

CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA

PROPOSTA DI LEGGE

N. 59

presentata dai Consiglieri regionali
TALANAS - CERA - COCCIU

il 10 ottobre 2019

Modifiche alla legge regionale n. 8 del 2015 e alla legge regionale n. 26 del 2017 in materia edilizia,
urbanistica e paesaggistica

RELAZIONE DEI PROPONENTI

La presente proposta di legge è composta da un unico capo e 15 articoli. Reca disposizioni su una materia che sta molto a cuore ai cittadini: il patrimonio edilizio. È noto che siamo tra le nazioni con una delle più alte percentuali di proprietà private al mondo, un dato significativamente condizionato dal fatto che, mediamente, oltre il 70 per cento delle famiglie italiane vive in abitazioni di proprietà. La Sardegna non fa eccezione e, così come altre del Mezzogiorno, è una delle regioni con percentuali ancora maggiori, superando abbondantemente l'80 per cento. Nell'affrontare questa materia, si è consapevoli quindi che si va ad abbracciare e toccare nel vivo la quasi totalità della popolazione, intervenendo in maniera sensibile e innovativa, con l'importante obiettivo, tra gli altri, di dare una forte spinta propulsiva per il rilancio dell'industria edilizia, un settore strategico che da troppo tempo vive una drammatica stagnazione.

Nella stesura della presente proposta di legge ci guida al contempo la consapevolezza di dover difendere e preservare quello che è il patrimonio ambientale della nostra terra, la vera, inestimabile ricchezza della Sardegna e dei Sardi. La promozione degli interventi che il presente strumento intende incentivare riguarderà perciò, in maniera determinante, la riqualificazione, il recupero, la qualità architettonica, paesaggistico-ambientale e storico-culturale del patrimonio edilizio già esistente, perseguendo al contempo il raggiungimento di importanti obiettivi nella modernizzazione tecnologica, nell'impiantistica, di elevati livelli di risparmio tramite l'utilizzo delle energie rinnovabili e l'incentivazione all'utilizzo di materie prime prodotte in Sardegna. Senza trascurare la messa in sicurezza del territorio, con particolare attenzione a quelle aree dichiarate ad elevata pericolosità idrogeologica. Ma anche lo snellimento e la contestuale semplificazione delle procedure tecnico-amministrative rivestiranno un ruolo importante, in immediata applicabilità nei vari ambiti interessati, siano essi ad indirizzo abitativo, sia produttivo ed imprenditoriale. La presente legge, infatti, interviene praticamente in tutti i settori: quello dell'edilizia residenziale, urbano ed extraurbano, quello turistico e ricettivo alberghiero, in-

dustriale, commerciale, artigianale, rurale, agricolo e servizi. Una norma, come detto, di enorme valenza strategica e con un amplissimo spettro di applicazione.

BREVE E SINTETICA DISAMINA

Articolo 1. Riporta le norme generali della proposta di legge, gli indirizzi e gli scopi che si vogliono conseguire, lo specifico degli interventi, dalla ristrutturazione all'ampliamento, demolizioni, ricostruzioni, rimodulazioni nel rispetto del contesto storico-ambientale. Progetti di riqualificazione attraverso i piani urbanistico-edilizi, a carattere attuativo quali: programmi integrati; piani e programmi di recupero; programmi integrati dei centri storici; accordi di programma.

Articolo 2. Zone omogenee A, B, C, D, G, AT, ecc.. In queste aree residenziali ed ai servizi connessi sono consentiti interventi anche con ampliamenti volumetrici, su edifici singoli o complessi articolati, che producano però un'ottimizzazione della qualità architettonico-edilizia e paesaggistica, oltretutto un miglioramento dei consumi energetici. Prevede incrementi (35 per cento del volume) in misura percentuale per ogni singola unità, rapportata al volume urbanistico della stessa. Ove non interessi ai fini della riqualificazione della propria, l'incremento può essere messo a disposizione delle altre unità del medesimo organismo. Anche nelle aree ad uso commerciale, zone D e G, l'ampliamento non può superare il 25 per cento. Nelle zone A gli interventi non sono ammessi per gli edifici vincolati da leggi e norme vigenti, e consentiti ove non siano presenti tracce dell'assetto storico e in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto esistente. In ogni caso sarà obbligatoria l'autorizzazione paesaggistica. Negli ambiti storici sono consentiti interventi a carattere conservativo, che mantengano la sagoma esistente, consentendo, tuttavia, integrazioni funzionali e strutturali senza alterare i caratteri storici oggetto di tutela.

Articolo 3. Disciplina le riqualificazioni negli ambiti extraurbani e zone omogenee G e D, ove sono consentiti tutti gli interventi di cui all'articolo 2, comma 1. In zona urbanistica D, a destinazione industriale o artigianale, l'incremento non può superare il 25 per cento del volume, mentre in quella a destinazione commerciale il suddetto limite di incremento scende al 20 per cento. Così anche in zona G, con destinazione servizi generali, dove il limite è del 20 per cento.

Articolo 4. Negli ambiti extraurbani, zone F, sono consentiti tutti gli interventi previsti nell'articolo 2, comma 1. Gli incrementi per le strutture residenziali oltre i 300 metri dalla battigia non possono superare il 35 per cento del volume urbanistico. Sono consentiti anche nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, ridotta a 150 metri nelle isole minori, fino ad un massimo del 15 per cento del volume esistente, a condizione che l'incremento non si sviluppi verso il mare e preveda la chiusura di verande coperte pre-esistenti. Per le strutture alberghiere sono consentiti aumenti del 35 per cento del volume già esistente, anche con la realizzazione di corpi separati rispetto a quello principale. Per le strutture destinate ai servizi connessi ai sistemi turistici, l'incremento previsto è del 25 per cento.

Articolo 5. Anche nelle zone E sono consentiti gli interventi previsti dall'articolo 2, comma 1, per le strutture residenziali. Non possono superare il 30 per cento del volume legittimamente esistente. Per quelle destinate alle attività produttive nella misura massima del 20 per cento. Viene inoltre modificato il comma 1 dell'articolo 21 della legge regionale n. 11 del 2017 che ha introdotto l'articolo 26-bis.

Articolo 6. Per il conseguimento dei fini che la presente proposta di legge si propone, in tutte le zone omogenee è consentita la demolizione di edifici esistenti. Per la successiva ricostruzione è prevista la concessione di un credito volumetrico pari al 35 per cento del volume esistente. Potrà realizzarsi nello stesso lotto urbanistico, ovvero in un diverso lotto, purché il nuovo sia localizzato al di fuori dei 300 mt dalla battigia marina. Mentre entro la fascia costiera di 300 mt, in zone E, F e H, e nelle zone G non contermini all'abitato, è ammessa la ricostruzione con un incremento volumetrico del 15

per cento, purché venga rispettata la stessa distanza dal mare. Nelle ricostruzioni il nuovo fabbricato deve avere un minor impatto paesaggistico. Le suddette norme sono applicabili anche nel caso di demolizione parziale e l'incremento volumetrico, qualsiasi previsto, è parametrato al volume in demolizione.

