

CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA

PROPOSTA DI LEGGE

N. 340

presentata dai Consiglieri regionali
MULA - SATTA Giovanni - SCHIRRU - USAI - GALLUS - MAIELI - MARRAS

il 27 giugno 2022

Strumenti di attuazione ed incentivazione delle previsioni urbanistiche ed edilizie
coerenti con la pianificazione paesaggistica regionale

RELAZIONE DEI PROPONENTI

La presente proposta di legge introduce strumenti di attuazione di previsioni urbanistiche ed edilizie in coerenza con la pianificazione Paesaggistica in vigore e dispone alcuni strumenti di incentivazione sia di tipo volumetrico che di riduzione dei costi di costruzione, tali da sollecitare e stimolare il tessuto economico e i singoli cittadini ad intraprendere attività edilizie di completamento, riuso, rigenerazione e ristrutturazione delle abitazioni e dei relativi contesti urbani.

I comuni restano gli interlocutori principali di tali azioni e verranno coinvolti nell'attuazione di politiche edilizie che rappresentano a tutti gli effetti la strategia regionale da attuarsi nelle more dell'avvio e del perfezionamento della copianificazione con lo Stato per la modifica e l'integrazione della Pianificazione paesaggistica regionale. Infatti, il Piano paesaggistico regionale (PPR) della Sardegna varato nel 2007, esige urgenti interventi di aggiornamento e di modificazione sia per adeguare l'organizzazione vincolistica ivi prevista alla mutata condizione di consapevolezza e di maggiore sensibilità delle comunità, degli amministratori e dei tessuti economici regionali ai temi del paesaggio e dell'ambiente, sia per consentire al PPR di interpretare e fare propri i caratteri peculiari delle nostre comunità locali, diverse per funzioni, tradizioni e culture locali e non sempre tutelabili e riconducibili ad un unico impianto normativo.

Al fine di intraprendere la strada della copianificazione paesaggistica con lo Stato la presente proposta di legge introduce la nomina della Commissione regionale che, sulla base degli indirizzi e orientamenti, impartiti dal Governo regionale, si incaricherà del confronto con gli organi ministeriali per addivenire a un nuovo testo del PPR della Sardegna in grado di salvaguardare il contesto territoriale regionale coniugando tale azione con il miglioramento degli ambiti urbani e naturali, per le finalità di sviluppo e crescita economica e turistica dell'isola.

La presente proposta è corredata da un allegato contenente le definizioni degli interventi al fine di dare una interpretazione univoca e non eludibile delle attività oggetto delle norme e liberando le strutture amministrative e tecniche degli uffici competenti da qualunque interpretazione parziale o difforme.

L'articolo 1 introduce i principi e le finalità delle norme che intendono traghettare la disciplina regionale verso una nuova fase di revisione e adeguamento della pianificazione sovraordinata regionale. Tutti gli interventi previsti nelle norme concorrono, in diversa misura, alla piena attuazione degli indirizzi e delle prescrizioni del PPR e a tal fine vengono incentivate le buone pratiche attraverso specifici strumenti. La Sardegna e le sue comunità, infatti, sono da sempre caratterizzate da un orientamento edilizio ed urbanistico basato su un disegno non sempre funzionale e razionale della maglia urbana e viaria con un aumento esponenziale dei costi delle infrastrutture e delle urbanizzazioni primarie. Al contempo si registrano vuoti urbani interni alla maglia edificata determinati dalla costruzione a filo strada e alla chiusura di ambiti areali vuoti, anche di significativa entità, un tempo adibiti a orti e giardini al servizio della residenza ma oramai in disuso e degrado. L'addensamento urbanistico costituirebbe una utile soluzione per ottimizzare le maglie infrastrutturali razionalizzando l'assetto urbano con notevoli economie di gestione e di manutenzione.

