

CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA

PROPOSTA DI LEGGE

N. 438

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

il 6 luglio 2017

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

RELAZIONE DEI PROPONENTI

La presente proposta è composta da 86 articoli e da un allegato, composto da 34 articoli, oltre che da una relazione illustrativa che costituiscono parte integrante del presente documento.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

In data 16 marzo 2017 con la deliberazione n. 14/4, la Giunta regionale ha approvato il disegno di legge concernente la disciplina generale per il governo del territorio.

I principi e le finalità presentati sono generalmente condivisibili, manifestiamo però un motivato dissenso su non pochi elementi applicativi in esso contenuti che, a nostro parere, rendono la proposta inemendabile e suggeriscono di ricorrere a un testo assolutamente alternativo, anche se, per facilità di confronto, quest'ultimo è stato costruito su uno schema identico a quello della Giunta regionale.

In primo luogo riteniamo che la forma di testo unico attribuita alla legge sia poco funzionale e porti a un'accumulazione di norme, insieme generali e di dettaglio, che comportano una scarsa leggibilità e un problematico utilizzo dello strumento.

Il vigente sistema di leggi, decreti, direttive e norme di varia natura in materia urbanistica e di gestione del territorio, è il prodotto di almeno trent'anni di produzione legislativa regionale.

Per quanto, soprattutto negli anni più recenti, per operatori e amministratori i riferimenti siano diventati sempre più incerti e spesso equivoci, nel complesso si tratta di un insieme tutto sommato valido, che necessita prevalentemente di essere riordinato e aggiornato in un testo organico, nel quale fare confluire ordinatamente tutta la materia.

Riteniamo quindi più efficace la scelta di un testo unico configurato come legge quadro, scindendo principi generali e disposizioni procedurali della pianificazione da norme tecniche, argomenti settoriali e provvedimenti di dettaglio, da inserire, come atti di indirizzo e coordinamento, in separati allegati o leggi collegate, da predisporre o variare con procedimenti svincolati dall'approvazione del testo base, per consentirne un agile adeguamento ove necessario.

Questi allegati e leggi collegate, sostituiranno o integreranno in primo luogo l'articolato del decreto Floris (2266/U/1983), che costituisce l'ossatura tecnica fondamentale dell'attuale legislazione urbanistica, e successivamente, con i necessari adeguamenti e modifiche, anche le varie direttive nel tempo emanate per particolari ambiti, nonché le linee guida prodotte a corredo del Piano paesaggistico regionale (PPR).

In tal senso sia la disciplina relativa ai piani attuativi di settore, sia le modalità di intervento in ambito rurale come nei centri storici inserite nel disegno di legge della Giunta regionale, troveranno più idonea sede negli allegati e leggi collegate, senza appesantire impropriamente il testo base che resterà perciò circoscritta alle norme di interesse generale e agli aspetti procedurali degli atti di pianificazione del territorio.

In secondo luogo, le procedure di verifica e approvazione degli strumenti urbanistici comunali, opportunamente raggruppate in conferenze di pianificazione necessitano di essere snellite, con una riduzione dei tempi e dello stesso numero delle conferenze, precisando che le istruttorie di Valutazione ambientale strategica (VAS) e Verifica di incidenza ambientale (VINCA) saranno in esse incorporate per evitare duplicazioni e lungaggini inutili.

Per la pianificazione urbanistica a scala locale riteniamo un errore optare per un modello monolivello.

Non concordiamo con l'affermazione che l'articolazione nei livelli strutturale e operativo crei lungaggini, per la asserita e indimostrata necessità della duplicazione delle verifiche in materia ambientale, paesaggistica e urbanistica.

Prescrivere che il piano operativo debba essere del tutto conforme al Piano strategico a nostro parere elimina alla radice il problema; la paventata duplicazione ci sarebbe solo qualora il Piano operativo fosse in variante al piano strutturale.

Lo sdoppiamento provoca solo apparentemente un appesantimento amministrativo, considerando però l'ottimizzazione dei processi di gestione del territorio che ne consegue, si può affermare che è proprio questo sdoppiamento che chiarendo la definizione degli atti e conferendo loro una maggiore efficienza, costituisce di per sé una semplificazione.

Dissentiamo assolutamente dall'ipotesi di delegare, con vari espedienti, la pianificazione ai privati.

Il territorio è un bene pubblico e come tale va gestito: la pianificazione generata ed esecutiva deve improntarsi a criteri sociali, senza per questo ostacolare o negare le prerogative della proprietà privata e le sue legittime intenzioni di investimento.

