

CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA

DISEGNO DI LEGGE

N. 108

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

il 7 febbraio 2020

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

RELAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

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

Al tal fine si è scelto di apportare modifiche sostanziali, nel rispetto della normativa vigente, del Piano paesaggistico regionale (PPR), delle recenti sentenze della Corte costituzionale ed in linea con l'orientamento politico del governo regionale ad alcune leggi, quali la 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), la legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), la legge regionale 28 luglio 2017, n. 16 (Norme in materia di turismo). Si è proceduto, inoltre, all'attuazione dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Ripubblicazione del testo del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante: "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Gli interventi non attengono a beni paesaggistici tutelati dal Piano paesaggistico regionale.

In riferimento agli ampliamenti, sono stati previsti ulteriori incrementi volumetrici per gli edifici e le strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive ricadenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B, C, D, E, G ed incrementi volumetrici per gli edifici e le strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive ricadenti nella zona urbanistica F. In tale ultimo caso gli incrementi ri-

guardano sia le strutture ubicate nella fascia oltre i 300 metri dalla linea di battigia, sia quelle nei 300 metri che ricadano nelle aree individuate ai sensi dell'articolo 10 bis, comma 2, lettera b), della legge regionale n. 45 del 1989. Nelle strutture turistico-ricettive è autorizzato finanche l'incremento del numero delle stanze.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

È stata data attuazione all'articolo 2 bis decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, per la parte che attiene alle distanze. La legge non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

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

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

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

La lettera b) dispone che l'area in cui può essere realizzato l'intervento abbia superficie non inferiore all'ettaro, il permesso in caso di corpi ubicati in comuni limitrofi deve essere rilasciato dal Comune in cui ricada, che l'asservimento deve essere trascritto ai sensi degli articoli 2643, comma 2 bis, e 2645 quater del codice civile.

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

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

Nello specifico, nella lettera a) la percentuale massima dell'incremento volumetrico del volume urbanistico esistente è innalzata da 20 per cento a 25 per cento e il limite massimo di 70 metri cubi è innalzato a 90 metri cubi. La lettera b) aggiunge i commi 3 bis e 3 ter all'articolo 30 del testo originario.

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

Il comma 3 ter prevede incrementi volumetrici anche per le strutture ubicate nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, nella misura del 20 per cento per un massimo di 100 metri cubi, nel caso in cui ricadano nelle aree individuate ai sensi dell'articolo 10 bis, comma 2, lettera b), della legge regionale n. 45 del 1989.

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

Si prevede che il riconoscimento della premialità sia subordinato al verificarsi di almeno due delle fattispecie indicate e sono inserite ulteriori fattispecie per l'assegnazione della premialità.

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

Alla lettera e) è inserito il comma 5 bis che per capannoni monopiano con destinazione industriale o artigianale prevede incrementi alternativi della superficie utile nella misura del 40 per cento in

caso di realizzazione di un solaio interno oppure incrementi misti, di volume e di superficie, che non superino complessivamente il 40 per cento della superficie originaria.

Alla lettera f) è inserito il comma 6 bis che per i capannoni monopiano con destinazione commerciale prevede incrementi alternativi nella misura del 30 per cento in caso di realizzazione di un solaio interno, oppure incrementi misti, di volume e di superficie, a condizione l'incremento complessivo della superficie utile non ecceda il 30 per cento di quella originaria.

L'articolo 3 si compone otto lettere e modifica l'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015.

Alla lettera a) vengono ammessi incrementi volumetrici nelle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive che permettano l'incremento del numero delle stanze.

Alla lettera b) la percentuale di incrementi volumetrici previsti è innalzata dal 25 per cento al 30 per cento ed è prevista la cessione degli incrementi volumetrici anche da parte dei proprietari delle strutture turistico-ricettive ad altri proprietari.

Alla lettera c) sono previsti anche per le strutture turistico-ricettive ricadenti in zona F nelle aree individuate ai sensi dell'articolo 10 bis, comma 2, lettera b), della legge regionale n. 45 del 1989 incrementi nella misura massima del 25 per cento.

Alla lettera d) si prevede anche per le strutture turistico alberghiere una premialità al verificarsi di determinate fattispecie.

Alla lettera e) si dispone in merito alla cumulabilità degli incrementi volumetrici, si applica anche agli incrementi di cui ai commi 3 e 3 bis del testo normativo originario.

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

Alla lettera g) si abroga il comma 6.

Alla lettera h) si ammettono incrementi volumetrici nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina nelle ipotesi di cui al comma 3 bis.

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

Alla lettera a) sono consentiti anche nelle zone urbanistiche C ed F interventi di riuso dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo.

Alla lettera b) è aggiunta la zona omogenea F.

La lettera c) dispone l'abrogazione della lettera b) dell'elencazione che attiene ai limiti di distanza dai fabbricati.

L'articolo 5 introduce alla legge regionale n. 8 del 2015 l'articolo 32 bis che si compone di cinque commi ed attiene agli interventi di recupero dei seminterrati, piani pilotis e locali al piano terra a determinate condizioni.

L'articolo 6 si compone di due lettere e modifica l'articolo 33 della legge regionale n. 8 del 2015.

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

La lettera b) modifica la ripartizione delle altezze per gli spazi sottostanti i soppalchi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'articolo 17 si compone di quattro commi e dispone l'attuazione dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 che attiene alle distanze.

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

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

TESTO DEL PROPONENTE

Titolo I

Disposizioni per il riuso, la riqualificazione
ed il recupero del patrimonio edilizio esistente
ed altre disposizioni
in materia di governo del territorio

Capo I

Modifiche alla legge regionale n. 8 del 2015

Art. 1

Modifiche all'articolo 26
della legge regionale n. 8 del 2015
(Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali)

1. All'articolo 26 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), sono apportate le seguenti modifiche:

- a) nel comma 3, le parole "gli strumenti urbanistici comunali 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, devono essere contigui" sono sostituite dalle seguenti: "si può raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali, anche non contigui, ed anche ubicati in comuni limitrofi; l'asservimento perdura finché permane l'edificio ed anche in caso di alienazione dei corpi separati.";
- b) dopo il comma 3 sono aggiunti i seguenti:
"3 bis. L'area dove è realizzato l'intervento non può comunque avere superficie inferiore ad un ettaro;
3 ter. Nel caso di utilizzo di più corpi aziendali ubicati in comuni limitrofi il permesso di costruire è rilasciato dal comune dove è ubicato l'intervento. I diversi comuni dove sono ubicati gli altri corpi aziendali si

esprimono nell'ambito della conferenza di servizi di cui all'articolo 38 della legge regionale 20 ottobre 2016, n. 24 (Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi)

3 quater. L'asservimento degli altri corpi aziendali a quello oggetto di edificazione forma oggetto di trascrizione nei registri immobiliari ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, primo comma, numero 2 bis) del codice civile e dell'articolo 2645-quater del codice civile.";

- c) il comma 5 è abrogato.

Art. 2

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

1. All'articolo 30 della legge regionale n. 8 del 2015 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) nel secondo periodo del comma 2, le parole: "20 per cento" sono sostituite dalle seguenti: "25 per cento" e le parole: "70 metri cubi" sono sostituite dalle seguenti: "90 metri cubi";
- b) dopo il comma 3 sono aggiunti i seguenti: "3 bis. Nella zona urbanistica F l'incremento volumetrico per le strutture residenziali, ubicate nella fascia oltre i 300 metri dalla linea di battigia, può essere realizzato, per ciascuna unità immobiliare, nella misura massima del 30 per cento del volume urbanistico esistente sino ad un massimo di 150 metri cubi.
3 ter. Nella zona urbanistica F possono usufruire dell'incremento volumetrico nella misura del 20 per cento sino ad un massimo di 100 metri cubi, le unità immobiliari, ubicate nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, che ricadano nelle aree individuate ai sensi dell'articolo 10 bis, comma 2, lettera b), della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale).";
- c) nel comma 4:
- 1) le parole "dal comma 3" sono sostituite dalle seguenti: "dai commi 3 e 3 bis" e le parole "5 per cento" sono sostituite

