

CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA

PROPOSTA DI LEGGE

N. 76

presentata dai Consiglieri regionali
PERU - OPPI - SECHI - MORO - GALLUS

il 20 novembre 2019

Norme per il miglioramento del patrimonio edilizio esistente

RELAZIONE DEI PROPONENTI

La presente proposta di legge prende atto della necessità di miglioramento e adeguamento del patrimonio edilizio esistente, sia esso destinato alla residenza, alle attività produttive e turistico-ricettive, ai servizi e all'edificato rurale, adeguandolo, anche attraverso incrementi volumetrici e di demolizione e ricostruzione, alle mutate esigenze sociali e imprenditoriali.

La proposta introduce modifiche rispetto alle precedenti normative, che si configuravano come interventi emergenziali, tenendo conto degli effetti prodotti da tali normative e dalle osservazioni e segnalazioni in merito prodotte questi anni da cittadini, operatori e amministratori locali.

La proposta modifica alcuni articoli della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8, riunendo sotto un'unica normativa, ma con differenti specifiche, le diverse categorie di interventi consentiti, disciplinando in particolare tutti quegli ambiti sensibili sotto il profilo paesaggistico e ambientale e considerando gli interventi proposti, finalizzati e condizionati al miglioramento qualitativo e quantitativo di strutture ormai inadeguate e obsolete, come una risposta alla necessità di riduzione del nuovo consumo di suolo non già trasformato.

Lo stato generale del patrimonio esistente, inoltre, non può essere inteso come statico e immutabile; al contrario si configura come un processo continuativo ed evolutivo e, in ragione di ciò, si propone il mantenimento senza limite temporale delle norme che ne consentono il miglioramento e l'adeguamento, anche in considerazione del fatto che, sin dall'introduzione dei primi provvedimenti in materia, si è periodicamente manifestata la necessità di proroghe, modalità, questa, che non si ritiene adeguata per fornire certezza e chiarezza ai soggetti interessati.

TESTO DEL PROPONENTE

Art. 1

Modifiche all'articolo 30 della legge regionale n. 8 del 2015 (Interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente)

1. L'articolo 30 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) è sostituito dal seguente: "Art. 30 (Interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente)

1. È consentito, nel rispetto delle condizioni previste dal presente capo, l'incremento volumetrico degli edifici esistenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B, C, D, E, F e G.

2. Nei centri di antica e prima formazione l'incremento volumetrico può essere realizzato unicamente negli edifici che non conservano rilevanti tracce dell'assetto storico e che siano in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto, previa approvazione di un Piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale ed esteso all'intera zona urbanistica o previa verifica di cui all'articolo 2 della legge regionale 4 agosto 2008, n. 13 (Norme urgenti in materia di beni paesaggistici e delimitazione dei centri storici e dei perimetri cautelari dei beni paesaggistici e identitari), e successive modifiche ed integrazioni. Gli interventi sono ispirati al principio dell'armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto e possono determinare, per ciascuna unità immobiliare, un incremento volumetrico massimo del 20 per cento del volume urbanistico esistente fino a un massimo di 90 metri cubi.

3. Nelle zone urbanistiche A e B, non ricomprese nel centro di antica e prima formazione e C l'incremento volumetrico può essere realizzato, per ciascuna unità immobiliare, nella misura massima del 20 per cento del volume urbanistico esistente con un massimo di 90 metri cubi, nelle zone A e del 30 per cento del volume urbanistico esistente nelle zone B e C.

4. Nei casi previsti dal comma 3 è concesso un

ulteriore incremento volumetrico del 5 per cento del volume urbanistico esistente, con conseguente proporzionale aumento della soglia volumetrica massima, nelle seguenti ipotesi alternative:

a) l'intervento determini l'efficientamento energetico dell'intera unità immobiliare, nel rispetto dei parametri di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva n. 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), e successive modifiche ed integrazioni;

b) l'intervento includa soluzioni finalizzate alla riduzione degli effetti delle "isole di calore", inclusa la realizzazione di tetti verdi e di giardini verticali;

c) l'intervento includa soluzioni per il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue.

5. Nella zona urbanistica D con destinazione industriale o artigianale l'incremento volumetrico può essere realizzato esclusivamente se strettamente connesso alle predette destinazioni, con esclusione di qualunque destinazione abitativa, residenziale o commerciale, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, del 25 per cento del volume urbanistico esistente. Nei fabbricati residenziali esistenti adibiti come prima casa del titolare dell'impresa o del custode sono consentiti gli incrementi volumetrici di cui al comma 3.

6. Nella zona urbanistica D con destinazione commerciale e nella zona urbanistica G, l'incremento volumetrico può essere realizzato, con esclusione di qualunque destinazione abitativa e residenziale, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, del 20 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 400 metri cubi. Nei fabbricati residenziali esistenti adibiti come prima casa del titolare dell'impresa o del custode sono consentiti gli incrementi volumetrici di cui al comma 3.