Articoli 7 e 8. La Regione intende promuovere ed incentivare il miglioramento della qualità dell'abitare e la messa in sicurezza del territorio con differente localizzazione di edifici e complessi di edifici in: aree di particolare valore paesaggistico; in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche; aree di rispetto; di pericolosità idrogeologica; all'interno di fasce di tutela dei beni storico-culturali; aree pubbliche finalizzate all'incremento della qualità dell'abitare, come spazi verdi, di parcheggio e servizi. Per tali fini è concesso un credito volumetrico pari a quello dell'eventuale edificio oggetto di demolizione maggiorato del 40 per cento. Il trasferimento dei volumi non può essere localizzato nella fascia dei 300 metri dalla linea di battaglia, ridotta a 150 metri per le isole minori. Si devono prevedere adeguate misure di ripristino ambientale e paesaggistico delle aree rese libere, con cessione gratuita delle stesse alle amministrazioni comunali per destinazioni di finalità pubblica. Nelle more della realizzazione e collaudo di opere di mitigazione idraulica, i volumi ricadenti nelle zone Hi4 e Hi3 del PAI possono essere trasferiti e realizzati in altre zone B-C-D-G ed F del territorio comunale situate al di fuori dalle aree a rischio idraulico. Per il raggiungimento dei fini preposti, le amministrazioni possono anche attivare incentivi, come la riduzione degli oneri concessori, delle imposte comunali ed ogni altra forma di agevolazione ritenuta utile nel rispetto delle disposizioni vigenti.

Articolo 9. La Regione incentiva il ricorso ai Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale. Prevede interventi di rinnovo del patrimonio edilizio esistente, con operazioni di ristrutturazione, sostituzione, variazioni di destinazioni d'uso, di assetto dei complessi edilizi e dei comparti urbanistici interessati. Potrà essere esteso ad areali, urbani e non, di complessa configurazione e interessare comparti a diversa destinazione urbanistica. Prevede un incremento fino al 40 per cento della volumetria demolita con conseguente adeguamento ai nuovi standard urbanistici.

Articolo 10. Aree agricole e rurali. In tutte le zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale si applica il decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole). In sede di redazione dello strumento urbanistico i comuni definiscono la zonizzazione del territorio agricolo in funzione delle caratteristiche agro-pedologiche e della capacità d'uso dei suoli, stabilendone i parametri urbanistico-edilizi per la realizzazione degli interventi nelle sottozone agricole. Detti strumenti disciplinano la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, possono essere anche non contigui. Il volume realizzabile è quindi calcolato utilizzando sia la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, sia su quella riveniente da particelle catastali di proprietà anche non contigue. Per la realizzazione di fabbricati aziendali non residenziali è ammesso l'utilizzo di particelle catastali contigue che insistono su terreni di comuni limitrofi. Nel presente articolo sono inoltre previste le condizioni per cui, nelle more dell'aggiornamento della disciplina regionale, è consentita l'edificazione per fini residenziali nelle zone E con una superficie minima di un ettaro. La possibilità edificatoria prescinde dal possesso dei requisiti di Coltivatore diretto e/o IAP. Sono ammessi, i mutamenti di destinazione d'uso di fabbricati esistenti legittimamente realizzati per adibirli ai medesimi fini residenziali. Non è consentita la realizzazione dei punti di ristoro negli ambiti di paesaggi costieri, di cui all'articolo 10 del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994, fino all'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR. Per lo sviluppo turistico del territorio possono essere utilizzati edifici preesistenti e dismessi di proprietà pubblica o non utilizzati da almeno dieci anni se di proprietà privata, da adibire a punti di ristoro. Negli ambiti di paesaggio costieri è invece consentita la realizzazione degli alberghi rurali, così come disciplinato dagli articoli 42 e 43 della legge regionale n. 1 del 2019

Articolo 11. Interventi per il recupero e riuso dei sottotetti sono consentiti nelle zone A, B, C, E ed F per il solo scopo abitativo, nel rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie previste dai regolamenti vigenti, e sia assicurata un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2,40 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,20 metri per spazi accessori e servizi. Per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare è consentita rispettivamente la riduzione a 2,20 metri per spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per accessori e servizi. Nelle zone urbanistiche B, C, E ed F sono consentiti gli interventi di recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo e/o aziendale. Il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti è consentito purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti e, relativamente alle altezze, sia assicurata per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2,70 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,40 metri per spazi accessori e servizi; per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare è consentita rispettivamente la riduzione a 2,55 metri per spazi ad uso abitativo e a 2,25 metri per accessori e servizi.

Articolo 12. Il riuso di spazi di grande altezza, quali i soppalchi, è sempre consentita nelle zone A, B, C, E ed F a condizione che non pregiudichino la statica dell'edificio. Sono ammessi per non più del 50 per cento della superficie sottostante e per le unità abitative che abbiano altezze libere di interpiano minime di 4,60 metri. La realizzazione di un soppalco non determina la realizzazione di un nuovo volume urbanistico e non richiede nuove aree per parcheggio.

Articolo 13. Il mutamento della destinazione d'uso degli immobili interessati dagli interventi previsti negli articoli 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 è ammesso nel rispetto delle disposizioni previste negli strumenti urbanistici vigenti e così come meglio specificato nel merito dalle leggi regionali, da ultimo dalla legge regionale n. 1 del 2019.

Articolo 14. All'interno dei Piani di risanamento urbanistico (Piani attuativi), nell'ambito dell'edilizia contrattata e previa richiesta degli interessati, è permessa la sostituzione dei lotti destinati a standard urbanistici con lotti edificabili, a condizione che il lotto edificabile da sostituire come standard abbia maggiore e/o uguale superficie e che tale sostituzione non comporti aumento di volumetria rispetto a quanto previsto dal piano attuativo.