- dalle seguenti: "10 per cento";
- 2) le parole "nelle seguenti ipotesi alternative" sono sostituite dalle seguenti: "nel caso in cui si verificano almeno due delle seguenti ipotesi";
 - 3) dopo la lettera c) sono aggiunte le seguenti:
 - "c bis) l'intervento preveda l'impiego di materiali locali nella misura di almeno il 20 per cento;
 - c ter) l'intervento preveda l'impiego di tecniche costruttive che consentano, nei casi di demolizione e ristrutturazione, il recupero e riutilizzo di componenti costituenti l'edificio;
 - c quater) l'intervento preveda l'utilizzo di materiali riciclati nella misura di almeno il 20 per cento.";
 - d) dopo il comma 4 è aggiunto il seguente: "4 bis. Nei casi previsti dai commi 3 e 3 bis i crediti volumetrici possono essere ceduti dai proprietari aventi diritto ai proprietari di altre unità immobiliari:
 - a) facenti parte dello stesso edificio o dello stesso complesso edilizio;
 - b) ricadenti in diversi comparti, facenti parte della stessa lottizzazione;
 - c) ricadenti in lottizzazioni limitrofe, purché site nella stessa zona omogenea.";
 - e) dopo il comma 5 è aggiunto il seguente: "5 bis Nei capannoni monopiano con destinazione industriale o artigianale, ubicati nella zona urbanistica D, in alternativa agli incrementi volumetrici del 25 per cento di cui al comma 5, sono ammessi incrementi della superficie utile nella misura del 40 per cento che prevedano la realizzazione di un solaio interno oppure incrementi misti, di volume e di superficie, a condizione che l'incremento complessivo della superficie utile non ecceda il 40 per cento di quella originaria.";
 - f) dopo il comma 6 è aggiunto il seguente: "6 bis Nei capannoni monopiano con destinazione commerciale, ubicati nella zona urbanistica D, in alternativa agli incrementi del 25 per cento di cui al comma 5, sono ammessi incrementi della superficie utile nella misura del 30 per cento che prevedano la realizzazione di un solaio interno oppure incrementi misti, di volume e di superficie, a condizione che l'incremento complessivo

della superficie utile non ecceda il 30 per cento di quella originaria.".

Art. 3

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

1. All'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015 sono apportate le seguenti modifiche:
- a) nel comma 1, le parole "senza incremento del numero complessivo delle stanze" sono soppresse;
 - b) nel comma 2:
 - 1) alla lettera a), le parole "25 per cento" sono sostituite dalle seguenti: "30 per cento";
 - 2) dopo la lettera c) è aggiunta la seguente:
"c bis) i crediti volumetrici possono essere ceduti dai proprietari aventi diritto ai proprietari di altre unità immobiliari:
 - 1) facenti parte dello stesso edificio o dello stesso complesso edilizio;
 - 2) ricadenti in diversi comparti, facenti parte della stessa lottizzazione;
 - 3) ricadenti in lottizzazioni limitrofe, purché site nella stessa zona omogenea.";
 - c) nel comma 3, dopo la parola "integrazioni", sono aggiunte le seguenti: "e nella zona F nella misura massima del 25 per cento per le strutture ricadenti nelle aree individuate ai sensi dell'articolo 10 bis, comma 2, lettera b), della legge regionale n. 45 del 1989";
 - d) dopo il comma 3 è inserito il seguente: "3 bis. Nei casi previsti dal comma 1 è concesso un ulteriore incremento volumetrico del 10 per cento del volume urbanistico esistente, con conseguente proporzionale aumento della soglia volumetrica massima, nel caso in cui si verificano almeno tre delle seguenti ipotesi:
 - a) l'intervento determini l'efficientamento energetico dell'intera unità immobiliare, nel rispetto dei parametri di cui al decreto legislativo n. 192 del 2005;
 - 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;
- d) l'intervento preveda l'impiego di materiali locali nella misura di almeno il 20 per cento;
- e) l'intervento preveda l'impiego di tecniche costruttive che consentano, nei casi di demolizione e ristrutturazione, il recupero e riutilizzo di componenti costituenti l'edificio;
- f) l'intervento preveda l'utilizzo di materiali riciclati nella misura di almeno il 20 per cento.";
- e) nel comma 5 dell'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015, le parole "commi 1 e 2" sono sostituite dalle seguenti: "commi 1, 2, 3 e 3 bis";
- f) dopo il comma 5 bis è inserito il seguente: "5 ter. Le strutture destinate ad ospitare servizi turistici ed attività ad essi complementari possono usufruire di incrementi volumetrici nella misura massima del 25 per cento del volume urbanistico esistente fino ad un massimo di 120 metri cubi. Per "servizi turistici ed attività ad essi complementari" si intende l'equivalente, in zona urbanistica F, dei servizi connessi alla residenza previsti nelle zone residenziali;
- g) il comma 6 è abrogato;
- h) nel comma 7, dopo le parole "al comma 3" sono aggiunte le seguenti: "e 3 bis".

Art. 4

Modifiche all'articolo 32
della legge regionale n. 8 del 2015
(Interventi per il riuso e per il recupero
con incremento volumetrico
dei sottotetti esistenti)

1. All'articolo 32 della legge regionale n. 8 del 2015, sono apportate le seguenti modifiche:
- a) nel comma 2 le parole "A, B e C" sono sostituite dalle seguenti: "A, B, C ed F";
- b) nel comma 4, le parole "B e C" sono sostituite dalle parole "B, C ed F";
- c) la lettera "b)" del comma 8 è abrogata.

Art. 5

Modifiche all'articolo 32
della legge regionale n. 8 del 2015
(Interventi di recupero dei seminterrati, dei piani
pilotis e dei locali al piano terra)

1. Dopo l'articolo 32 della legge regionale n. 8 del 2015, è inserito il seguente:

"Art. 32 bis (Interventi di recupero dei seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra)

1. Ai fini del presente articolo si definiscono:

a) seminterrati, i piani siti al piede dell'edificio e parzialmente interrati, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50 per cento della superficie totale delle stesse pareti perimetrali;

b) piani pilotis, le superfici aperte, a piano terra o piano rialzato, delimitate da colonne portanti, la cui estensione complessiva è non inferiore ai due terzi della superficie coperta;

c) piano terra, completamente fuori terra, posto allo stesso livello del piano di campagna o di sistemazione definitiva del terreno.

2. Nelle zone A, B, C ed F, in queste ultime oltre la fascia dei 300 metri dalla battigia marina, sono consentiti gli interventi di riuso dei seminterrati, piani pilotis e locali al piano terra esistenti con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

3. Il recupero dei seminterrati è consentito ad uso residenziale e/o direzionale, commerciale e socio-sanitario ed a condizione che abbiano, alla data di entrata in vigore della presente legge, un'altezza minima non inferiore a metri 2,40, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo e nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) la quota del pavimento sia ad un'altezza superiore al piano stradale;

b) le aperture per la ventilazione naturale non siano inferiori ad 1/8 della superficie utile, oppure si prevede la realizzazione di un impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;

c) vi siano adeguati livelli di illuminazione, raggiungibili anche mediante sistemi artificiali.

4. Il recupero dei porticati e dei locali a piano terra o piano rialzato, è consentito ad uso dire-

zionale, commerciale, socio-sanitario e residenziale.

5. Il recupero a fini abitativi dei piani e locali di cui al presente articolo è vietato nelle aree dichiarate, ai sensi della legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), di pericolosità idraulica elevata o molto elevata (Hi3 o Hi4) ovvero in aree di pericolosità da frana elevata o molto elevata (Hg3 o Hg4)".

Art. 6

Modifiche all'articolo 33
della legge regionale n. 8 del 2015
(Interventi per il riuso degli spazi
di grande altezza)

1. All'articolo 33 della legge regionale n. 8 del 2015 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) nel comma 1 le parole "A, B e C" sono sostituite dalle seguenti: "A, B, C, E ed F, in queste ultime oltre la fascia dei 300 metri dalla battigia marina";
- b) nel comma 2, le parole "a 2,40 metri e per la parte soprastante una altezza media non inferiore a 2,00 metri" sono sostituite dalle seguenti: "a 2,00 metri".

Art. 7

Modifiche all'articolo 34
della legge regionale n. 8 del 2015
(Condizioni di ammissibilità degli interventi)

1. Nell'articolo 34, comma 1, lettera f), della legge regionale n. 8 del 2015, le parole "e negli edifici individuati dal piano urbanistico comunale ai sensi dell'articolo 19, comma 1, lettera h, della legge regionale n. 45 del 1989" sono soppresse.