Altro aspetto largamente caratterizzante l'aspetto edilizio delle comunità locali è l'abitudine al non finito nelle costruzioni residenziali autorizzate, che risulta spesso la conseguenza di limitate risorse finanziarie a disposizione e al contempo della non impellente esigenza del completamento dei piani rialzati, quasi sempre destinati a componenti e famiglie che nascono dallo stesso ceppo familiare. In qualche caso le abitazioni risultano perfettamente concluse nelle parti interne, abitate e spesso caratterizzate da finiture di alto valore e costo ma che rimangono incompiute nei paramenti esterni e negli affacci sulle vie pubbliche con evidenti ripercussioni sul decoro e la tenuta dei contesti urbani e storici.

L'articolo 2 esplicita gli strumenti di incentivazione posti a base della presente proposta e gli articola sostanzialmente in due opzioni alternative: il premio volumetrico ovvero la riduzione dei costi di costruzione. Viene precisato che i bonus volumetrici potranno essere usati in aggiunta ad eventuali volumi inespressi e comunque autorizzati dallo strumento urbanistico.

L'articolo 3 indica le strategie del riuso e della rigenerazione urbana quali strumenti indispensabili per riprogettare e gestire le criticità presenti nei diversi contesti urbani consolidati. Tale strategia viene attuata attraverso specifici strumenti:

- 1) la qualificazione edilizia;
- 2) la ristrutturazione urbanistica;
- 3) l'addensamento o sostituzione urbana;
- 4) il ripristino filologico documentale.

Per ciascuno di tali strumenti viene indicata la premialità e l'incentivazione che potrà essere fruita nelle azioni prospettate. Gli strumenti di incentivazione hanno un valore molto contenuto per quanto riguarda la premialità volumetrica massima (15 per cento) al fine di intervenire senza incidere nelle caratteristiche volumetriche del comparto, mentre risultano assai più consistenti le incentivazioni di carattere economico fiscale previste che potranno spingersi, in alcuni casi, fino all'annullamento dei costi di costruzione previsti.

Vengono trattati all'articolo 4 possibili interventi di trasferimento di volumi e cambi di destinazione d'uso relativamente alla possibilità di trasformare volumi residenziali in volumi destinati alla accoglienza ed alla ricettività. Importante lo strumento introdotto della cosiddetta "Compensazione traslativa" ovvero la possibilità di trasferire la capacità edificatoria inibita dalla sopravvenienza di vincoli non di natura urbanistica (idrogeologici, paesaggistici, culturali, di protezione civile etc.), in altri ambiti compatibili eventualmente permutabili con aree pubbliche non utilizzate. La traslazione del diritto edificatorio comporta sempre la cessione a titolo gratuito del lotto o dell'area vincolata al comune.

I trasferimenti di volumi da residenziali a turistico-ricettivo sono realizzati attraverso le disposizioni contenute nell'articolo 20 delle norme tecniche di attuazione del PPR in vigore, in sede di adeguamento del PUC ovvero tramite successiva variante.

L'articolo 5 stabilisce, al fine di facilitare l'applicazione delle norme della presente proposta, l'applicazione di strumenti negoziali quali gli accordi integrativi con i privati in sede di adeguamento o variante dei PUC. Tale strumento si aggiunge a quello richiamato in legge, dell'Accordo di programma di cui all'articolo 34 del TUEL ed è tale da concretare specifiche strategie territoriali e poter modificare conseguentemente, la strumentazione urbanistica di riferimento.

Seguono due articoli, il 6 ed il 7 che introducono il primo un sistema di deroghe al decreto ministeriale 2 aprile 1968 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765) ed il secondo una importante integrazione alla legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale) che integra le disposizioni vigenti in materia di PUC con la richiesta di un elaborato ulteriore che consenta di conoscere quali strategie vengono previste, in sede di adeguamento del PUC, per consentire che i centri storici delle nostre realtà urbane siano dei luoghi di vita e di attività commerciali e artigianali e non vengano più interpretati quali "icone" di una rigida e incomprensibile condizione di vincolo permanente tali da desertificare e abbandonare ad un conseguente declino e decadimento, le parti più significative del nostro passato, così come si sta verificando in alcune realtà locali.

