolo 43, con la specificazione che il Piano intercomunale è adottato e approvato con deliberazione di ciascuno dei consigli comunali dei comuni compresi nel territorio interessato dal piano.

#### Art. 45

##### Varianti e revisioni del piano urbanistico comunale e intercomunale

1. Il piano urbanistico comunale e intercomunale è sottoposto a monitoraggio e a verifica con periodicità almeno triennale, al fine di verificare lo stato di attuazione delle relative previsioni e la necessità o meno di variarlo o sostituirlo.

2. Le modifiche degli elaborati e delle norme di attuazione costituiscono varianti al piano urbanistico.

3. Sono varianti sostanziali quelle che:

- a) interessano l'intero territorio o modificano l'impianto complessivo del piano;
- b) incrementano la previsione insediativa;
- c) modificano la qualificazione degli ambiti territoriali individuati;

- d) adeguano o conformano il piano al PPR o modificano le norme di tutela e salvaguardia afferenti ai beni paesaggistici.

4. Sono varianti non sostanziali quelle che:

- a) non comportano un incremento al dimensionamento complessivo del piano;
- b) non riducono le dotazioni territoriali essenziali al di sotto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- c) variano le destinazioni d'uso con altre destinazioni compatibili con le caratteristiche dell'areale pianificato;
- d) adeguano il piano a disposizioni di legge statali e regionali;
- e) riportano sul piano la localizzazione di infrastrutture previste da piani di settore.

5. L'autorità procedente sottopone le varianti non sostanziali a preventiva verifica di assoggettabilità alla VAS presso l'autorità competente.

6. Non costituiscono varianti al piano le modifiche che:

- a) correggono errori materiali;
- b) eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento quando sia evidente e univoco il rimedio;
- c) correggono o adeguano gli elaborati del piano per assicurare chiarezza e univocità senza incidere sulle scelte di pianificazione;
- d) aggiornano, con finalità di riordino, gli elaborati cartografici e normativi del piano in recepimento di varianti già approvate conseguenti all'approvazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, alla sottoscrizione di accordi di programma o di pianificazione, alle intese Stato-Regione nell'ambito delle procedure di localizzazione di opere di interesse statale o in recepimento di variazioni automatiche previste dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

#### Art. 46

##### Procedure per l'approvazione delle varianti del piano urbanistico comunale e intercomunale

1. Le varianti sostanziali al piano urbanistico, comunale o intercomunale, sono adottate e approvate con le procedure previste dagli articoli 43 e 44.

2. Le varianti non sostanziali al piano urbanistico, comunale o intercomunale, sono adottate con deli-

berazione del consiglio comunale, nella quale sono puntualmente indicate le condizioni che determinano la classificazione della variante come non sostanziale.

3. Il comune, entro quindici giorni dall'adozione della variante non sostanziale, trasmette alla Regione la deliberazione unitamente ai relativi allegati, inclusi di un prospetto dal quale emerga il raffronto tra il piano vigente e la variante relativamente al dimensionamento, all'allocazione delle relative previsioni insediative, al rispetto degli standard. Entro il termine di quindici giorni la Regione può segnalare al comune la necessità di sottoporre la variante al procedimento ordinario di cui dagli articoli 43 e 44.

4. Entro quindici giorni dal termine di cui al comma 3, la variante non sostanziale è depositata a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune. Dell'avvenuta adozione e del deposito è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS e sul sito internet istituzionale del comune. Ai fini della piena conoscibilità la variante, completa di tutti gli elaborati, è pubblicata sul sito internet istituzionale del comune.

5. Entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS, chiunque può prendere visione della variante e presentare osservazioni, in forma scritta.

6. Nei trenta giorni successivi rispetto al termine di cui al comma 5, la variante è approvata, previo esame delle osservazioni pervenute, con deliberazione del consiglio comunale pubblicata unitamente ai relativi allegati nel sito internet istituzionale del comune e per estratto sul BURAS.

7. Il comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione della variante non sostanziale, unitamente agli elaborati cartografici e normativi, in formato cartaceo e digitale.

8. In caso di sottoposizione alla VAS della variante non sostanziale si applicano le procedure previste dagli articoli 43 e 44.

#### Art. 47

Intervento sostitutivo per la mancata approvazione del piano urbanistico e decadenza dei vincoli

1. In tutti i casi in cui per inerzia dell'amministrazione procedente un adempimento connesso all'ap-

provazione del PUC o del PUIC, o relative varianti, non risultino effettuati entro i termini procedurali indicati dalla presente legge, si applicano le disposizioni di cui ai commi 2 e 3.

2. L'Assessore regionale competente in materia di governo del territorio assegna al consiglio comunale un termine di tempo non superiore a sessanta giorni per provvedere. Decorso inutilmente tale termine, ove il mancato completamento non sia imputabile a ritardi o inadempimenti di altre amministrazioni, il Presidente della Regione, previa deliberazione della Giunta regionale adottata su proposta dell'Assessore competente in materia di governo del territorio, nomina uno o più commissari che provvedono in via sostitutiva.

3. Nel procedimento di approvazione del piano urbanistico comunale e del piano urbanistico intercomunale, l'intervento sostitutivo della Regione è obbligatorio qualora l'amministrazione pubblica interessata eccepisca, effettuate le opportune verifiche, il conflitto di interesse in capo alla metà più uno dei consiglieri comunali o nei casi in cui per le medesime ragioni venga meno il rapporto elettivo di proporzione fra maggioranza e minoranza consiliare.

4. Le previsioni del piano urbanistico, comunale o intercomunale, che assoggettano singoli beni a vincoli preordinati all'esproprio decadono qualora entro cinque anni dall'entrata in vigore del piano esse non siano state attuate o non sia stato emanato un provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

5. In sede di reiterazione dei vincoli di cui al comma 4, il comune può avvalersi di tecniche di perequazione e compensazione per l'equo ristoro a favore dei proprietari degli immobili interessati.

6. Nelle aree interessate da vincoli espropriativi decaduti, sugli edifici esistenti, possono essere realizzati interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia.

7. Nelle aree interessate da vincoli espropriativi decaduti sono, inoltre, consentiti gli interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti limiti:

- a) nell'ambito urbanizzato, all'interno del centro di antica e prima formazione unicamente alle condizioni previste dal piano particolareggiato adeguato al PPR;

- b) nell'ambito urbanizzato al di fuori del centro di antica e prima formazione nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi individuati dal piano urbanistico per le ipotesi di intervento diretto.

8. Nel caso in cui l'area ricada all'interno degli ambiti di salvaguardia, degli ambiti di potenziale trasformabilità o degli ambiti rurali, a seguito della decadenza dei vincoli essa è assoggettata alle regole e condizioni di trasformazione del relativo ambito.

9. La decadenza di cui al comma 4 non opera in presenza di vincoli conformativi.

#### Capo IV

##### Attuazione del Piano urbanistico comunale o intercomunale

#### Art. 48

##### Strumenti di attuazione del Piano urbanistico comunale o intercomunale

1. Le previsioni del piano urbanistico, comunale e intercomunale, sono attuate tramite:

- a) i piani attuativi di cui all'articolo 49;
- b) il permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 58;
- c) il permesso di costruire diretto e gli altri titoli abilitativi diretti comunque denominati, nelle aree appositamente individuate nel Piano urbanistico comunale o intercomunale.

#### Art. 49

##### Piani attuativi

1. I piani attuativi si distinguono, in ragione del proponente, pubblico, privato o pubblico-privato.

2. Sono piani attuativi:

- a) i piani particolareggiati dei centri di antica e prima formazione;
- b) i piani esecutivi di iniziativa pubblica, ivi compresi i piani per l'edilizia economica e popolare e il piano dei servizi;
- c) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata;
- d) i piani di recupero e riqualificazione urbanistica e paesaggistica, i piani di risanamento, di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata;

- e) i piani delle aree per insediamenti produttivi, di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata;
- f) i piani di utilizzo dei litorali, di iniziativa pubblica;
- g) gli ulteriori atti di pianificazione di livello non generale cui sia attribuita tale qualificazione da ulteriori disposizioni normative.

3. Nelle aree oggetto di piano attuativo la realizzazione degli interventi può prevedere l'utilizzo degli strumenti di perequazione, compensazione e incrementi volumetrici.

4. All'interno delle aree di trasformazione, nei Piani attuativi, possono essere previsti incrementi volumetrici finalizzati a rispondere alla domanda di edilizia sociale. L'utilizzo degli incrementi volumetrici è subordinato all'impegno da parte dell'operatore privato alla realizzazione di edilizia di interesse sociale in locazione, da convenzionare in sede di piano attuativo che parametrizza le dotazioni territoriali essenziali in funzione della volumetria totale da realizzare.

#### Art. 50

##### Formato standard dei piani attuativi

1. I piani attuativi contengono:

- a) il perimetro delle aree di trasformazione, ricadenti negli ambiti a tal fine individuati all'interno del piano urbanistico;
- b) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) la localizzazione degli spazi riservati alla realizzazione delle dotazioni territoriali essenziali;
- d) la localizzazione degli spazi destinati a misure di compensazione ecologica comprese anche le misure compensative necessarie per il rispetto del principio di invarianza idraulica di cui all'articolo 47 delle norme di attuazione del PAI;
- e) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento;
- f) l'eventuale individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse;
- g) l'indicazione delle tipologie edilizie per gli eventuali nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;
- h) l'eventuale suddivisione del piano in stralci funzionali;
- i) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle proprietà eventualmente da espropriare o da vincolare secondo le procedure e moda-



- lità previste dalle disposizioni vigenti;
- j) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.

2. I piani attuativi sono corredati da:

- a) una relazione illustrativa;
- b) gli elaborati cartografici e descrittivi degli interventi e la rappresentazione della loro coerenza con gli strumenti urbanistici generali e con i piani sovraordinati;
- c) l'apparato normativo, che include le disposizioni relative alla perequazione, alla compensazione urbanistica e agli incrementi volumetrici;
- d) una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria degli interventi;
- e) il cronoprogramma di realizzazione del piano e degli interventi in esso ricompresi;
- f) il computo metrico estimativo ai fini del calcolo degli oneri;
- g) lo schema di convenzione nel caso di piani di iniziativa privata e nelle ulteriori ipotesi in cui ne sia prevista la stipulazione;
- h) gli elaborati richiesti per le valutazioni ambientali e idrogeologiche;
- i) gli elaborati richiesti per le approvazioni paesaggistiche.

#### Art. 51

Attuazione mediante bando di gara dei nuovi interventi

1. Il piano urbanistico, comunale e intercomunale, definisce l'operatività nel tempo e nello spazio delle sue previsioni, programmando gli interventi di nuova edificazione e urbanizzazione da localizzare in parti di territorio ricomprese negli ambiti di potenziale trasformabilità.

2. Nel rispetto della programmazione temporale di massima contenuta nel piano urbanistico comunale o intercomunale, i comuni tramite appositi bandi invitano i soggetti pubblici o privati interessati alla presentazione di proposte pianificatorie attuative tese a soddisfare il fabbisogno di nuovi edifici e interventi di urbanizzazione, da attuarsi in aree di loro proprietà facenti parte degli ambiti di potenziale trasformabilità.

3. Nel bando sono indicati i fabbisogni da soddisfare, distinti per funzioni, le opere di urbanizzazione da realizzare e le dotazioni territoriali essenziali, i tempi di attuazione e i criteri di valutazione per la selezione del soggetto attuatore. Le proposte di pianificazione at-

tuativa sono predisposte nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi definiti dalla presente legge per le varie funzioni residenziale, turistico-ricettivo e produttivo e dei requisiti di compatibilità idrogeologica, ambientale e paesaggistica.

4. Tra i criteri di valutazione delle proposte di aree e delle relative modalità di pianificazione attuativa, ferma la necessità di motivarne la scelta, possono essere previsti:

- a) la contiguità delle aree proposte con gli insediamenti esistenti;
- b) la connessione delle aree proposte con gli insediamenti esistenti;
- c) la proposta di aree già trasformate o in disuso, da riqualificare;
- d) l'adozione di misure di ecosostenibilità sia al livello edilizio che urbanistico;
- e) l'adozione di misure di integrazione e mitigazione paesaggistiche;
- f) l'adozione di misure di compensazione ecologica, ivi compresa l'integrazione con attività agricole;
- g) la riduzione della superficie impermeabilizzata rispetto allo stato di fatto;
- h) la dotazione aggiuntiva, rispetto alle quantità minime previste, di dotazioni territoriali essenziali;
- i) l'inclusione di soluzioni di edilizia residenziale sociale;
- j) la valorizzazione dei beni paesaggistici e identitari o degli elementi di valore storicoculturale presenti all'interno dell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze;
- k) l'eliminazione dei detrattori ambientali e paesaggistici presenti nell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze;
- l) l'adozione di misure di adattamento agli effetti dei cambiamenti climatici;
- m) l'adozione di misure per la creazione di reti energetiche intelligenti caratterizzate da alti livelli di autoconsumo, forte integrazione delle fonti energetiche rinnovabili e gestione razionale dell'energia.

5. Possono presentare proposte attuative i proprietari di almeno il 70 per cento delle aree necessarie all'attuazione dell'intervento e ricadenti negli ambiti di potenziale trasformabilità individuati dal piano, o soggetti dagli stessi autorizzati. La proposta è corredata, nel caso di pluralità di proprietari, dall'impegno a costituirsi in consorzio ai fini dell'adozione del piano esecutivo.

6. A conclusione della valutazione delle proposte presentate il comune individua il soggetto attuatore

e la proposta di piano attuativo.

#### Art. 52

##### Attuazione mediante proposta di iniziativa privata dei nuovi interventi

1. Nel rispetto delle previsioni del piano urbanistico comunale o intercomunale e della programmazione temporale di massima in esso contenuta, ove il comune non abbia proceduto ai sensi dell'articolo 51, i proprietari di almeno il 70 per cento di aree necessarie all'attuazione dell'intervento e ricadenti negli ambiti di potenziale trasformabilità individuati dal Piano, o soggetti dagli stessi autorizzati, possono presentare di loro iniziativa una proposta di pianificazione attuativa.

2. La proposta è pubblicata sul sito internet istituzionale del comune con assegnazione di un termine per la presentazione di proposte di aree alternative, sempre ricomprese negli ambiti di potenziale trasformabilità, da formularsi nel rispetto delle condizioni minime contenute nella proposta di pianificazione attuativa di cui al comma 1. Il comune pubblica contestualmente apposito bando ai sensi dell'articolo 51, contenente i criteri di valutazione delle proposte. In caso di parità di punteggio è preferito il proponente originario che può modificare la propria proposta in coerenza con i criteri di valutazione. A conclusione della valutazione delle proposte presentate il comune individua il soggetto attuatore e la proposta di piano attuativo.

#### Art. 53

##### Procedimento di formazione dei piani attuativi

1. I piani attuativi sono adottati con deliberazione del consiglio comunale.

2. Entro quindici giorni dall'adozione, anche ai fini di cui al decreto legislativo n. 152 del 2006, e successive modifiche ed integrazioni, il piano attuativo è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e presso la sede dell'autorità competente in materia ambientale ai fini della VAS, ove necessario; dell'avvenuta adozione e del deposito del piano attuativo è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS e sul sito internet istituzionale del comune. Ai fini della piena conoscibilità il piano, completo di tutti gli elaborati, è pubblicato sul sito internet istituzionale del comune e in quello dell'autorità competente in materia ambientale. I comuni possono adottare ulteriori

forme di pubblicità dell'avvenuta adozione.

3. Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS, chiunque può prendere visione del piano attuativo e presentare osservazioni, in forma scritta, sul rapporto ambientale e sul piano attuativo. Entro lo stesso termine il comune convoca la conferenza di copianificazione di cui all'articolo 9.

4. Alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale, entro il termine di novanta giorni, decide motivatamente in merito alle osservazioni presentate ed approva il piano attuativo, che diventa efficace il giorno della pubblicazione della deliberazione di approvazione sul BURAS.

5. In caso di sottoposizione del piano attuativo alla VAS o nel caso occorra procedere alla elaborazione dello Studio comunale di assetto idrogeologico ai sensi degli articoli 8 e 37 delle Norme di attuazione del PAI, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 43.

6. Nel caso di piani attuativi ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, alla conferenza di copianificazione partecipa, oltre alla Regione, il MIBAC, le cui valutazioni sono vincolanti, nel rispetto della materia normativa vigente.

7. L'autorità procedente provvede alle eventuali revisioni del piano attuativo conformandosi alle osservazioni, prescrizioni e condizioni formulate dai partecipanti alla conferenza di servizi.

8. Il piano attuativo è approvato in via definitiva con deliberazione del consiglio comunale e, nei casi di cui al comma 6, è trasmesso ai fini dell'approvazione di cui all'articolo 9 della legge regionale n. 28 del 1998 alla Regione e al MIBAC.

9. Il piano attuativo entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BURAS della deliberazione di approvazione definitiva, a cura del comune.

10. L'approvazione di cui al comma 9 è atto presupposto per la pubblicazione sul BURAS.

11. Il piano è pubblicato sul sito internet istituzionale del comune.

12. La verifica di assoggettabilità alla VAS ovvero la VAS relativa a piani attuativi di piani urbanistici comunali o intercomunali già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità o alla valutazione ambientale strategica, si limita ai soli effetti significativi

sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti sovraordinati.

13. Le varianti ai piani attuativi, salvo quanto previsto per le varianti non sostanziali, sono adottate e approvate con le medesime procedure di cui al presente articolo.