Art. 8

Modifiche all'articolo 35
della legge regionale n. 8 del 2015
(Procedure)

1. All'articolo 35 della legge regionale n. 8 del 2015 sono apportate le seguenti modifi-

che:

- a) il comma 1 è sostituito dal seguente:
"1. Gli interventi previsti negli articoli 30, 32 e 33 sono regolati dall'articolo 10 bis della legge regionale n. 23 del 1985. Gli interventi previsti nell'articolo 31 sono regolati dall'articolo 3 della legge regionale n. 23 del 1985.";
- b) il comma 2 è sostituito dal seguente:
"2. Gli interventi previsti dalla presente legge sono disciplinati, sotto il profilo procedurale, dagli articoli da 29 a 38 della legge regionale n. 24 del 2016 e dalle direttive in materia previste dall'articolo 29, comma 4 della legge regionale n. 24 del 2016.";
- c) nei commi 6, 7 e 8, la parola "SCIA", laddove presente, è sostituita dalle parole "dichiarazione autocertificativa".

Art. 9

Modifiche all'articolo 36 della legge regionale n. 8 del 2015 (Disposizioni comuni)

1. All'articolo 36 della legge regionale n. 8 del 2015 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) nel comma 2, la parola "non" è soppressa;
- b) la lettera "c)" del comma 4 è abrogata;
- c) nel comma 6, dopo le parole "da trascriversi nei registri immobiliari" sono aggiunte le seguenti: "ai sensi dell'articolo 2645 quater del codice civile";
- d) nel comma 8, le parole "70 metri quadri" sono sostituite dalle seguenti: "40 metri quadri";
- e) nel comma 8, dopo le parole "è trascritto nei registri immobiliari" sono aggiunte le seguenti "ai sensi dell'articolo 2645 quater del codice civile";
- f) il comma 11 è sostituito dal seguente:
"11. L'incremento volumetrico non è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi previsti dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e successive modifiche ed integrazioni, ma al pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la

- realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale;
- g) nel primo periodo del comma 12, dopo le parole "con deliberazione del consiglio comunale" sono aggiunte le seguenti "è sempre consentita la monetizzazione nel caso di recupero dei seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra ad uso direzionale, commerciale, socio-sanitario e residenziale".

Art. 10

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

1. Nell'articolo 37, comma 1, della legge regionale n. 8 del 2015, le parole: "31 dicembre 2019" sono sostituite dalle seguenti: "31 dicembre 2021".

Art. 11

Modifiche all'articolo 38
della legge regionale n. 8 del 2015
(Interventi di trasferimento volumetrico
per la riqualificazione ambientale
e paesaggistica)

1. All'articolo 38 della legge regionale n. 8 del 2015 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) nel comma 3, le parole "in sede di redazione dello strumento urbanistico generale o di una sua variante" sono soppresse e dopo le parole "trasferimento dei volumi" sono aggiunte le seguenti: "con la procedura di cui al comma 25 dell'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989";
- b) nel comma 7, dopo le parole "valore di 3,00 metri" sono aggiunte le seguenti parole ", per le destinazioni residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e socio-sanitaria. ed al valore di 4,50 metri per le destinazioni artigianale e industriale, commerciale e agricolo-zootecnica";
- c) nel comma 9, lettera c), la parola "due" è sostituita dalla seguente: "tre";
- d) nel comma 11, alla fine, sono aggiunte le

seguenti parole: "da rendersi nell'ambito della conferenza di servizi di cui all'articolo 37 della legge regionale n. 24 del 2016".

Art. 12

Modifiche all'articolo 38
della legge regionale n. 8 del 2015
(Trasferimento dei volumi realizzabili ricadenti
nelle zone HI-4, HI-3, HG4 ed HG3 del piano
stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI))

1. Dopo l'articolo 38 della legge regionale n. 8 del 2015, è aggiunto il seguente:

"Art. 38 bis (Trasferimento dei volumi realizzabili ricadenti nelle Zone HI-4, HI-3, HG4 ed HG3 del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI))

1. Al fine di conseguire la riqualificazione dei relativi contesti e la messa in sicurezza del territorio, la Regione promuove ed incentiva interventi di trasferimento dei volumi previsti come realizzabili previ piani attuativi nelle zone urbanistiche C, D e G ricadenti nelle zone HI3, HI4, Hg3 ed Hg4 del PAI. Nei limiti di cui al presente articolo, promuove analoghi interventi di trasferimento dei volumi previsti come realizzabili nelle zone urbanistiche B ricadenti nelle zone HI3, HI4, Hg3 ed Hg4 del PAI.

2. In attesa della realizzazione e collaudo delle opere di mitigazione, i volumi previsti come realizzabili previ piani attuativi nelle zone urbanistiche C, D e G ricadenti nelle zone HI3, HI4, Hg3 ed Hg4 del PAI, possono essere trasferiti e realizzati in altre zone urbanistiche C, D e G del territorio comunale situate al di fuori dalle aree a rischio idraulico o geologico, senza alcun incremento di volume.

3. I volumi trasferiti si sommano a quelli realizzabili nelle zone omogenee analoghe situate al di fuori dalle aree a rischio idraulico o geologico.

4. Le opere di urbanizzazione sono eseguite in proporzione ai volumi complessivamente realizzabili.

5. Le cessioni per le opere di urbanizzazione possono essere localizzate nelle aree a rischio, a condizione che esse siano interamente cedute gratuitamente al comune.

6. I volumi previsti come realizzabili nelle zone urbanistiche B ricadenti nelle zone HI3, HI4, Hg3 ed Hg4 del PAI, possono essere trasferiti

nelle zone urbanistiche C del territorio comunale al di fuori dalle aree a rischio idraulico o geologico, nei limiti del doppio degli indici ivi previsti.

7. Le opere di urbanizzazione per le cubature trasferite dalla zona urbanistica B a quella C si considerano già esistenti, a condizione che l'area a rischio sia interamente ceduta gratuitamente al comune. Gli oneri di urbanizzazione per tali cubature sono corrisposti al comune nella misura prevista per l'area a rischio.

8. I volumi possono essere realizzati in deroga agli indici previsti dagli strumenti urbanistici generali e dalle vigenti disposizioni regionali, eccezion fatta per le distanze tra fabbricati o pareti finestrate. È consentita l'applicazione del secondo periodo dell'ultimo comma dell'articolo 9 del decreto del ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli 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'articolo 17 della legge n. 765 del 1967) anche se non prevista o non consentita dallo strumento urbanistico.

9. I volumi previsti come realizzabili nelle zone urbanistiche B ricadenti nelle zone Hi3, Hi4, Hg3 ed Hg4 del PAI, possono essere trasferiti in altre aree libere nelle zone urbanistiche B del territorio comunale al di fuori dalle aree a rischio idraulico o geologico, nei limiti dell'indice massimo di 7 mc/mq. Detti volumi possono essere realizzati in deroga agli indici previsti dagli strumenti urbanistici generali e dalle vigenti disposizioni regionali, eccezion fatta per le distanze tra fabbricati o pareti finestrate.

10. Il comune può denegare l'autorizzazione al trasferimento delle cubature da zona B ad altra zona B nel caso di insufficienza delle opere di urbanizzazione primaria presenti nell'area di destinazione, con particolare riferimento alla viabilità ed ai servizi essenziali (energia, acqua potabile, fognatura, telecomunicazioni), a meno che l'istante non si offra di integrarli a scemuto degli oneri di urbanizzazione, prescindendo dal loro costo reale.

11. Ai trasferimenti di cubatura di cui al presente articolo si applica la seguente procedura:

- a) il titolare delle aree a rischio idraulico o geologico manifesta al comune la sua intenzione di trasferire le cubature;
- b) il comune, in sede di accordo preliminare ai sensi dell'articolo 11 legge 7 agosto 1990 n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo), contenente tutti gli elementi della proposta, rilascia all'istante i crediti volumetrici corrispondenti;
- c) successivamente l'istante presenta al comune la proposta di localizzazione delle cubature, cui si applica il comma 11 dell'articolo 38;
- d) previa istruttoria, disciplinata, sotto il profilo procedurale, dagli articoli 29 e seguenti della legge regionale n. 24 del 2016 e dalle direttive in materia previste dall'articolo 29, comma 4 della legge regionale n. 24 del 2016, tra l'istante ed il comune si stipula un accordo definitivo ai sensi dell'articolo 11 della legge regionale n. 241 del 1990, equivalente ad una variante non sostanziale di cui ai commi 26 e 28 e seguenti dell'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989, di cui segue l'iter di approvazione.

12. Le norme tecniche di attuazione del PAI sono modificate in conformità agli interventi ammessi dal presente articolo."