La gestione del territorio va necessariamente ricondotta e indirizzata nell'alveo di processi democratici e trasparenti, favorendo con ogni mezzo lecito l'iniziativa privata, purché operi lungo le linee guida degli ambiti di progettazione unitaria stabilite preventivamente dall'amministrazione comunale, partecipando con proposte fattibili già nella fase operativa del piano e non più esclusivamente in quella attuativa.

Se poi gli investitori privati si ritengono portatori di iniziative economiche innovative e migliorative delle condizioni generali di un territorio, e per attuarle è necessario variare la pianificazione esistente, i criteri da seguire sono semmai quelli dell'Accordo di programma e, se la dimensione da variare necessita eccezionalmente di derogare da principi altrimenti validi per tutti, allora si dovrà ricorrere a una legge regionale ad hoc.

Riteniamo non più proponibile la filosofia alla base del piano casa. L'addensamento volumetrico del territorio urbanizzato non è un tabù, anzi, lo consideriamo un mezzo fondamentale per contrastare il nuovo consumo del suolo, ma non può essere concepito come una procedura edilizia diretta e puramente individuale; va inserito invece all'interno di ordinati criteri di pianificazione che garantiscano ovunque l'equilibrio e, in particolar modo, il rispetto delle dotazioni territoriali essenziali, dalle quali si può eccezionalmente prescindere solo facendo ricorso a cospicui criteri di monetizzazione dei servizi aggiuntivi.

Relativamente alla edificabilità turistica abbiamo cercato di ricondurre l'argomento negli ambiti propri del settore turistico e dei suoi servizi, svincolandolo da questioni puramente immobilistiche.

Le demolizioni e ricostruzioni con incentivi volumetrici sono consentiti in misura minore da quanto previsto nel disegno di legge della Giunta regionale, ma soprattutto saranno condizionate a interventi di riqualificazione che adeguino le strutture e, soprattutto, le tipologie esistenti, a criteri di ricettività, differenziati per target di fruitori, in grado di contribuire alla destagionalizzare dei flussi turistici, la cui attuale concentrazione è dovuta a ben altri problemi che non a carenza di posti letto.

Lo stesso concetto di zona turistica (zone F) è stato rivisto, riconducendo la realizzazione delle strutture ricettive negli ambiti urbanizzati e urbanizzabili ordinari, mantenendone la specificità esclusivamente per destinazioni particolari quali i campeggi, i villaggi turistici all-inclusive e le strutture produttive dismesse, minerarie o agricole, da riconvertire.

Le lottizzazioni di seconde case stagionali "turistiche" non godranno più quindi di disposizioni atte a favorirne la realizzazione.

Condividiamo le novità introdotte a suo tempo dalla legge n. 8 del 2015 sulla riqualificazione del territorio urbanizzato con interventi di demolizione e ricostruzione, con incentivi volumetrici da spendere in loco o da utilizzare o commercializzare liberamente in altri ambiti, urbanizzati o da trasformare.

In tal senso abbiamo ritenuto necessario dettagliare i criteri di esecuzione della perequazione urbanistica e della compensazione edificatoria.

Nel linguaggio urbanistico si intende generalmente per perequazione quel principio la cui applicazione tende a ottenere due effetti concomitanti e speculari:

- la giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli chiamati a usi urbani;
- e la formazione senza espropri e spese, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività.

Relativamente alla perequazione abbiamo chiarito che si tratta del criterio già in essere nei piani di lottizzazione convenzionata ex-lege 765 del 1967.

Riguardo alla compensazione, necessaria per superare una volta per tutte i vincoli per servizi (zone S) eternamente preordinati all'esproprio nei centri storici e nelle zone di completamento, abbiamo introdotto l'opportunità di far ricorso anche alla cosiddetta compensazione ad arcipelago, con la quale si fondono compensazione e perequazione, annettendo le zone S alla procedura perequativa in

aree di trasformabilità non contigue alle stesse zone S: in due parole, mettendo a sistema aree interne al territorio urbanizzato con quelle dislocate nel territorio urbanizzabile.

Con il piano strategico triennale della città metropolitana (PTSCM), è stato a suo tempo introdotto, certamente involontariamente, un ulteriore elemento di squilibrio e discriminazione territoriale. È noto che la funzione più concreta della pianificazione strategica è quella di mettere a sistema le azioni per la realizzazione degli obiettivi pubblici e privati di una pluralità di comuni, per intercettare i fondi, siano essi regionali, nazionali o europei.