7. Fino all'adeguamento e revisione del PPR nella zona urbanistiche E per gli immobili destinati ad usi agro-silvo-pastorali e per quelli ad uso residenziale, l'incremento volumetrico consentito è determinato rispettivamente nella seguente misura massima:

a) per gli immobili compresi nella fascia costiera tra i 300 ed i 2.000 metri dalla linea di battigia, ridotti a 150 e 1.000 metri nelle isole minori, è consentito l'incremento della volumetria esistente alla data del 31 marzo 2019, nella misura del

10 per cento per funzioni agro-silvo-pastorali e nella misura del 10 per cento per uso residenziale. Oltre la fascia dei 2.000 metri, ovvero 1.000 metri nelle isole minori, l'incremento volumetrico consentito è del 20 per cento;

b) per gli immobili compresi nella fascia costiera tra i 300 ed i 2.000 metri dalla linea di battigia, ridotti a 150 e 1.000 metri nelle isole minori, è consentito l'incremento volumetrico degli immobili destinati ad uso residenziale fino al 20 per cento della volumetria esistente al 31 marzo 2019 a condizione che siano previsti interventi di riqualificazione dell'intera unità immobiliare oggetto dell'intervento e tali da determinare una riduzione di almeno il 15 per cento del fabbisogno di energia primaria oppure si dimostri che l'unità immobiliare rientra nei parametri di cui al decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche e integrazioni. Oltre la fascia dei 2.000 metri, ovvero 1.000 metri nelle isole minori, è consentito, nel rispetto delle condizioni di cui al presente comma, l'adeguamento e l'incremento volumetrico fino al 20 per cento.

8. Gli incrementi volumetrici di cui alle lettere a) e b) all'interno degli ambiti costieri sono così disciplinati:

a) nei comuni non dotati di PUC adeguato al PPR, indipendentemente dalla loro collocazione, non seguono la disciplina transitoria dell'articolo 83 delle Norme Tecniche di attuazione del PPR ma la disciplina del comma 2, punto 2 dell'articolo 20 delle stesse norme, devono tendere alla riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti produttivi e devono ottenere la positiva valutazione della procedura di intesa, di cui all'articolo 11 delle Norme tecniche di attuazione del PPR;

b) nei comuni dotati di PUC adeguato al PPR sono conformi alla disciplina dello stesso PUC e pertanto sempre attuabili.

9. Fino all'adeguamento e revisione del PPR nella zona urbanistiche E all'interno della fascia costiera dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, per i fabbricati di proprietà dell'imprenditore agricolo destinati ad usi agro-silvo-pastorali si possono realizzare unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, finalizzati agli stessi usi ed al miglioramento

della qualità architettonica e del contesto paesaggistico. È consentito l'adeguamento e l'incremento volumetrico fino al 30 per cento della volumetria esistente alla data del 31 marzo 2009, a condizione che le volumetrie siano finalizzate agli stessi usi e tendano alla riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti produttivi e ottengano la positiva valutazione della procedura di intesa, di cui all'articolo 11 delle Norme tecniche di attuazione del PPR.

10. Nella zona urbanistica A, e nelle zone urbanistiche B e C e negli edifici con destinazione residenziale legittimamente realizzati in altre zone urbanistiche, è altresì consentito l'incremento volumetrico, non cumulabile con quelli previsti dai commi 2, 3 e 4, necessario a garantire la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, di 120 metri cubi. L'istruttoria delle pratiche relative all'esecuzione delle opere previste dal presente comma riveste carattere di assoluta priorità nei confronti delle altre ordinarie pratiche edilizie.

11. Nei comuni non dotati di PUC adeguato al PPR, nelle zone urbanistiche C, D e G ricadenti in ambito vincolato per effetto dell'articolo 134 del decreto legislativo n. 42 del 2004, gli interventi di incremento volumetrico di cui ai commi 4, 5, 6, sono conformi all'articolo 15 comma 2, lettere a) e b) e comma 3 delle Norme tecniche di attuazione del PPR e quindi sempre attuabili, indipendentemente dalla disciplina urbanistica prevista. Nel caso del comma 3 non si applica la disciplina del comma 4 delle Norme tecniche di attuazione del PPR e quindi sempre attuabili, indipendentemente dalla disciplina urbanistica prevista, in quanto incremento volumetrico su fabbricati esistenti ed è sufficiente la verifica della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004. Nei comuni dotati di PUC adeguato al PPR, nella zona urbanistica C ricadente in ambito vincolato per effetto dell'articolo 134 del decreto legislativo n. 42 del 2004, gli interventi di incremento volumetrico sono conformi alla disciplina dello stesso PUC e pertanto sempre attuabili.".