Art. 13

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

1. All'articolo 39, della legge regionale n. 8 del 2015 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) nel comma 5, dopo le parole: "nel medesimo lotto urbanistico", sono inserite le seguenti: "o in diverso lotto urbanistico, purché all'interno della stessa lottizzazione";
- b) nel comma 10, lettera c), la parola: "due" è sostituita dalla seguente: "tre".

Art. 14

Modifiche all'articolo 40
della legge regionale n. 8 del 2015
(Misure di promozione
dei programmi integrati per il riordino urbano)

1. All'articolo 40 della legge regionale n. 8 del 2015 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) nel primo periodo del comma 2, dopo le parole: "pubblica o privata," sono inserite le seguenti: "può essere esteso ad areali, urbani e non, di complessa configurazione, può interessare comparti a diversa destinazione urbanistica, e";
- b) nel secondo periodo del comma 2, dopo le parole "valore di 3 metri" sono inserite le seguenti: ", per le destinazioni residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e socio-sanitaria, ed al valore di 4,50 metri per le destinazioni artigianale e industriale, commerciale e agricolo-zootecnica";
- c) il secondo periodo del comma 7 è sostituito dal seguente: "Nessuna zona urbanistica omogenea è aprioristicamente esclusa."

Art. 15

Modifiche all'articolo 41
della legge regionale n. 8 del 2015
(Disposizioni transitorie
della legge regionale n. 4 del 2009)

1. Nell'articolo 41, comma 4, della legge regionale n. 8 del 2015, le parole: "Nei comuni dotati di piano urbanistico comunale ai sensi della legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche ed integrazioni," sono soppresse.

Art. 16

Modifiche all'articolo 43
della legge regionale n. 8 del 2015
e modifiche all'articolo 22 bis, comma 9,
della legge regionale n. 45 del 1989
(Posizionamento
delle strutture al servizio della balneazione)

1. Il comma 2 dell'articolo 43 della legge regionale n. 8 del 2015 è sostituito dal seguente:

"2. Il posizionamento delle strutture di facile rimozione al servizio della balneazione è ammesso per l'intero anno solare, al fine di favorire la destagionalizzazione della stagione turistica. L'efficacia delle autorizzazioni edilizie e paesaggistiche relative a strutture precarie al servizio della balneazione, ubicate nella fascia dei 300 metri dalla battigia marina, ha durata pari a quella della concessione demaniale marittima e, ai di fuori del demanio e comunque, fino al perdurare della relativa esigenza".

2. Il primo periodo del comma 9 dell'articolo 22 bis della legge regionale n. 45 del 1989, fino alle parole "abilitativi, autorizzatori e concessori.", è abrogato.

Titolo II

Disposizioni derogatorie al decreto del ministero
dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444

Art. 17

Attuazione dell'articolo 2 bis del decreto
del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001,
n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative
e regolamentari in materia edilizia)

1. Nelle zone inedificate esistenti o successivamente risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt 24 per i comuni con oltre 10.000 abi-

tanti, e a mt 20 per quelli con popolazione inferiore, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, il comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del codice civile, se il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti rinutilizzabilità dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile.

2. Il comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice civile, qualora la realizzazione dell'incremento volumetrico, previsto dagli articoli 30, 31, 32 e 33, della legge regionale n. 8 del 2015, nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate, comporti l'inutilizzabilità del beneficio o una soluzione tecnica inaccettabile.

3. Il comune autorizza le deroghe di cui ai commi 1 e 2 con modifica allo strumento urbanistico generale seguendo la procedura di cui al comma 25 dell'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989.

4. Per la misurazione della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non parallele tra di loro al fine di determinare il rispetto delle distanze legali, è ammesso l'utilizzo del criterio della distanza media, purché la distanza così determinata, nel punto più stretto, non sia inferiore di più di un quarto a quella legale e quella minore distanza sia integralmente compensata nel punto più largo.

Titolo III

Modifiche alla legge regionale n. 45 del 1989

Art. 18

Piano di utilizzo dei litorali (PUL).

Modifiche all'articolo 22 bis
della legge regionale n. 45 del 1989

1. Al comma 2 dell'articolo 22 bis della legge regionale n. 45 del 1989, dopo le parole: "Il PUL", sono inserite le seguenti: "anche in variante al piano urbanistico comunale,".

2. Nell'articolo 20 bis, comma 2, della legge regionale n. 45 del 1989, dopo la lettera

"i)", è inserita la seguente lettera:
"i bis) aventi per oggetto la pianificazione dell'utilizzo del litorale (PUL), come definiti dall'articolo 22 bis, comma 1".

Titolo IV

Modifiche alla legge regionale n. 16 del 2017

Art. 19

Divieto di campeggio libero.
Modifiche all'articolo 22
della legge regionale n. 16 del 2017

1. All'articolo 22 della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16 (Norme in materia di turismo), dopo il comma 1 è aggiunto il seguente:
"1 bis. Le aree di sosta temporanea degli autocaravan e caravan possono essere proposte ai comuni in aree private. I comuni rilasciano l'autorizzazione una volta verificata la sussistenza dei requisiti di cui al comma 3 dell'articolo 21."

Titolo V

Disposizioni finali

Art. 20

Clausola di non onerosità

1. Dalla presente legge non derivano oneri diretti e indiretti a carico del bilancio regionale.

Art. 21

Entrata in vigore

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



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

**Relazione di analisi tecnico normativa (ATN)
del 4 febbraio 2020**

Oggetto	Disegno di legge: Disposizioni per il riuso, la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ed altre disposizioni in materia di governo del territorio
Proponente	Assessorato degli enti locali, finanze ed urbanistica

Parte I – Profili tecnico normativi di diritto interno

1.1 – Incidenza sulla normativa vigente

Lo schema di disegno di legge interviene modificando espressamente la legge regionale n. 8 del 2015, la legge regionale n. 45 del 1989 e la legge regionale n. 16 del 2017.

1.2 – Rispetto delle competenze legislative statali e conformità alla Costituzione e allo Statuto speciale (anche alla luce della giurisprudenza nazionale)

Lo schema di disegno di legge rispetta le competenze legislative statali ed è conforme alla Costituzione e allo Statuto speciale.

In via generale la Corte costituzionale ha ritenuto legittime le leggi regionali che prevedono degli incrementi volumetrici fatta salva la disciplina delle distanze tra i fabbricati posta dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, rientrante nella materia dell'ordinamento civile (Corte cost. n. 46 del 2014).

Si prende atto che nella relazione illustrativa si attesta che tutti gli interventi non attengono a beni paesaggistici tutelati dal piano paesaggistico regionale. Considerato il suddetto presupposto non dovrebbe venire in rilievo quanto indicato dalla giurisprudenza costituzionale in materia (ad es. Corte costituzionale n. 210 del 2016).

1.3 – Eventuali giudizi pendenti sul medesimo o analogo oggetto

Non sono stati riscontrati giudizi pendenti sul medesimo o analogo oggetto.

1.4 – Ulteriori considerazioni



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

Nessuna.

Parte II – Profili tecnico normativi di diritto dell’Unione europea e diritto internazionale

2.1 Rispetto della normativa dell’Unione europea (anche alla luce della giurisprudenza dell’Unione europea)

Lo schema di disegno di legge rispetta la normativa dell’Unione europea.

2.2 – Eventuali giudizi pendenti sul medesimo o analogo oggetto

Non sono stati segnalati giudizi pendenti sul medesimo o analogo oggetto di fronte al giudice europeo.

Parte III – Profili di qualità della normazione e tecnica legislativa

3.1 – Progetti di modifica della stessa materia già in corso di esame in Consiglio regionale

In Consiglio regionale risultano depositati i seguenti progetti di legge:

- PROPOSTA DI LEGGE N.55, presentata dai Consiglieri regionali MULA - SCHIRRU - SATTA Giovanni - LANCONI – USAI, il 2 ottobre 2019, Modifiche ed integrazioni alla legge regionale n.8 del 2015 e alla legge regionale n. 26 del 2017 in materia edilizia, urbanistica e paesaggistica;
- 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;
- PROPOSTA DI LEGGE N.54, presentata dai Consiglieri regionali MELONI - COMANDINI - DERIU – CORRIAS – PIANO, il 25 settembre 2019, Modifiche e integrazioni all'articolo 22 bis della legge regionale n. 45 del 1989;
- PROPOSTA DI LEGGE N.73, presentata dai Consiglieri regionali PIRAS -ENNAS -CANU -GIAGONI
- MANCA Ignazio - MELE – SAIU, il 18 novembre 2019, Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale);
- PROPOSTA DI LEGGEN. 85, presentata dai Consiglieri regionali GANAU - COMANDINI - CORRIAS
- DERIU - MORICONI - PIANO – PISCEDDA il 6 dicembre 2019, Modifiche e integrazioni alla legge



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

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).