Articolo 15. Possono usufruire degli incrementi volumetrici previsti dalla presente legge anche le strutture turistico-ricettive che abbiano già usufruito degli incrementi previsti dall'articolo 10 bis della legge regionale n. 45 del 1989, dall'articolo 13 della legge regionale n. 4 del 2009, dall'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015 e successive modifiche e integrazioni, fino alla concorrenza del 25 per cento del volume originario legittimamente esistente. L'unità immobiliare a uso residenziale risultante da incremento volumetrico previsto dalla legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4, e successive modifiche ed integrazioni e dall'articolo 29 bis della legge regionale n. 8 del 2015, ricompresa nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C, E ed F, può essere frazionata solo se la più piccola delle unità derivate ha una superficie lorda superiore a 40 metri quadri. Negli altri casi l'incremento volumetrico non può essere utilizzato per generare ulteriori unità immobiliari e non può essere alienato separatamente dall'unità che lo ha generato. Il vincolo di non alienazione ha durata decennale ed è trascritto nei registri immobiliari. È consentito ricorrere alle ulteriori condizioni previste dagli articoli 6 o 7, il rilascio del titolo necessario all'esecuzione di varianti in corso d'opera sostanziali a progetti assenti ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni, anche nel caso in cui alla data di presentazione dell'istanza l'edificio originario sia stato oggetto di integrale demolizione. È consentita l'ultimazione delle opere precedentemente assentite nelle zone a rischio idrogeologico elevato o molto elevato seppure, nel frattempo, sia eventualmente decaduto il titolo abilitativo, a condizione che si rispetti il progetto precedentemente assentito.

Nelle zone urbanistiche A, B, C ed F è altresì consentito l'incremento volumetrico, non cumulabile con quelli previsti dalla presente legge, necessario a garantire la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili, nella misura massima, per ciascuna unità, di 150 metri cubi per ciascun disabile ivi residente e facente parte del nucleo familiare. Gli interventi dei Programmi integrati, di demolizione e ricostruzione, di riqualificazione, di rinnovo e ampliamento del patrimonio edilizio esistente, possono beneficiare di un ulteriore incremento volumetrico del 10 per cento, oltre a quelli già previsti negli articoli precedenti, che prevedano l'utilizzo, per almeno il 70 per cento del totale, di materiali estratti, prodotti e/o assemblati all'interno del territorio regionale.

Articolo 16. Atti abrogati.

Articolo 17. Disposizioni finali.

TESTO DEL PROPONENTE

Art. 1

Norme generali

1. La Regione autonoma della Sardegna promuove e incentiva le seguenti 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 con gli interventi finalizzati alla riqualificazione, con aumento dei livelli di qualità urbanistica, architettonico-edilizia e paesaggistico-ambientale, del patrimonio edilizio esistente.

2. Gli interventi di cui al comma 1 devono, inoltre, perseguire ed assicurare adeguati livelli di efficienza e risparmio energetico nel rispetto del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), in attuazione della direttiva n. 2002/91/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 dicembre 2002, sul rendimento energetico nell'edilizia, e successive modifiche integrazioni, relativa al rendimento energetico nella edilizia.

3. Per il perseguimento delle finalità di cui ai commi 1 e 2, ci si avvale anche della semplificazione delle procedure tecnico-amministrative, al fine di incentivare lo sviluppo economico-sociale nei vari settori produttivi interessati dalla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

4. Si intende per riqualificazione un intervento finalizzato a ristrutturare, demolire e quindi, riorganizzare e/o riconfigurare, in termini di maggiore qualità complessiva, immobili e/o complessi di immobili che risultino inadeguati, degradati, non funzionali ed efficienti rispetto all'uso cui sono destinati e/o caratterizzati da modesti livelli di qualità architettonico-formale, urbanistico-edilizia e di inadeguata coerenza rispetto al contesto territoriale, storico-culturale e paesaggistico ambientale di cui sono

parte.

5. Le operazioni di riqualificazione possono prevedersi anche attraverso:

- a) progetti di riqualificazione architettonico-edilizia, strutturale, impiantistica, energetica, accessibilità e fruibilità;
- b) piani urbanistico-edilizi, a carattere attuativo, quali:
 - 1) Piani particolareggiati
 - 2) Programmi integrati ai sensi della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica) e della legge regionale 29 aprile 1994, n. 16 (Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179);
 - 3) Piani di recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale);
 - 4) Programmi di recupero ai sensi della legge 4 dicembre 1993, n. 493 (Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, recante disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia);
 - 5) Programmi integrati dei centri storici ai sensi della legge regionale n. 13 ottobre 1998, n. 29 (Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna);
 - 6) Accordi di programma ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);
 - 7) altre tipologie di strumenti comunque finalizzati alla riqualificazione e riordino di sistemi insediativi.

6. Relativamente alla dotazione di parcheggi privati, derivante dagli interventi di riqualificazione con ampliamento volumetrico, la dotazione minima deve risultare pari a 1 mq per 10 mc di nuovo volume. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire la suddetta dotazione,

è consentita la loro monetizzazione.

Art. 2

Interventi di riqualificazione in ambiti urbani (Zone omogenee A, B, C, D, G, AT)

1. Negli ambiti urbani, così come individuati dalla strumentazione urbanistica vigente, destinati alla residenza ed ai servizi connessi alla funzione residenziale, classificati quali zone urbanistiche omogenee A, B, C, D, G, AT e altre similari, sono consentiti gli interventi di riqualificazione, ristrutturazione e risanamento, anche con ampliamenti volumetrici e mutamento di destinazione d'uso, come disciplinati dal presente articolo, su edifici singoli o complessi immobiliari, comunque articolati, sempre che producano un miglioramento della qualità architettonico-edilizia e paesaggistica, e un'ottimizzazione, almeno per le parti oggetto di ampliamento e riqualificazione, dei consumi energetici. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici legittimamente realizzati entro la data di entrata in vigore della presente legge; Sono inoltre applicabili, nel caso 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.

2. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale, individuano, con riferimento alle destinazioni dello strumento urbanistico vigente ed in conformità con il Piano paesaggistico regionale, gli ambiti territoriali nei quali realizzare gli interventi previsti, localizzandoli prioritariamente nelle zone urbanistiche omogenee C contigue all'ambito urbano e, quindi, nelle zone D, G e nelle altre zone omogenee contigue all'ambito urbano ed eventualmente non completate o dismesse. Sono esclusi dall'ambito di intervento i centri di antica e prima formazione e le zone urbanistiche omogenee E e H.

3. Gli interventi di riqualificazione di cui al comma 2, possono prevedere incrementi volumetrici nella misura massima del 35 per cento del volume urbanistico legittimamente esistente, relativo al complesso edilizio da riqualificare comunque configurato. Detto incremento si tra-

duce in un credito volumetrico, per ogni singola unità immobiliare, in misura percentuale rapportata al volume urbanistico di competenza della stessa. Qualora non sussista l'interesse per utilizzarlo ai fini della riqualificazione della propria unità immobiliare, può essere messo a disposizione delle altre unità immobiliari, facenti parte del medesimo organismo edilizio, che concorrono nella operazione di riqualificazione complessiva, rilevando, esclusivamente, che l'intervento di riqualificazione del complesso edilizio rispetti le finalità della presente legge. L'incremento volumetrico concesso, in ogni caso, ancorché riferito alle diverse configurazioni possibili dell'intervento di riqualificazione e ampliamento, che possono avvenire in tutti i piani e con possibile aumento di un piano in ritiro di almeno 1,5 metri, può incrementare il numero delle unità immobiliari. Relativamente alla destinazione d'uso commerciale, prevista nelle zone omogenee D e G, il limite massimo suddetto non può superare il 25 per cento del volume legittimamente esistente.