Il territorio regionale non compreso nell'ambito della città metropolitana, soprattutto nelle zone interne, è diffusamente afflitto da un costante declino economico, da diminuzione costante della popolazione, in particolare l'esodo dei giovani e il generale invecchiamento della stessa, dalla percezione di vivere in aree svantaggiate dal punto di vista dell'accessibilità e delle occasioni di lavoro.

Riteniamo che estendere la programmazione strategica alle province statutarie, e come ridefinite dalla legge n. 2 del 2016, sia un piccolo passo per contrastare questi squilibri, per cui abbiamo introdotto gli strumenti di Pianificazione di area vasta (PSTAV), di pari rango del PSTCM, che andranno eventualmente ridefiniti se e quando si perverrà alla reale soppressione delle province.

In merito al PPR, auspicandone una rapida estensione alle intere zone interne, riteniamo che esso debba costituire la Carta fondamentale del territorio e, in quanto tale, non possa essere modificato da livelli di pianificazione subordinati o da esigenze economiciste contingenti, ma solo dai meccanismi specifici previsti dalla legge e del tutto conformi alle finalità dello stesso PPR.

Ciò non toglie che il PPR, per quanto costituisca un enorme passo in avanti nella gestione del territorio, non sia immune da incongruenze, da difetti e manchevolezze che ne fanno uno strumento ancora notevolmente imperfetto, centrato prevalentemente su vincoli di tutela spesso di difficile comprensione, ancora totalmente privo della più avanzata concezione del paesaggio intesa in senso evolutivo, non più riduttivamente protezionistica ma coerentemente conservazionistica.

Riteniamo perciò che il PPR debba essere supportato da opportuni atti di indirizzo contenenti le norme di buona pratica su come intervenire in senso paesaggisticamente costruttivo negli ambiti che più di altri siano meritevoli di attenzione, nei quali la progettazione sia indirizzata da criteri e metodi mirati all'ottenimento della più alta qualità architettonica e paesaggistica.

Con riferimento al disegno di legge della Giunta regionale abbiamo eliminato, o drasticamente ridimensionato, la portata di alcuni articoli, vere e proprie "norme intrusive" utili a mettere in atto una vera e propria "controriforma urbanistica", quali, in particolare:

- Art. 23. Accordi di pianificazione con i privati
- Art. 43. Programmi e progetti ecosostenibili di grande interesse economico e sociale
- Art. 56. Attuazione mediante bando di gara dei nuovi interventi
- Art. 57. Attuazione mediante proposta di iniziativa privata dei nuovi interventi

introducendo in loro luogo differenti e più trasparenti azioni di coinvolgimento dei privati negli atti di programmazione e pianificazione del territorio.

Una parte consistente degli articoli del disegno di legge regionale, con il più alto contenuto tecnico, sono stati trasferiti negli allegati di cui agli atti di indirizzo e coordinamento, curandone, ove necessario, la revisione.

In particolare, i contenuti degli articoli 66, 67 e 68 (Piani attuativi specifici) e degli interi titoli III (Ambiti urbanizzati) e IV (Ulteriori atti di governo del territorio), sono stati stralciati e dirottati in gran parte nell'allegato A.

Sono stati poi inseriti alcuni articoli contenenti nuovi istituti che riteniamo importanti per dare maggiore funzionalità al disegno di legge, quali:

- Art. 20: Conservatoria delle coste e del paesaggio
- Art. 21: Banca della terra
- Art. 40: Incentivi alla rapidità operativa
- Art. 65: Ufficio del Piano e Condotta urbanistica
- Art. 69: Comparto edificatorio
- Art. 75: Esproprio delle aree. Fondo per gli espropri

Inoltre, vista la superficie totale impegnata dagli usi civici, pari a poco meno del 20 per cento del territorio regionale, è stato introdotto un breve dispositivo mirato a impedire le mire di sdemanializzazione in atto di una risorsa ingente, in termini sia dimensionali sia economico sociali oltre che identitari; tra gli elaborati del PUC abbiamo conseguentemente inserito la mappatura dei terreni a uso civico.

Per l'importanza strategica delle aree rurali, che da sola può impegnare una buona metà della legge, abbiamo ritenuto opportuno stralciare del tutto dal testo base la materia, mantenendo provvisoriamente le disposizioni vigenti e rinviandola a uno specifico atto di indirizzo e coordinamento organico, da costruire d'intesa con gli enti locali e con il più ampio coinvolgimento delle forze sociali.