3.2 – Correttezza delle definizioni

All'**art. 5**, che introduce l'art. 32-bis della legge regionale n. 8 del 2015 sono presenti delle definizioni vavevoli ai soli fini dello stesso articolo.

3.3 – Correttezza dei riferimenti normativi

All'**art. 1**, comma 2, nella parte in cui si introduce il comma 3-quater dell'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015 si fa riferimento all'articolo 2643, comma 2 bis del codice civile, quando in realtà si dovrebbe fare al comma primo, numero 2-bis.

All'**art. 2**, commi 8 e 9 (rinumerati commi 5 e 6), nella parte in cui si introducono i commi 5-bis e 6-bis dell'art. 30 della legge regionale n. 8 del 2015, si fa in entrambi riferimento "agli incrementi volumetrici del 25 per cento di cui sopra". Si dovrebbe trattare del comma 5, (così si è indicato nella sezione "testo alternativo") si verifichi se tale indicazione è corretta.

3.4 – Correttezza delle tecniche di modificazione e abrogazione delle disposizioni vigenti, presenza di abrogazioni implicite

Le abrogazioni sono state collocate in un articolo alla fine dello schema di disegno di legge. Si sono indicate tra le abrogazioni anche le norme modificative delle norme di cui si propone l'abrogazione, al fine di comprendere l'intera catena normativa di cui fanno parte. Si verifichi se le abrogazioni indicate corrispondono alle intenzioni del proponente lo schema di disegno di legge.

All'**art. 8**, si prevede l'abrogazione dei primi 5 commi dell'art. 35 della legge regionale n. 8 del 2015 e la loro sostituzione con due commi, con contestuale rinumerazione dei commi 6, 7, e 8 del medesimo articolo quali commi 3, 4 e 5. Tale soluzione non appare conforme ad una corretta tecnica legislativa, per cui dovrebbero sostituirsi i primi due commi e abrogarsi i commi da 3 a 5, lasciando i commi 6, 7 ed 8 nella loro numerazione originaria. Per effettuare quanto proposto si dovrebbe sostituire l'intero articolo.

All'**art. 16**, non è necessario abrogare il comma 2 dell'art. 43 della legge regionale n. 8 del 2015, in quanto la sua sostituzione operata di seguito determina l'effetto abrogativo della precedente formulazione di tale comma.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

3.5. Ulteriori considerazioni sulla corretta formulazione e stesura del testo normativo sulla base delle regole di tecnica legislativa

Si veda la sezione "testo alternativo", per ulteriori considerazioni di tecnica legislativa.

Il Direttore Generale
Silvia Curto



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Testo alternativo (in grassetto le modifiche, sottolineate le parti da rivedere, barrate le parti da sopprimere)

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

TITOLO I

Disposizioni per il riuso, la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ed altre disposizioni in materia di governo del territorio.

Capo I

Modifiche alla **legge regionale n. 8 del 2015**

Art. 1

Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali. Modifiche all'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015

1. Nel comma 3 **dell'articolo 26 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)**, le parole: "gli strumenti urbanistici comunali 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, devono essere contigui" sono sostituite dalle **seguenti**: «si può raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali, anche non contigui, ed anche ubicati in comuni limitrofi; l'asservimento perdura finché permane l'edificio ed anche in caso di alienazione dei corpi separati».
2. Dopo il comma 3 **dell'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015** sono inseriti i seguenti:
3-bis. L'area dove viene è realizzato l'intervento non può comunque avere superficie inferiore ad un ettaro.
3-ter. Nel caso di utilizzo di più corpi aziendali ubicati in comuni limitrofi il permesso di costruire è rilasciato dal **comune dove** è ubicato l'intervento. I diversi **comuni dove** sono ubicati gli altri corpi aziendali si esprimono nell'ambito della conferenza di servizi di cui all'articolo 38 **della legge regionale 20 ottobre 2016, n. 24 (Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi)**.



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

3-quater. L'asservimento degli altri corpi aziendali a quello oggetto di edificazione ~~forma deve formare~~ oggetto di trascrizione nei registri immobiliari ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis **primo comma, numero 2-bis) del codice civile** nonché **dell'articolo 2645-quater del codice civile.**”.

~~3. All'art. 26, il comma 5 è abrogato.~~

Art. 2

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

1. Nel secondo periodo, del comma 2, dell'articolo 30 della legge regionale n. 8 del 2015, le parole: percentuale del “20 per cento” è innalzata al sono sostituite dalle seguenti: “25 per cento” e le parole: “70 metri cubi” sono sostituite dalle seguenti: “90 metri cubi”.

~~2. All'articolo 30, comma 2, il massimo di «70 metri cubi» è innalzato a «90 metri cubi».~~

2. Dopo il comma 3 **dell'articolo 30 della legge regionale n. 8 del 2015**, sono inseriti i seguenti:

~~“comma 3-bis.~~ Nella zona urbanistica F l'incremento volumetrico per le strutture residenziali, ubicate nella fascia oltre i 300 metri dalla linea di battigia, può essere realizzato, per ciascuna unità immobiliare, nella misura massima del 30 **per cento** del volume urbanistico esistente sino ad un massimo di 150 metri cubi.

~~comma 3-ter.~~ Nella zona urbanistica F, possono usufruire dell'incremento volumetrico nella misura del 20 **per cento** sino ad un massimo di 100 metri cubi, le unità immobiliari, ubicate nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, che ricadano nelle aree individuate ai sensi dell'**articolo 10-bis, comma 2, lettera b), della legge regionale n. 45 del 1989.**

3. Nel comma 4 **dell'articolo 30 della legge regionale n. 8 del 2015**,

a) le parole: “dal comma 3” sono sostituite dalle **seguenti:** “dai commi 3 e **3-bis**” e la ~~percentuale;~~

b) ~~le parole “5 per cento” è innalzata al~~ **sono sostituite dalle seguenti:** “10 per cento”;

c) le parole: “nelle seguenti ipotesi alternative” sono sostituite dalle **seguenti:** “nel caso in cui si verifichino almeno due delle seguenti ipotesi”,

d) **dopo la lettera c) sono aggiunte le seguenti:**

“c-bis) l'intervento preveda l'impiego di materiali locali nella misura di almeno il 20 **per cento;**

c-ter) l'intervento preveda l'impiego di tecniche costruttive che consentano, nei casi di demolizione e ristrutturazione, il recupero e riutilizzo di componenti costituenti l'edificio;

c-quater) l'intervento preveda l'utilizzo di materiali riciclati nella misura di almeno il 20 **per cento.**”.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

~~4. All'articolo 30, nel comma 4, le parole «nelle seguenti ipotesi alternative:» sono sostituite dalle parole «nel caso in cui si verifichino almeno due delle seguenti ipotesi:».~~

~~5. All'articolo 30, nell'elencazione contenuta nel comma 4, sono aggiunte le seguenti lettere:~~

- ~~d) l'intervento preveda l'impiego di materiali locali nella misura di almeno il 20%;~~
- ~~e) l'intervento preveda l'impiego di tecniche costruttive che consentano, nei casi di demolizione e ristrutturazione, il recupero e riutilizzo di componenti costituenti l'edificio;~~
- ~~f) l'intervento preveda l'utilizzo di materiali riciclati nella misura di almeno il 20%.~~

4. Dopo il comma 4 **dell'articolo 30 della legge regionale n. 8 del 2015**, è inserito il seguente:
~~«~~**comma 4-bis.** Nei casi previsti dai commi 3 e 3-bis i crediti volumetrici possono essere ceduti dai proprietari aventi diritto ai proprietari di altre unità immobiliari:

- a) facenti parte dello stesso edificio o dello stesso complesso edilizio;
- b) ricadenti in diversi comparti, facenti parte della stessa lottizzazione;
- c) ricadenti in lottizzazioni limitrofe, purché site nella stessa zona omogenea.