L'articolo 8 dispone la nomina della commissione regionale per la modifica ed integrazione del PPR della Sardegna, incaricata di avviare la copianificazione con il Ministero e aggiornare il documento di pianificazione regionale. Infatti il PPR della Sardegna da un lato sconta una datazione che oramai è di circa 15, 16 anni e come tale necessita di adeguamento e di approfondimenti importanti. Da un lato l'impostazione iniziale che si proponeva una strategia mirata allo sviluppo di una maggiore sensibilità ai temi dell'ambiente e del paesaggio, ha prodotto i suoi frutti e dunque sono molte le amministrazioni locali che si pongono in una prospettiva di tutela e valorizzazione assai decisa ed evidente ma che, allo stesso tempo, richiedono una maggiore permeabilità delle disposizioni di attuazione alle caratteristiche, alle consuetudini ed alla cultura locale. Si tratta di rivisitare la visione regolamentare del PPR alla luce delle aspirazioni di sviluppo, di crescita economica e culturale, delle tradizioni e delle tutele storico-culturali espressione di ogni comunità locale della Sardegna e spesso diverse e distinte le une dalle altre. La commissione è composta da 5 componenti, divisi fra competenze giuridico costituzionali e tecnico paesaggistiche ed ambientali, nominati con il concorso del Consiglio regionale dalla Giunta regionale e con la tutela della rappresentanza delle minoranze. La commissione opererà sulla scorta di atti di indirizzo emanati dal governo regionale al fine di conseguire gli scopi di adeguamento e, laddove previsto, anche quelli di un suo completamento.

L'articolo 9 introduce il principio di conclusione delle istanze giuridicamente perfezionate in capo alla 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) per il quale, all'esito di una ricognizione della giunta comunale delle pratiche compatibili, è consentita l'emanazione del provvedimento finale da parte degli uffici preposti.

Il grave ritardo con il quale le amministrazioni comunali procedono all'adeguamento e aggiornamento dei PUC anche in relazione al PPR, è spesso dovuto alla carenza degli organici locali e alla defaticante attività di pianificazione imposta dall'Assessorato competente. I comuni di fatto, pur volendo promuovere l'adeguamento degli strumenti di pianificazione si trovano impossibilitati a dedicarvi con continuità attenzione e applicazione. In tale senso si è inteso introdurre una ipotesi di commissariamento volto a consentire di demandare a tale figura le attività propedeutiche all'approvazione, mantenendo in capo alle amministrazioni comunali tutte le prerogative di scelta, di indirizzo e di ap-

provazione finale delle disposizioni e previsioni del PUC. Si tratta di uno strumento di supporto e/o affiancamento in grado di accelerare le fasi procedurali che presiedono all'adeguamento dei PUC della Sardegna.

All'articolo 11 infine, vengono introdotti ulteriori strumenti di indirizzo e di coordinamento in capo alla Giunta regionale con il compito di assumere iniziative di indirizzo, di omogeneizzazione, di definizione e di coordinamento delle attività di pianificazione nell'ambito regionale, alleggerendo l'iter spesso complesso, lungo ed articolato dell'attività legislativa volta ad assumere atti di indirizzo e di coordinamento, interpretazioni e definizioni necessarie all'accelerazione e semplificazione dei procedimenti di formazione e di variante degli strumenti della pianificazione regionale e locale.

La presente proposta di legge, infine, a termini dell'articolo 12, si propone resti in vigore fino al completamento delle modifiche ed integrazioni al PPR della Sardegna e comunque non oltre tre anni dalla sua entrata in vigore. Sarà necessario, subito dopo, svolgere una analisi dettagliata degli esiti e dei risultati ottenuti dalle presenti disposizioni per definire eventuali proroghe o l'integrazione e coordinamento con altre disposizioni che si valutassero maggiormente necessarie ed opportune.