14. Le disposizioni di cui al presente articolo non operano per i piani attuativi disciplinati da vigenti disposizioni normative nazionali e regionali.

#### Art. 54

##### Convenzione urbanistica

1. A seguito dell'approvazione dei piani esecutivi di iniziativa privata, ed entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione del piano sul BURAS, è stipulata tra i proprietari delle aree, riuniti in consorzio e il comune, o i comuni in caso di Piano intercomunale, una convenzione urbanistica che regola gli obblighi e le garanzie derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai medesimi piani attuativi.

2. La convenzione prevede, anche nel rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici) e successive modifiche e integrazioni:

- a) la cessione gratuita al comune delle aree destinate alla realizzazione degli interventi finalizzati a garantire le dotazioni territoriali essenziali;
- b) la eventuale realizzazione a cura dei proprietari degli interventi finalizzati a garantire le dotazioni territoriali essenziali;
- c) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, nel caso di esecuzione delle opere a cura e spese del proprietario, le garanzie dovute, il collaudo delle opere, le modalità di trasferimento delle stesse al comune, i criteri per lo scomputo anche con effettuazione di compensazioni tra gli oneri sostenuti e quelli dovuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) il termine di inizio e ultimazione degli interventi previsti nel piano, inclusi quelli di nuova edificazione;
- e) le destinazioni d'uso degli edifici e le sanzioni convenzionali per l'inosservanza delle relative norme;
- f) le clausole attuative di eventuali forme di perequazione e compensazione;
- g) le modalità e i tempi di realizzazione degli even-

- tuali interventi di compensazione ecologica;
- h) le condizioni di incameramento della cauzione fideiussoria attivata a garanzia del completamento delle opere di cui alla lettera c);
  - i) le sanzioni connesse alla mancata attuazione nei termini previsti degli interventi edificatori;
  - j) l'obbligo di completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini del rilascio dei titoli abilitativi.

#### Art. 55

##### Validità e mancata attuazione dei piani attuativi

1. Contestualmente all'atto di approvazione, il comune fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale il piano attuativo è realizzato.

2. Decorso il termine di cui al comma 1 senza che il piano attuativo sia stato oggetto di proroga, il piano diventa inefficace per la parte non ancora attuata. La parte di piano di cui non siano adempiuti gli obblighi convenzionali, può essere oggetto di un nuovo piano attuativo, che completi il piano originario in tutto o in parte, garantendone l'equilibrio complessivo in relazione alle dotazioni territoriali essenziali.

3. Fermo restando quanto previsto al comma 2, decorso il termine di cui al comma 1, è consentita la realizzazione degli interventi edilizi, condizionatamente all'esistenza delle opere di urbanizzazione relative, con l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le destinazioni funzionali stabiliti dal piano attuativo. La presente disposizione non si applica nell'ipotesi di contrasto con sopravvenute previsioni del quadro normativo o pianificatorio sovraordinato.

4. Il comune, in caso di mancata totale attuazione del piano attuativo di cui agli articoli 51 e 52, se permane la necessità di soddisfare il fabbisogno oggetto del bando pubblicato ai sensi dei medesimi articoli ferma l'idoneità della proposta presentata dal soggetto che segue in graduatoria l'attuatore inadempiente, individua il nuovo soggetto attuatore ed adotta la proposta di piano attuativo.

#### Art. 56

##### Varianti non sostanziali ai piani attuativi

1. Le varianti che incidono sul dimensionamen-

to volumetrico del piano attuativo in misura non superiore al 2 per cento del volume del piano originariamente approvato e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni territoriali essenziali, sono approvate con un'unica deliberazione del consiglio comunale, inderogabilmente entro trenta giorni dal loro deposito.

2. In caso di inutile decorso del termine previsto dal comma 1, si applica la disciplina prevista dall'articolo 59.

#### Art. 57

##### Interventi edilizi in assenza in piano attuativo

1. Nelle aree nelle quali non sono stati approvati i piani attuativi previsti come presupposto per l'edificazione, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia che riguardi singole unità immobiliari, parti di esse o uno o più edifici, senza modifica delle destinazioni d'uso preesistenti.

#### Art. 58

##### Permesso di costruire convenzionato

1. All'interno degli ambiti urbanizzati o di potenziale trasformabilità, o all'interno delle zone urbanistiche omogenee C, D e G nel caso di strumenti urbanistici non ancora adeguati alla presente legge, in alternativa al piano urbanistico attuativo, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione possono essere realizzate previo rilascio di un unico permesso di costruire convenzionato, avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici ove ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- a) l'areale oggetto di intervento interessi un intero comparto di ambito urbanizzato, o di zona urbanistica nel caso di strumenti urbanistici non ancora adeguati alla presente legge, identificato in cartografia;
- b) l'areale oggetto di intervento sia ricompreso all'interno dell'ambito urbanizzato o di trasformazione, o di zona urbanistica nel caso di strumenti urbanistici non ancora adeguati alla presente legge, e sia

delimitato su tutti i lati da elementi insediativi, aree trasformate e già edificate, o infrastrutturali.

2. La convenzione, approvata con deliberazione del consiglio comunale prima del rilascio del permesso, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dal decreto legislativo n. 50 del 2016;
- c) le caratteristiche tipologiche degli interventi.

3. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato non è superiore ai cinque anni, in relazione a quanto previsto dalla convenzione, che può articolare l'attuazione in fasi, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

4. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si applicano le disposizioni regionali e statali in materia di permesso di costruire. Alla convenzione si applica inoltre la disciplina dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990.

5. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è preceduto da una fase di condivisione pubblica della proposta progettuale della durata di trenta giorni, durante la quale chiunque può prendere visione del progetto e presentare osservazioni in forma scritta. A tal fine il progetto è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e pubblicato sul sito internet del comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante affissione di manifesti e mediante la pubblicazione di idoneo avviso nell'albo pretorio on line del comune, nella pagina iniziale del sito internet del comune. Nei trenta giorni successivi, il consiglio comunale esamina le osservazioni presentate e approva la convenzione di cui al comma 2. Decorso il predetto termine, in caso di inerzia si applica l'articolo 59.

#### Art. 59

##### Piani attuativi e interventi sostitutivi

1. Nel caso in cui, trascorsi centottanta giorni dalla data di adozione del piano attuativo, il consiglio comunale non lo abbia approvato in via definitiva, il



proponente il piano attuativo può presentare istanza di intervento sostitutivo alla Direzione generale della Regione competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica.

2. Entro dieci giorni dal ricevimento dell'istanza di cui al comma 1, l'Assessore competente in materia di governo del territorio invita il comune a provvedere nei successivi trenta giorni. Decorso infruttuosamente detto termine, l'Assessore, nei dieci giorni successivi, nomina un commissario ad acta che assume in via sostitutiva, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento dell'incarico, gli atti e i provvedimenti necessari per la conclusione del provvedimento di approvazione del piano attuativo. Gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del comune inadempiente.

3. Nel caso in cui, trascorsi sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul BURAS del piano attuativo, il comune non abbia provveduto alla stipula della convenzione, il proponente il piano attuativo può presentare istanza per l'intervento sostitutivo all'Assessorato competente in materia di governo del territorio. Entro dieci giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore competente invita il comune a provvedere nei successivi trenta giorni. Decorso infruttuosamente tale termine l'Assessore competente, nei dieci giorni successivi, nomina un commissario ad acta che provvede alla stipula della convenzione avvalendosi, ove necessario, dell'opera di un notaio libero professionista, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento dell'incarico. Gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del comune inadempiente.

#### Art. 60

##### Albo dei commissari ad acta

1. Ai fini dell'esercizio del potere sostitutivo regionale in materia urbanistico-edilizia per i casi di inerzia e di incompatibilità è istituito, presso la Giunta regionale, un albo dei commissari ad acta, articolato per sezioni.

2. La Giunta regionale stabilisce con propria deliberazione i criteri e le modalità di formazione, gestione e articolazione dell'albo.

3. La nomina dei commissari ad acta è di competenza:

- a) della Giunta regionale nel caso di intervento sostitutivo avente ad oggetto gli strumenti urbanistici

- generali;
- b) dell'Assessore regionale competente in materia di governo del territorio nei restanti casi.

#### Art. 61

##### Piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione

1. Il Piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione è lo strumento con cui i comuni disciplinano, in adeguamento al PPR, gli interventi consentiti nelle aree caratterizzate da insediamenti storici riconosciuti di rilevanza paesaggistica dal PPR.

2. L'ambito di pianificazione coincide con il perimetro rappresentato nella cartografia del PPR, come eventualmente verificato e riconosciuto, a seguito delle attività di copianificazione Regione-MIBAC, con deliberazione della Giunta regionale.

3. Il piano particolareggiato ha natura di piano attuativo e analizza, per il centro di antica e prima formazione, i seguenti elementi:

- a) il quadro geografico, con riferimento a orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;
- b) i margini, gli assi e i poli urbani;
- c) la trama viaria, gli slarghi e le piazze;
- d) lo spazio pubblico e gli elementi caratterizzanti dell'arredo urbano;
- e) i caratteri dell'edificato, i tessuti e le tipologie edilizie;
- f) gli eventuali complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
- g) lo stato di conservazione del patrimonio storico;
- h) il verde storico, i parchi, i giardini e le ville.

4. Il piano particolareggiato individua gli interventi ammissibili all'interno del centro di antica e prima formazione al fine di perseguire i seguenti obiettivi:

- a) creare le condizioni per la permanenza o il reinserimento di famiglie residenti e di attività produttive compatibili;
- b) recuperare il patrimonio edilizio esistente anche con interventi di recupero e riqualificazione urbanistica e paesaggistica;
- c) garantire la tutela, la valorizzazione e la fruizione degli edifici di particolare pregio ed interesse storico, architettonico e monumentale;
- d) riqualificare gli spazi pubblici e privati esistenti, anche mediante il recupero e la manutenzione delle aree inedificate, degradate o sottoutilizzate;

- e) eliminare le opere o gli edifici incongrui rispetto al contesto storico-architettonico e paesaggistico;
- f) migliorare l'accessibilità, con interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- g) recuperare il patrimonio edilizio esistente anche con interventi di riqualificazione energetica.

5. Il formato standard del piano particolareggiato è composto esclusivamente dai seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa;
- b) norme tecniche di attuazione;
- c) abachi e prescrizioni sui caratteri tipologici e costruttivi;
- d) schede unità di intervento per ogni isolato;
- e) relazione paesaggistica;
- f) perimetrazione del centro matrice su ortofoto, cartografia del piano urbanistico comunale vigente, planimetria catastale, aerofotogrammetrico;
- g) studio dell'insediamento storico;
- h) sovrapposizione tra cartografia storica e aerofotogrammetrico;
- i) studio dei caratteri dell'insediamento e dei profili significativi su scala;
- j) planimetria dello stato di fatto e di progetto;
- k) tavole di progetto;
- l) pavimentazioni in stato di fatto e di progetto ed elementi di arredo urbano;
- m) documenti richiesti per le valutazioni ambientali.

6. Nelle more dell'adeguamento del piano particolareggiato al PPR, alle sue varianti ed agli atti di aggiornamento e revisione, 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 PPR, sue varianti ed atti di aggiornamento e revisione, e possono procedere alla loro attuazione per le parti coerenti.

7. Con deliberazione consiliare, per le restanti aree del centro di antica e prima formazione esterne al piano particolareggiato del centro storico, i comuni verificano la coerenza delle relative previsioni urbanistiche con le disposizioni del PPR e procedono alla loro attuazione.

8. Le deliberazioni di cui ai commi 1, 6 e 7 sono trasmesse alla Direzione generale competente in materia di paesaggio dell'Amministrazione regionale e al MIBAC, che si esprimono in merito alla coerenza con la pianificazione paesaggistica secondo le procedure di cui all'articolo 53, commi 6 e 8.

9. A conclusione della procedura di cui al comma 8 il comune pubblica sul BURAS le deliberazioni di cui ai commi 1, 6 e 7 con effetti dal giorno successivo alla pubblicazione.

#### Art. 62

##### Piano attuativo di edilizia residenziale sociale

1. I comuni soddisfano il fabbisogno di alloggi sociali privilegiando soluzioni che evitano la loro concentrazione in ambiti circoscritti; a tal fine nei piani attuativi di iniziativa privata aventi ad oggetto la realizzazione di nuovi insediamenti o la rigenerazione e riqualificazione urbanistica e paesaggistica, sono individuate le aree o gli immobili necessari per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale oggetto di cessione gratuita al comune da parte dei proprietari o di permuta con altre aree o con diritti edificatori, ricorrendo alla perequazione o alla compensazione.

2. Nei comuni caratterizzati da notevole decremento demografico il piano per l'edilizia residenziale sociale considera prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente. In tali ipotesi il comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti attraverso procedure che garantiscano trasparenza e imparzialità. La convenzione da stipularsi con i proprietari individuati definisce le modalità di attuazione degli interventi, gli oneri posti a carico del soggetto attuatore, eventuali incrementi volumetrici della capacità edificatoria, con possibilità di utilizzare i diritti edificatori nello stesso ambito o in ambiti di potenziale trasformabilità al tal fine individuati, eventuali ulteriori meccanismi incentivanti volti ad assicurare il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento e le eventuali sanzioni per l'inadempimento degli obblighi.

#### Art. 63

##### Piano di utilizzo dei litorali

1. Il Piano per l'utilizzo dei litorali (PUL) è lo strumento con cui i comuni disciplinano l'utilizzazione delle aree demaniali marittime con finalità turistico-ricreative e regolamentano l'organizzazione del territorio immediatamente contiguo ai litorali, compresa l'accessibilità viaria e pedonale delle aree nel loro complesso e dei singoli siti ai sensi dell'articolo 29 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni.

2. Il PUL estende la propria disciplina anche ad ambiti contigui, individuati dal PUC adeguato alla presente legge o, comunque, ricompresi nella fascia dei 2.000 metri dalla linea di battigia, in funzione delle interrelazioni fra diversi elementi e componenti paesaggistico-ambientali, sociali, economiche che siano in stretta attinenza con i diversi gradi di antropizzazione rilevabili nel contesto e che abbiano influenza sulla strategia di utilizzazione degli ambiti demaniali. In caso di sovrapposizione con eventuali altri piani attuativi, il piano urbanistico comunale garantisce il coordinamento delle relative previsioni, con conseguente motivata integrazione o modifica delle precedenti scelte pianificatorie. Sono escluse dall'ambito territoriale disciplinato dal PUL le aree del demanio della navigazione interna, del mare territoriale e del demanio marittimo inerenti le strutture portuali, di qualsiasi categoria e classe, e dei beni ad esse annessi.

3. Il PUL è redatto sulla base delle direttive approvate dalla Giunta regionale e disciplina gli interventi volti alla realizzazione di parcheggi e di strutture di facile rimozione a servizio della balneazione e della ristorazione, preparazione e somministrazione di bevande ed alimenti, e finalizzate all'esercizio di attività sportive e ludico-ricreative direttamente connesse all'uso del mare.

4. Gli interventi di cui al comma 3, come disciplinati dal PUL, sono compatibili con ogni ambito di pianificazione o con ogni destinazione di zona omogenea, nel caso di strumenti urbanistici non ancora adeguati alla presente legge, e non soggiacciono ai relativi parametri, previo rilascio, se necessario, dell'autorizzazione paesaggistica.

5. Il posizionamento delle strutture disciplinate all'interno del PUL è ammesso nei litorali urbani e nei litorali metropolitani senza limiti temporali. Al di fuori dei litorali urbani e metropolitani il posizionamento delle strutture di facile rimozione a servizio della balneazione e della ristorazione, preparazione e somministrazione di bevande ed alimenti è ammesso nel periodo compreso tra il 1° aprile e il 31 ottobre; nel caso le stesse siano connesse a strutture ricettive o sanitarie prossime ai litorali il posizionamento è ammesso per il periodo di esercizio della struttura principale. I parcheggi e il posizionamento delle strutture di facile rimozione finalizzate all'esercizio di attività sportive e ludico-ricreative direttamente connesse all'uso del mare sono ammessi senza limiti temporali.

6. Nel PUL sono rappresentate le strutture già

presenti con indicazione degli estremi dei titoli abilitativi, autorizzatori e concessori e della validità temporale degli stessi. Per le strutture legittime preesistenti non si applicano i limiti temporali di cui al comma 5.

7. Si definiscono "urbani" i litorali ricompresi nei territori dei comuni i cui centri abitati, così come storicamente sviluppatasi e come individuati dai rispettivi strumenti urbanistici vigenti, siano contermini al mare e ai fiumi e che soddisfino entrambi i seguenti requisiti:

- a) siano inseriti o contigui a grandi centri abitati,
- b) siano caratterizzati da un'alta frequentazione dell'utenza durante tutto l'anno e da interventi edilizi e infrastrutturali tali da aver profondamente alterato gli originari caratteri di naturalità.

8. I litorali di cui al comma 7 sono individuati, anche cartograficamente, con deliberazione della Giunta regionale, previo parere espresso dalla Commissione consiliare competente in materia di governo del territorio, entro trenta giorni dalla richiesta, decorsi i quali se ne prescinde, e resa esecutiva con decreto del Presidente della Regione da emanarsi entro quindici giorni dalla scadenza del termine suddetto.