Abbiamo tuttavia inserito, nell'allegato A, un'anticipazione, da sviluppare nel su richiamato atto di indirizzo, relativa agli operatori agricoli non professionali, (agricoltori part-timers, APT), che operano comunque in campagna con coltivazioni o allevamenti puramente integrativi del reddito principale, che pur svolgendo con la loro presenza una indiscutibile funzione di presidio anche in termini di sicurezza generale della campagna, allo stato attuale non hanno i requisiti per potervi risiedere sia pure temporaneamente, né per poter realizzare annessi funzionali all'attività agricola. Gli interventi edilizi degli ATP non saranno in ogni caso consentiti all'interno della fascia di 1000 metri dalla linea di costa, né nelle zone H di salvaguardia comunque denominate, né all'interno dei parchi e delle riserve naturali, né per terreni posti a una distanza inferiore a 500 metri dal perimetro del territorio urbanizzato e da urbanizzare.

In prima approssimazione, gli altri atti o leggi collegate da emanare successivamente alla entrata in vigore della legge, riguarderanno in particolare i seguenti argomenti:

- Definizioni (interpretazioni autentiche dei termini usati);
- Regolamento urbanistico edilizio tipo;
- Linee di indirizzo per la sicurezza nei cantieri di autocostruzione e di autorecupero;
- Percorsi autorizzativi;
- Norme e schemi esplicativi per il computo dei volumi;
- Indirizzi, raccomandazioni e prescrizioni per gli interventi di architettura sostenibile e di bioedilizia in applicazione del Protocollo ITACA;
- Linee guida volte alla valorizzazione, al ripristino o alla creazione di nuovi paesaggi;
- Indirizzi, raccomandazioni e prescrizioni per la progettazione dei Piani particolareggiati dei centri matrice;
- Codice di pratica per la progettazione e realizzazione degli interventi edilizi nei centri matrice;
- Codice di pratica per la progettazione e realizzazione degli interventi edilizi in ambito costiero;
- Codice di pratica per la progettazione e realizzazione degli interventi edilizi in ambito rurale;
- Indirizzi, raccomandazioni e prescrizioni per la progettazione dei Piani attuativi di iniziativa pubblica;
- Aree ecologicamente attrezzate e polifunzionali;
- Linee guida per la progettazione degli ulteriori atti di governo del territorio.

Conseguenze immediate dell'applicazione della legge

Con la ridefinizione degli standard (precedenti zone S), ora denominati dotazioni territoriali essenziali, unitamente ai meccanismi della compensazione ad arcipelago, abbiamo messo le basi per risolvere l'annoso problema dei vincoli preordinati all'esproprio che in molti casi, da vent'anni o più, hanno di fatto necrotizzato aree e immobili nei centri storici e nelle zone di completamento, penalizzando la proprietà nell'attesa infinita del loro esproprio per la realizzazione dei servizi a cui erano state destinate, e creando intollerabili disparità tra proprietari.

Innanzitutto abbiamo portato da quattro a sei le classi demografiche dei comuni che, di fatto precedentemente erano effettivamente divise in due, fissando parametri differenziati, in termini di standard e indici edificatori, possibilmente più rappresentativi delle diversità demografiche e funzionali dei comuni dell'isola. Peraltro, con i piani strategici degli enti intermedi le province e la città metropolitana, d'intesa con i comuni interessati e la Regione, potranno motivatamente revisionare o specificare meglio la dotazione complessiva dei servizi.

La stessa strutturazione dei PUC è stata differenziata in funzione delle classi demografiche, semplificando le procedure per i comuni inferiori a 10000 abitanti, rendendone quindi più immediatamente operativi i piani e alleggerendo l'articolazione invece mantenuta nei comuni maggiori.

Siamo coscienti che gli squilibri territoriali nell'Isola non possano risolversi semplicemente differenziando i parametri urbanistico edilizi dei piani urbanistici; la soluzione più idonea consiste nell'individuare strumenti di programmazione economica dedicati, attualmente episodici e sostanzialmente inefficaci, che crediamo possano trovare sede negli ambiti territoriali strategici di cui alla legge regionale n. 2 del 2016. È a tal fine che abbiamo concepito i piani strategici di area vasta, per controbilanciare il peso e le maggiori opportunità che disposizioni precedenti hanno considerato prevalentemente a favore della città metropolitana.

L'unione tra atti programmatori dedicati e parametri e procedure urbanistiche calibrati sulle dimensioni demografiche dei comuni secondo noi possono contribuire a superare alcuni squilibri non strutturali interni all'isola.

Il piano dei servizi

Il primo atto, in un certo modo risolutore di molte situazioni di stallo, che dovranno mettere in essere i comuni una volta approvata la legge, sarà l'adozione della variante al piano urbanistico denominata piano dei servizi.