TESTO DEL PROPONENTE

Art. 1

Principi e finalità

1. La qualità urbanistica, del paesaggio e degli ambiti urbani rappresentano la principale attività a cui le trasformazioni nel territorio regionale della Sardegna, devono mirare e perseguire.

2. La Regione promuove, incentiva e favorisce il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica ed architettonica del tessuto edificato attraverso forme di incentivazione di pratiche ed attività costruttive ispirate al completamento dei tessuti edilizi già definiti, il riuso e la riqualificazione degli edifici esistenti, interventi di rigenerazione urbana il recupero del non finito ed il ripristino tipologico per le unità edilizie fatiscenti o parzialmente inagibili.

3. Tutti gli interventi di cui alla presente legge concorrono e perseguono la piena attuazione degli indirizzi e delle prescrizioni contenute nel Piano paesaggistico regionale della Sardegna e concretano strategie incentivanti volte alla piena attuazione degli scenari territoriali prospettati dalla Pianificazione paesaggistica e territoriale e più concretamente:

- a) contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e di adattamento ai cambiamenti climatici;
- b) favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e delle risorse fisiche, alla salubrità e al comfort degli edifici, alla conformità alle norme di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri;
- c) tutelare e valorizzare il territorio periurbano nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità;

- d) contribuire alla tutela ed alla valorizzazione dei contesti storici e culturali delle comunità e contestualmente renderli maggiormente luoghi di vita e di attività umane;
- e) promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività turistiche, produttive e terziarie.

Art. 2

Strumenti di incentivazione

1. Per le finalità di cui all'articolo 1, con la presente legge vengono riconosciuti strumenti di incentivazione e di premialità sia di incremento volumetrico che di riduzione percentuale dei costi di costruzione per i diversi interventi meglio definiti nell'allegato alla presente legge.

2. Gli incrementi volumetrici previsti dalla presente legge sono cumulabili con le volumetrie ancora inesprese derivanti dalla capacità edificatoria riconosciuta dal PUC ai contesti interessati.

Art. 3

Promozione del riuso e della rigenerazione urbana

Ai fini della presente legge, costituiscono interventi di riuso e rigenerazione urbana le seguenti tipologie di trasformazioni edilizie e urbanistiche dei tessuti urbani esistenti:

- a) gli interventi di "qualificazione edilizia", diretti a realizzare la demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati che presentino una scarsa qualità edilizia, non soddisfacendo i requisiti minimi di efficienza energetica, sicurezza sismica, abbattimento delle barriere architettoniche, igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, previsti dalla normativa vigente, e gli interventi conservativi che, senza prevedere interventi di demolizione dell'edificio originario, consentono comunque di perseguire i miglioramenti dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica e degli altri requisiti tecnici

- richiesti dalla normativa vigente ai fini dell'agibilità e della più completa fruizione degli immobili. Ferma restando l'osservanza della disciplina di tutela del centro storico e degli edifici di valore storico e artistico, gli interventi di qualificazione edilizia sono sempre ammessi e si attuano con intervento diretto, fatti salvi gli eventuali limiti e condizioni stabiliti dal PUC;
- b) gli interventi di "ristrutturazione urbanistica", come definiti alla lettera g) dell'allegato alla **legge**, comprensivi degli interventi di costruzione e successiva demolizione si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato o piano attuativo;
 - c) gli interventi di "addensamento o sostituzione urbana", consistenti nei processi di riqualificazione anche incrementali, che, con particolare riferimento ad aree strategiche del contesto urbano ovvero ad aree degradate, marginali, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria perché anche circoscritte da edificato esistente, prevedono una loro significativa trasformazione che può comportare, in via esemplificativa: la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, degli spazi aperti e della rete stradale a suo servizio; la delocalizzazione degli immobili collocati in aree soggette a rischio ambientale e industriale; la demolizione senza ricostruzione di edifici collocati in areali caratterizzati da un'eccessiva concentrazione insediativa, con l'eventuale trasferimento delle quantità edificatorie secondo le indicazioni del PUC; l'inserimento di nuove funzioni e la realizzazione o adeguamento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici e l'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale. Tali interventi sono diretti a rivitalizzare e qualificare il territorio dal punto di vista identitario, sociale ed economico, realizzando nuove attrattività e opportunità di sviluppo con una diminuzione significativa di uso del suolo a fini di nuova edificazione. Gli interventi di addensamento o sostituzione urbana si attuano attraverso gli accordi operativi o i piani attuativi di iniziativa pubblica o pubblico-privati;
 - d) gli interventi di "ripristino filologico documentale", che riguardano le unità edilizie

fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione storica sia della reale esistenza pregressa che della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale;

- e) gli interventi di efficientamento e di risparmio energetico degli edifici indicano un insieme di interventi che, seppur distinti, mirano a ottenere nella gestione energetica di un qualsiasi edificio, una ottimizzazione di un certo peso da un punto di vista dei consumi ma anche sotto il profilo tecnico, abitativo ed economico.

5. La Giunta regionale con apposito atto di coordinamento di cui all'articolo 11 può definire linee guida per assicurare l'uniforme definizione e qualificazione degli interventi di riuso e rigenerazione urbana.

6. Per la incentivazione degli interventi di qualificazione e ristrutturazione urbanistica e di addensamento o sostituzione urbana di cui alle lettere a), b) e c) sono previsti incrementi volumetrici non eccedenti il 15 per cento delle volumetrie esistenti al 1° gennaio 2022 e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al decreto ministeriale 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) e di ogni altro requisito sul rispetto delle distanze, delle condizioni di salubrità e sicurezza delle abitazioni. In luogo degli incrementi volumetrici è possibile fruire dell'incentivazione di riduzione del 50 per cento dei costi di costruzione connessi con gli interventi interessati.

7. Per il completamento delle parti non finite degli edifici per i quali si renda necessario il ricalcolo del contributo di costruzione in sede di rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività, è prevista una riduzione dei costi di costruzione variabile dal 75 al 100 per cento. I comuni determinano in sede di approvazione delle tariffe annuali da applicare il tenore della riduzione adottata.

8. Le attività di "ripristino filologico documentale", fermi restando i limiti volumetrici dettati dalla ricostruzione filologica degli interventi da eseguire e dalle ulteriori disposizioni eventualmente contenute nei Piani particolareggiati, sono sostenuti dalla detassazione totale dei costi di costruzione e beneficiano dei volumi tecnici così come definiti dalla circolare del Ministero dei lavori pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973 (Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici).

9. Nell'attuazione degli interventi di efficientamento e di risparmio energetico degli edifici, anche nell'ambito dei centri storici, è sempre possibile realizzare, senza oneri volumetrici, i cosiddetti "volumi tecnici", cioè quei volumi strettamente necessari a contenere e consentire la sistemazione di impianti tecnici, aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione alla quale si connettono, alla duplice condizione negativa che tali impianti non possano trovare ubicazione, per evidenti ragioni di funzionalità, entro il corpo dell'edificio asservito e che non vi sia sproporzione, in termini di ingombro, tra tali volumi e le esigenze effettivamente sussistenti.

10. Per la rigenerazione urbana, in alternativa, trova applicazione l'articolo 40 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), per singoli immobili, complessi edilizi o interi isolati, nei quali vengono consentiti tutti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e successive modifiche ed integrazioni. In deroga alla strumentazione urbanistica, è riconosciuta una volumetria aggiuntiva rispetto a quella esistente, come misura premiale, non superiore al 15 per cento di quella originaria.