Art. 2

Abrogazione dell'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015 (Interventi di incremento volumetrico delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive)

1. L'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015 è abrogato.

Art. 3

Modifiche all'articolo 39 della legge regionale n. 8 del 2015 (Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione)

1. L'articolo 39 della legge regionale n. 8 del 2015 è sostituito dal seguente:

"Art. 39 (Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente)

1. La Regione promuove il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente.

2. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, in tutti gli edifici, su istanza del privato interessato e senza che sia necessaria una previa deliberazione del consiglio comunale è consentita, salvo quanto diversamente disposto nei commi seguenti, oltre la ricostruzione di un volume pari a quello demolito, la concessione di un incremento volumetrico massimo pari al 30 per cento del volume demolito, e fino a un limite massimo di 1.000 metri cubi anche in superamento dei parametri volumetrici e dell'altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali.

3. Nel caso degli incrementi fino al 30 per cento di cui al comma 2, il consiglio comunale può approvare con apposita deliberazione il superamento del limite massimo di 1.000 metri cubi, purché all'interno del 30 per cento del volume demolito.

4. Negli ambiti di paesaggio costiero tutti gli interventi previsti dal presente articolo, anche non destinati ad attività turistico-ricettive, devono attenersi alle "Linee guida per la configurazione degli incrementi volumetrici rispetto al corpo di fabbrica esistente" per l'inserimento nel contesto paesaggistico, contenute nell'Allegato alla deli-

bera della Giunta regionale n. 36/12 del 14 luglio 2015.

5. Gli interventi di cui al comma 1, sono consentiti anche sugli edifici non destinati ad attività turistico ricettive localizzati nei 300 metri dalla linea di battigia marina, ridotti a 150 metri nelle isole minori, anche con modifica della sagoma originaria ma senza incremento volumetrico.

6. Nelle ipotesi del comma 3, nel caso in cui l'intervento preveda la ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico, il consiglio comunale con la stessa deliberazione di cui al comma 3 stabilisce i parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento. Negli ambiti rurali non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni regionali ove l'intervento riguardi edifici a destinazione residenziale. Nelle zone territoriali omogenee H di salvaguardia ambientale non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni regionali.

7. Nelle ipotesi del comma 3, se l'intervento prevede la ricostruzione in diverso lotto urbanistico, il consiglio comunale con la medesima deliberazione di cui al comma 3, adotta, ove necessaria, la variante allo strumento urbanistico, individuando l'area di trasferimento delle volumetrie determinando i parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento. Non è consentito il trasferimento delle volumetrie all'interno delle zone territoriali omogenee H.

8. 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.

9. Il credito volumetrico è parametrato al volume urbanistico dell'edificio oggetto di intervento, con esclusione delle volumetrie realizzate ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale n. 4 del 2009 e dell'articolo 38 della legge regionale n. 8 del 2015. 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.

10. Gli incrementi volumetrici possono determinare la realizzazione di corpi di fabbrica separati. 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 deve essere oggetto di riqualificazione in funzione della tipologia edilizia e del contesto.

11. 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.

12. 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.

13. L'edificio da costruire deve essere:

a) ad energia quasi zero (nzeb) come definito dall'articolo 2, comma 1, lettera l-octies) del decreto legislativo n. 192 del 2005;

b) dotato di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;

c) dotato di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora plurimobiliare con almeno due livelli fuori terra.

14. 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.

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

a) 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;

b) che ricadono nelle aree di cui all'articolo 41, comma 1 lettere a), b) e c).

16. 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 piano paesaggistico regionale che ammetta tale tipologia di intervento per l'edificio.

17. Al fine di migliorare qualitativamente l'offerta ricettiva sono consentiti interventi di ristrutturazione, anche con incremento volumetrico, delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive. Gli interventi possono esse-

re attuati anche mediante demolizione e ricostruzione anche con modifica della sagoma originaria e gli incrementi volumetrici possono determinare la realizzazione di corpi di fabbrica separati, secondo i criteri stabiliti al comma 4. 18. Gli interventi di cui al comma 1 possono riguardare anche le strutture turistico-ricettive localizzate nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, ridotti a 150 metri nelle isole minori.

19. Gli eventuali incrementi volumetrici di cui al comma 17:

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;

b) 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.

20. Possono usufruire degli incrementi volumetrici previsti nel comma 1 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), e successive modifiche ed integrazioni.

21. Possono usufruire degli incrementi volumetrici previsti nel comma 1 anche le strutture turistico-ricettive che abbiano già usufruito degli incrementi previsti dal capo I e dall'articolo 13, comma 1, lettera e) 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 presente legge, unicamente fino al concorrere del 25 per cento del volume originario, esistente alla data dell'ampliamento in deroga.".

Art. 4

Modifiche dell'articolo 37 della legge regionale
n. 8 del 2015 (Efficacia, durata e valutazione
degli effetti)

1. Il comma 1 dell'articolo 37 della legge
regionale n.8 del 2015, è così sostituito:
"1. Le disposizioni di cui al presente capo si ap-
plicano senza limite temporale."