4. Gli interventi di riqualificazione devono essere adeguatamente descritti e rappresentati in idoneo progetto architettonico dell'edificio, o complesso di edifici, che provi l'effettivo miglioramento sotto il profilo della qualità architettonica-edilizia e del coerente inserimento nel complesso esistente e nel contesto urbano, storico-culturale e paesaggistico.

5. Nelle zone omogenee A gli interventi di riqualificazione con ampliamenti volumetrici non sono ammessi per gli edifici soggetti a vincolo specifico da leggi e norme vigenti, mentre gli interventi sono consentiti negli edifici che non conservano rilevanti tracce dell'assetto storico e che siano in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto; tali edifici devono essere rappresentati in idonea cartografia schematica approvata con deliberazione del Consiglio Comunale. In ogni caso per tali interventi è obbligatoria l'autorizzazione paesaggistica ai sensi della legge regionale 12 agosto 1998, n. 28 (Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione autonoma della Sardegna con l'art. 6 del D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'art. 57 del D.P.R. 19 giugno 1979, n. 348).

6. Negli ambiti storici disciplinati da piani particolareggiati adeguati al Piano paesaggistico regionale, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, a carattere conservativo, che mantengono la sagoma storicamente esistente, già ritenuta meritevole di conservazione dal piano particolareggiato, consentendo, tuttavia, integrazioni funzionali e strutturali che non alterino sostanzialmente i caratteri storici meritevoli di tutela e conservazione.

Art. 3

Interventi di riqualificazione in ambiti extraurbani (Zone omogenee D e G)

1. Negli ambiti extraurbani, così come individuati dalla strumentazione urbanistica vigente, classificati quali zone urbanistiche omogenee D e G, sono consentiti tutti, gli interventi di cui all'articolo 2, comma 1.

2. Nella zona urbanistica omogenea D, con destinazione industriale o artigianale, l'incremento volumetrico non può superare il 25 per cento del volume urbanistico legittimamente esistente. Relativamente alla destinazione d'uso commerciale, prevista nella zona urbanistica omogenea D, il limite massimo suddetto non può superare il 20 per cento del volume legittimamente esistente.

3. Nella zona urbanistica omogenea G, con destinazione servizi generali, l'incremento volumetrico non può superare il 20 per cento del volume legittimamente esistente.

Art. 4

Interventi di riqualificazione in ambiti extraurbani (Zone omogenee F)

1. Negli ambiti extraurbani, così come individuati dalla strumentazione urbanistica vigente, classificati quali zone urbanistiche omogenee F, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'articolo 2, comma 1. Gli incrementi volume-

trici per le strutture residenziali ricadenti oltre i 300 metri dalla linea di battigia marina, non possono superare il 35 per cento del volume urbanistico legittimamente esistente.

2. Gli incrementi volumetrici di cui al comma 1, sono consentiti anche entro la fascia dei 300 mt dalla linea di battigia marina, ridotta a 150 metri nelle isole minori, fino a un massimo del 15 per cento del volume urbanistico legittimamente esistente, a condizione che l'incremento non si sviluppi verso il mare con la sola eccezione che con lo sviluppo medesimo si chiudano, urbanisticamente, verande coperte preesistenti, anche parzialmente e che si persegua il miglioramento della qualità architettonico-edilizia e paesaggistica, e una ottimizzazione e una riqualificazione dei consumi energetici che interessi l'intero edificio.

3. Per le strutture turistico - ricettive alberghiere, di cui all'articolo 13 della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16 (Norme in materia di turismo), e successive modifiche ed integrazioni, gli interventi di riqualificazione possono prevedere ampliamenti volumetrici nella misura massima del 35 per cento del volume legittimamente esistente. Gli ampliamenti possono realizzarsi anche con corpi separati o variamente articolati rispetto al corpo principale, rilevando, esclusivamente, che ciò rappresenti un miglioramento sotto il profilo architettonico-edilizio e paesaggistico ambientale. Ai fini dell'ottimizzazione dell'offerta turistica alberghiera, qualora non sussista l'interesse all'utilizzo dell'incremento volumetrico nella misura massima del 35 per cento per la propria unità immobiliare, lo stesso può essere messo a disposizione delle altre strutture ricettive alberghiere, della medesima proprietà, ricadenti all'interno del territorio comunale, anche se già interessate da interventi di incremento volumetrico, fino alla concorrenza del 50 per cento del volume originario legittimamente esistente nella struttura ricevente. Ciò in deroga ai limiti e alle disposizioni di cui all'articolo 13, comma 1, della legge regionale n. 16 del 2017), rilevando esclusivamente che l'intervento di riqualificazione del complesso edilizio rispetti le finalità della presente legge.

4. Per le strutture edilizie destinate ai servizi connessi e funzionali ai sistemi turistici,

la riqualificazione può prevedere incrementi volumetrici nella misura massima del 25 per cento del volume urbanistico legittimamente esistente.

5. Tali incrementi volumetrici sono consentiti anche nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta 150 metri nelle isole minori, a condizione che non diminuisca la distanza del nuovo fabbricato dal mare rispetto a quella esistente e che si produca un miglioramento della qualità architettonico-edilizia e paesaggistica, e una ottimizzazione e riqualificazione dei consumi energetici.

Art. 5

Interventi di riqualificazione in ambiti extraurbani (Zone omogenee E)

1. Negli ambiti extraurbani, così come identificati dalla strumentazione urbanistica vigente, classificati quali zone urbanistiche omogenee E, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'articolo 2, comma 1. Gli incrementi volumetrici, per le strutture residenziali, non possono superare il 30 per cento del volume legittimamente esistente.

2. Per le strutture edilizie destinate ad attività produttive, la riqualificazione può prevedere incrementi volumetrici nella misura massima del 20 per cento del volume urbanistico legittimamente esistente.

3. Il comma 1 dell'articolo 21 della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11 (Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia. Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985, alla legge regionale n. 45 del 1989, alla legge regionale n. 8 del 2015, alla legge regionale n. 28 del 1998, alla legge regionale n. 9 del 2006, alla legge regionale n. 22 del 1984 e alla legge regionale n. 12 del 1994), che ha introdotto l'articolo 26 bis è sostituito dal seguente:

"1. Al fine di superare le situazioni di degrado legate alla presenza, all'interno delle zone urbanisticamente omogenee agricole, di costruzioni non ultimate e prive di carattere compiuto, alle condizioni di cui al presente articolo, è consentito il completamento degli edifici, le cui opere sono state legittimamente avviate e il cui titolo

abilitativo è scaduto o dichiarato decaduto, e non può essere rinnovato a seguito dell'entrata in vigore di contrastanti disposizioni normative e pianificatorie comunali e regionali.".