Art. 4

Trasferimento di volumi
e cambi di destinazione d'uso

1. Ai sensi della legge 15 dicembre 2004, n. 308 (Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione) è introdotta **nella Regione** la disciplina della compensazione traslativa in base alla quale, per effetto di vincoli sopravvenuti (protezione dal rischio idrogeologico, tutela del paesaggio) diversi da quelli di natura urbanistica, non sia più esercitabile il diritto di edificare già acquisito. In tali casi, è facoltà del titolare chiedere al comune di esercitare il diritto in altra area di cui abbia la disponibilità ovvero riceva disponibilità sulla base di una permuta con la stessa amministrazione comunale. La traslazione del diritto comporta la cessione a titolo gratuito al comune dell'area. La permuta delle aree in regime di compensazione traslativa che debba necessitare una variazione o adeguamento degli stessi strumenti urbanistici locali potrà essere disposta tramite un accordo di programma ai sensi dell'articolo 34 del TUEL. Ove l'accordo comporti variazione degli strumenti urbanistici, l'adesione del sindaco allo stesso dovrà essere ratificata dal consiglio comunale entro trenta giorni a pena di decadenza.

2. Al fine di consentire e incentivare la trasformazione e la realizzazione dei servizi generali a supporto delle attività turistiche e ricettive, il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico ricettivo nelle zone urbanistiche B, C, E ed F, beneficia dell'incremento volumetrico pari al 20 per cento della volumetria posta a base del cambio d'uso. Tale disposizione non si applica nei centri storici e negli ambiti diversamente vincolati. Tali interventi nella fascia costiera sono attuati ai sensi dell'articolo 20, comma 3, delle NTA del PPR attraverso l'adeguamento dei PUC al PPR o in variante ai PUC tramite accordo di programma ai sensi dell'articolo 34 del TUEL ricorrendo l'interesse pubblico alla diminuzione della residenzialità a favore della maggiore capacità ricettiva del territorio e

comunque al di fuori dell'ambito di inedificabilità integrale.

3. Le medesime volumetrie di cui all'articolo 20 della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 (Disposizioni per il riuso, la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in materia di governo del territorio. Misure straordinarie urgenti e modifiche alle leggi regionali n. 8 del 2015, n. 23 del 1985 e n. 16 del 2017) possono essere riconvertite in incrementi volumetrici non superiori al 15 per cento della volumetria esistente alla data della richiesta per ciascun proponente, da destinare, nell'ambito dei comparti urbanistici disciplinati dal PUC, a soddisfare le sole esigenze di maggiori servizi generali delle strutture turistiche insediate sul territorio comunale e con priorità a quelle con meno di 100 posti letto. La riconversione di dette volumetrie è effettuata dall'amministrazione comunale tramite manifestazione di interesse ad evidenza pubblica, privilegiando le maggiori offerte di proporzionali interventi di completamento e/o risanamento delle infrastrutture pubbliche e di pubblico utilizzo a carico e cura dei soggetti proponenti, per il maggior decoro, sicurezza e tutela del territorio interessato. Le volumetrie così assegnate e riconvertite sono considerate non più disponibili e conseguentemente cancellate per le finalità da cui traggono origine.

Art. 5

Strumenti negoziali - Accordi con i privati

1. Nel corso della fase di formazione, di adeguamento o di variante del PUC, anche in accoglimento di osservazioni o di proposte presentate da soggetti privati singoli o associati, gli enti locali possono concludere accordi integrativi con i soggetti privati coinvolti, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, allo scopo di assumere nel PUC previsioni di conformazione del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione sovraordinata. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale del piano,

sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate con i criteri generali cui è conformata la pianificazione locale, attraverso una motivazione puntuale e circostanziata.