9. Si definisce "metropolitano" il litorale che, anche prescindendo dalla compresenza dei requisiti di cui al comma 7, in ragione dell'estensione della sua linea di battigia superiore a cinque chilometri, svolge tradizionalmente, o è idoneo a svolgere, la funzione di litorale di riferimento, quanto a frequentazione durante tutto l'anno della maggioranza dei residenti dei comuni facenti parte della città metropolitana e della maggioranza dei residenti dei comuni facenti parte della rete metropolitana, così come definite dalla legge regionale 4 febbraio 2016, n. 2 (Riordino del sistema delle autonomie locali della Sardegna). La Giunta regionale individua, con la medesima procedura di cui al comma 7, secondo periodo, sia per la città metropolitana che per la rete metropolitana, il litorale più esteso avente le suddette caratteristiche. Non si procede all'individuazione se il litorale metropolitano è litorale urbano.

10. Le disposizioni di cui ai commi 4 e 5 entrano in vigore a far data dalla pubblicazione del PUL sul BURAS e in sua assenza la localizzazione delle strutture di cui al comma 3 è ammessa, compatibilmente con le previsioni contenute negli strumenti urbanistici comunali, per un periodo non superiore a quello della stagione balneare, salva la differente durata già prevista da legittimi titoli abilitativi, autorizzatori e concessori. In assenza di PUL è inoltre consentita, previa autorizzazione paesaggistica, la realizzazione, senza limiti tem-

porali, di strutture di facile rimozione della superficie non superiore a 30 metri quadri e connesse a corridoi di lancio, finalizzate all'esercizio di attività sportive direttamente connesse all'uso del mare. Tali strutture sono compatibili con ogni ambito di pianificazione o con ogni destinazione di zona omogenea, nel caso di strumenti urbanistici non ancora adeguati alla presente legge, e non soggiacciono ai relativi parametri. Rimane impregiudicata la possibilità del PUL di sopprimere o rivedere il posizionamento di tali strutture.

11. La deliberazione di approvazione del Piano di utilizzo dei litorali è soggetta all'acquisizione dei pareri vincolanti della Direzione generale competente in materia di paesaggio dell'Amministrazione regionale e del MIBAC, che si esprimono in merito alla coerenza con la pianificazione paesaggistica secondo le procedure di cui all'articolo 53, commi 6 e 8.

### Titolo III

#### Contenuti della pianificazione

#### Capo I

#### Ambiti urbanizzati

#### Art. 64

#### Ambito urbanizzato

1. Sono classificate come ambito urbanizzato le porzioni di territorio caratterizzate dalla presenza di un'alta densità insediativa, da una edificazione intensa e compatta, senza effettive soluzioni di continuità o, comunque, trasformate per funzioni antropiche di tipo abitativo, turistico o produttivo.

2. Sono ricompresi nell'ambito urbanizzato gli insediamenti residenziali esistenti, inclusi i centri di antica e prima formazione, le aree di completamento ed espansione residenziale, anche recente, gli insediamenti turistici e produttivi, a carattere industriale artigianale e commerciale, le infrastrutture portuali, aeroportuali e di trasporto in generale che, previsti nel precedente strumento urbanistico generale, siano stati oggetto di integrale attuazione o che nelle parti parzialmente attuate siano caratterizzate dalla presenza di opere di urbanizzazione e da una superficie edificata pari ad almeno il 20 per cento della superficie territoriale di verifica di 10.000 metri quadri.

3. Il piano urbanistico, comunale o intercomunale, perimetrati gli ambiti urbanizzati, in funzione delle caratteristiche urbanistiche individua:

- a) i sub ambiti che necessitano di interventi di valorizzazione in ragione della prevalenza delle esigenze di tutela e conservazione delle risorse storico-culturali, architettoniche e infrastrutturali, da assoggettare a specifica disciplina all'interno del piano urbanistico comunale o, se coincidono con i centri di antica e prima formazione, al piano particolareggiato di cui all'articolo 61;
- b) i sub ambiti che necessitano di interventi di riqualificazione e rigenerazione, con specificazione delle funzioni, delle destinazioni d'uso ammissibili, degli obiettivi di miglioramento della qualità urbanistica e paesaggistica e dell'abitare, dei parametri urbanistico-edilizi, delle modalità di intervento e delle dotazioni territoriali da adeguare o migliorare, anche attraverso la riconfigurazione planovolumetrica e definizione degli interventi attuabili all'interno dei piani attuativi di cui all'articolo 65;
- c) i sub ambiti che si caratterizzano per la presenza di edifici privi di titolo abilitativo o oggetto di domanda di condono urbanistico o paesaggistico o in cui siano stati perimetrati i piani di risanamento urbanistico ai sensi dell'articolo 32 della legge regionale n. 23 del 1985, dei quali è confermata l'efficacia, da sottoporre a eventuali piani attuativi al fine di garantire le necessarie dotazioni territoriali.

4. L'individuazione dei sub ambiti di cui al comma 3, lettera c), non determina la legittimazione degli abusi o la rimessione in termini per la presentazione delle istanze finalizzate all'ottenimento della sanatoria. L'adozione del relativo piano attuativo è condizionata alla verifica di ammissibilità delle istanze di condono presentate o all'esito positivo dei procedimenti avviati; gli oneri discendenti sono a carico dei proprietari delle aree e degli immobili ricompresi all'interno del perimetro del sub ambito. Possono essere conclusi i procedimenti di approvazione e l'eventuale convenzionamento dei Piani di risanamento urbanistico di cui al comma 3

#### Art. 65

##### Disposizioni per la rigenerazione e la riqualificazione degli ambiti urbanizzati

1. Gli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana sono finalizzati a superare la carenza di infrastrutture e servizi, a eliminare le condizioni di ab-



bandono e degrado edilizio, a rifunzionalizzare aree dismesse o impropriamente utilizzate, a migliorare la capacità di attrazione insediativa e a conferire una specifica identità urbana alle aree oggetto di intervento.

2. La razionalizzazione, la rifunzionalizzazione, la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio e del tessuto esistente, delle periferie, delle aree dismesse e degradate sono volti a favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica dello spazio insediato esistente.

3. Gli interventi di rigenerazione e riqualificazione si attuano attraverso la conservazione, la ristrutturazione edilizia, la demolizione, la ricostruzione di edifici e la ristrutturazione urbanistica, e possono interessare gli insediamenti residenziali, turistici e produttivi, o loro parti.

4. Gli interventi di rigenerazione e riqualificazione sono realizzati attraverso un insieme organico e coordinato di operazioni, finalizzate all'innalzamento complessivo della qualità urbana, paesaggistica e dell'abitare, alla valorizzazione, alla rigenerazione del tessuto economico-sociale e produttivo, nel rispetto delle dotazioni territoriali essenziali, secondo principi di sostenibilità economica sociale e ambientale.

5. Nelle aree oggetto di intervento sono individuati gli edifici tradizionali e tipici, quelli di valore storico-culturale, gli elementi che presentano carattere di significatività e rappresentatività tali da essere meritevoli di salvaguardia e di interventi di valorizzazione, i detrattori della qualità urbana e paesaggistica.

6. Al fine di favorire l'eliminazione delle opere incongrue, degli elementi di degrado e dei detrattori e la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, possono trovare applicazione le disposizioni in materia di compensazione o essere riconosciuti crediti edilizi o diritti edificatori contenuti nel titolo I, capo VII.

7. Nel caso in cui nelle aree oggetto di intervento siano presenti immobili di proprietà privata ovvero appartenenti al patrimonio disponibile di altri enti pubblici, ritenuti necessari per l'attuazione degli interventi, possono trovare applicazione le disposizioni in materia di compensazione di cui al comma 6 o essere definiti accordi negoziali tra enti per lo scambio di aree e diritti edificatori. Gli immobili dismessi possono essere utilizzati per il soddisfacimento del fabbisogno di dotazioni territoriali essenziali e di edilizia residenziale sociale.

8. Il piano urbanistico e i piani attuativi possono prevedere una premialità volumetrica per interventi finalizzati al miglioramento acustico, energetico, delle prestazioni bioclimatiche ed alla qualità igienico-sanitaria dei materiali impiegati nelle costruzioni da rinnovare, alla durabilità e facilità di manutenzione.

9. I comuni, nelle aree ritenute a particolare disagio sociale, possono integrare gli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana con azioni di politica sociale e assistenziale per l'innalzamento del livello di coesione sociale.

10. Al fine di agevolare l'attuazione degli interventi di rigenerazione e riqualificazione i comuni possono, nelle aree in loro disponibilità, realizzare alloggi per esigenze temporanee per i proprietari degli immobili oggetto di intervento. Gli alloggi utilizzati in via temporanea possono essere successivamente destinati a soddisfare esigenze di edilizia sociale. Se la realizzazione degli alloggi è avvenuta a cura e spese del soggetto attuatore dell'intervento, cessate le esigenze di utilizzo temporaneo, gli alloggi possono essere ceduti, previa intesa, al comune.

11. Nell'elaborazione e nell'attuazione degli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana i comuni favoriscono forme di partecipazione, anche attraverso la stipula di accordi con i privati, e di concertazione tra operatori pubblici e privati attraverso procedure di evidenza pubblica aperte a tutti i soggetti interessati.

12. I piani attuativi di rigenerazione e riqualificazione urbana possono essere proposti su iniziativa pubblica o privata e prevedere la costituzione e il trasferimento di diritti edificatori, in applicazione delle disposizioni in materia di perequazione, compensazione e premialità.

13. L'approvazione dei piani attuativi di rigenerazione e riqualificazione urbana comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere e l'urgenza ed indifferibilità dei lavori. Gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità cessano se le opere non hanno inizio entro il termine di cinque anni dall'entrata in vigore del piano.

14. Nel caso di piano esecutivo di iniziativa privata è necessario il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili ricompresi nell'area oggetto di intervento in base all'imponibile catastale. La convenzione urbanistica è

stipulata con il consorzio dei proprietari degli immobili ricompresi nell'area oggetto di intervento.

15. Se i proprietari, a seguito di diffida, non partecipano alle operazioni di rigenerazione e riqualificazione urbana e non aderiscono alla formazione del consorzio, l'immobile, individuato ai sensi del comma 7, o in condizioni di degrado tali da costituire pericolo per l'incolumità pubblica, può essere assoggettato alle procedure espropriative. A tal fine, il comune assegna al proprietario un termine non superiore a novanta giorni, decorso infruttuosamente il quale il consorzio promuove direttamente la procedura espropriativa a proprio favore degli immobili dei proprietari non aderenti.

16. L'indennità di esproprio, posta a carico del consorzio, corrisponde al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti nella convenzione urbanistica. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.

17. Nel caso in cui non sia stata raggiunta la maggioranza richiesta per l'approvazione del piano esecutivo di iniziativa privata, il comune procede di propria iniziativa.

#### Art. 66

##### Disposizioni per gli ambiti urbanizzati per attività produttive

1. Gli ambiti urbanizzati caratterizzati dalla concentrazione di attività produttive, di rilievo comunale o sovracomunale, sono individuati e disciplinati dal piano urbanistico, comunale o intercomunale.

2. Nelle aree individuate ai sensi del comma 1 possono essere attuati interventi di completamento, adeguamento e miglioramento delle dotazioni territoriali essenziali, con particolare riferimento alle urbanizzazioni e agli impianti tecnologici esistenti, da realizzarsi attraverso intervento diretto.

3. In presenza di aree dismesse o impropriamente utilizzate possono essere proposti interventi di rigenerazione e riqualificazione finalizzati ad ammodernare, razionalizzare, riorganizzare i complessi esistenti, intervenendo anche sulle pertinenze funzionali, con possibilità di incrementi della superficie utile lorda per la rifunzionalizzazione, sempre in chiave produttiva, degli edifici esistenti e dismessi. Nel piano urbanistico sono, inoltre, stabiliti incrementi massimi della

superficie utile lorda in connessione al raggiungimento dei requisiti definiti per le aree produttive ecologicamente attrezzate. Nel piano sono specificati gli interventi che determinano la necessità di approvazione di piano attuativo e quelli che sono realizzabili attraverso intervento diretto.

4. Nelle medesime aree possono essere proposti interventi di trasformazione in aree ecologicamente attrezzate, con realizzazione di infrastrutture, impianti e servizi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente.

## Capo II

### Ambiti rurali

#### Art. 67

### Ambiti rurali

1. Sono classificate come ambito rurale le porzioni di territorio caratterizzate dalla presenza di:

- a) aree boscate;
- b) aree produttive destinate alla agricoltura, alla silvicoltura, alla zootecnia e alla acquacoltura;
- c) aree ad elevato grado di naturalità e con preponderanza di superfici non impermeabilizzate rispetto alle aree edificate;
- d) insediamenti rurali storici o consolidati, anche costituiti da elementi sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale e aree d'insediamento produttivo di interesse storico-culturale;
- e) aree già caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative riconosciute e organizzate in centri rurali;
- f) edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, suscettibili di interventi di riqualificazione e riutilizzazione per destinazioni d'uso compatibili e complementari;
- g) aree che, pur interessate dalla presenza di edificato diffuso, non costituiscono territorio urbanizzato;
- h) aree ricadenti nei paesaggi rurali storici.

2. È comunque classificato come ambito rurale tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato.

3. Gli strumenti della pianificazione urbanistica di livello locale, in coerenza con il PPR, identificano gli elementi del paesaggio rurale di interesse storico ancora presenti da salvaguardare e valorizzare e le connessioni

ecologiche e fruttive di valenza territoriale da salvaguardare, valorizzare o creare e individuano ambiti differenziati in relazione alle caratteristiche pedologiche, alla capacità e suscettività d'uso dei suoli, ai caratteri della produzione agricola.

4. Negli ambiti rurali la pianificazione persegue i seguenti obiettivi:

- a) promuovere lo sviluppo di agricoltura e zootecnia sostenibili, multifunzionali e di presidio del territorio;
- b) preservare i suoli ad elevata vocazione agricola, consentendo il loro consumo solo nel caso di dimostrata assenza di alternative e prevedendo, in tali casi, interventi di compensazione ecologico-ambientale, compatibili con le caratteristiche geologiche;
- c) conservare i paesaggi rurali e promuoverne la rigenerazione;
- d) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente;
- e) limitare la frammentazione del territorio rurale ad opera di interventi non connessi all'attività agricola;
- f) promuovere l'adattamento agli effetti dei cambiamenti climatici;
- g) mantenere le caratteristiche geologiche che preservano la sicurezza del territorio.

5. Nel perseguimento degli obiettivi di cui al comma 4 gli atti di pianificazione provvedono a:

- a) recuperare i paesaggi agro-pastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale;
- b) assicurare che le trasformazioni edilizie concorrano alla qualificazione rurale d'insieme del territorio;
- c) disciplinare la costruzione delle strutture e delle attrezzature per la produzione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole, comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del Codice civile;
- d) disciplinare la costruzione delle strutture e delle attrezzature funzionali all'esercizio della silvicoltura, della zootecnia e della itticoltura, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende, comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del Codice civile o ad essa assimilate o assimilabili, unicamente ai fini della presente legge;
- e) individuare gli edifici sorti in aree agricole e adibiti ad usi non agricoli, dettando le disposizioni per il

- miglioramento igienico-sanitario e funzionale;
- f) stabilire gli indirizzi progettuali per la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti;
  - g) stabilire gli indirizzi progettuali per la riqualificazione delle aree d'insediamento produttivo di interesse storico-culturale;
  - h) individuare le buone pratiche di sistemazione ambientale cui attenersi per assicurare una corretta gestione ai fini geologici, idraulici e per la prevenzione dei fenomeni di erosione del suolo;
  - i) definire e caratterizzare l'interazione tra il modello geologico e gli interventi in progetto o di recupero;
  - j) individuare le opere di sistemazione ambientale, in relazione alle caratteristiche geologiche del territorio rurale e dei suoi caratteri paesaggistici, da rendersi a carico delle aziende e dei privati negli interventi di nuova edificazione e negli interventi comportanti la perdita della destinazione d'uso agricola.

6. Gli atti della pianificazione locale possono prevedere la realizzazione, negli ambiti rurali, di servizi, infrastrutture ed impianti che per la loro natura o per ragioni di interesse pubblico non possono essere localizzati altrove. Tali interventi non sono comunque localizzati nelle aree destinate a colture specializzate, irrigue o ad elevata produttività, salvo nel caso di effettiva connessione con conduzione agricola.

## Art. 68

### Classificazione dei suoli

1. Al fine di differenziare i suoli in ragione delle potenzialità produttive, il piano urbanistico comunale o intercomunale classifica i territori ricadenti nell'ambito rurale sulla base delle seguenti classi di capacità d'uso dei suoli (Land capability):

- a) suoli adatti all'agricoltura:
  - 1) Classe I: suoli privi di limitazioni o che presentano pochissimi fattori limitanti il loro uso e che sono quindi utilizzabili per tutte le colture diffuse nel territorio;
  - 2) Classe II: suoli che presentano moderate limitazioni che richiedono una opportuna scelta delle colture e/o moderate pratiche conservative;
  - 3) Classe III: suoli che presentano severe limitazioni, tali da ridurre la scelta delle colture e da richiedere speciali pratiche conservative;
  - 4) Classe IV: suoli che presentano limitazioni molto severe, tali da ridurre drasticamente la scelta delle colture e da richiedere accurate

- pratiche conservative;
- b) suoli adatti al pascolo ed alla forestazione:
    - 1) Classe V: suoli che pur non mostrando fenomeni di erosione, presentano tuttavia altre limitazioni difficilmente eliminabili tali da restringere l'uso al pascolo o alla forestazione o come habitat naturale;
    - 2) Classe VI: suoli che presentano limitazioni permanenti, tali da renderli inadatti alla coltivazione e da restringere l'uso, seppur con qualche ostacolo, al pascolo, alla forestazione o come habitat naturale;
    - 3) Classe VII: suoli con limitazioni permanenti tali da richiedere pratiche di conservazione anche per l'uso silvo pastorale;
  - c) suoli inadatti ad utilizzazioni agro-silvopastorali:
    - 1) Classe VIII: suoli che presentano limitazioni tali da precludere qualsiasi uso agro-silvopastorale e che, pertanto, possono venire adibiti a fini ricreativi, estetici, naturalistici, o come zona di raccolta delle acque; in questa classe rientrano anche le zone calanchive e gli affioramenti di roccia.