Art. 6

Rinnovo del patrimonio edilizio esistente con interventi di demolizione e ricostruzione

1. Ai fini del rinnovo del patrimonio edilizio esistente e del miglioramento dello stesso sotto il profilo architettonico-edilizio e paesaggistico, dei requisiti tecnologici, energetici, di sicurezza strutturale e delle condizioni di accessibilità e vivibilità, in tutte le zone omogenee è consentita la demolizione integrale con successiva ricostruzione degli edifici esistenti. Per la ricostruzione è prevista la concessione di un credito volumetrico pari al 35 per cento del volume legittimamente esistente.

2. La ricostruzione di cui al comma 1 può realizzarsi nello stesso lotto urbanistico ovvero in uno diverso, purché il nuovo lotto sia localizzato al di fuori dei 300 mt dalla battigia marina. In quest'ultimo caso, la condizione è che nel nuovo lotto urbanistico la relativa destinazione, prevista dallo strumento urbanistico vigente, generale o attuativo, sia coerente con l'intervento da realizzarsi.

3. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici legittimamente realizzati entro la data di entrata in vigore della presente legge; sono inoltre applicabili nel caso 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.

4. Nella fascia costiera dei 2.000mt dalla linea di battigia l'edificio ricostruito, ai sensi del presente articolo, deve realizzarsi sempre a distanza dal mare non inferiore a mt. 300 dalla linea di battigia.

5. Per gli edifici da demolire ricadenti entro la fascia costiera di 300 metri, in zone urbanistiche omogenee E, F e H, e nelle zone G non contermini all'abitato, è ammessa la rico-

struzione, all'interno di tale fascia costiera della intera volumetria legittimamente esistente con un incremento volumetrico del 15 per cento, a condizione che non diminuisca la distanza del nuovo fabbricato dal mare rispetto a quella esistente e che si produca un miglioramento della qualità architettonico-edilizia e paesaggistica, e una ottimizzazione e riqualificazione dei consumi energetici.

6. La ricostruzione della intera volumetria legittimamente esistente nella fascia dei 300 metri, se trasferita oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, può avvalersi dell'incremento volumetrico di cui al comma 1. Nelle isole minori la distanza dei 300 metri dalla linea di battigia deve intendersi ridotta a 150 metri.

7. Le disposizioni di cui ai commi da 1 a 6 sono applicabili anche nel caso di demolizione parziale e l'incremento volumetrico, qualsiasi previsto, è parametrato al volume in demolizione.

8. Le demolizioni e ricostruzioni nelle zone urbanistiche omogenee A o localizzate all'interno dei centri di antica e prima formazione, sono disciplinate dal Piano particolareggiato vigente che può prevedere le premialità di cui al comma 1.

9. Nel caso di demolizione di edifici con altezze funzionali ad originari cicli produttivi e successiva ricostruzione, compreso il 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.

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

Art. 7

Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione paesaggistico-ambientale

1. La Regione promuove ed incentiva, al fine di conseguire la riqualificazione di contesti paesaggistico-ambientali, il miglioramento della qualità dell'abitare e la messa in sicurezza del territorio, mediante interventi di demolizione e ricostruzione, con differente localizzazione di edifici e complessi di edifici ricadenti in:

- a) aree di particolare valore paesaggistico;
- b) aree in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche;
- c) all'interno delle aree di rispetto inedificabili;
- d) all'interno di aree dichiarate ad elevata o molto elevata pericolosità idrogeologica e/o a rischio frana;
- e) all'interno di aree necessarie per garantire spazi pubblici finalizzati all'incremento della qualità dell'abitare come spazi a verde, spazi a parcheggio e centri di servizio pubblico.

2. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, è consentita la concessione di un credito volumetrico massimo pari al volume legittimamente esistente dell'edificio demolito, maggiorato del 40 per cento, che deve risultare esistente alla data di entrata in vigore della presente legge. Le aree di localizzazione per il trasferimento di tali volumi, possono essere sia pubbliche che private, all'interno dello stesso o in diverso lotto urbanistico. In quest'ultimo caso, senza tener conto di alcun massimale di distanza tra le eventuali diverse zone omogenee, la condizione è che nel nuovo lotto urbanistico la relativa destinazione, prevista dallo strumento urbanistico vigente, generale o attuativo, sia coerente con l'intervento da realizzarsi. In ogni caso, il trasferimento dei volumi non può essere localizzato entro la fascia dei 300 metri dalla linea di battaglia, ridotta a 150 metri per le isole minori.

3. Gli interventi di cui ai commi 1 e 2, obbligatoriamente, devono prevedere tutte le più

adeguate misure di ripristino ambientale e paesaggistico delle aree rese libere e la successiva cessione gratuita delle stesse all'amministrazione comunale per destinazioni di finalità pubblica.

4. Qualora l'edificio esistente da demolire risultasse invece utilizzabile per finalità pubbliche e la sua riqualificazione potesse realizzarsi con riconfigurazione ed anche con eventuali demolizioni parziali, è gratuitamente trasferito in proprietà all'amministrazione comunale che procede a proprie spese per la sua riqualificazione.

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

6. Per gli interventi di cui al presente articolo, la autorizzazione paesaggistica, qualora necessaria, è rilasciata dalla Regione o dal comune se delegato, ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della legge regionale n. 28 del 1998.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche agli interventi in corso di realizzazione o, ancorché autorizzati, non ancora realizzati, che risultino non coerenti sotto il profilo storico-culturale e paesaggistico-ambientale e per i quali risulti preferibile rinunciare alla loro realizzazione e trasferire i relativi volumi in aree più idonee che comportino un minore impatto rispetto ai valori che si intende preservare.

Art. 8

Interventi di trasferimento dei volumi previsti nelle zone B-C-D-G-F ed F ricadenti nelle zone Hi4 e Hi3 del PAI

1. La Regione promuove ed incentiva, al fine di conseguire la riqualificazione di contesti paesaggistico-ambientali, il miglioramento della qualità dell'abitare e la messa in sicurezza del territorio, mediante interventi di trasferimento dei volumi previsti come realizzabili previ i pia-

ni attuativi nelle zone B-C-D-G ed F oggi ricadenti nelle zone Hi4 e Hi3 del PAI.