5. Dopo il comma 5 **dell'articolo 30 della legge regionale n. 8 del 2015**, è inserito il seguente:
~~«~~**comma 5-bis.** Nei capannoni monopiano con destinazione industriale o artigianale, ubicati nella zona urbanistica D, in alternativa agli incrementi volumetrici del 25 per cento di cui al comma 5 sopra, sono ammessi incrementi della superficie utile nella misura del 40 per cento che prevedano la realizzazione di un solaio interno oppure incrementi misti, di volume e di superficie, a condizione che l'incremento complessivo della superficie utile non ecceda il 40 per cento di quella originaria.».

6. Dopo il comma 6 **dell'articolo 30 della legge regionale n. 8 del 2015** è inserito il seguente:
~~«~~**comma 6-bis.** Nei capannoni monopiano con destinazione commerciale, ubicati nella zona urbanistica D, in alternativa agli incrementi del 25 per cento di cui al comma 5 sopra, sono ammessi incrementi della superficie utile nella misura del 30 per cento che prevedano la realizzazione di un solaio interno oppure incrementi misti, di volume e di superficie, a condizione che l'incremento complessivo della superficie utile non ecceda il 30 per cento di quella originaria.».

Art. 3

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

1. Nel comma 1 **dell'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015**, le parole: “, senza incremento del numero complessivo delle stanze” sono soppresse.

2. Nella **lettera a)** del comma 2 dell'articolo 31 **della legge regionale n. 8 del 2015**, ~~la percentuale del~~ **le parole: “25 per cento” è innalzata al** **sono sostituite dalle seguenti: “30 per cento”.**



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

3. Dopo la **lettera c)** del comma 2 dell'articolo 31 **della legge regionale n. 8 del 2015**, è **aggiunta** ~~inserita~~ la seguente ~~lettera~~:

“c-bis) i crediti volumetrici possono essere ceduti dai proprietari aventi diritto ai proprietari di altre unità immobiliari:

- 1) facenti parte dello stesso edificio o dello stesso complesso edilizio;
- 2) ricadenti in diversi comparti, facenti parte della stessa lottizzazione;
- 3) ricadenti in lottizzazioni limitrofe, purché site nella stessa zona omogenea.

4. Al comma 3 dell'articolo 31 **della legge regionale n. 8 del 2015**, dopo la parola “integrazioni”, sono ~~inserite~~ **aggiunte** le seguenti ~~parole~~: “e nella zona F nella misura massima del 25 per cento per le strutture ricadenti nelle aree individuate ai sensi dell'articolo 10-bis, comma 2, lettera b), della **legge regionale n. 45 del 1989**”.

5. Dopo il comma 3 dell'articolo 31 **della legge regionale n. 8 del 2015**, è inserito il seguente: ~~comma~~ **“3-bis**. Nei casi previsti dal comma 1 è concesso un ulteriore incremento volumetrico del 10 per cento del volume urbanistico esistente, con conseguente proporzionale aumento della soglia volumetrica massima, nel caso in cui si verificano almeno tre delle seguenti ipotesi:

- a) l'intervento determini l'efficientamento energetico dell'intera unità immobiliare, nel rispetto dei parametri di cui al **decreto legislativo n. 192 del 2005**;
- 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;
- d) l'intervento preveda l'impiego di materiali locali nella misura di almeno il 20 per cento;
- e) l'intervento preveda l'impiego di tecniche costruttive che consentano, nei casi di demolizione e ristrutturazione, il recupero e riutilizzo di componenti costituenti l'edificio;
- f) l'intervento preveda l'utilizzo di materiali riciclati nella misura di almeno il 20 per cento.

6. Nel comma 5 **dell'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015**, le parole: “commi 1 e 2” sono sostituite dalle **seguenti**: “commi 1, 2, 3 e **3-bis**”.

7. Dopo il comma 5-bis **dell'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015** è inserito il seguente:

~~comma~~ “5-ter. Le strutture destinate ad ospitare servizi turistici ed attività ad essi complementari possono usufruire di incrementi volumetrici nella misura massima del 25 per cento del volume urbanistico esistente fino ad un massimo di 120 metri cubi. Per "servizi turistici ed attività ad essi complementari" si intende l'equivalente, in zona urbanistica F, dei servizi connessi alla residenza previsti nelle zone residenziali.”.

~~8. All'articolo 31, il comma 6 è abrogato.~~

8. Nel comma 7 **dell'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015**, dopo le parole «al comma 3» sono aggiunte le **seguenti**: “e 3-bis”.



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

Art. 4

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

Modifiche all'articolo 32 della legge regionale n. 8 del 2015

1. Nel comma 2 dell'articolo 32 della legge regionale n. 8 del 2015, le parole: "A, B e C" sono sostituite dalle seguenti: "A, B, C ed F".
2. Nel comma 4 dell'articolo 32 della legge regionale n. 8 del 2015, le parole: "B e C" sono sostituite dalle parole "B, C ed F".
3. ~~All'articolo 32, nel comma 8, la lett. "b)" dell'elencazione è abrogata.~~

Art. 5

Interventi di recupero dei seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra. Inserimento dell'articolo 32-bis della legge regionale n. 8 del 2015

1. Dopo l'articolo 32 della legge regionale n. 8 del 2015, è aggiunto inserito il seguente:
"Art. 32-bis

Interventi di recupero dei seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra

1. Ai fini del presente articolo si definiscono:

- a) seminterrati, i piani siti al piede dell'edificio e parzialmente interrati, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50 per cento della superficie totale delle stesse pareti perimetrali;
- b) piani pilotis, le superfici aperte, a piano terra o piano rialzato, delimitate da colonne portanti, la cui estensione complessiva è non inferiore ai due terzi della superficie coperta;
- c) piano terra, completamente fuori terra, posto allo stesso livello del piano di campagna o di sistemazione definitiva del terreno.

2. Nelle zone A, B, C ed F, in queste ultime oltre la fascia dei 300 metri dalla battigia marina, sono consentiti gli interventi di riuso dei seminterrati, piani pilotis e locali al piano terra esistenti con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

3. Il recupero dei seminterrati è consentito ad uso residenziale e/o direzionale, commerciale e sociosanitario ed a condizione che abbiano, alla data di entrata in vigore della presente legge, un'altezza minima non inferiore a metri 2,40, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) la quota del pavimento sia ad un'altezza superiore al piano stradale;



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

- b) le aperture per la ventilazione naturale non siano inferiori ad 1/8 della superficie utile, **oppure si prevede** ~~ovvero prevedere~~ la realizzazione di un impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- c) vi siano adeguati livelli di illuminazione, raggiungibili anche mediante sistemi artificiali.
4. il recupero dei porticati e dei locali a piano terra o piano rialzato, è consentito ad uso direzionale, commerciale, socio-sanitario e residenziale.
5. Il recupero a fini abitativi dei piani e locali di cui al presente articolo è vietato nelle aree dichiarate, ai sensi della **legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo)**, di pericolosità idraulica elevata o molto elevata (Hi3 o Hi4) ovvero in aree di pericolosità da frana elevata o molto elevata (Hg3 o Hg4).”.

Art. 6

Interventi per il riuso degli spazi di grande altezza. Modifiche all'articolo 33 della legge regionale n. 8 del 2015

1. Nel comma 1 dell'articolo 33 della legge regionale n. 8 del 2015, le parole: “A, B e C” sono sostituite dalle **seguenti** ~~parole~~: “A, B, C, E ed F, in queste ultime oltre la fascia dei 300 metri dalla battigia marina”.
2. Nel comma 2 dell'articolo 33 della legge regionale n. 8 del 2015 le parole: “a 2,40 metri e per la parte soprastante una altezza media non inferiore a 2,00 metri” sono sostituite dalle **seguenti** ~~parole~~: “a 2,00 metri”.

Art. 7

Condizioni di ammissibilità degli interventi. Modifiche all'articolo 34 della legge regionale n. 8 del 2015

1. **Nella lettera f), comma 1, dell'articolo 34 della legge regionale n. 8 del 2015** le parole: “e negli edifici individuati dal piano urbanistico comunale ai sensi dell'articolo 19, comma 1, lettera h), della legge regionale n. 45 del 1989” sono soppresse.

Art. 8

Procedure. Modificazioni all'articolo 35 della legge regionale n. 8 del 2015

1. **Il comma 1 dell'articolo 35 della legge regionale n. 8 del 2015 è sostituito dal seguente: “1.** Gli interventi previsti negli articoli 30, 32 e 33 sono regolati dell'articolo 10-bis della legge regionale



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

n. 23 del 1985. Gli interventi previsti nell'articolo 31 sono regolati **dell'articolo 3 della legge regionale n. 23 del 1985.**

2. Il comma 2 dell'articolo 35 della legge regionale n. 8 del 2015 è sostituito dal seguente: "2. Gli interventi previsti dalla presente legge sono disciplinati, sotto il profilo procedurale, dagli articoli da 29 a 38 della legge regionale n. 24 del 2016 e dalle direttive in materia previste dal citato dall'articolo 29, comma 4 della legge regionale n. 24 del 2016."