2. In ragione delle classi dei suoli di cui al comma 1 sono stabilite la suscettività d'uso dei suoli (Land suitability) e le conseguenti attività colturali ottimali.

3. Nelle more dell'adeguamento del piano urbanistico comunale o intercomunale al PPR, sia nei territori ricompresi negli ambiti di paesaggio costieri che in quelli interni, la classificazione del suolo di cui ai commi 1 e 2, nel caso di singoli interventi, è certificata da professionista abilitato a cura e spese del promotore dell'intervento.

#### Art. 69

##### Interventi ammessi negli edifici esistenti all'interno dell'ambito rurale

1. Al fine di salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico dei territori ricompresi negli ambiti rurali limitando l'ulteriore consumo di suolo, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, sempreché siano salvaguardati, se presenti, i caratteri dell'edilizia rurale, i seguenti interventi:

- a) la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) il restauro ed il risanamento conservativo e, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tute-

- la della pubblica incolumità;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia ove consentiti dagli strumenti di pianificazione urbanistica di scala locale ed alle condizioni previste negli stessi;
  - d) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
  - e) gli interventi relativi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica e della resilienza;
  - f) il ripristino delle condizioni rurali dei luoghi, anche mediante demolizione dell'edificato esistente;
  - g) l'ampliamento, nei limiti del 20 per cento del volume originario, legittimamente autorizzato e al netto di eventuali premialità già utilizzate, per incentivare il miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica, la riqualificazione paesaggistica e urbanistica;
  - h) il completamento, entro trentasei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, in conformità al progetto approvato, degli edifici privi di carattere compiuto a condizione che i lavori siano stati avviati legittimamente.

2. L'eventuale realizzazione delle opere infrastrutturali necessarie a garantire la qualità dell'abitare, anche con il ricorso a soluzioni tecnologiche puntuali e non di rete, è a carico del richiedente.

3. La modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo è disciplinata dallo strumento urbanistico e, con riferimento alle opere infrastrutturali, si applica il comma 2.

## Art. 70

### Insedimenti rurali storici o consolidati ed edificato residenziale diffuso

1. Negli atti di governo del territorio sono identificati, all'interno dell'ambito rurale, gli insediamenti rurali storici o consolidati e gli insediamenti caratterizzati dalla presenza di edificato di tipo residenziale diffuso.

2. Gli insediamenti rurali storici o consolidati sono costituiti da centri rurali e da strutture insediative puntuali, rappresentate da edifici e spazi inedificati di carattere pertinenziale, dagli assetti e dalle infrastrutture che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio rurale.



3. Negli insediamenti rurali storici o consolidati sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione e al recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche.

4. L'edificato di tipo residenziale diffuso nei territori rurali, limitrofi al territorio urbanizzato, si caratterizza per la diffusione insediativa discontinua e l'inadeguatezza delle dotazioni infrastrutturali.

5. Negli ambiti caratterizzati dalla presenza di edificato di tipo residenziale diffuso sono consentiti interventi di riqualificazione urbanistica e paesaggistica, attraverso piani attuativi, al solo fine di assicurare che i servizi e le infrastrutture necessarie siano realizzati in coerenza con i caratteri di ruralità dell'insediamento ed escludendo realizzazioni tipiche delle espansioni urbane, anche con il ricorso a soluzioni tecnologiche puntuali e non di rete.

6. Nelle aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, l'organizzazione di centri rurali determina la fissazione di limiti e prescrizioni, anche ai fini dell'insediamento di servizi e di infrastrutture a supporto. La definizione dei parametri urbanistici ed edilizi è oggetto di specificazione, tenuto conto delle caratteristiche territoriali, in sede di pianificazione generale.

7. Gli interventi previsti dal presente articolo possono essere attuati su iniziativa pubblica, pubblico-privata o privata.

#### Art. 71

##### Aree d'insediamento produttivo di interesse storico-culturale all'interno dell'ambito rurale

1. Negli atti di governo del territorio sono identificate, all'interno dell'ambito rurale, le aree d'insediamento produttivo di interesse storico-culturale, costituite da luoghi caratterizzati da forte identità, in relazione a fondamentali processi produttivi di rilevanza storica, riconoscibili come elementi dell'assetto territoriale storico consolidato.

2. Nelle aree identificate ai sensi del comma 1 sono conservati e recuperati, anche con interventi di riqualificazione, gli elementi essenziali caratterizzanti l'area e le architetture storiche.

3. Per la riqualificazione urbanistica, paesaggi-

stica e ambientale delle aree di insediamento produttivo possono essere approvati programmi di conservazione e valorizzazione, di iniziativa pubblica e privata, da approvarsi secondo le procedure dettate per l'approvazione dei piani attuativi.

#### Art. 72

##### Nuovi edifici a destinazione residenziale all'interno dell'ambito rurale

1. Negli ambiti rurali la nuova edificazione a scopo residenziale è consentita all'imprenditore agricolo professionale, ossia ai soggetti di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee) della L. 7 marzo 2003, n. 38), e successive modifiche ed integrazioni, o al coltivatore diretto. In ogni caso, prioritariamente, sono privilegiati gli interventi che assicurano il recupero del patrimonio edilizio esistente.

2. L'edificazione residenziale è subordinata alla diretta conduzione dell'attività agricola da parte di chi assume nell'edificio il domicilio e la residenza, ossia l'imprenditore agricolo professionale, il coltivatore diretto o dipendenti addetti con continuità alla conduzione del fondo. A tal fine l'attività consiste in:

- a) almeno 100 giornate lavorative annue in regime di tempo parziale in caso di residenza destinata all'imprenditore agricolo professionale o 104 nel caso del coltivatore diretto;
- b) almeno 280 giornate lavorative annue degli addetti in caso di residenza destinata a dipendenti.

3. Ai fini della dimostrazione del requisito di cui al comma 1 il richiedente deve comprovare la sussistenza di tutti i seguenti requisiti:

- a) il possesso del fascicolo aziendale elettronico presso l'Agenzia per le erogazioni in agricoltura (AGEA), attivo sul sistema informativo agricolo nazionale (SIAN);
- b) lo svolgimento di attività per un numero di ore annue stabilito dall'articolo A.7 dell'Allegato A;
- c) il rispetto del Reddito lordo standard minimo (RLS), come quantificato dall'articolo A.7 dell'Allegato A;
- d) la sostenibilità dell'intervento attraverso un adeguato piano aziendale;
- e) il rispetto della superficie minima o del numero di capi minimi.

4. La superficie minima necessaria per gli interventi di edificazione a destinazione residenziale è stabilita con le modalità di cui all'articolo A.7 dell'Allegato A.

5. Gli interventi di nuova costruzione sono consentiti sulla base di un piano aziendale asseverato da un tecnico che:

- a) certifichi il possesso dei requisiti di cui ai commi 1, 2 e 3;
- b) descriva analiticamente i fattori produttivi e gli elementi costitutivi aziendali in termini di numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti e di quelli necessari alla produzione;
- c) descriva dettagliatamente gli interventi edilizi residenziali, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, e contenga la dichiarazione che non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti;
- d) fornisca i dati certificati di cui all'articolo A.7 dell'Allegato A e definisca la programmazione delle attività aziendali e l'andamento storico e previsto per i dati di reddito e di produzione;
- e) dimostri analiticamente la congruità del dimensionamento degli interventi proposti rispetto alle attività aziendali e alla capacità produttiva, e rispetto alle risultanze delle analisi e classificazioni di cui all'articolo 68, commi 1 e 2;
- f) dimostri l'esistenza delle infrastrutture di servizio all'edificio o la possibilità di realizzarle da parte del richiedente contestualmente alla costruzione dell'edificio.

6. Nel caso di imprenditore agricolo di nuova iscrizione o società di nuova costituzione ai fini del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un piano aziendale che dimostri che l'attività prevista soddisfa i requisiti di cui al comma 5.

7. L'efficacia del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla presentazione di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola per almeno dieci anni;
- b) la registrazione e la trascrizione dell'atto presso la competente conservatoria dei registri immobiliari;
- c) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

8. Non costituisce violazione degli impegni assunti la prosecuzione nell'uso della residenza, anche con eventuale frazionamento dell'edificio, da parte degli eredi dell'avente titolo, dei suoi familiari, l'abbandono della attività agricola per cause di forza maggiore o per esproprio per pubblica utilità, ferma restando l'inalienabilità senza limite temporale dell'immobile, a soggetti non in possesso del requisito di cui al comma 1.

9. Gli atti di pianificazione possono subordinare ad ulteriori condizioni e prescrizioni l'edificazione delle residenze in ambito rurale.

10. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano in presenza di centri rurali.

#### Art. 73

##### Edifici strumentali alla produzione agricola

1. La realizzazione di nuovi edifici strumentali alla produzione agricola o ad essa connessi è consentita all'imprenditore agricolo, anche non professionale, al coltivatore diretto o alle società non in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1, comma 3, lettera a), del decreto legislativo n. 99 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni, a condizione che l'attività sia in atto ed economicamente produttiva. In ogni caso, prioritariamente, sono privilegiati gli interventi che assicurano il recupero del patrimonio edilizio esistente.

2. Ai fini della dimostrazione del requisito di cui al comma 1 il richiedente deve comprovare la sussistenza di tutti i seguenti requisiti:

- a) il possesso del fascicolo aziendale elettronico presso l'Agenzia per le erogazioni in agricoltura (AGEA), attivo sul sistema informativo agricolo nazionale (SIAN);
- b) lo svolgimento di attività per un numero di ore annue stabilito dall'articolo A.7 dell'Allegato A;
- c) il rispetto del Reddito lordo standard minimo (RLS), come quantificato dall'articolo A.7 dell'Allegato A;
- d) la sostenibilità dell'intervento attraverso un adeguato piano aziendale;
- e) il rispetto della superficie minima o del numero di capi minimi.

3. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti sulla base di un piano aziendale, asseverato da un tecnico abilitato, che:

- a) certifichi il possesso dei requisiti di cui ai commi 1

- e 2;
- b) descriva analiticamente i fattori produttivi e gli elementi costitutivi aziendali in termini di numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti;
  - c) descriva dettagliatamente gli interventi edilizi agricolo-produttivi che si ritengono necessari per l'esercizio dell'attività, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, e che contenga la dichiarazione che tra i fattori costitutivi aziendali non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti;
  - g) dimostri analiticamente la congruità del dimensionamento degli interventi proposti rispetto alle attività aziendali e alla capacità produttiva;
  - e) specifichi, nel caso di fabbricati e impianti connessi alla conduzione zootecnica, il carico mantenibile in termini di unità di bestiame per ettaro, e le soluzioni adottate per la raccolta, lo stoccaggio e il trattamento dei reflui zootecnici.

4. Sono edifici strumentali alla produzione:

- a) i fabbricati e gli impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo;
- b) i fabbricati e gli impianti connessi all'orticoltura;
- c) i fabbricati connessi alla silvicoltura;
- d) i fabbricati e gli impianti connessi alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, ivi compresi i locali destinati alla vendita diretta dei prodotti;
- e) i fabbricati destinati all'esercizio dell'attività agrituristica e ittituristica;
- f) i fabbricati destinati all'esercizio dell'attività di fattoria didattica e sociale.

Sono inoltre ammesse le strutture destinate al recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

5. I fabbricati e gli impianti destinati all'esercizio di attività industriali o commerciali e gli insediamenti produttivi di tipo agroindustriale non possono essere localizzati all'interno degli ambiti rurali. Sono consentiti gli ampliamenti degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge nei limiti del 20 per cento della volumetria originaria.

6. La superficie minima necessaria per gli interventi di edificazione strumentale alla produzione agricola è stabilita con le modalità di cui all'articolo A.7 dell'Allegato A.

7. Nel caso di svolgimento di attività di produzione agricola o zootecnica destinata esclusivamente o

prevalentemente ad uso personale, fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero dei volumi esistenti, possono essere realizzati annessi agricoli, destinati esclusivamente al ricovero degli animali, delle attrezzature, dei prodotti agricoli e a elementari servizi igienici autosufficienti, con esclusione dell'uso abitativo, nella misura di 90 metri cubi per fondi da uno a dieci ettari e di 180 metri cubi per fondi superiori a dieci ettari.

8. Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso degli annessi agricoli.

9. L'efficacia del titolo abilitativo per la realizzazione degli annessi agricoli è subordinata alla presentazione di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) la specifica destinazione d'uso dell'annesso;
- b) la registrazione e la trascrizione dell'atto presso la competente conservatoria dei registri immobiliari;
- c) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

#### Art. 74

##### Interventi edilizi per il turismo rurale e per il turismo sostenibile in ambito rurale

1. Per l'esercizio del turismo rurale, come disciplinato nelle direttive di settore, possono essere utilizzati edifici esistenti non più necessari all'esercizio dell'attività agricola o comunque dismessi. Su tali edifici sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia, orientata a garantire la qualità del territorio rurale, anche con demolizione e ricostruzione totale o parziale del volume originario;
- e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

2. Gli interventi di cui al comma 1 prevedono la contestuale realizzazione, a carico del richiedente, delle opere infrastrutturali necessarie a garantire la qualità dell'abitare, anche con il ricorso a soluzioni tecnologiche puntuali e non di rete.

3. Per l'esercizio del turismo sostenibile possono essere utilizzati edifici esistenti e dismessi di proprietà pubblica. Su tali edifici sono consentiti i seguenti

interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione totale o parziale del volume originario;
- e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- f) ampliamento nei limiti del 20 per cento del volume originario nel rispetto delle tipologie architettoniche originarie.

4. Gli edifici rifunzionalizzati possono ospitare ostelli, officine a supporto del cicloturismo e dell'esursionismo, servizi di sosta e ristoro per lo sviluppo turistico del territorio extraurbano.

### Capo III

#### Ambiti di salvaguardia ambientale

##### Art. 75

#### Ambiti di salvaguardia ambientale

1. Gli ambiti di salvaguardia ambientale comprendono le porzioni di territorio che rivestono un particolare valore naturalistico, biotico o abiotico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività.

2. Negli ambiti di salvaguardia ambientale sono consentiti i seguenti interventi:

- a) la manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, condizionatamente al rispetto della preesistente volumetria e alle ulteriori condizioni connesse alla presenza di immobili sottoposti a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- b) gli interventi di realizzazione delle pertinenze di cui all'articolo 817 del Codice civile;
- c) gli interventi di prevenzione e tutela della salute e dell'incolumità pubblica;
- d) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale, finalizzati alla salvaguardia, alla valorizzazione e alla fruizione dell'ambito stesso o al ripristino degli ecosistemi;
- e) gli interventi edilizi strettamente necessari agli impianti di acquacoltura e, comunque, di utilizzazio-

ne produttiva del mare, degli stagni e dei fiumi.

#### Art. 76

##### Fascia di rispetto a tutela dei territori costieri, dei fiumi e dei laghi

1. Nel piano urbanistico, comunale o intercomunale, è rappresentata la fascia di rispetto a tutela dei territori costieri, vincolata paesaggisticamente dall'articolo 142, comma 1, lettera a), del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni, fissata in 300 metri dalla linea della battigia e sottoposta a vincolo di integrale conservazione nella quale è vietato ogni intervento di nuova edificazione, fatti salvi gli interventi ammessi dall'articolo 29.

2. Nelle isole minori di Sant'Antioco, San Pietro, La Maddalena e Santo Stefano gli interventi di nuova edificazione sono vietati nella fascia ricompresa nei 150 metri dalla linea di battigia.

3. È, inoltre, vietata ogni nuova edificazione:

- a) nella fascia di rispetto dei fiumi compresi in un apposito elenco approvato dalla Giunta regionale tra quelli iscritti negli elenchi di cui al regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 (Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici), fissata in 150 metri dagli argini o dalle sponde;
- b) nella fascia di rispetto dei laghi naturali e degli invasi artificiali, con esclusione di quelli a scopo irriguo o zootecnico e delle vasche di raccolta, fissata in 300 metri dalla linea di battigia;
- c) all'interno del perimetro delle zone umide incluse nell'elenco di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (Esecuzione della convenzione relativa alle zone umide di importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971);
- d) nella fascia di rispetto delle lagune, degli stagni e delle zone umide diverse da quelle di cui alla lettera c), fissata in 150 metri dalla linea di battigia;
- e) nelle isole minori della Sardegna, con esclusione delle Isole di Sant'Antioco, San Pietro, La Maddalena e Santo Stefano.

4. Non sono soggetti al vincolo di integrale conservazione le aree già ricadenti nelle zone omogenee A, B e nelle zone C, D, G e H contermini agli abitati, come individuate, in base al decreto dell'Assessore regionale degli enti locali finanze e urbanistica 20 dicembre 1983 n. 2266/U, negli strumenti urbanistici vi-



genti alla data di approvazione della presente legge.