Con l'applicazione dei parametri dell'allegato A, verranno immediatamente ricalcolati e definiti i carichi di dotazioni territoriali essenziali (già zone S per servizi). Il nuovo calcolo porterà a un diffuso alleggerimento di aree con vincoli preordinati all'esproprio che ormai perdurano, per quanto giuridicamente scaduti, da diversi decenni, penalizzando indebitamente i proprietari, senza nessuna contropartita per la collettività che non gode dei servizi necessari peraltro individuati solo sulla carta.

Questi vincoli, concentrati nelle zone A e B, comportano inoltre il perdurare di situazioni di degrado, con edifici (nel frattempo diventati) fatiscenti in centro storico e aree incolte e insalubri nelle zone di completamento.

Un consistente numero di aree ed edifici vincolati a tal fine potranno essere così "liberati" e recuperare potenzialità edificatorie analoghe a quelle delle aree al contorno. Un certo numero di zone S, in seguito ai dimensionamenti calcolati con il piano dei servizi manterranno ancora la destinazione a servizi pubblici, mentre non è da escludere a priori che nuove aree possano essere a ciò destinate anche in sostituzione dei vincoli da tempo decaduti.

Diversamente dal passato però le aree per servizi non saranno più vessate da un vincolo di non uso in attesa di un improbabile esproprio: per esse verrà infatti attivata la procedura della compensazione edificatoria, che consisterà nell'attribuzione di crediti edificatori spendibili nelle aree a ciò dedicate in fase di formazione del piano operativo, grazie ai quali i proprietari potranno edificare nelle zone di trasformazione come nel territorio urbanizzato, o trasferire a terzi i diritti così conseguiti, attivando una particolare forma di moneta complementare emessa dal comune.

In proposito è utile tenere ben presente che il comune è il solo, per legge dello Stato e per principio costituzionale, ad avere il potere di decidere con la strumentazione urbanistica quali siano i terreni urbanizzabili e quali no e di stabilire quanto sui primi si possa costruire, attivando così quello *jus aedificandi* che non è connaturato ai suoli, ma discende direttamente dalle scelte pianificatorie.

Abbiamo evitato di inserire la possibilità di acquisire aree per l'edilizia sociale inserendole fra le dotazioni territoriali essenziali (standard obbligatori), da cedere gratuitamente al comune con la perequazione ristretta dei piani attuativi.

Questa soluzione, introdotta dalla legge finanziaria 2008, per quanto adottata da alcune regioni, sembra contenere diversi elementi di illegittimità costituzionale, i cui nodi potrebbero venire al pettine creando problemi non da poco agli stessi comuni (come già avvenuto in passato relativamente alle indennità di esproprio), per cui, nelle more di una definizione organica della materia, abbiamo preferito ricorrere a tre diversi tipi di soluzione:

- a) in primo luogo, per gli interventi localizzabili nella città consolidata (zone A e B), utilizzando le aree già vincolate che in seguito al piano dei servizi dovessero risultare eccedenti rispetto al fabbisogno, da acquisire al demanio comunale con la compensazione edificatoria;
- b) in secondo luogo, per gli interventi da realizzarsi in aree di trasformabilità (zone C), ricorrendo a incentivi volumetrici in favore dei privati disposti a realizzare abitazioni d'affitto a canone concordato.
- c) infine attivando un circolo virtuoso tra costituzione di un demanio pubblico di aree e sostegno dell'autorecupero e autocostruzione di immobili per prima casa, anche mediante l'inclusione di questa tipologia di intervento fra quelle finanziabili dalla Regione.

Riteniamo che il problema della casa per gli incapienti sia legato prevalentemente alla rendita fondiaria, all'impossibilità cioè per i comuni di far fronte alle ingenti risorse finanziarie necessarie per l'acquisto delle aree, in seguito alla sentenza n. 55 del 1968 della Corte costituzionale.

Tutti gli argomenti relativi alla ghettizzazione fisica dell'edilizia economica e popolare, vanno infatti ricondotti alla questione principale, e solo marginalmente a presunti difetti insiti nello zoning urbanistico o ad altre argomentazioni puramente sovrastrutturali, a nostro parere più legate a scarsa qualità progettuale che a effettivi motivi disciplinari.

Le nuove disposizioni introdotte con la legge, prevalentemente in termini di perequazione, ma anche di programmazione degli interventi, possono far sì, se oculatamente applicate, che il costo delle aree necessarie venga sostanzialmente azzerato, e conseguentemente la stessa localizzazione dell'edilizia sociale possa essere resa del tutto indifferente alla rendita, e trovare sede nel territorio urbanizzato come nelle nuove urbanizzazioni a pari dignità con l'edilizia privata.