~~1. I primi 5 commi dell'articolo 35 sono abrogati e sostituiti dai seguenti:~~

~~comma 1. Gli interventi previsti negli articoli 30, 32 e 33 sono regolati dall'art. 10 bis L.R. 11-10-1985, n. 23; gli interventi previsti nell'articolo 31 sono regolati dall'art. 3 L.R. 11-10-1985, n. 23.~~

~~comma 2. Gli interventi previsti dalla presente legge sono disciplinati, sotto il profilo procedurale, dagli articoli 29 e seguenti della L.R. 20-10-2016, n. 24 e dalle Direttive in materia previste dal citato art. 29, comma 4.~~

~~2. I commi 6, 7, 8 divengono commi 3, 4, 5.~~

3. Nei commi 6, 7 e 8 **dell'articolo 35 della legge regionale n. 8 del 2015**, la parola "SCIA", laddove ~~tutte~~ presente, è sostituita dalle parole "dichiarazione autocertificativa".

Art. 9

Disposizioni comuni. Modifiche all'articolo 36 della legge regionale n. 8 del 2015

1. Nel comma 2 **dell'articolo 36 della legge regionale n. 8 del 2015**, la parola "non" è soppressa.

~~2. All'articolo 36, nel comma 4, la lett. "c)" dell'elencazione è abrogata.~~

2. Nel comma 6 **dell'articolo 36 della legge regionale n. 8 del 2015** dopo le parole: "da trascriversi nei registri immobiliari" sono aggiunte le **seguenti**: "ai sensi **dell'articolo 2645-quater del codice civile**".

3. Nel comma 8 **dell'articolo 36 della legge regionale n. 8 del 2015** le parole: "70 metri quadri" sono **sostituite dalla seguenti**: "40 metri quadri".

4. Nel comma 8 **dell'articolo 36 della legge regionale n. 8 del 2015**, dopo le parole "è trascritto nei registri immobiliari" sono aggiunte le **seguenti** "ai sensi **dell'articolo 2645-quater del codice civile**".

5. Il comma 11 **dell'articolo 36 della legge regionale n. 8 del 2015** è sostituito dal seguente: ~~comma~~ "11. L'incremento volumetrico non è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi previsti dall'articolo **41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e successive modifiche ed integrazioni**, ma al pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale."



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

6. Nel **primo periodo del comma 12 dell'articolo 36 della legge regionale n. 8 del 2015**, dopo le parole: "con deliberazione del consiglio comunale" sono aggiunte le **seguenti**: "è sempre consentita la monetizzazione nel caso di recupero dei seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra ad uso direzionale, commerciale, socio-sanitario e residenziale".

Art. 10

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

1. Nel comma 1 **dell'articolo 37 della legge regionale n. 8 del 2015**, le parole: "31 dicembre 2019" sono sostituite dalle seguenti: "31 dicembre 2021".

Art. 11

Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica.

Modifiche all'articolo 38 della legge regionale n. 8 del 2015

1. Nel comma 3 **dell'articolo 38 della legge regionale n. 8 del 2015**, le parole: "in sede di redazione dello strumento urbanistico generale o di una sua variante" sono soppresse e dopo le parole "trasferimento dei volumi" sono aggiunte le seguenti: «con la procedura di cui al comma 25 dell'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989».

2. Nel comma 7 **dell'articolo 38 della legge regionale n. 8 del 2015**, dopo le parole: "valore di 3,00 metri" sono aggiunte le seguenti: parole " , per le destinazioni residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e socio-sanitaria, ed al valore di 4,50 metri per le destinazioni artigianale e industriale, commerciale e agricolo-zootecnica".

3. Nella lettera c) del comma 9 **dell'articolo 38 della legge regionale n. 8 del 2015** la parola: "due" è sostituita **dalla seguente**: "tre".

4. Nel comma 11 **dell'articolo 38 della legge regionale n. 8 del 2015**, alla fine, sono aggiunte le seguenti parole: "da rendersi nell'ambito della conferenza di servizi di cui all'articolo 37 della legge regionale n. 24 del 2016".

Art. 12

Trasferimento dei volumi realizzabili ricadenti nelle Zone HI-4, HI-3, HG4 ed HG3 del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI). Inserimento dell'articolo 38-bis della legge regionale n. 8 del 2015

1. Dopo l'articolo 38 **della legge regionale n. 8 del 2015**, è aggiunto il seguente:



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

“Art. 38-bis

Trasferimento dei volumi realizzabili ricadenti nelle Zone HI-4, HI-3, HG4 ed HG3 **piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)**

1. **Al fine di conseguire la riqualificazione dei relativi contesti e la messa in sicurezza del territorio**, la Regione promuove ed incentiva interventi di trasferimento dei volumi previsti come realizzabili previ piani attuativi nelle zone urbanistiche C, D e G ricadenti nelle zone Hi3, Hi4, Hg3 ed Hg4 del **PAI**. Nei limiti di cui al presente articolo, promuove analoghi interventi di trasferimento dei volumi previsti come realizzabili nelle zone urbanistiche B ricadenti nelle zone Hi3, Hi4, Hg3 ed Hg4 del **PAI**.
2. **In attesa** della realizzazione e collaudo delle opere di mitigazione, i volumi previsti come realizzabili previ piani attuativi nelle zone urbanistiche C, D e G ricadenti nelle zone Hi3, Hi4, Hg3 ed Hg4 del **PAI** possono essere trasferiti e realizzati in altre zone urbanistiche C, D e G del territorio **comunale** situate al di fuori dalle aree a rischio idraulico o geologico, senza alcun incremento di volume.
3. I volumi trasferiti ~~andranno a sommarsi~~ **si sommano** a quelli realizzabili nelle zone omogenee analoghe situate al di fuori dalle aree a rischio idraulico o geologico.
4. Le opere di urbanizzazione ~~devranno essere~~ **sono** eseguite in proporzione ai volumi complessivamente realizzabili.
5. Le cessioni per le opere di urbanizzazione ~~potranno~~ **possono** essere localizzate nelle aree a rischio, a condizione che esse ~~vengano~~ **siano** interamente cedute gratuitamente al **comune**.
6. I volumi previsti come realizzabili nelle zone urbanistiche B ricadenti nelle zone Hi3, Hi4, Hg3 ed Hg4 del **PAI** possono essere trasferiti nelle zone urbanistiche C del territorio **comunale** al di fuori dalle aree a rischio idraulico o geologico, nei limiti del doppio degli indici ivi previsti.
7. Le opere di urbanizzazione per le cubature trasferite dalla zona urbanistica B a quella C si considerano già esistenti, a condizione che l'area a rischio ~~venga~~ **sia** interamente ceduta gratuitamente al **comune**. Gli oneri di urbanizzazione per tali cubature ~~devranno essere~~ **sono** corrisposti al **comune** nella misura prevista per l'area a rischio.
8. I volumi ~~potranno~~ **possono** essere realizzati in deroga agli indici previsti dagli strumenti urbanistici generali e dalle vigenti disposizioni regionali, eccezion fatta per le distanze tra fabbricati o pareti finestrate. È consentita l'applicazione ~~della seconda parte~~ **del secondo periodo** dell'ultimo comma dell'articolo 9 del decreto del ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (**Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli 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**



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967) anche se non prevista o non consentita dallo strumento urbanistico.

9. I volumi previsti come realizzabili nelle zone urbanistiche B ricadenti nelle zone Hi3, Hi4, Hg3 ed Hg4 del **PAI** possono essere trasferiti in altre aree libere nelle zone urbanistiche B del territorio **comunale** al di fuori dalle aree a rischio idraulico o geologico, nei limiti dell'indice massimo di 7 mc/mq. Detti volumi **possono** essere realizzati in deroga agli indici previsti dagli strumenti urbanistici generali e dalle vigenti disposizioni regionali, eccezion fatta per le distanze tra fabbricati o pareti finestrate.

10. Il **comune** può denegare l'autorizzazione al trasferimento delle cubature da zona B ad altra zona B nel caso di insufficienza delle opere di urbanizzazione primaria presenti nell'area di destinazione, con particolare riferimento alla viabilità ed ai servizi essenziali **quali** energia, acqua potabile, fognatura, telecomunicazioni, a meno che l'istante non si offra di integrarli a scemputo degli oneri di urbanizzazione, prescindendo dal loro costo reale.