5. Sono inoltre esclusi dal vincolo di inedificabilità di cui ai commi 1, 2 e 3, lettere a), b), c) e d), i comuni i cui centri abitati, così come storicamente sviluppatasi e come individuati dai rispettivi strumenti urbanistici vigenti, siano contermini al mare, ai fiumi, alle lagune, agli stagni e alle zone umide; in sede di pianificazione tali comuni possono individuare, anche all'interno delle fasce di rispetto sopra indicate, aree suscettibili di nuova urbanizzazione purché contigue all'ambito urbanizzato; gli ambiti di potenziale trasformabilità non possono essere individuati in presenza dei vincoli di cui al comma 3, lettere c), d) ed e);

6. Nelle fasce di rispetto individuate ai sensi del presente articolo sono, in ogni caso, ammessi:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo;
- b) gli interventi di prevenzione e tutela della salute e dell'incolumità pubblica;
- c) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale, finalizzati alla salvaguardia dei beni tutelati paesaggisticamente o al ripristino degli ecosistemi;
- d) gli interventi in attuazione dei piani e progetti di opere pubbliche o di iniziativa pubblica, con particolare riferimento alle strutture necessarie per garantire le dotazioni territoriali essenziali, a condizione che sia dimostrata la impossibilità di una localizzazione alternativa;
- e) gli interventi finalizzati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali essenziali all'interno dei piani di risanamento urbanistico di cui all'articolo 32 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni;
- f) gli interventi di ristrutturazione, di razionalizzazione e di incremento delle volumetrie, in misura non superiore al 25 per cento delle volumetrie già realizzate, purché strettamente funzionali al miglioramento dell'offerta turistica, all'adeguamento delle strutture turistico-ricettive esistenti o delle residenze per il tempo libero e le vacanze da trasformare, conformemente al PPR, in strutture turistico-ricettive e, in ogni caso, a condizione che i nuovi volumi siano realizzati in arretramento rispetto all'edificio o al complesso edilizio esistente e, ove possibile, oltre le fasce di rispetto di cui al presente articolo;
- g) gli interventi di realizzazione delle pertinenze di cui all'articolo 817 del Codice civile;

- h) gli interventi edilizi strettamente necessari agli impianti di acquicoltura e, comunque, di utilizzazione produttiva del mare, dei fiumi, degli stagni, delle lagune e delle zone umide.

7. Nel piano urbanistico, comunale o intercomunale, sono rappresentate le fasce di rispetto a tutela dei beni di cui al presente articolo.

#### Capo IV

##### Ambiti suscettibili di nuova urbanizzazione

##### Art. 77

##### Ambiti di potenziale trasformabilità

1. Alla luce del quadro conoscitivo relativo alle vocazioni dei suoli, alla presenza di beni culturali, paesaggistici e identitari, all'assetto idrogeologico del territorio e all'assetto insediativo, il Piano urbanistico comunale (PUC) identifica e classifica gli ambiti, non direttamente trasformabili, ma idonei all'allocatione al proprio interno, anche attraverso bandi di gara, dei piani attuativi, anche multifunzionali, atti a soddisfare i fabbisogni determinati dal PUC attraverso le analisi di piano, e che non siano localizzabili nelle aree già urbanizzate o che non siano attuabili attraverso interventi di riqualificazione urbanistica e paesaggistica degli insediamenti esistenti.

2. Gli ambiti di potenziale trasformabilità sono identificati e classificati tra quelli più prossimi agli ambiti già urbanizzati e che non sono in possesso di caratteristiche di particolare valore per l'uso agricolo e si dividono in:

- a) ambiti per residenza, terziario, turismo;
- b) ambiti per attività artigianali e industriali.

3. L'identificazione degli ambiti di cui ai commi 1 e 2 non ha effetti conformativi della proprietà, non attribuisce diritti edificatori sulle aree in essi ricomprese.

4. Nel piano urbanistico, comunale o intercomunale sono opportunamente differenziati gli ambiti di potenziale trasformabilità destinati a integrare più funzioni, prevalentemente residenziali, o alla concentrazione di attività produttive. In caso di concentrazione di attività produttive le funzioni di cui al comma 2, lettera b), possono essere integrate con le funzioni residenziali limitatamente all'edificazione di una unità abitativa da

destinare a prima casa del titolare dell'attività produttiva o del custode a servizio della stessa, stabilendo un vincolo di pertinenzialità con l'attività produttiva.

5. Nel periodo di efficacia del piano urbanistico, comunale o intercomunale, il comune soddisfa, secondo una programmazione temporale stabilita nel piano, il fabbisogno delle diverse funzioni o attraverso piani esecutivi di iniziativa pubblica o predisponendo bandi per l'attuazione dei piani attuativi di iniziativa privata all'interno degli ambiti di potenziale trasformabilità.

6. Fino alla data di approvazione dei piani esecutivi di iniziativa pubblica o di convenzionamento di quelli di iniziativa privata, e con la sola esclusione delle aree interessate da questi, l'ambito di trasformabilità è assimilato a tutti gli effetti agli ambiti rurali, con conseguente applicazione delle relative disposizioni.

7. La superficie totale degli ambiti di potenziale trasformabilità compresi nel piano urbanistico non può eccedere, salvo analitica dimostrazione, il 10 per cento della superficie totale di tutti gli ambiti urbanizzati.

8. Il piano urbanistico, comunale o intercomunale, stabilisce per ogni ambito di potenziale trasformabilità i valori minimi e massimi entro i quali determinare l'indice territoriale dei piani attuativi relativi.

9. Dalla data di approvazione del piano esecutivo di iniziativa pubblica o di convenzionamento conseguente all'approvazione del piano esecutivo di iniziativa privata si produce l'effetto conformativo della proprietà.

#### Art. 78

##### Pianificazione degli ambiti di potenziale trasformabilità

1. La pianificazione dei nuovi insediamenti avviene nel rispetto della programmazione temporale contenuta nel piano urbanistico comunale o intercomunale e secondo le disposizioni previste dalla presente legge per l'approvazione dei piani attuativi.

2. Nelle aree che sono oggetto di pianificazione attuativa a seguito di aggiudicazione mediante bando di gara e ricomprese negli ambiti di potenziale trasformabilità, la pianificazione dei nuovi insediamenti persegue i seguenti obiettivi:

- a) limitazione dell'ulteriore consumo di suolo;
- b) compensazione e mitigazione ambientale
- c) conseguimento di più elevati livelli di qualità ar-

- chitettonica, edilizia ed insediativa;
- d) conseguimento di elevati livelli di prestazione energetica degli edifici.

3. Ai fini del perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 la progettazione dei nuovi insediamenti comprende soluzioni che:

- a) favoriscono la diffusione dell'attività edilizia sostenibile e l'efficienza energetica delle costruzioni e di ulteriori misure di sostenibilità gestionale;
- b) innalzano il livello di sicurezza del territorio;
- c) valorizzano i beni paesaggistici e identitari o gli elementi di valore storico-culturale presenti all'interno dell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze;
- d) eliminano i detrattori ambientali e paesaggistici presenti nell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze;
- e) favoriscono la fruizione degli insediamenti da parte dei soggetti anziani e diversamente abili;
- f) tengono conto delle strategie e dei piani di adattamento ai cambiamenti climatici

#### Art. 79

##### Disposizioni per le aree produttive ecologicamente attrezzate

1. Sono aree produttive ecologicamente attrezzate quelle dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente e organizzate in forme di gestione unitaria delle infrastrutture e dei servizi da parte di soggetti pubblici o privati al fine di assicurare elevate prestazioni ambientali.

2. La Regione, con atto di indirizzo e coordinamento di cui all'articolo 19, definisce:

- a) i criteri di localizzazione e la realizzazione delle aree scelte prioritariamente tra le aree, zone o nuclei già esistenti, anche se totalmente o parzialmente dismessi e attraverso il coinvolgimento degli enti locali interessati;
- b) gli obiettivi prestazionali delle aree ecologicamente attrezzate;
- c) le forme di gestione unitaria delle infrastrutture e dei servizi delle aree ecologicamente attrezzate da parte dei soggetti pubblici o privati;
- d) la dotazione minima di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili che garantiscano l'autoconsumo istantaneo per una quota almeno pari al 50 per cento.

3. La pianificazione delle aree produttive è coerente con i contenuti dell'atto di indirizzo e coordinamento di cui al comma 2. Fino all'emanazione dell'atto di indirizzo di cui al comma 1 si applicano le direttive regionali in materia di aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) approvate con deliberazione della Giunta regionale n. 4/2 del 25 gennaio 2013.

4. Le nuove aree produttive di rilievo sovramunicipale assumono i caratteri propri delle aree ecologicamente attrezzate.

5. Il piano urbanistico, comunale o intercomunale può individuare tra le aree di intervento per attività produttive di rilievo comunale quelle da realizzare come aree ecologicamente attrezzate. Per l'eventuale trasformazione delle aree produttive esistenti in aree ecologicamente attrezzate il comune può stipulare specifici accordi con le imprese interessate, diretti a determinare le condizioni e gli incentivi per il riassetto organico delle aree medesime.

## Capo V

### Capacità insediativa, dotazioni territoriali e parametri urbanistico-edilizi

#### Art. 80

##### Determinazione dei fabbisogni quantitativi per le varie tipologie di intervento

1. Nella determinazione dei fabbisogni quantitativi per le varie tipologie di intervento, destinati a soddisfare le funzioni identificate, il piano urbanistico, comunale e intercomunale, persegue l'obiettivo di ridurre al minimo la trasformazione di suolo inedificato, assumendo come prioritarie la limitazione dell'ulteriore consumo di suolo e la mitigazione e compensazione ambientale attraverso gli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbanistica e paesaggistica delle aree incluse nell'ambito urbanizzato, rispetto a nuovi interventi su suolo non ancora trasformato.

2. Il piano di cui al comma 1 dimensiona, attraverso un'accurata analisi demografica e socio-economica retrospettiva riferita a un periodo di almeno venti anni, i fabbisogni quantitativi e qualitativi delle varie tipologie di intervento, stimati in prospettiva rispetto a un arco temporale non inferiore a dieci anni. L'analisi mette in relazione le dinamiche del numero di

abitanti presenti e potenziali, del numero e della dimensione media delle famiglie e la disponibilità di alloggi non occupati.

3. Il piano contiene, inoltre, l'analisi delle dinamiche turistiche e definisce il dimensionamento della capacità ricettiva, analizzando le tendenze del settore turistico desunte dalle analisi statistiche e di mercato. L'analisi mette in relazione gli alloggi destinati al soddisfacimento del fabbisogno turistico-ricettivo, distinguendo tra le differenti tipologie di strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere e le residenze per le vacanze e il tempo libero.

4. Il dimensionamento del piano di cui al comma 1, sia in termini di occupazione di suolo che di consistenza edilizia, tiene conto del trend demografico, delle previsioni di formazione di nuovi nuclei familiari e delle necessità di rifunzionalizzazione e sostituzione del patrimonio edilizio inutilizzato o obsoleto.

5. Il piano contiene il programma temporale per l'attuazione degli interventi atti a soddisfare i fabbisogni rilevati, distinguendo tra residenziale, pubblico e privato, e produttivo.

6. Il dimensionamento complessivo del piano tiene conto del confronto tra domanda e offerta e in particolare:

- a) del patrimonio edilizio esistente, destinato alla funzione abitativa;
- b) del patrimonio edilizio esistente destinato alla funzione direzionale, commerciale, artigianale e industriale;
- c) del patrimonio edilizio esistente destinato ad attività turistiche;
- d) della previsione di nuove edificazioni destinate alla funzione abitativa, ivi incluse quelle di edilizia residenziale sociale;
- e) della previsione di nuove edificazioni destinate alla funzione direzionale, commerciale, artigianale e industriale;
- f) della previsione di nuove edificazioni destinate alle attività turistiche, assicurando adeguati livelli di compatibilità paesistico-ambientale e la effettiva sostenibilità dei programmi di sviluppo e di valorizzazione.

7. Ai fini del soddisfacimento delle esigenze individuate sulla base delle analisi condotte ai sensi del presente articolo, nella programmazione temporale degli interventi il piano applica i parametri urbanistico-edilizi di cui all'Allegato A.

## Art. 81

## Dotazioni territoriali essenziali

1. Gli atti di governo del territorio garantiscono una adeguata dotazione di impianti e reti tecnologiche, infrastrutture, strutture e spazi, pubblici e ad uso pubblico.

2. Costituiscono dotazioni territoriali essenziali, indispensabili per il raggiungimento dei livelli di qualità urbana, gli interventi finalizzati a rispondere ai seguenti bisogni:

- a) salute, assistenza sociale e sostegno delle famiglie;
- b) servizi pubblici, ivi compresi i servizi direzionali, i servizi cimiteriali, i servizi per la sicurezza pubblica e protezione civile;
- c) istruzione, innovazione e ricerca;
- d) fruizione del tempo libero, del verde pubblico, della cultura, sport e spettacolo;
- e) mobilità e accessibilità, trasporto delle persone e delle merci e collettivo, infrastrutture materiali o immateriali, a rete o puntuali;
- f) godimento del paesaggio, del patrimonio storico-artistico culturale e dell'ambiente;
- g) esercizio della libertà di religione e di espressione etico-sociale, di associazione a fini comunitari e culturali;
- h) servizio abitativo ed edilizia residenziale sociale (social housing).

3. Negli atti di governo del territorio le dotazioni territoriali essenziali sono ricondotte alle seguenti categorie:

- a) Se, ossia le aree pubbliche o ad uso pubblico destinate ad ospitare servizi di interesse collettivo di scala locale ubicati in edifici;
- b) Sv, ossia le aree pubbliche o ad uso pubblico attrezzate per lo svago e lo sport, con previsione di limitati volumi di servizio;
- c) Sp, ossia le aree pubbliche o ad uso pubblico idonee al parcheggio dei veicoli o al servizio della ciclabilità.

4. Il piano urbanistico, comunale o intercomunale, stabilisce per ciascun ambito del territorio oggetto di pianificazione il fabbisogno di dotazioni, tenendo conto delle eventuali carenze pregresse, nel rispetto della dotazione minima di cui all'Allegato A.

## Art. 82

## Impianti, reti tecnologiche e infrastrutture

1. Gli atti di governo del territorio, in ragione del livello di dettaglio, prevedono che gli insediamenti siano dotati di impianti, reti tecnologiche e infrastrutturali tesi ad assicurare adeguate condizioni igienico-sanitarie e migliorare la qualità urbana degli insediamenti e in particolare di:

- a) impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) rete fognante, impianti di depurazione e rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) spazi e impianti per lo smaltimento, il riciclaggio e la gestione dei rifiuti urbani;
- d) pubblica illuminazione, rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del calore e del gas combustibile per uso domestico;
- e) impianti e reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) strade, spazi e percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate e stazioni del sistema dei trasporti collettivi;
- g) parcheggi pubblici o ad uso pubblico a diretto servizio dell'insediamento.

2. Il piano urbanistico, comunale o intercomunale, individua le aree più idonee alla localizzazione degli impianti e delle reti tecnologiche di rilievo comunale e sovracomunale, definisce per le infrastrutture viarie le fasce di rispetto e di ambientazione, all'interno delle quali realizzare interventi specifici finalizzati a raccordare, in termini ecologici, funzionali e percettivi, l'infrastruttura con i contesti attraversati.

3. Il piano urbanistico, comunale o intercomunale individua gli ambiti di potenziale trasformabilità e di riqualificazione urbanistica e paesaggistica di insediamenti esistenti previa verifica dell'esistenza di un'adeguata dotazione di infrastrutture e, in caso negativo, prevede l'obbligo di garantirne la realizzazione in fase attuativa, disciplinando in particolare la realizzazione o l'allacciamento a impianti di cui al comma 1, lettera b).

4. Le previsioni di cui al comma 1 sono oggetto di analisi dettagliata e di localizzazione in sede di pianificazione attuativa.

5. Alla realizzazione delle dotazioni territoriali concorrono i soggetti attuatori degli interventi previsti



dai piani urbanistici, comunali e intercomunali, e oggetto di pianificazione attuativa.

6. Gli interventi diretti all'attuazione di un nuovo insediamento o di riqualificazione urbanistica e paesaggistica di un insediamento esistente comportano che il soggetto attuatore provveda:

- a) al reperimento ed alla cessione, anche a seguito di compensazione, al comune delle aree necessarie;
- b) alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio dei nuovi insediamenti o degli insediamenti esistenti;
- c) alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione;
- d) alla realizzazione, in tutto o in parte, delle dotazioni territoriali, con previsione all'interno della convenzione, discendente dal piano attuativo, dell'assoggettamento delle aree di proprietà privata all'uso pubblico;
- e) alla monetizzazione delle aree, nei casi di impossibilità di reperire la quantità di aree idonee all'interno del comparto oggetto di intervento o nel caso in cui l'esiguità delle quote di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie.

7. La realizzazione delle dotazioni territoriali da parte dei soggetti attuatori degli interventi comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti e l'acquisizione delle aree da parte del comune.

### Art. 83

#### Strutture e spazi, pubblici e ad uso pubblico, per servizi sociali

1. Il piano urbanistico, comunale o intercomunale, prevede aree pubbliche e ad uso pubblico da destinare alla realizzazione di strutture e spazi per servizi sociali, necessari a soddisfare i bisogni di cui all'articolo 81, comma 2, a favorire lo sviluppo dell'individuo e della comunità e a migliorare la qualità della vita individuale e collettiva.

2. Ai fini di cui al comma 1 il piano urbanistico garantisce una dotazione di strutture per servizi sociali, realizzabili anche in aree private assoggettate ad uso pubblico, o di aree pubbliche per soddisfare le esigenze sociali e ricreative e di aree per parcheggi pubblici diversi da quelli a diretto servizio dell'insediamento.