Rimando a questioni generali di riferimento. Perequazione e Compensazione

Si è registrato negli ultimi anni il diffondersi di tecniche di pianificazione urbanistica in funzione maggiormente perequativa; prima di chiarire i concetti di perequazione è opportuno richiamare le ragioni che ne hanno giustificato la diffusione generalizzata nel resto del Paese.

Si tratta di ragioni che è agevole cogliere se si volge lo sguardo ai tradizionali pilastri della classica pianificazione urbanistica, costituiti dagli standard, dalla zonizzazione e dalle localizzazioni.

Schematizzando e sintetizzando, queste ragioni possono individuarsi:

- a) da un lato, nell'esigenza di ovviare alle criticità proprie della zonizzazione, in specie alle forti sperequazioni che la tecnica dello zoning determina tra le diverse classi dei proprietari fondiari, taluni avvantaggiati in maniera considerevole dalle scelte della pubblica amministrazione in ordine alla edificabilità dei suoli, altri invece impoveriti perché colpiti da disposizioni vincolistiche o comunque riduttive della capacità edificatoria;
- b) ancora, nell'esigenza di consentire ai comuni di disporre di aree pubbliche per servizi senza affrontare da un lato il carico finanziario necessario per l'attuazione di misure espropriative, dall'altro la conflittualità inevitabilmente conseguente al ricorso ai vincoli di inedificabilità e alle successive misure espropriative.

Possiamo poi aggiungere che il ricorso alla tecnica perequativa risponde anche all'esigenza della cosiddetta integrazione di funzioni edificatorie: ovvero la possibilità che coesistano nei medesimi spazi diverse forme di utilizzazione del territorio. L'obiettivo è quello di superare il rigido principio dello zoning monofunzionale che, più che altro per applicazioni pedissequae connotate da scarsa cultura del progetto, si è rivelato spesso come elemento di rigidità pianificatoria.

Volendo quindi fornire una spiegazione, la perequazione è una tecnica urbanistica volta ad attribuire un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla trasformazione di uno o più ambiti del territorio comunale, prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulle singole proprietà e dalla imposizione di vincoli di inedificabilità apposti al fine di garantire all'amministrazione la disponibilità di spazi da destinare a opere collettive.

Il che reca con sé che i proprietari partecipano in misura uguale alla distribuzione dei valori e degli oneri correlati alla trasformazione urbanistica: si supera, in tal modo, la discriminatorietà degli effetti propri della zonizzazione. e si consente al contempo, ed entro certi limiti, al comune di disporre gratuitamente di aree pubbliche.

I concetti di perequazione e compensazione non sono però costituiti da criteri "scientifici" universalmente validi. Ogni regione ha provveduto a legiferare in proposito secondo le proprie esigenze e il proprio livello di cultura urbanistica.

Riteniamo pertanto deviante e addirittura inutile il criterio con cui sono stati introdotti nel disegno di legge della Giunta regionale, calandoli dall'alto, quasi si trattasse di assiomi matematici per loro stessa natura non necessitanti di spiegazione o di dimostrazione né di verifica delle finalità per cui sono stati inseriti.

Il meccanismo perequativo, come da noi concepito nella proposta di legge, nella sua essenza di base è il seguente: ciascun proprietario di un'area edificabile, seppur titolare del diritto di costruire, non può sfruttare in concreto il proprio diritto all'edificazione, e ciò in quanto l'area soggetta a perequazione non raggiunge il limite minimo dell'indice di edificabilità previsto; pertanto il proprietario sarà incentivato a procurarsi altrove la differenza volumetrica al fine di poter esercitare in concreto il proprio diritto all'edificazione.

Una prima distinzione concettuale va quindi operata tra perequazione ristretta e perequazione allargata.

La prima (ristretta) è riferita ai comparti oggetto degli strumenti urbanistici attuativi; la seconda (allargata) è riferita tendenzialmente a tutto il territorio comunale individuato come trasformabile.

Nella perequazione ristretta (a posteriori o per comparti, di cui alla legge porte n. 765 del 1967, quindi ordinariamente operativa nella disciplina urbanistica) è identificato un insieme di aree di proprietà privata, che formano un comparto; all'interno di questo, a ciascuna area viene attribuita un'identica capacità volumetrica proporzionale all'estensione dell'area. Contestualmente vengono individuate le aree destinate ai servizi e opere di pubblica utilità. Successivamente il proprietario di un'area destinata a pubblici servizi o alla realizzazione di opere di interesse pubblico potrà autonomamente decidere di cedere senza corrispettivo in denaro tali aree al comune, atualizzando i diritti edificatori assegnati direttamente a tale area a seguito della formazione del piano.