11. **Ai** trasferimenti di cubatura di cui al presente articolo ~~avverranno con~~ **si applica** la seguente procedura:

- a) il titolare delle aree a rischio idraulico o geologico manifesta al **comune** la sua intenzione di trasferire le cubature;
- b) il **comune**, in sede di accordo preliminare ai sensi dell'**articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo)**, contenente tutti gli elementi della proposta, rilascia all'istante i crediti volumetrici corrispondenti;
- c) successivamente l'istante presenta al **comune** la proposta di localizzazione delle cubature, cui si applica il comma 11 dell'**articolo 38** ~~che precede~~;
- d) previa **istruttoria** ~~istruttoria del caso~~ disciplinata, sotto il profilo procedurale, dagli articoli 29 e seguenti della **legge regionale n. 24 del 2016** e dalle **direttive** in materia previste ~~dal citato~~ **dall'articolo 29, comma 4 della legge regionale n. 24 del 2016**, tra l'istante ed il **comune** si stipula un accordo definitivo ai sensi dell'**articolo 11 della legge n. 241 del 1990, n. 241**, equivalente ad una variante non sostanziale di cui ai commi 26 e 28 e seguenti dell'**articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989**, di cui segue l'iter di approvazione.

12. Le norme tecniche di attuazione del PAI sono ~~conseguentemente~~ modificate in conformità agli interventi ammessi dal presente articolo.”.

Art. 13

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



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

1. Nel comma 5 **dell'articolo 39 della legge regionale n. 8 del 2015**, dopo le parole: “nel medesimo lotto urbanistico”, sono inserite le **seguenti**: “o in diverso lotto urbanistico, purché all’interno della stessa lottizzazione”.

2. **Nella lettera c) del comma 10 dell'articolo 39 della legge regionale n. 8 del 2015**, la parola: “due” è sostituita **dalla seguente**: “tre”.

Art. 14

Misure di promozione dei programmi integrati per il riordino urbano. Modifiche all'articolo 40 della legge regionale n. 8 del 2015

1. Nel **primo periodo del comma 2 dell'articolo 40 della legge regionale n. 8 del 2015**, dopo le parole: “pubblica o privata,” sono **inserite** le seguenti: ~~parole~~ **“può essere esteso ad areali, urbani e non, di complessa configurazione, può interessare comparti a diversa destinazione urbanistica, e”**.

2. Nel **secondo periodo del comma 2 dell'articolo 40 della legge regionale n. 8 del 2015**, dopo le parole “valore di 3,00 metri” sono **inserite** le seguenti: ~~parole~~ **“; per le destinazioni residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e socio-sanitaria, ed al valore di 4,50 metri per le destinazioni artigianale e industriale, commerciale e agricolo-zootecnica”**.

~~3. All'articolo 40, nel comma 7, le parole «Sono esclusi dall'ambito di intervento i centri di antica e prima formazione e le zone urbanistiche omogenee E e H.» sono soppresse.~~

3. **Il secondo periodo del comma 7 dell'articolo 40 della legge regionale n. 8 del 2015 è sostituito dal seguente**: ~~All'articolo 40, nel comma 7, dopo le parole «non completate o dismesse.» sono aggiunte le seguenti parole «“Nessuna zona urbanistica omogenea è aprioristicamente esclusa.”~~

Art. 15

Disposizioni transitorie della legge regionale n. 4 del 2009. Modifiche all'articolo 41 della legge regionale n. 8 del 2015

1 Nel comma 4 **dell'articolo 41 della legge regionale n. 8 del 2015**, le parole: “Nei comuni dotati di piano urbanistico comunale ai sensi della legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche ed integrazioni,” sono soppresse.

Art. 16

Posizionamento delle strutture al servizio della balneazione. Modifiche all'articolo 43 della legge regionale n. 8 del 2015 e modifiche all'art. 22 bis comma 9 l.r. 22-12-1989 n. 45



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

1. Il comma 2 dell'articolo 43 della legge regionale n. 8 del 2015 è sostituito dal seguente:
“2. Il posizionamento delle strutture di facile rimozione al servizio della balneazione è ammesso per l'intero anno solare, al fine di favorire la destagionalizzazione della stagione turistica. L'efficacia delle autorizzazioni edilizie e paesaggistiche relative a strutture precarie al servizio della balneazione, ubicate nella fascia dei 300 metri dalla battigia marina, ha durata pari a quella della concessione demaniale marittima e, al di fuori del demanio e comunque, fino al perdurare della relativa esigenza.”.
3. ~~Il primo periodo del comma 9 dell'art. 22 bis L.R. 22-12-1989 n. 45, fino alle parole «abilitativi, autorizzatori e concessori.», è abrogato.~~

TITOLO II

Disposizioni derogatorie al decreto del ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444

Art. 17

Attuazione dell'articolo 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380
(Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A))

1. Nelle zone inedificate esistenti o successivamente risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt 24 per i comuni con oltre 10.000 abitanti, e a mt 20 per quelli con popolazione inferiore, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, il **comune** può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del **codice** civile, **se** il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzabilità dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile.
2. Il **comune** può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del codice civile, qualora la realizzazione dell'incremento volumetrico, previsto dagli articoli 30, 31, 32 e 33 **della legge regionale n. 8 del 2015**, nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate, comporti l'inutilizzabilità del beneficio o una soluzione tecnica inaccettabile.
3. Il **comune** autorizza le deroghe di cui ai commi **1 e 2** ~~che precedono~~ con modifica allo strumento urbanistico generale seguendo la procedura di cui al comma 25 dell'articolo 20 **della legge regionale n. 45 del 1989**.
4. Per la misurazione della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non parallele tra di loro al fine di determinare il rispetto delle distanze legali, è ammesso l'utilizzo del criterio della distanza media, purché la distanza così determinata, nel punto più stretto, non sia inferiore di più di un quarto a quella legale e quella minore distanza sia integralmente compensata nel punto più largo.

TITOLO III



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

Modifiche alla legge regionale n. 45 del 1989

Art. 18

Adeguamento degli strumenti di pianificazione al Piano paesaggistico regionale. Modifiche all'articolo 20-bis della legge regionale n. 45 del 1989

~~1. Nell'art. 22 bis comma 2 L.R. 22-12-1989 n. 45, dopo le parole «Il PUL», sono inserite le seguenti parole «anche in variante al piano urbanistico comunale.».~~

1. Al comma 2 dell'articolo 20-bis della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), dopo la lettera i), è aggiunta la seguente lettera: "i-bis) aventi per oggetto la pianificazione dell'utilizzo del litorale (PUL), come definiti dal comma 1 dell'articolo 22-bis."

Art. 19

Piano di utilizzo dei litorali (PUL). Modifiche all'articolo 22-bis della legge regionale n. 45 del 1989

1. Al comma 2 dell'articolo 22-bis della legge regionale n. 45 del 1989, dopo le parole: "Il PUL", sono inserite le seguenti parole: "anche in variante al piano urbanistico comunale,".

TITOLO IV

Modifiche alla legge regionale n. 16 del 2017

Art. 20

Divieto di campeggio libero. Modifiche all'articolo 22 della legge regionale n. 16 del 2017

1. All'articolo 22 della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16 (Norme in materia di turismo), dopo il comma 1 è aggiunto il:

"1-bis. Le aree di sosta temporanea degli autocaravan e caravan possono essere proposte ai comuni in aree private. I comuni rilasciano l'autorizzazione una volta verificata la sussistenza dei requisiti di cui al comma 3 dell'articolo 21."

TITOLO V

Disposizioni finali

Art. 21



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

Clausola di non onerosità

1. Dalla presente legge non derivano oneri diretti e indiretti a carico del bilancio regionale.

Art. 22

Abrogazioni

1. Sono abrogati:

- a) **Il primo periodo del comma 9 dell'articolo 22- bis della legge regionale n. 45 del 1989;**
- b) **il comma 5 dell'articolo 26, il comma 6 dell'articolo 31, la lettera b) del comma 8 dell'articolo 32, i commi 3, 4 e 5 dell'articolo 35, la lettera c) del comma 4, dell'articolo 36 della legge regionale n. 8 del 2015;**
- c) **l'articolo 31 della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1 (Legge di semplificazione 2018);**

Art. 23

Entrata in vigore

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