3. Il piano urbanistico, comunale o intercomunale, può motivatamente ampliare o ridurre la dotazione minima complessiva di aree per servizi sociali per ade-

guarle a specifiche esigenze locali, in ragione del bacino di utenza dei servizi, delle caratteristiche dimensionali, fisiche e ambientali del comune. Se le motivazioni si incentrano sul ruolo del comune rispetto al sistema insediativo dei comuni confinanti e della sovracomunalità del bacino di utenza, la dotazione complessiva è oggetto di un accordo di copianificazione, che contiene l'analisi dei fabbisogni e la localizzazione delle strutture di interesse sovracomunale.

4. La dotazione complessiva di aree per servizi sociali è commisurata all'entità degli insediamenti esistenti e programmati e rispetta le quote di dotazione minima di cui all'Allegato A.

#### Art. 84

##### Parametri urbanistico-edilizi per gli ambiti territoriali

1. Gli atti di governo del territorio individuano i parametri, le densità edificatorie, le dotazioni territoriali essenziali minime e le ulteriori condizioni da soddisfare ai fini della realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi secondo i criteri indicati negli Allegati A e B.

2. Modifiche, aggiornamenti e integrazioni degli allegati A e B sono approvati con deliberazione della Giunta regionale e resi esecutivi con decreto del Presidente della Regione, previo parere della Commissione consiliare competente in materia di governo del territorio che si esprime entro il termine di trenta giorni dalla richiesta, decorsi i quali se ne prescinde.

#### Titolo IV

##### Ulteriori atti di governo del territorio

#### Capo I

##### Ulteriori strumenti di pianificazione

#### Art. 85

##### Piano regolatore dei porti

1. I porti marittimi di categoria I e di categoria II, classi I e II, come definiti dall'articolo 4 della legge 28 gennaio 1994, n. 84 (Riordino della legislazione in materia portuale), ricadenti nel territorio della Regione, sono disciplinati, in quanto porti di interesse nazionale

e internazionale, dalle disposizioni della predetta legge statale e dalle relative norme di attuazione. Il Piano regolatore del porto di interesse nazionale e internazionale regionale è predisposto in coerenza con il PPR, con il PAI e con il PGRA. La deliberazione della Giunta regionale di approvazione del piano è corredata dal parere di coerenza agli strumenti di pianificazione sovraordinati e dei pareri in merito alle valutazioni ambientali espressi dalle direzioni generali dell'Amministrazione regionale competenti in materia.

2. I porti marittimi di interesse regionale, categoria II, classe III, come definiti dall'articolo 4 della legge n. 84 del 1994, compresi i porti e gli approdi turistici, sono disciplinati dai commi da 3 a 11 e sono individuati nel Piano urbanistico comunale o intercomunale o nel piano di settore relativo alla portualità di interesse regionale.

3. Il Piano regolatore del porto di interesse regionale, nel rispetto degli indirizzi, direttive e prescrizioni contenuti nel PPR, del PAI, del PGRA e delle previsioni del piano urbanistico comunale o intercomunale, definisce le scelte strategiche di sviluppo spaziale e funzionale dell'area portuale, delimita l'assetto complessivo del porto, individuando le aree destinate alla produzione industriale, all'attività cantieristica, di servizio passeggeri, alla pesca, e le aree destinate alla nautica da diporto, ai relativi servizi commerciali e turistici e la relativa destinazione funzionale.

4. Il Piano regolatore del porto di interesse regionale, su proposta congiunta degli Assessori regionali competenti in materia di governo del territorio, lavori pubblici e demanio, è adottato dalla Regione con deliberazione della Giunta regionale, previa intesa con l'autorità marittima in ordine alla compatibilità delle previsioni di piano con le esigenze di sicurezza portuale, della navigazione marittima, del traffico marittimo e della idoneità delle aree finalizzate al controllo e previa acquisizione del parere dell'Unità tecnica regionale per i lavori pubblici.

5. Entro quindici giorni dall'adozione, anche ai fini di cui al decreto legislativo n. 152 del 2006, e successive modifiche ed integrazioni, il piano è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune o dei comuni all'interno dei quali ricade l'area interessata dalla pianificazione e presso la sede dell'autorità competente in materia ambientale ai fini della VAS, ove necessaria.

6. Dell'avvenuta adozione e del deposito è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BU-

RAS e sul sito internet istituzionale della Regione e del comune o dei comuni interessati. Ai fini della piena conoscibilità il piano, completo di tutti gli elaborati, è pubblicato sul sito internet istituzionale della Regione e del comune o dei comuni interessati e in quello dell'autorità competente in materia ambientale.

7. Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS, chiunque può prendere visione del piano e presentare osservazioni, in forma scritta, sul rapporto ambientale e sul piano.

8. Le osservazioni sono esaminate in collaborazione dall'autorità procedente e da quella competente in materia ambientale.

9. Alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Presidente della Regione convoca una conferenza di copianificazione alla quale partecipano tutti i soggetti competenti all'espressione di pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati. I lavori della conferenza sono organizzati tenendo conto delle interrelazioni tra le valutazioni di competenza dei vari enti coinvolti.

10. La Giunta regionale, esaminate le osservazioni presentate e i risultati della conferenza di copianificazione, approva in via definitiva il Piano regolatore del porto di interesse regionale, corredato degli atti e pareri relativi alle valutazioni ambientali.

11. Le varianti al Piano regolatore del porto di interesse regionale sono approvate con la medesima procedura di approvazione prevista dal presente articolo, ad eccezione di quelle aventi carattere esclusivamente tecnico-funzionale.

12. Le previsioni del Piano regolatore del porto di interesse regionale non possono contrastare con gli atti di governo del territorio comunale.

13. Le varianti al Piano regolatore del porto di interesse regionale aventi carattere esclusivamente tecnico-funzionale sono relative agli interventi di adeguamento tecnico-funzionali del porto e delle relative strutture. Sono varianti tecnico-funzionali gli interventi che, pur modificando la configurazione morfologica delle infrastrutture del porto, non riguardano:

- a) la modifica delle funzioni portuali;
- b) l'incremento in misura maggiore del 5 per cento della superficie complessiva degli specchi acquei individuati nel Piano regolatore del porto di interesse regionale;
- c) opere soggette alle procedure di valutazione di im-

patto ambientale.

14. Sulla natura di variante tecnico-funzionale si pronuncia l'Assessorato regionale competente in materia di lavori pubblici, sentito l'Assessorato regionale competente in materia di governo del territorio.

15. Le varianti di cui al presente articolo sono approvate con deliberazione della Giunta regionale.

16. Se la realizzazione di nuovi porti o approdi turistici di interesse regionale, o l'ampliamento di quelli esistenti, comporta la necessità di modificare o il piano urbanistico comunale, o intercomunale, la Regione, anche su proposta del comune o dei comuni interessati, procede mediante accordo di pianificazione.

17. Non comportano variazione del PPR le riqualificazioni funzionali o ambientali dei porti o approdi esistenti finalizzate al conseguimento di standard di livello regionale o statale.

18. Con deliberazione della Giunta regionale sono dettagliate le fasi dell'iter di approvazione dei piani di cui al comma 2.

## Titolo V

### Disposizioni transitorie e finali

#### Capo I

### Disposizioni transitorie e finali

#### Art. 86

### Adeguamento della disciplina urbanistica locale

1. Fino all'approvazione in conformità alla presente legge degli atti di governo del territorio, si applicano le previsioni contenute nei vigenti strumenti urbanistici generali, nel rispetto delle disposizioni di salvaguardia previste dagli atti di pianificazione sovraordinata, fatte salve le disposizioni previste dall'articolo 40 per il mancato adeguamento al PPR. È fatta, inoltre, salva l'immediata applicazione nelle zone omogenee E, dei vigenti strumenti urbanistici generali, delle disposizioni in materia di trasformazioni ammesse negli ambiti rurali.

2. Fino al termine di cui al comma 1 i comuni

danno attuazione alle previsioni contenute nei vigenti strumenti urbanistici attuativi nel rispetto delle disposizioni di salvaguardia previste dagli atti di pianificazione sovraordinata.

3. Gli strumenti urbanistici generali e attuativi adottati prima dell'entrata in vigore della presente legge sono approvati nel rispetto delle disposizioni vigenti alla data di adozione e applicando le norme procedurali previste dalla presente legge.

4. Le varianti ammesse ai sensi dell'articolo 40 e le varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi di cui al comma 3, sono approvate nel rispetto delle disposizioni vigenti prima dell'entrata in vigore della presente legge e applicando le norme procedurali previste dalla presente legge.

5. La Regione, decorso il termine di dodici mesi dall'adozione dello strumento urbanistico generale o di sei mesi dall'adozione del piano attuativo o della variante allo strumento urbanistico generale senza che sia intervenuta l'approvazione in via definitiva, esercita l'intervento sostitutivo ai sensi degli articoli 47 e 59.

6. I comuni dotati di un programma di fabbricazione, di un piano regolatore generale o di un piano urbanistico comunale approvato ai sensi della legge regionale n. 45 del 1989, non adeguati al PPR, adottano il piano urbanistico, comunale o intercomunale, entro ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

7. La Regione, decorso inutilmente il termine di cui al comma 6, esercita l'intervento sostitutivo ai sensi dell'articolo 47.

8. I comuni dotati di un piano urbanistico comunale adeguato al PPR adeguano i propri strumenti alla presente legge senza limite temporale. Sino al suddetto adeguamento, alle varianti dello strumento generale e ai piani attuativi dello stesso si applicano le disposizioni di cui al comma 1.

## Art. 87

### Abrogazioni, modifiche e rinvio

1. Salvo quanto previsto dalle disposizioni transitorie, dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogate le seguenti disposizioni:

- a) la legge regionale n. 45 del 1989;
- b) l'articolo 14 della legge regionale 15 gennaio 1991,

- n. 6 (Incremento della dotazione organica del ruolo unico regionale, norme sui concorsi e sui requisiti per l'accesso agli impieghi e altre norme in materia di personale dell'Amministrazione regionale e dell'Azienda foreste demaniali della Regione);
- c) la legge regionale 1° luglio 1991, n. 20 (Norme integrative per l'attuazione della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, concernente: «Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale»);
  - d) la legge regionale 18 dicembre 1991, n. 37 (Proroga dei termini per le norme di salvaguardia di cui agli articoli 12 e 13 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, concernente «Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale»);
  - e) la legge regionale 22 giugno 1992, n. 11 (Modifica ed integrazioni alla legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, concernente: «Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale»);
  - f) la legge regionale 29 dicembre 1992, n. 22 (Modifiche e integrazioni alla legge regionale 22 giugno 1992, n. 11, ed alla legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, concernente: «Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale»);
  - g) la legge regionale 7 maggio 1993, n. 23 (Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, recante «Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale»);
  - h) il comma 2 dell'articolo 21 della legge regionale 12 dicembre 1994, n. 36 (Modifiche alla legge regionale 29 gennaio 1994, n. 2 (legge finanziaria 1994), modificata dalla legge regionale 30 marzo 1994, n. 13 e dalla legge regionale 9 giugno 1994, n. 27, e disposizioni varie);
  - i) l'articolo 12 della legge regionale n. 28 del 1998;
  - j) il comma 17 dell'articolo 1, la lettera c) del comma 1 dell'articolo 31 e i commi 5, 5 bis, 5 ter, 5 quater e 5 quinquies dell'articolo 31 della legge regionale n. 7 del 2002;
  - k) il comma 9 dell'articolo 18 della legge regionale 29 aprile 2003, n. 3 (legge finanziaria 2003);
  - l) la legge regionale 25 novembre 2004, n. 8 (Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale);
  - m) i commi 7 e 8 dell'articolo 5 della legge regionale 7 agosto 2009, n. 3 (Disposizioni urgenti nei settori economico e sociale);
  - n) gli articoli 7, 11 e 16 della legge regionale n. 4 del 2009;
  - o) il comma 9 dell'articolo 8 della legge regionale 19 gennaio 2011, n. 1 (legge finanziaria 2011);
  - p) il comma 46 dell'articolo 18 della legge regionale 30 giugno 2011, n. 12 (Disposizioni nei vari settori

- di intervento);
- q) l'articolo 10 della legge regionale 21 novembre 2011, n. 21 (Modifiche e integrazioni alla legge regionale n. 4 del 2009, alla legge regionale n. 19 del 2011, alla legge regionale n. 28 del 1998 e alla legge regionale n. 22 del 1984, ed altre norme di carattere urbanistico);
  - r) il comma 2 dell'articolo 2 della legge regionale 2 agosto 2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici);
  - s) gli articoli 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 24, 25, 31, 38, 39 della legge regionale n. 8 del 2015.

2. Dalla data di entrata in vigore della presente legge le seguenti disposizioni della legge regionale 18 maggio 2006, n. 5 (Disciplina generale delle attività commerciali) sono così modificate:

- a) il comma 3 dell'articolo 3, è sostituito dal seguente:  
"3. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, inclusi i locali frequentabili dai clienti e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici.";
- b) all'articolo 4 sono apportare le seguenti modifiche:
  - 1) al comma 2, il periodo "Gli esercizi di vicinato hanno superficie di vendita non superiore a 150 metri quadri nei comuni con popolazione residente sino a 10.000 abitanti e a 250 metri quadri nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti" è soppresso;
  - 2) al comma 3, il periodo "Le medie strutture di vendita hanno superficie superiore ai limiti di cui al comma 2 e fino a: a) 800 metri quadri nei comuni con popolazione residente sino a 5.000 abitanti; b) 1.200 metri quadri nei comuni con popolazione residente superiore a 5.000 abitanti e sino a 10.000 abitanti; c) 1.800 metri quadri nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti e sino a 50.000 abitanti; d) 2.500 metri quadri nei comuni con popolazione residente superiore a 50.000 abitanti o facenti parte di città metropolitana." è soppresso.

3. Per quanto non espressamente previsto nella presente legge si applicano le disposizioni contenute nella normativa statale e regionale vigente e, in relazione all'articolo 84, nel decreto assessoriale 22 dicembre



1983 n. 2266/U e nel decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228. In relazione all'articolo 86 si applicano le disposizioni contenute nella normativa statale e regionale vigente e, per le parti compatibili, nel decreto assessoriale 22 dicembre 1983 n. 2266/U, nel decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 e nell'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015.

## Art. 88

### Clausola valutativa

1. La Giunta regionale informa il Consiglio regionale in merito all'attuazione della presente legge e dei risultati conseguiti.

2. Ai fini di cui al comma 1, entro diciotto mesi dall'entrata in vigore della presente legge, e successivamente con periodicità biennale, la Giunta regionale invia al Consiglio regionale una relazione contenente informazioni in merito ai seguenti elementi:

- a) risultati nell'adeguamento dei piani urbanistici, comunali e intercomunali, al PPR e al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino unico regionale;
- b) risultati nell'adeguamento ai contenuti della presente legge conseguiti dai soggetti con funzioni pianificatorie;
- c) risultati conseguiti nel contenimento dell'uso del suolo, indicando il rapporto tra ambiti urbanizzati, trasformabili, di salvaguardia ambientale e rurali;
- d) utilizzo dei meccanismi di perequazione, compensazione e incrementi volumetrici all'interno degli atti di governo del territorio;
- e) contributi regionali stanziati ed effettivamente utilizzati per la formazione dei piani urbanistici;
- f) attivazione di interventi sostitutivi della Regione;
- g) attuazione della pianificazione intercomunale.