3. L'accordo costituisce parte integrante della proposta di piano urbanistico in formazione o variante ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e trasparenza. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione della giunta comunale. L'accordo è subordinato al recepimento dei suoi contenuti nella delibera con cui l'organo consiliare fa propria la proposta di piano e alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 1 bis, 2 e 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

Art. 6

Deroghe al decreto ministeriale n. 1444 del 1968

1. Ai sensi dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, gli edifici esistenti nel territorio urbanizzato che siano oggetto degli interventi di riuso e rigenerazione urbana individuati dalla presente legge ovvero di recupero funzionale, di accorpamento o di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, possono essere demoliti e ricostruiti, all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività

collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), fermo restando il rispetto delle norme del Codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico-architettonico e culturale. In caso di demolizione di edifici costruiti in aderenza a quelli del vicino o con comunione del muro di separazione, la ricostruzione deve avvenire nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, fatta salva l'ipotesi della fedele ricostruzione.

2. Gli eventuali incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, e con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario comunque nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori. Il medesimo principio trova applicazione per gli interventi di addensamento o sostituzione urbana previsti attraverso piani attuativi in conformità alla presente legge.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 prevalgono sulle diverse previsioni sulla densità edilizia, sull'altezza degli edifici e sulle distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 7

Adeguamenti ed integrazioni alla legge regionale n. 45 del 1989

()

1. Per le finalità di cui alla presente legge regionale nell'articolo 19 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), dopo il comma 2 è aggiunto il seguente:

"3. Il PUC stabilisce inoltre la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esi-

genze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali e alla tutela degli esercizi aventi valore storico e artistico. I comuni che avessero già adeguato il proprio strumento urbanistico alle disposizioni del PPR potranno avvalersi a tal fine dello strumento della variante o dell'Accordo di programma di cui all'articolo 34 del TUEL."

Art. 8

Commissione regionale per la modifica ed integrazione del PPR

1. In attuazione del Protocollo di intesa tra Regione e Ministero per i beni e le attività culturali del 19 febbraio 2007, e successivi disciplinari attuativi dello stesso, è definita la composizione della commissione regionale incaricata, in spirito di leale collaborazione, dell'aggiornamento e modificazione delle previsioni del PPR della Sardegna attraverso la copianificazione con gli organi dello Stato e a tutela delle prerogative di rango costituzionale sul paesaggio dettate dall'articolo 9 della Costituzione italiana.

2. La commissione regionale è composta da 5 componenti di cui almeno due con profili professionali di carattere giuridico costituzionale e almeno due aventi profilo urbanistico paesaggistico. I componenti dovranno, tramite apposito curriculum dichiarare le particolari esperienze professionali, culturali ed istituzionali che comprovino le caratteristiche di idoneità a ricoprire tale ruolo. La commissione regionale nomina al proprio interno un portavoce.

3. I componenti la commissione regionale sono nominati dalla Giunta regionale. La Giunta regionale al fine della nomina della commissione si avvale della designazione di almeno due componenti designati dal Consiglio regionale di cui uno in rappresentanza delle minoranze.

4. La commissione regionale per l'adempimento del proprio mandato si avvale di specifiche linee guida contenenti i termini delle richieste e delle proposte della Regione, deliberate dalla Giunta regionale entro centoventi

giorni dalla nomina. Qualora decorrano inutilmente i termini, la commissione regionale opera a prescindere.

5. Ai componenti della commissione non sono corrisposti emolumenti o indennità di alcun genere salvo il rimborso documentato delle spese sostenute per gli spostamenti e le trasferte che si rendano necessarie.

Art. 9

Perfezionamento e conclusione delle pratiche istruite

1. Le istruttorie relative alle domande presentate entro il 31 dicembre 2020 ai sensi della legge regionale n. 8 del 2015 ed aventi i caratteri di legittimità rispetto alle condizioni in atto alla presentazione della relativa domanda possono essere completate dagli uffici comunali con il provvedimento finale entro novanta giorni dall'approvazione di un atto ricognitivo della giunta comunale attestante le domande ammesse all'applicazione della presente disposizione, aventi i requisiti di coerenza con le norme richiamate. Copia dell'atto ricognitivo è trasmesso alla Direzione generale dell'Urbanistica della Regione.