2. I relativi volumi delle zone omogenee ricadenti nelle zone Hi4 e Hi3 del PAI di cui al comma 1, nelle more della realizzazione e collaudo delle opere di mitigazione idraulica, possono essere trasferiti e realizzati in altre zone B-C-D-G ed F del territorio comunale situate al di fuori dalle aree a rischio idraulico;

3. I volumi da trasferire possono sommarli a quelli realizzabili nelle altre zone omogenee simili situate al di fuori dalle aree a rischio idraulico. I volumi di cui al comma 2 complessivamente realizzabili possono inoltre essere realizzati derogando alle superfici e alle altezze previste dagli strumenti urbanistici generali e dalle vigenti disposizioni normative regionali, a condizione che siano interamente cedute gratuitamente al comune le residue zone B-C-D-G ed F oggetto dell'intervento di trasferimento e ricadenti nelle zone Hi4 e Hi3 del PAI.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche agli interventi in corso di realizzazione o, ancorché autorizzati, non ancora realizzati, che risultino non coerenti sotto il profilo storico-culturale e paesaggistico-ambientale e per i quali risulti preferibile rinunciare alla loro realizzazione e trasferire i relativi volumi in aree più idonee che comportino un minore impatto rispetto ai valori che si intende preservare.

Art. 9

Programmi integrati per il rinnovo e riordino urbano

1. La Regione incentiva il ricorso ai Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, di cui alla legge regionale n. 16 del 1994, al fine di conseguire la riqualificazione degli ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di una pluralità di funzioni, anche non residenziali, di tessuti insediativi disorganici sotto il profilo della qualità architettonico-edilizia e paesaggistico-ambientale, per migliorare la qualità complessiva degli insediamenti e la dotazione dei servizi pubblici.

2. Il Programma integrato, che può essere ad iniziativa pubblica o privata, oppure mista pubblico-privata, prevede interventi di rinnovo del patrimonio edilizio esistente, con operazioni di ristrutturazione, sostituzione, variazioni di destinazioni d'uso, di assetto dei complessi edilizi e dei comparti urbanistici interessati; può essere esteso ad areali, urbani e non, di complessa configurazione e può interessare comparti a diversa destinazione urbanistica. Il Programma integrato, con le finalità sopra indicate, può prevedere un incremento volumetrico, rispetto ai parametri urbanistici previsti dallo strumento urbanistico vigente, fino al 40 per cento della volumetria demolita con conseguente adeguamento degli standard urbanistici. Ove la sostituzione edilizia riguardi edifici con altezza funzionale a originari cicli produttivi, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3 metri per ogni livello fuori terra esistente.

Art. 10

Salvaguardia dei territori rurali e disposizioni relative

1. Al fine di consentire un corretto e razionale utilizzo del territorio agricolo che miri a contemperare l'esigenza di salvaguardia delle aree agricole da un improprio sfruttamento, in tutte le zone urbanistiche omogenee e del territorio regionale si applica il decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole), integrato dai commi successivi.

2. In sede di redazione dello strumento urbanistico comunale i comuni definiscono la zonizzazione del territorio agricolo in funzione delle caratteristiche agro-pedologiche e della capacità d'uso dei suoli e stabiliscono, conseguentemente, i parametri urbanistico-edilizi per la realizzazione degli interventi consentiti nelle sottozone agricole individuate. È fatto salvo, comunque, quanto previsto dalla presente legge per l'intero periodo della sua vigenza.

3. Ai fini della presente legge, per la realizzazione degli interventi previsti dal decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del

1994, gli strumenti urbanistici comunali disciplinano la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali e/o mappali che, in caso di edificazione a fini residenziali, possono essere anche non contigui. Il volume realizzabile è quindi calcolato utilizzando sia la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica che su quella riveniente da particelle catastali di proprietà anche non contigue.

4. Per la realizzazione di fabbricati aziendali non residenziali è ammesso, ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e delle volumetrie e nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal proprio strumento urbanistico, l'utilizzo di particelle catastali contigue che insistono su terreni di comuni limitrofi. La richiesta del titolo edilizio deve essere inoltrata a tutti i comuni interessati, che, nei tempi normativamente previsti, si esprimono in merito; l'utilizzo edificatorio delle varie particelle deve essere oggetto di trascrizione ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del Codice civile, e gli atti relativi alla trascrizione devono far parte della documentazione a corredo della segnalazione certificata di agibilità prevista dall'articolo 24, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001m n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)), pena la nullità della segnalazione.

5. Nelle more dell'aggiornamento della disciplina regionale delle trasformazioni ammesse nelle zone agricole, l'edificazione per fini residenziali nelle zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale è consentita con una superficie minima di intervento fissata in un ettaro, così come anche previsto dal decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994, con indice fondiario pari a 0,03 mc/mq sul primo ettaro da ridursi a 0,015 sul secondo ettaro e ulteriormente da ridursi a 0,0075 sul terzo ettaro, alle seguenti condizioni:

- a) le possibilità edificatorie prescindono dal possesso dei requisiti di coltivatore diretto e/o IAP in capo al richiedente e sono subordinate, esclusivamente, alla presentazione di idoneo progetto di miglioramento fondiario. Il lotto non può essere frazionato e deve pertanto essere vincolato per la dura-

- ta di 10 anni con atto d'obbligo;
- b) che lo scarico delle acque reflue confluisca unicamente in idoneo impianto di smaltimento ad ossi-digestione totale IMHOFF, regolarmente da autorizzarsi a norma;
 - c) che gli interessati, al fine di preservare il decoro dell'agro e contestualmente di tutelare maggiormente le aree agricole dal rischio incendi, provvedano annualmente allo sfaldamento e alla pulizia del lotto dalle sterpaglie. Tale impegno deve essere preventivamente assunto mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio all'emissione del titolo abilitativo demandando, per il controllo e l'attuazione, alla Guardia Forestale.

6. Sono ammessi, inoltre, senza la limitazione del lotto minimo di cui al comma 5, i mutamenti di destinazione d'uso di fabbricati esistenti legittimamente realizzati per adibirli ai medesimi fini residenziali.

7. Nei centri rurali individuati ai sensi dell'articolo 8, comma 3, del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994, dai piani urbanistici comunali in adeguamento al Piano paesaggistico regionale che hanno concluso positivamente la procedura di verifica di coerenza di cui all'articolo 31 della legge regionale 22 aprile 2002, n. 7 (legge finanziaria 2002), non si applicano le limitazioni del comma 5.

8. Negli ambiti di paesaggio costieri, fino all'adeguamento dei piani urbanistici comunali al Piano paesaggistico regionale, non è consentita la realizzazione dei punti di ristoro di cui all'articolo 10 del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994.

9. Per l'esercizio del turismo sostenibile e per lo sviluppo turistico del territorio extraurbano possono essere utilizzati edifici preesistenti e dismessi di proprietà pubblica o non utilizzati da almeno dieci anni se di proprietà privata, da adibire a punti di ristoro di cui all'articolo 10 del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994, anche in attesa dell'adeguamento dei piani urbanistici comunali al Piano paesaggistico regionale. Gli interventi di ri-funionalizzazione non devono determinare opere di urbanizzazione a rete.