## Art. 89

### Norma finanziaria

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge, determinati in complessivi euro 4.711.000 per l'anno 2018, euro 6.372.000 per l'anno 2019, euro 5.022.000 per l'anno 2020 ed euro 3.000 annui a decorrere dall'anno 2021 (missione 08 - programma 01 - titolo 1 e missione 09 - programma 02 - titolo 1) si provvede rispettivamente:

- a) quanto a euro 2.000 per l'anno 2018 e a euro 3.000

- annui a decorrere dall'anno 2019 derivanti dall'attuazione dell'articolo 11 mediante utilizzo delle risorse di cui all'articolo 33 della legge regionale n. 45 del 1989 iscritte per il triennio 2018-2020 in conto della missione 09 - programma 02 - titolo 1 - capitolo SC01.0490 del bilancio di previsione della Regione 2018-2020 e, a decorrere dall'anno 2021, con legge annuale di bilancio;
- b) quanto a euro 200.000 per l'anno 2018 e a euro 454.000 per ciascuno degli anni 2019 e 2020 derivanti dall'attuazione dell'articolo 12 mediante utilizzo delle risorse POR FSE 2014-2020, azione 11.3.3. (Azioni di qualificazione ed empowerment delle istituzioni degli operatori e degli stakeholders) iscritte per l'anno 2018 nella missione 20 - programma 03 - titolo 1, e per gli anni 2019 e 2020 nella missione 01 - programma 12 - titolo 1 del bilancio di previsione della Regione 2018-2020 e, a decorrere dall'anno 2021, nei limiti degli stanziamenti di bilancio annualmente a ciò destinati;
- c) quanto a euro 9.000 per l'anno 2018 e a euro 15.000 per ciascuno degli anni 2019 e 2020 derivanti dall'attuazione dell'articolo 13 mediante utilizzo delle risorse di cui all'articolo 32 della legge regionale n. 45 del 1989 iscritte per i medesimi anni in conto della missione 08 - programma 01 - titolo 1 - capitolo SC04.2465 del bilancio di previsione della Regione 2018-2020 e, a decorrere dall'anno 2021, nei limiti degli stanziamenti di bilancio annualmente a ciò destinati;
- d) quanto a euro 1.250.000 per ciascuno degli anni 2019 e 2020 derivanti dall'attuazione dell'articolo 14 mediante corrispondente riduzione per i medesimi anni delle autorizzazioni di spesa di cui all'articolo 8, comma 7, della legge regionale n. 5 del 2016 e successive modifiche ed integrazioni per euro 450.000 e di cui all'articolo 1, comma 38, della legge regionale n. 19 del 2014 e successive modifiche ed integrazioni per euro 800.000, ambedue iscritte nella missione 08 - programma 01 - titolo 1 del bilancio di previsione della Regione 2018-2020 rispettivamente ai capitoli SC04.2467 e SC04.2777 e, a decorrere dall'anno 2021, nei limiti degli stanziamenti di bilancio annualmente a ciò destinati;
- e) quanto a euro 1.200.000 per l'anno 2018, euro 2.150.000 per il 2019 e euro 800.000 per il 2020 derivanti dall'attuazione dell'articolo 16 mediante utilizzo delle risorse di cui all'articolo 6, comma 4, della legge regionale n. 45 del 1989 e all'articolo 8, comma 4, della legge regionale n. 5 del 2016 e successive modifiche ed integrazioni, iscritte per i medesimi anni nella missione 08 - programma 01 - titolo 1 del bilancio di previsione della Regione

2018-2020 rispettivamente ai capitoli SC04.2491-SC04.2452 e, a decorrere dall'anno 2021, nei limiti degli stanziamenti di bilancio annualmente a ciò destinati;

- f) quanto a euro 2.850.000 per l'anno 2018, euro 2.500.000 per il 2019 ed euro 2.500.000 per il 2020 derivanti dall'attuazione dell'articolo 17 mediante utilizzo delle risorse di cui all'articolo 41 della legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche ed integrazioni, iscritte per i medesimi anni nella missione 08 - programma 01 - titolo 1 - capitolo SC04.2774 del bilancio di previsione della Regione 2018-2020 e, a decorrere dall'anno 2021, nei limiti degli stanziamenti di bilancio annualmente a ciò destinati;
- g) quanto a euro 450.000 per l'anno 2018 derivanti dall'attuazione dell'articolo 36 mediante utilizzo delle risorse di cui all'articolo 8, comma 7, della legge regionale n. 5 del 2016, e successive modifiche ed integrazioni, iscritte nel medesimo anno nella missione 08 - programma 01 - titolo 1 - capitolo SC04.2467 del bilancio di previsione della Regione 2018-2020 e, a decorrere dall'anno 2019, nei limiti degli stanziamenti di bilancio annualmente a ciò destinati.

2. Al finanziamento degli interventi previsti dalla presente legge possono concorrere ulteriori risorse di derivazione europea, statale e regionale destinate alla pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica, alla difesa del suolo e all'assetto idrogeologico iscritte nei bilanci di previsione dei rispettivi esercizi finanziari della Regione in conto della missione 08 - programma 01 e missione 09 - programma 02.

#### Art. 90

##### Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nel BURAS.

## Allegato A

## Parametri urbanistico-edilizi

## Art. A.1

Parametri urbanistico-edilizi per gli ambiti urbanizzati e di potenziale trasformabilità a destinazione prevalentemente residenziale nei comuni con oltre 25.000 abitanti

1. Nei comuni con oltre 25.000 abitanti gli atti di governo del territorio individuano come segue i parametri abitativi, le densità edificatorie e le dotazioni territoriali essenziali minime da soddisfare negli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale secondo i criteri indicati nei commi 2 e 3.

2. All'interno dell'ambito urbanizzato:

- a) per il Centro di prima e antica formazione:
  - 1) indice volumetrico medio mc/ab: da determinarsi con Piano particolareggiato a seguito dell'analisi dello stato attuale;
  - 2) indice fondiario: da determinarsi con Piano particolareggiato nei limiti dell'indice medio di zona;
- b) all'interno delle aree urbanizzate consolidate:
  - 1) indice volumetrico medio mc/ab: 200;
  - 2) indice fondiario massimo: 1, 3, 5 mc/mq da determinarsi in coerenza con l'indice medio di zona;
  - 3) dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze dell'ambito urbanizzato (comprehensive delle aree di cui al comma 2 lettere a) e b)):
    - a) Se pari almeno a 7 mq/ab e superficie minima per singola dotazione di 40 metri quadri;
    - b) Sv pari almeno a 8 mq/ab e superficie minima per singola dotazione di 30 metri quadri;
    - c) Sp pari almeno a 3 mq/ab e superficie minima per singola dotazione di 40 metri quadri.

3. All'interno degli ambiti di potenziale trasformabilità, nelle aree di intervento comprese nei piani attuativi:

- 1) indice volumetrico medio non superiore a 150 mc/ab, incrementabile dal 5 per cento al 20 per cento in caso di previsione di servizi connessi alla residenza;
- 2) indice territoriale massimo: 1,5 mc/mq;
- 3) dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze connesse ai nuovi insediamenti:
  - a) Se pari almeno a 7 mq/ab e superficie minima per singola dotazione di 250 metri quadri;
  - b) Sv pari almeno a 10 mq/ab e superficie minima per singola dotazione di 50 metri quadri;
  - c) Sp pari almeno a 5 mq/ab e superficie minima per singola dotazione di 100 metri quadri.

## Art. A.2

Parametri urbanistico-edilizi per gli ambiti urbanizzati e di potenziale trasformabilità a destinazione prevalentemente residenziale nei comuni da 5.001 e 25.000 abitanti

1. Nei comuni da 5.001 a 25.000 abitanti gli atti di governo del territorio individuano come segue i parametri abitativi, le densità edificatorie e le dotazioni territoriali essenziali minime da soddisfare negli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale secondo i criteri indicati nei commi 2 e 3.

2. All'interno dell'ambito urbanizzato:
  - a) per il Centro di prima e antica formazione:
    - 1) indice volumetrico medio mc/ab: da determinarsi con Piano particolareggiato a seguito dell'analisi dello stato attuale;
    - 2) indice fondiario: da determinarsi con Piano particolareggiato nei limiti dell'indice medio di zona;
  - b) all'interno delle aree urbanizzate consolidate:
    - 1) indice volumetrico medio non superiore a 200 mc/ab;
    - 2) indice fondiario: 1, 3, 5 mc/mq da determinarsi in coerenza con l'indice medio di zona;
    - 3) dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze dell'ambito urbanizzato (comprehensive delle aree di cui al comma 2 lettere a) e b)):
      - a) Se pari almeno a 7 mq/ab e superficie minima per singola dotazione di 40 metri quadri;
      - b) Sv pari almeno a 8 mq/ab e superficie minima per singola dotazione di 30 metri quadri;
      - c) Sp pari almeno a 3 mq/ab e superficie minima per singola dotazione di 40 metri quadri.
3. All'interno degli ambiti di potenziale trasformabilità, nelle aree di intervento comprese nei piani attuativi:
  - 1) indice volumetrico medio non superiore a 150 mc/ab, incrementabile dal 5 per cento al 20 per cento in caso di previsione di servizi connessi alla residenza;
  - 2) indice territoriale massimo: 1 mc/mq;
  - 3) dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze connesse ai nuovi insediamenti:
    - a) Se pari almeno a 7 mq/ab e superficie minima per singola dotazione di 250 metri quadri;
    - b) Sv pari almeno a 10 mq/ab e superficie minima per singola dotazione di 50 metri quadri;
    - c) Sp pari almeno a 5 mq/ab e superficie minima per singola dotazione di 100 metri quadri.

#### Art. A.3

Parametri urbanistico-edilizi per gli ambiti urbanizzati e di potenziale trasformabilità a destinazione prevalentemente residenziale nei comuni sino a 5.000 abitanti

1. Nei comuni fino 5.000 abitanti gli atti di governo del territorio individuano come segue i parametri abitativi, le densità edificatorie e le dotazioni territoriali essenziali minime da soddisfare negli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale secondo i criteri indicati nei commi 2 e 3.

2. All'interno dell'ambito urbanizzato:
  - a) per il Centro di prima e antica formazione:
    - 1) indice volumetrico medio mc/ab: da determinarsi con Piano particolareggiato a seguito dell'analisi dello stato attuale;
    - 2) indice fondiario: da determinarsi con Piano particolareggiato nei limiti dell'indice medio di zona;
  - b) all'interno delle aree urbanizzate consolidate:
    - 1) indice volumetrico medio non superiore a 250 mc/ab;
    - 2) indice fondiario: 1, 3, 5 mc/mq da determinarsi in coerenza con l'indice medio di zona;
    - 3) dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze dell'ambito urbanizzato (comprehensive delle aree di cui al comma 2 lettere a) e b)):
      - a) Se pari almeno a 7 mq/ab e superficie minima per singola dotazione di 25 metri quadri;
      - b) Sv pari almeno a 5 mq/ab e superficie minima per singola dotazione di 30 metri quadri;
      - c) Sp pari almeno a 3 mq/ab e superficie minima per singola dotazione di 40 metri quadri.

3. All'interno degli ambiti di potenziale trasformabilità, nelle aree di intervento comprese nei piani attuativi:

- 1) indice volumetrico medio non superiore a 150 mc/ab, incrementabile dal 5 per cento al 20 per cento in caso di previsione di servizi connessi alla residenza;
- 2) indice territoriale massimo: 1,00 mc/mq;
- 3) dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze connesse ai nuovi insediamenti:
  - a) Sv pari almeno a 5 mq/ab e superficie minima per singola dotazione di 150 metri quadri;
  - b) Sv pari almeno a 10 mq/ab e superficie minima per singola dotazione di 40 metri quadri;
  - c) Sp pari almeno a 5 mq/ab e superficie minima per singola dotazione di 40 metri quadri.

#### Art. A.4

##### Determinazione del fabbisogno quantitativo per gli ambiti di interesse turistico

1. Al fine di soddisfare il fabbisogno di ricettività alberghiera ed extra-alberghiera, e delle residenze per le vacanze e il tempo libero, occupate a fini turistico-ricreativi saltuariamente o per periodi limitati di tempo, possono essere realizzati negli ambiti di potenziale trasformabilità nuovi insediamenti di interesse turistico, che ove localizzati all'interno della fascia costiera, come definita e individuata dal PPR, devono essere preferibilmente localizzati in contiguità con quelli eventualmente esistenti, completandoli, o con i centri abitati.

2. In sede di definizione del fabbisogno devono essere analizzati i seguenti elementi:

- a) l'estensione della fascia costiera in rapporto alla totale estensione territoriale del comune;
- b) la popolazione residente stabilmente nel territorio comunale e quella fluttuante nella stagione turistica;
- c) il peso insediativo all'interno della fascia costiera e all'interno del restante territorio comunale;
- d) lo sviluppo costiero in funzione dell'insediabilità balneare;
- e) la quantità e qualità dei volumi edificati e la loro distribuzione nel territorio;
- f) la presenza di ulteriori beni paesaggistici, culturali e di risorse naturali;
- g) le presenze turistiche storicamente consolidate e le verifiche su criticità ed ultime tendenze di sviluppo;
- h) l'incidenza percentuale, sul totale delle volumetrie esistenti, delle strutture ricettive, delle residenze per il tempo libero, dei servizi generali connessi al settore turistico;
- i) la presenza dei centri costieri di matrice storica e di adeguato impianto urbanistico ed eventuale presenza di porti turistici.

3. Le risultanze delle analisi condotte nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2, non possono comunque determinare il superamento dei parametri massimi previsti dal presente articolo. Non è consentita la localizzazione di nuovi insediamenti di interesse turistico all'interno della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, nella quale sono consentiti unicamente gli interventi esplicitamente previsti dalle disposizioni della presente legge. Gli insediamenti esistenti possono essere completati attraverso la previsione di ambiti di potenziale trasformabilità ad essi contigui. È, in ogni caso, consentita la trasformazione delle residenze per le vacanze e il tempo libero, esistenti o da realizzare, in strutture ricettive alberghiere.

4. Nella fascia costiera i volumi totali massimi realizzabili sono determinati secondo i seguenti parametri:

- 1) 60 mc/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza superiore a 50 m;
- 2) 45 mc/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza compresa tra 50 e 30 m;
- 3) 30 mc/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza inferiore a 30 m;
- 4) 15 mc/ml per costa rocciosa.

5. Il 10 per cento dei volumi deve essere destinato a servizi pubblici.

6. Devono, inoltre, essere rispettati i seguenti ulteriori parametri:

- a) Indice territoriale massimo non superiore a 0,35 mc/mq;
- b) Indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,70 mc/mq;
- c) Superfici destinate a servizi pubblici, verde, infrastrutture e parcheggi in misura non inferiore al 50 per cento della superficie territoriale; la superficie a verde deve risultare non inferiore al 25 per cento della superficie totale.

7. Al di fuori della fascia costiera, e nei comuni interamente ricompresi nella fascia costiera ma che non dispongono di litorale, il piano urbanistico può individuare ambiti di potenziale trasformabilità al cui interno localizzare, attraverso bandi di gara o piani di iniziativa pubblica, le aree destinate a soddisfare il fabbisogno di ricettività alberghiera ed extra-alberghiera, e di residenze per le vacanze e il tempo libero.

8. Il dimensionamento del fabbisogno di ricettività al di fuori della fascia costiera è giustificato e proporzionato alle effettive vocazioni potenziali del territorio. In questo caso, la capacità insediativa massima è dimensionata, mediante uno studio apposito, in relazione agli attrattori presenti sul territorio e ai flussi di visitatori attuali e potenziali.

9. Il parametro volumetrico per gli insediamenti determinati come ai commi 8 e 9 è di 80 metri cubi per posto letto.

#### Art. A.5

Parametri urbanistico-edilizi per gli ambiti urbanizzati e di trasformabilità a destinazione produttiva

1. Gli atti di governo del territorio individuano i parametri, le densità edificatorie e le dotazioni territoriali essenziali minime da soddisfare negli insediamenti a destinazione produttiva e destinati ad accogliere le funzioni artigianali, industriali e commerciali secondo i criteri indicati nei commi seguenti.

2. Nelle aree di intervento a seguito di piano attuativo ad uso artigianale e industriale si osservano i seguenti parametri:

- a) rapporto di copertura tra superficie coperta e superficie fondiaria di pertinenza non superiore al 50 per cento;
- b) superficie utile agibile non superiore al 65 per cento della superficie fondiaria di pertinenza; parte della superficie utile agibile può essere utilizzata per la realizzazione di unità abitative di dimensione non superiore a 90 metri quadri;
- c) dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze connesse ai nuovi insediamenti a destinazione produttiva:
  - 1) Sp pari almeno al 5 per cento dell'intera superficie territoriale dell'area di intervento;
  - 2) Sv pari almeno al 5 per cento dell'intera superficie territoriale dell'area di intervento;
- d) parcheggi di pertinenza degli edifici e asserviti all'attività artigianale e industriale 1 metro quadro per ogni 10 metri quadri di superficie utile agibile.

3. Le strutture di vendita sono così classificate:

- a) nei comuni con oltre 25.000 abitanti o nei comuni facenti parte della città metropolitana sono:
  - 1) medie strutture di vendita le strutture con superficie di vendita oltre i 250 metri quadri e fino a 2.500 metri quadri;
  - 2) grandi strutture di vendita le strutture con superficie di vendita superiore a 2.500 metri quadri;
- b) nei comuni da 5.001 a 25.000 abitanti:
  - 1) medie strutture di vendita le strutture con superficie di vendita compresa oltre i 200 metri quadri e 1.500 metri quadri;

- 2) grandi strutture di vendita le strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadri;
- c) nei comuni sino a 5.000 abitanti:
  - 1) medie strutture di vendita le strutture con superficie di vendita compresa tra 150 e 1.000 metri quadri;
  - 2) grandi strutture di vendita le strutture con superficie di vendita superiore a 1.000 metri quadri.

4. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, inclusi i locali frequentabili dai clienti e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici.

5. Gli atti di governo del territorio individuano i parametri, le densità edificatorie e le dotazioni territoriali essenziali minime da soddisfare negli insediamenti a destinazione produttiva destinati ad accogliere le funzioni commerciali, secondo i seguenti criteri:

- a) rapporto di copertura tra superficie coperta e superficie fondiaria di pertinenza non superiore al 50 per cento;
- b) dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze connesse ai nuovi insediamenti a destinazione produttiva:
  - 1) Sp pari almeno al 5 per cento dell'intera superficie territoriale dell'area di intervento;
  - 2) Sv pari almeno al 5 per cento dell'intera superficie territoriale dell'area di intervento;
- c) parcheggi di pertinenza degli edifici e asserviti all'attività commerciale 1 metro quadro per ogni 10 metri quadri di superficie utile agibile, oltre a 50 metri quadri ogni 100 metri quadri di superficie di vendita, comprensivi delle corsie e degli spazi di manovra.

#### Art. A.6

##### Parametri urbanistico-edilizi per gli esercizi di vicinato

1. Gli esercizi di vicinato, indipendentemente dal settore merceologico di riferimento, sono individuati sulla base dei seguenti criteri:

- a) nei comuni con oltre 25.000 abitanti o nei comuni facenti parte della città metropolitana sono le strutture con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadri;
- b) nei comuni da 5.001 a 25.000 abitanti sono le strutture con superficie di vendita non superiore a 200 metri quadri;
- c) nei comuni sino a 5.000 abitanti sono le strutture con superficie di vendita non superiore a 150 metri quadri.