Art. 10

Nomina commissari ad acta per l'accelerazione del completamento dei PUC in adeguamento al PPR

1. Previa ricognizione generale dei comuni che, all'interno della fascia costiera così come definita nel PPR, non risultano ancora dotati di PUC adeguato alle disposizioni del PPR, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica può provvedere, anche in accordo con i comuni interessati e in relazione alle problematiche specifiche di gestione delle tematiche territoriali, alla nomina di commissari ad acta sia per la predisposizione che per la copianificazione dei PUC comunali.

2. L'attività dei commissari di cui al presente articolo ha carattere complementare e di

supporto alle libere scelte delle amministrazioni comunali che mantengono, anche in presenza del commissario, ogni attribuzione sia per l'adozione che per l'approvazione definitiva dello strumento di pianificazione.

Art. 11

Atti di indirizzo e coordinamento della pianificazione

1. Per assicurare lo sviluppo coordinato ed omogeneo delle attività di pianificazione locale, territoriale e urbanistica, la Giunta regionale adotta con apposita deliberazione, atti di indirizzo e coordinamento delle funzioni di pianificazione dei comuni, atti di coordinamento tecnico e direttive relative all'esercizio delle funzioni delegate dalla legislazione statale o comunitaria.

2. Con gli atti di coordinamento tecnico, in particolare, la Giunta regionale:

- a) detta indirizzi e direttive per l'attuazione della presente legge e per l'integrazione dei suoi contenuti con le disposizioni in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica previste dalle legislazioni settoriali;
- b) stabilisce l'insieme organico delle nozioni, definizioni, modalità di calcolo e di verifica concernenti gli indici, i parametri e le modalità d'uso e di intervento, allo scopo di definire un lessico comune utilizzato nell'intero territorio regionale, che comunque garantisca l'autonomia nelle scelte di pianificazione.

3. Salvo diversa previsione, gli atti di cui al comma 1 trovano diretta applicazione, prevalendo sulle previsioni con essi incompatibili degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti al momento della loro approvazione, fino all'adeguamento dei medesimi strumenti di pianificazione.

4. Entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge la Giunta regionale presenta un apposito disegno di legge di coordinamento delle disposizioni di cui al titolo II, capo I, della legge regionale n. 8 del 2015 con le disposizioni contenute nella presente legge.

Art. 12

Termini di vigenza della legge

1. Gli strumenti e le incentivazioni contenute nella presente legge restano in vigore fino alla modifica ed all'integrazione del PPR della Sardegna e comunque per non oltre tre anni dalla sua entrata in vigore.

Art. 13

Norma finanziaria

1. Dall'applicazione della presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza regionale.

Art. 14

Entrata in vigore

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

Allegato alla proposta di legge
Definizione degli interventi edilizi

Ai fini della presente legge, si intendono per:

- a) "Interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "Interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- c) "Interventi di restauro e risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "Ripristino filologico documentale", gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Il tipo di intervento prevede:
 - d.1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - d.2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - d.3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;
- e) "Interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono

inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistenza e relativa consistenza.

Rimane fermo che nei seguenti casi gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche preesistenti e non siano previsti incrementi di volumetria:

- a) con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, qualora il piano urbanistico non abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale;
- f) "Interventi di nuova costruzione", gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - f 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto f 6);
 - f 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - f 3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - f 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
 - f 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;
 - f 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
 - f 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- g) "Interventi di ristrutturazione urbanistica", gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- h) "Demolizione", gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne;

- i) "Recupero e risanamento delle aree libere", gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità;
- j) "Significativi movimenti di terra", i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti. Il Regolamento urbanistico ed edilizio definisce le caratteristiche dimensionali, qualitative e quantitative degli interventi al fine di stabilirne la rilevanza.