10. Le disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994, integrate da quelle di cui ai commi da 2 a 8, sono di immediata applicazione e prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi, sul PPR e sulle altre vigenti disposizioni normative regionali.

11. Negli ambiti di paesaggio costieri è inoltre consentita la realizzazione degli alberghi rurali, così come disciplinato dagli articoli 42 e 43 della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1 (Legge di semplificazione 2018);

12. Le disposizioni del presente articolo sono di immediata applicazione e prevalgono sugli atti di pianificazione, anche settoriale, e sugli strumenti urbanistici generali e attuativi e sulle altre vigenti disposizioni normative regionali.

Art. 11

Interventi per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti

1. Ai fini del presente articolo si definiscono sottotetti i volumi compresi tra l'estradosso della chiusura orizzontale superiore, anche non calpestabile, dell'ultimo livello agibile e l'intradosso delle falde della copertura a tetto, localizzati all'interno della sagoma dell'edificio regolarmente approvata con titolo abilitativo, ove prescritto.

2. Nelle zone urbanistiche A sono consentiti gli interventi di riuso dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo e/o aziendale. Il riuso dei sottotetti è consentito purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti, e, relativamente alle altezze, sia assicurata per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2,40 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,20 metri per spazi accessori e servizi; per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare è consentita rispettivamente la riduzione a 2,20 metri per spazi ad uso abitazione e a 2,00

metri per accessori e servizi.

3. Ai fini del riuso dei sottotetti sono consentite modifiche interne consistenti nello spostamento o nella realizzazione di solai intermedi e modifiche esterne consistenti nell'apertura di finestre e lucernari, necessari ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dei nuovi vani. Nella zona urbanistica A tali modifiche devono essere tipologicamente compatibili con i caratteri costruttivi ed architettonici degli edifici interessati, secondo quanto indicato per le opere similari dal piano particolareggiato.

4. Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di cui ai commi 2 e 3, in presenza di un unico livello agibile, è considerato sottotetto il volume compreso tra l'estradosso della chiusura orizzontale inferiore e l'intradosso delle falde di copertura a tetto, localizzato all'interno della sagoma dell'edificio regolarmente approvata con titolo abilitativo, se prescritto.

5. Nelle zone urbanistiche B, C, E ed F sono consentiti gli interventi di recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo e/o aziendale. Il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti è consentito purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti e, relativamente alle altezze, sia assicurata per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2,70 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,40 metri per spazi accessori e servizi; per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare è consentita rispettivamente la riduzione a 2,55 metri per spazi ad uso abitativo e a 2,25 metri per accessori e servizi.

6. Ai fini del recupero con incremento volumetrico dei sottotetti sono consentite modifiche interne consistenti nello spostamento di solai intermedi e modifiche esterne consistenti nella variazione delle altezze di colmo e di gronda, delle linee di pendenza delle falde e quelle per l'apertura di finestre e lucernari, necessarie ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dei nuovi vani. I valori massimi raggiungibili di altezza interna sono fissati rispetti-

vamente in 3,60 metri per l'altezza al colmo e in 2,20 metri per l'altezza alla gronda; in caso di arretramento dell'ampliamento rispetto al filo della facciata dell'edificio è consentito l'aumento dell'altezza interna misurata alla gronda del sottotetto ampliato fino ad un massimo di 2,40 metri, proporzionalmente alla pendenza della falda dell'ampliamento.

7. Il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti è consentito unicamente per i sottotetti che rispettino una delle seguenti condizioni:

- a) abbiano un'altezza interna alla gronda non inferiore a 0,50 metri e falde con una pendenza minima del 20 per cento;
- b) abbiano falde con una pendenza minima del 25 per cento e purché il nuovo volume non determini il superamento dell'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico per il lotto.

8. L'altezza media ponderale è calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa; gli eventuali spazi di altezza inferiore a 1,50 metri devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e può esserne consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio; in corrispondenza delle fonti di luce la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.

9. Nei sottotetti oggetto degli interventi previsti nel presente articolo il volume urbanistico è determinato dal volume geometrico del sottotetto, misurato all'esterno delle pareti perimetrali e all'intradosso del solaio di copertura, ed è ammesso anche mediante:

- a) il superamento degli indici volumetrici e dei limiti di altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali;
- b) il superamento dei limiti di distanza da fabbricati, da pareti finestrate e dai confini previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali, fino ai limiti previsti dal Codice civile, solo se realizzato in prosecuzione delle murature perimetrali dell'edificio.

Art. 12

Interventi per il riuso degli spazi
di grande altezza

1. Nelle zone urbanistiche A, B, C, E ed F è sempre consentita la realizzazione di soppalchi a condizione che non pregiudichino la statica dell'edificio. I soppalchi possono essere ottenuti anche attraverso la traslazione di partizioni interne orizzontali, diverse dai solai di calpestio, non più funzionali all'organismo edilizio, quali solai di contro soffitto privi di qualsiasi valore artistico, decorativo, costruttivo e materico.

2. I soppalchi sono ammessi per non più del 50 per cento della superficie sottostante e per le unità abitative che abbiano altezze libere di interpiano minime di 4,60 metri, tali da permettere una ripartizione delle altezze per gli spazi sottostanti non inferiore a 2,40 metri e per la parte soprastante una altezza media non inferiore a 2,00 metri. 3. Nei vani individuati con la nuova ripartizione, sia al piano inferiore che a quello superiore, sono rispettate le altre prescrizioni igienico-sanitarie previste dallo strumento urbanistico comunale.

4. Le nuove superfici in aumento individuate con la realizzazione dei soppalchi rientrano nel calcolo delle superfici finestrate. Nelle zone urbanistiche A sono ammesse nuove aperture finestrate così come indicate al comma 3. Per le altre zone urbanistiche l'apertura di eventuali nuove superfici finestrate è ammessa nel rispetto delle regole compositive del prospetto originario.

5. Il soppalco è realizzato in arretramento rispetto alle pareti esterne del prospetto principale di almeno 1 metro. La ripartizione in nessun caso si addossa a finestre e/o aperture esistenti per non alterare di riflesso l'originaria ripartizione orizzontale del manufatto sul prospetto.

6. La realizzazione di un soppalco non determina la realizzazione di un nuovo volume urbanistico e non richiede nuove aree per par-

cheggio.