2. Gli esercizi di vicinato possono essere localizzati in tutti gli insediamenti che soddisfano esigenze abitative e produttive e sono dotati di parcheggi destinati alla clientela nella misura complessiva di 50 metri quadri ogni 100 metri quadri di superficie di vendita, comprensivi degli spazi di manovra, e, in ogni caso, di almeno uno stallo di sosta.

3. Agli esercizi di vicinato localizzati nel centro di antica e prima formazione non si applicano le prescrizioni di cui al comma 2. In tale ipotesi è inoltre consentita la deroga alle prescrizioni relative alle superfici minime di illuminazione e ventilazione naturale e la sostituzione di queste con idonei impianti di illuminazione e ventilazione artificiale.

4. Il comma 2 non si applica nel caso di mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti in ambito urbanizzato qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei; in tali ipotesi l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi.



## Art. A.7

## Parametri urbanistico-edilizi per gli edifici in ambito rurale

1. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento (SMI) è determinata secondo le seguenti modalità:

- a) per l'edificazione a fini residenziali e a fini produttivi connessa alla silvicoltura, alla conduzione agricola del fondo ed alla valorizzazione e trasformazione dei relativi prodotti, la SMI è correlata al potenziale produttivo e alle specificità colturali effettivamente praticate come determinata in relazione alla produttività standard INEA e alla soglia minima di reddito lordo, come riportata nell'Allegato B;
- b) per l'edificazione a fini residenziali e a fini produttivi connessa alla conduzione zootecnica del fondo ed alla valorizzazione e trasformazione dei relativi prodotti, la SMI è correlata al rapporto tra il numero minimo dei capi (RLS/PS) e il carico mantenibile (CM) come determinata in relazione alla produttività standard INEA e alla soglia minima di reddito lordo, come riportata nell'Allegato B. Il carico mantenibile, salvo i casi di allevamento senza terra, deve essere garantito dall'autoapprovvigionamento in misura non inferiore al 50 per cento della sostanza aziendale secca degli alimenti consumati.

2. Deve inoltre essere garantito lo svolgimento di attività per almeno 1.400 ore annue, direttamente o da addetti o salariati.

3. Il Reddito lordo standard (RLS) è stabilito in 15.000 euro, ai soli fini della presente legge, ed è inteso come soglia minima del RLS di cui all'articolo 19, paragrafo 4, del regolamento (UE) n. 1305/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 17 dicembre 2013, sul sostegno allo sviluppo rurale da parte del Fondo europeo agricolo per lo sviluppo rurale (FEASR) e che abroga il regolamento (CE) n. 1698/2005 del Consiglio, stabilita dal PSR Sardegna 2014-2010; i suddetti requisiti sono ridotti della metà se l'imprenditore opera nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del regolamento (CE) n. 1257/1999.

4. Il rapporto di copertura tra superficie coperta e superficie fondiaria di pertinenza non deve superare il 50 per cento nel caso di edifici e impianti per allevamenti zootecnici intensivi e serre fisse.

5. La superficie minima del lotto non può essere in ogni caso inferiore a 2 ha. Tale superficie può essere ottenuta anche mediante accorpamento di fondi non contigui tra loro, nel caso di edifici strumentali alla produzione, mentre, nel caso di edifici residenziali, tale superficie è riferita a fondi contigui o separati solo da strade locali come definite dall'articolo 2 del decreto legge n. 285 del 1992, e successive modifiche ed integrazioni.

6. Se è dimostrata l'impossibilità di disporre di residenza nell'ambito urbanizzato comunale come perimetrato dal piano urbanistico, i nuovi edifici con destinazione residenziale sono consentiti con un indice fondiario di 0,03 mc/mq fino a un limite di 90 metri quadri, ampliabili di 10 metri quadri per ogni familiare o addetto regolarmente occupato come unità lavoro che risiede nell'edificio, da certificarsi nel piano aziendale, e comunque fino a un massimo di 180 metri quadri complessivi.

7. I nuovi edifici strumentali alla produzione non possono superare i seguenti parametri:

- a) per l'edificazione a fini produttivi connessa alla silvicoltura, alla conduzione agricola del fondo ed alla valorizzazione e trasformazione dei relativi prodotti:
  - 1) 50 metri quadri di superficie utile per ettaro;
- b) per l'edificazione a fini produttivi connessa alla conduzione zootecnica del fondo ed alla valorizzazione e trasformazione dei relativi prodotti:
  - 1) bovini ed equini, 8 metri quadri a capo;
  - 2) ovini e caprini, 1,20 metri quadri a capo;
  - 3) suini, 2,40 metri quadri a capo;

- 4) avicoli e conigli, 14 metri quadri per 100 capi;
- c) per l'edificazione a fini produttivi connessa alla itticoltura, ed alla valorizzazione e trasformazione dei relativi prodotti:
  - 1) 8 metri quadri per ettaro di specchio acqueo direttamente destinato all'attività.

8. In tutti i casi previsti al comma 7, il rapporto di copertura non può essere superiore al 50 per cento.

9. Fatti salvi i casi di comprovata impossibilità di delocalizzarli, edifici di superficie superiore a quella indicata al comma 8 e destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli, zootecnici e ittici, sono ubicati in ambiti destinati all'artigianato o all'industria.

10. I nuovi edifici destinati all'esercizio dell'attività agrituristica e ittituristica sono consentiti nella misura massima di 18 metri quadri per ogni posto letto, comprensivi dei servizi, fino a un massimo di 30 posti letto.

11. L'altezza massima nei nuovi edifici con destinazione residenziale non può superare i 3,50 m e per gli altri interventi edificatori i 7,00 metri; l'altezza è misurata prendendo come riferimenti il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna e il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e a superficie esterna della parete.

12. Tutte le costruzioni si attengono a criteri progettuali di grande semplicità, con utilizzo di materiali locali e completi di tutte le finiture.

13. Ai fini della realizzazione degli interventi edificatori, gli strumenti urbanistici comunali disciplinano la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

#### Art. A.8

##### Distanze da rispettare per gli edifici strumentali alla produzione agricola

1. Al fine di limitare le ricadute sulla popolazione in termini igienico-ambientali, negli insediamenti zootecnici i fabbricati destinati al ricovero degli animali e gli impianti connessi alla raccolta, o stoccaggio e raccolta e al trattamento dei reflui zootecnici rispettano la distanza minima di 50 metri dai confini di proprietà.

2. I fabbricati e gli impianti di cui al comma 1 rispettano inoltre le seguenti distanze minime dagli edifici residenziali esistenti in ambito rurale e dal perimetro dell'ambito urbano o degli insediamenti esistenti in ambiti diverso dall'urbano:

- a) 500 metri se trattasi di allevamento per suini;
- b) 300 metri per avicoli, conigli e altro;
- c) 100 metri per bovini, ovicaprini ed equini.

#### Art. A.9

##### Ulteriori parametri urbanistico-edilizi

1. Agli insediamenti destinati ad ospitare servizi di interesse generale si applicano i parametri urbanistico-edilizi previsti in sede di pianificazione attuativa, con previsione di:

- a) un rapporto di copertura tra superficie coperta e superficie fondiaria di pertinenza non superiore al 50 per cento;
- b) dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze connesse ai nuovi insediamenti:
  - 1) Sp pari almeno al 5 per cento dell'intera superficie territoriale dell'area di intervento;
  - 2) Sv pari almeno al 5 per cento dell'intera superficie territoriale dell'area di intervento;
- c) parcheggi di pertinenza degli edifici e asserviti all'attività 1 metro quadro per ogni 10 metri quadri di superficie utile agibile, oltre a 50 metri quadri ogni 100 metri quadri di superficie di vendita, comprensivi delle corsie e degli spazi di manovra.

2. Agli insediamenti a destinazione direzionale e socio-sanitaria si applicano i parametri, le densità edificatorie e le dotazioni territoriali essenziali definiti per gli insediamenti a destinazione commerciale.

3. Per gli interventi ammessi negli ambiti di salvaguardia, l'indice territoriale massimo di è pari a 0,001 mc/mq con possibilità di incremento, ai sensi dell'articolo 14 del DPR 6 giugno del 2001, n. 380, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici. Con tale procedura, nel caso di aree di salvaguardia costiere possono essere consentiti anche insediamenti, attrezzature ed impianti privati, destinati alla valorizzazione dei prodotti ittici, sempreché lo strumento urbanistico non preveda zone specifiche per tali insediamenti. In ogni caso le opere devono inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante.

4. Le altezze massime delle nuove costruzioni sono stabilite per il centro di antica e prima formazione dal piano particolareggiato, per gli interventi di rigenerazione e trasformazione urbana e per i nuovi insediamenti dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze di cui ai commi 5 e 6.

5. Le distanze minime tra pareti di edifici antistanti, di cui almeno una finestrata, non possono essere inferiori a 10 m; nel caso di incrementi volumetrici di edifici esistenti le distanze minime possono eguagliare quelle dei volumi esistenti.

6. In ogni caso deve essere rispettata, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, la distanza minima di 3 metri tra le pareti degli edifici antistanti.

#### Art. A.10

##### Disposizioni per la qualità negli insediamenti turistici

1. Gli insediamenti turistici sono caratterizzati dalla presenza di strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere e di residenze per le vacanze e il tempo libero.

2. La progettazione dei nuovi insediamenti e gli interventi di riqualificazione urbanistica e paesaggistica degli insediamenti esistenti sono finalizzati al raggiungimento degli obiettivi di un sistema turistico-ricettivo sostenibile, perseguendo le seguenti finalità:

- a) migliorare la dotazione di servizi, attrezzature pubbliche e private con l'obiettivo di diminuire il carattere di stagionalità;
- b) prevedere lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio attraverso l'utilizzo degli insediamenti esistenti quali centri urbani, paesi, frazioni e agglomerati, insediamenti sparsi del territorio rurale e grandi complessi del territorio minerario;
- c) prevedere lo sviluppo di infrastrutture per la diffusione della mobilità a basso impatto ambientale con particolare riguardo per quella elettrica e ibrida.

3. I piani e i progetti perseguono le finalità di cui al comma 2 attraverso:

- a) interventi di riqualificazione urbanistica e paesaggistica, riferiti al disegno urbano, ripartendo dai vuoti e riprogettando gli insediamenti esistenti dotandoli di servizi, spazi aperti e verde attrezzato, integrato con le attività commerciali e terziarie, creando connessioni attraverso percorsi ciclabili e pedonabili in modo da realizzare una rete servizi che restituisca qualità e razionalità all'insediamento, e privilegiando, nel caso di interventi di completamento, le strutture alberghiere;
- b) interventi finalizzati alla conversione delle residenze per le vacanze e il tempo libero in strutture di tipo alberghiero, anche diffuse sul territorio, prevedendo idonee dotazioni e servizi;
- c) interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici con particolare riferimento al regime di climatizzazione estiva.

#### Art. A.11

##### Disposizioni per la qualità negli insediamenti produttivi

1. La qualità negli insediamenti produttivi si persegue attraverso interventi che migliorino lo stato dell'ambiente e del paesaggio in rapporto con le aree destinate ad ospitare funzioni artigianali, industriali, commerciali, attraverso la riduzione delle emissioni, dei rifiuti, un utilizzo efficiente dell'energia e delle risorse naturali.

2. Nella pianificazione degli interventi edilizi sono considerati i seguenti aspetti:

- a) controllo della frammentazione paesaggistica, rispetto della biodiversità, dell'integrità delle componenti ambientali e delle connessioni ecologiche;
- b) risparmio del suolo attraverso sviluppo di economie di agglomerazione e prossimità;
- c) cura degli aspetti morfologici, formali, volumetrici, cromatici e materici;
- d) cura delle aree di frangia e riduzione delle interferenze visive anche con introduzione di elementi finalizzati alla mitigazione dell'impatto;
- e) mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno al 50 per cento della superficie del lotto di pertinenza al netto dell'ingombro dell'edificio al fine di consentire l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche;
- f) previsione di idonei collegamenti con le reti di trasporto e di una adeguata disponibilità idrica e di energia;
- g) previsione di interventi finalizzati alla costituzione di reti energetiche intelligenti caratterizzate da alti livelli di autoconsumo, forte integrazione delle fonti energetiche rinnovabili e gestione razionale dell'energia.

3. Gli interventi di cui al comma 2 sono diretti alla salvaguardia del sistema produttivo in essere garantendone prioritariamente l'adeguamento tecnologico e le reali esigenze di ampliamento.

4. La localizzazione delle grandi e medie strutture di vendita avviene nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) la capacità di assorbimento, da parte delle reti di trasporto presenti nel territorio del comune e in quello dell'ambito di interesse sovracomunale, del carico di utenze potenziali connesso al nuovo esercizio;
- b) il livello di emissioni inquinanti, comprensivo dell'incremento dovuto alla movimentazione veicolare attesa dalla nuova struttura di vendita;
- c) la compatibilità con le esigenze di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici, con il divieto di realizzare nuovi edifici all'interno dei centri di antica e prima formazione;
- d) la adeguata dotazione di servizi essenziali nelle aree più scarsamente popolate.

5. La Regione adotta misure atte a incentivare la realizzazione delle azioni di cui al comma 1 improntate a criteri di qualità paesaggistica e ambientale.

## Art. A.12

Disposizioni finalizzate ad assicurare la qualità  
del territorio rurale

1. Gli interventi negli ambiti rurali devono essere orientati a criteri di qualità paesaggistica e ambientale e, in particolare, a:

- a) garantire la coerenza con il contesto, definendo gli usi e le sistemazioni degli edifici esistenti e delle aree libere di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le specie vegetali e i materiali locali;
- b) salvaguardare le delimitazioni esistenti come siepi o muretti a secco, escludendo in ogni caso l'impiego di materiali o elementi impropri;
- c) limitare l'alterazione dell'andamento naturale del suolo rispettandone la morfologia, contenendo al minimo scavi e rilevati ed evitando l'inserimento di infrastrutture, specialmente stradali, non necessarie;
- d) assicurare il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico-identitario;
- e) privilegiare l'utilizzo di tipologie, materiali, sistemi costruttivi e strutturali coerenti con i caratteri edilizi della tradizione locale, escludendo l'uso di materiali impropri;
- f) attenersi a criteri progettuali di grande semplicità, con utilizzo di materiali locali e che limitino gli interventi manutentivi;
- g) assicurare il completamento delle finiture dell'edificato in maniera coerente con il contesto;
- h) essere realizzati, nel caso di manufatti temporanei, preferibilmente con strutture in materiale leggero, semplicemente ancorati a terra senza opere murarie;
- i) garantire il minor impatto ambientale con particolare riguardo ai fabbricati e impianti destinati agli allevamenti zootecnici.

2. La Regione adotta misure atte a incentivare la realizzazione delle azioni di cui al comma 1 improntate a criteri di qualità paesaggistica e ambientale.

3. Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale non possono contenere prescrizioni in merito alle scelte agronomico-culturali, anche polienali, delle aziende.

## Allegato B

## Superficie minima di intervento (SMI) per coltura

Codice	Attività (coltura/allevamento)	lotto minimo Ha
D17	Fiori - in serra	2,00
D15	Orticole - in serra	2,00
D19	Semi e piantine seminativi	2,00
G05	Vivai	2,00
D16	Fiori - all'aperto	2,00
D14A	Orticole all'aperto - in pieno campo	2,00
D23	Tabacco (secco)	2,00
D24	Luppolo (Piante aromatiche, medicinali e da condimento)	3,00
D34	Piante aromatiche, medicinali e da condimento	3,00
G01B	Frutteti - di origine subtropicale (Actinidia)	3,00
I02	Funghi	3,00
D14B	Orticole - all'aperto -in orto industriale	3,00
G04A	Vigneti - per uva da vino di qualità (uva)	3,00
G07	Colture permanenti in serra (Frutteti - di origine temperata)	3,00
G04C	Vigneti - per uva da tavola	3,00
G01A	Frutteti - di origine temperata	3,00
G02	Agrumeti	3,00
G04B	Vigneti - per uva da vino comune (uva)	3,00
G01C	Frutteti - frutta a guscio	3,00
D08	Altri cereali	5,00
D10	Patate	5,00
G03A	Oliveti - per olive da tavola	5,00
D11	Barbabetola da zucchero	5,00
D12	Piante sarchiate foraggere	5,00
G06	Altre colture permanenti	5,00
D31	Lino	5,00
G03B	Oliveti - per olive da olio (olio)	5,00
D35	Altre piante industriali	5,00
D06	Mais	15,00
D07	Riso	15,00
D33	Altre colture tessili	15,00
D26	Colza	15,00
D18B	Altre foraggere avvicendate	15,00
D30	Altre oleaginose erbacee	15,00
D20	Altre colture per seminativi	15,00
D18A	Prati e pascoli temporanei (erbai)	15,00
D28	Soia	15,00

Codice	Attività (coltura/allevamento)	lotto minimo Ha
D01	Frumento tenero	15,00
D27	Girasole	15,00
D02	Frumento duro	15,00
D03	Segale	15,00
D04	Orzo	15,00
D05	Avena	15,00
D09	Leguminose da granella	15,00
F01	Prati permanenti e pascoli	15,00
D32	Canapa	15,00
F02	Pascoli magri	15,00

## Superficie minima di intervento (SMI) per allevamento

Codice	Attività (coltura/allevamento)	lotto minimo Ha
D14A	Itticoltura, valorizzazione e trasformazione dei prodotti	50,00

Codice	Attività (coltura/allevamento)	lotto minimo Ha
	Equini	5,00
	Bovini (media)	5,00
	Ovini -Caprini (media)	5,00
	Suini (media)	3,00
	Avicoli -Conigli (media)	3,00
	Api (alveare)	2,00