Art. 13

Mutamenti di destinazione d'uso

1. Il mutamento della destinazione d'uso degli immobili interessati dagli interventi previsti negli articoli 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 e 12 è ammesso nel rispetto delle disposizioni (Destinazione d'uso) previste negli strumenti urbanistici vigenti e così come previsto dall'articolo 11 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative), come integrato dalla legge regionale n. 1 del 2019 e dalla presente legge.

Art. 14

Piani di risanamento

1. All'interno dei piani di risanamento urbanistico (Piani attuativi), nell'ambito dell'edilizia contrattata e previa richiesta degli interessati, è permessa la sostituzione dei lotti destinati a standard urbanistici con lotti, edificabili, a condizione che il lotto edificabile da sostituire come standard abbia maggiore e/o uguale superficie e che tale sostituzione non comporti aumento di volumetria rispetto a quanto previsto dal piano attuativo.

Art. 15

Disposizioni comuni

1. Possono usufruire degli incrementi volumetrici previsti dalla presente legge anche le strutture turistico-ricettive che abbiano già usufruito 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), dall'articolo 13 della 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), dall'articolo 31 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), e successive modifiche ed integrazioni, fino alla concorrenza del 25 per cento del volume originario legittimamente esistente.

2. Gli incrementi volumetrici previsti dalla presente legge non sono computati nel dimensionamento di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 8 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni.

3. L'unità immobiliare a uso residenziale risultante da incremento volumetrico previsto dalla legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni, e dall'articolo 29 bis della legge regionale n. 8 del 2015, ricompresa nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C, E ed F, può essere frazionata solo se la più piccola delle unità derivate ha una superficie lorda superiore a 40 metri quadri. Negli altri casi l'incremento volumetrico non può essere utilizzato per generare ulteriori unità immobiliari e non può essere alienato separatamente dall'unità che lo ha generato. Il vincolo di non alienazione ha durata decennale ed è trascritto nei registri immobiliari.

4. Le disposizioni di cui all'articolo 4 si applicano anche agli edifici che sono stati destinati all'esercizio delle attività turistico-ricettive in data successiva all'entrata in vigore della presente legge.

5. Continuano a trovare applicazione le disposizioni di cui agli articoli 4, 13, comma 1, lettera e), della legge regionale n. 4 del 2009, limitatamente all'espletamento e conclusione dei procedimenti instaurati, entro il termine del 29 novembre 2014, che abbiano già conseguito il positivo parere della Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica o l'autorizzazione paesaggistica, e, qualora necessaria, la positiva valutazione di verifica ai sensi dell'articolo 3, comma 2, della medesima legge regionale n. 4 del 2009.

6. I volumi oggetto di condono edilizio sono computati nella determinazione del volume urbanistico cui parametrare l'incremento volu-

metrico.

7. La distanza dalla linea di battigia marina si misura dal punto più esterno del perimetro del manufatto più prossimo al mare. La linea di battigia marina è quella rappresentata nella specifica cartografia pubblicata nel sito web istituzionale della Regione.

8. Gli interventi previsti negli articoli 2, 3, 5, 8, 12, 13 e 14 sono realizzati mediante Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) mentre quelli indicati dagli articoli 4, 6, 7, 9, 10 e 11 sono soggetti invece a permesso di costruire. Qualora gli interventi siano soggetti ad autorizzazione paesaggistica, essa è rilasciata dall'ente delegato ai sensi della legge regionale n. 28 del 1998, e successive modifiche ed integrazioni.

9. È consentito ricorrere alle ulteriori condizioni previste dagli articoli 6 o 7 per il rilascio del titolo necessario all'esecuzione di varianti in corso d'opera sostanziali a progetti assentiti ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni, anche nel caso in cui alla data di presentazione dell'istanza l'edificio originario sia stato oggetto di integrale demolizione.

10. È consentita l'ultimazione delle opere precedentemente assentite nelle zone a rischio idrogeologico elevato o molto elevato seppure, nel frattempo, sia eventualmente decaduto il titolo abilitativo, a condizione che si rispetti il progetto precedentemente assentito.

11. Nella zona urbanistica A, e nelle zone urbanistiche B, C ed F e negli edifici con destinazione residenziale legittimamente realizzati in altre zone urbanistiche, è inoltre consentito l'incremento volumetrico, non cumulabile con quelli previsti dalla presente legge necessario a garantire la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, di 150 metri cubi per ciascun disabile ivi residente e facente parte del nucleo familiare.

12. Per gli interventi previsti nella presente legge è consentito il superamento dei limiti di distanza da fabbricati, da pareti finestrate e

dai confini previsti dalle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali, fino ai limiti previsti dal Codice civile e dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765).

13. Gli articoli della presente legge, trattandosi di disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio, sono di immediata applicazione e prevalgono sugli atti di pianificazione, anche settoriale, e sugli strumenti urbanistici generali e attuativi e sulle altre vigenti disposizioni normative regionali.

14. Gli interventi dei Programmi integrati, di demolizione e ricostruzione, di riqualificazione, di rinnovo e ampliamento del patrimonio edilizio esistente, possono beneficiare di un ulteriore incremento volumetrico del 10 per cento, oltre a quelli già previsti dalla presente legge, alle seguenti condizioni:

- a) nel caso in cui tali interventi prevedano l'impiego prevalente, per almeno il 70 per cento del totale, di materiali estratti, prodotti e/o assemblati all'interno del territorio regionale;
- b) l'impiego di tali materiali da costruzione quali, a titolo esemplificativo: coibenti termo-acustici/sughero, tegole laterizie, tetti in legno e/o legno lamellare, solai in laterocemento pre-calcolati, ringhiere e parapetti, rivestimenti esterni in pietra, infissi interni ed esterni, laterizi e/o blocchi coibenti portanti, per timpani divisori e rifodere, deve essere asseverato dal tecnico progettista e dal direttore dei lavori a lavori ultimati, mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, redatta ai sensi e per gli effetti degli articoli 38 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa (Testo A));
- c) i tecnici incaricati progettisti, strutturalisti,

responsabili della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e i direttori dei lavori fino all'abitabilità/agibilità, devono essere operanti in Sardegna da almeno cinque anni da accertarsi mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Art. 16

Abrogazioni

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogate le seguenti disposizioni:

- a) gli articoli 1, 2, 3, 4, 5 e 8 della legge regionale n. 4 del 2009;
- b) gli articoli 26, 26 bis, 29 bis, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 e 41 della legge regionale n. 8 del 2015, e successive modifiche ed integrazioni;
- c) gli articoli 35, 36, 37, 38 e 39 della legge regionale n. 1 del 2019.

Art. 17

Disposizioni finali, di entrata in vigore e di redazione di un testo coordinato

1. La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna (BURAS).

2. Entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge il Presidente della Regione provvede ai soli fini conoscitivi, su proposta dell'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica, alla pubblicazione nel BURAS di un testo coordinato delle leggi regionali modificate.