Tecnicamente il meccanismo consiste nell'assegnazione all'insieme delle aree, pur con diverse destinazioni pubbliche e private, costituenti un comparto, un indice perequativo; ne consegue che i proprietari delle aree destinate all'edificazione privata dovranno ristorare i proprietari delle aree con destinazione pubblica, acquistando virtualmente da questi ultimi i diritti edificatori, che rappresentano una quota dell'indice fondiario, al fine di esercitare concretamente il loro diritto a edificare. Il privato non subisce un vincolo e non è gravato dall'obbligo di soggiacere all'esproprio, ma sarà titolare dell'onere previsto dal piano perequativo il cui assolvimento gli permetterà di partecipare ai vantaggi del piano stesso.

In questo tipo di perequazione, assumono rilievo sia la figura del comparto, che costituisce pertanto l'unità di intervento perequativo, ricomprendendovi sia una zona edificabile sia una zona preordinata a ospitare attrezzature collettive o, fuori dal computo, comprendenti aree destinate in funzione ambientale a rimanere verdi o a costituire un demanio pubblico, sia la necessità di ridistribuire le aree fra i proprietari e il comune con la ricomposizione fondiaria (o particellare).

All'interno del comparto sarà ancora una volta fondamentale l'atto di ricomposizione fondiaria, ordinariamente messo in essere negli attuali piani di lottizzazione convenzionata, grazie alla quale a ognuno vengono restituite le proprietà in forma di lotti fondiari che, per quanto diminuite di superficie per la cessione delle aree a uso pubblico, mantengono la stessa potenzialità volumetrica originaria (con ciò si effettua il passaggio dall'indice territoriale all'indice fondiario).

Tale modello consolidato, nel disegno di legge da noi proposto presenta una variante di un certo rilievo, che è quella che prevede l'edificabilità attribuita anche ad aree esterne al comparto (pure se non contigue), le quali possono contribuire alla trasformazione dello stesso (perequazione ad arcipelago). In questo caso l'edificabilità convenzionale attribuita alle aree esterne, di cui si richiede la conservazione per la realizzazione dei servizi, viene spostata all'interno del comparto determinando una capacità edificatoria aggiuntiva, mentre la perequazione degli oneri viene ripartita tra tutte le aree esterne o interne a esso.

La perequazione estesa, prevede invece l'assegnazione ai cosiddetti fondi sorgente di una dotazione volumetrica sotto forma di diritto edificatorio cedibile ai terzi. Il piano operativo si limita pertanto a prevedere all'interno delle aree di trasformazione due macrocategorie di fondi:

- aree trasformabili con i piani attuativi;
- aree destinate a costituire un demanio comunale di aree, da utilizzare per ulteriori servizi, per verde ambientale o per la realizzazione di edilizia sociale.

L'utilizzo del diritto edificatorio che spetta a un'area non suscettibile di trasformazione secondo le indicazioni del pianificatore potrà avvenire su un altro fondo detto accipiente, scelto tra le numerose aree di atterraggio previste dal piano. Non vi è la predeterminazione della destinazione dei diritti edificatori, ma il Piano si limiterà a prevedere che ogni trasformazione sia il risultato di un atterraggio di diritti edificatori che si uniranno alla dotazione intrinseca di edificabilità dell'area, di per se stessa insufficiente a consentire la trasformazione dell'area in conseguenza dell'indice di edificabilità territoriale estremamente basso attribuito in fase di formazione del Piano strutturale a tutte le aree di trasformazione.

Volendo quindi distinguere tra cessione perequativa e cessione compensativa:

- a) la prima (perequativa) è alternativa all'espropriazione perché non prevede più l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio sulle aree destinate ai servizi pubblici, ma prevede che tutti i proprietari, sia quelli che possono edificare sulle loro aree sia quelli i cui immobili dovranno realizzare la città pubblica, partecipino alla realizzazione delle infrastrutture pubbliche attraverso l'equa e uniforme distribuzione di diritti edificatori indipendentemente dalla localizzazione delle aree per servizi e viabilità e dei relativi obblighi nei confronti del comune; la cessione perequativa si caratterizza così per il fatto che il terreno che sarà oggetto di trasferimento in favore dell'amministrazione sviluppa volumetria propria (espressa appunto dall'indice di edificabilità territoriale che gli viene attribuito), che, però, può essere realizzata solo sulle aree su cui deve concentrarsi l'edificabilità (aree alle quali è attribuito un indice urbanistico, l'indice fondiario, adeguato a ricevere anche la cubatura proveniente dai terreni oggetto di cessione per strade, servizi e la costituzione del demanio comunale di aree);
- b) la seconda (compensativa) invece si caratterizza per l'individuazione da parte del pianificatore di aree destinate alla costruzione della città pubblica rispetto alle quali l'amministrazione non può rinunciare alla facoltà imperativa e unilaterale dell'acquisizione coattiva delle aree, in quanto facenti parte del territorio già urbanizzato. In queste aree il comune appone il vincolo di destinazione e con il Piano operativo dà corso all'immissione in possesso delle aree ristorando il proprietario con l'attribuzione di crediti compensativi o aree trasformabili in permuta in luogo dell'indennizzo pecuniario; la cessione compensativa, pertanto, prevede la corresponsione di un corrispettivo (per la cessione) in volumetria (diritto edificatorio) anziché in denaro, come avverrebbe tanto nel caso in cui l'area fosse acquisita bonariamente quanto nel caso venisse espropriata.

Diritti edificatori

Chiarite le differenze tra perequazione propriamente detta e compensazione, è utile segnalare che le stesse presentano un comune denominatore costituito dall'attitudine a generare diritti edificatori.

Si tratta dei diritti edificatori cui ha ora riguardo l'articolo 5, comma 3, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con legge 12 luglio 2011, n. 106 (cosiddetto decreto sviluppo), laddove dispone che "per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643, comma 1, del codice civile, dopo il n. 2, è inserito il seguente comma: 2-bis) i contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni urbanistiche a essi relative".

Allorché l'amministrazione ricorre alle misure citate si registra una separazione della capacità edificatoria dalla proprietà del terreno da cui la stessa ha origine, divenendo tale capacità qualcosa di trasferibile e negoziabile.

I diritti edificatori attribuiti a un soggetto in seguito a perequazione, incentivazione o compensazione della cessione di aree al comune si connotano, infatti, perché rimangono svincolati dal fondo potendo verificarsi che al momento dell'attribuzione della volumetria il beneficiario dei diritti edificatori non sia proprietario di altro suolo su cui sfruttare la volumetria attribuitagli, avendo già ceduto al comune l'area di sua proprietà e dovendosi pertanto limitare a mantenere i diritti edificatori in vista di un acquisto futuro.

Da questo angolo visuale rinnovatività degli istituti urbanistici della perequazione, compensazione e incentivazione sta nel fatto che i diritti edificatori dagli stessi generati sono autonomi e idonei in quanto tali a essere oggetto di negozi giuridici, senza un collegamento diretto con l'area di provenienza o destinazione; con la precisazione che se nell'ipotesi di perequazione c'è un collegamento diretto tra diritto e terreno legato alla zonizzazione del piano, nell'ipotesi di compensazione e di incentivazione può mancare il rapporto diretto essendo il diritto edificatorio attribuito dall'amministrazione

quale corrispettivo per la cessione di un'area o in seguito a un intervento di riqualificazione, non costituendo quindi qualità intrinseca dell'area stessa.

Articolazione del PUC in due livelli

A metà degli anni '90 tutte le altre regioni hanno avviato un'azione legislativa che presenta innovazioni che non trovano alcun riscontro nella legge urbanistica nazionale (LUN n.1150/1942) e nella legge regionale n. 45 del 1989. Si tenta, in particolare, di superare l'anomalia della LUN in base alla quale le conformazioni edificatorie stabilite dai piani (riferite alle trasformazioni immobiliari consentite) sono a tempo indeterminato, mentre i vincoli di natura espropriativa (riferiti sia alle trasformazioni immobiliari imposte, sia alle destinazioni urbanistiche preordinate alla reale azione di infrastrutture e attrezzature pubbliche, sia ai cosiddetti vincoli di rinvio quando la trasformazione consentita è rinviata alla previsione di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica) hanno vita effimera, legata al tempo di validità del vincolo e/o della sua riproposizione.

La pianificazione comunale viene così articolata in una parte strutturale, dove il piano strutturale ha la funzione configurativa del territorio, e in una parte operativa, dove il piano operativo ha la funzione conformativa della proprietà.

Il primo assume la veste di piano delle tutele e delle compatibilità nelle strategie a lungo termine; il secondo ha il compito di rendere compatibili, nel breve periodo, i diritti della cittadinanza (intesi quali standard prestazionali) con i diritti della proprietà immobiliare (alla quale nel nostro ordinamento rimane comunque connaturato lo jus aedificandi, come più volte ha ricordato la Corte costituzionale).

Per l'attuazione del piano operativo si introducono le verifiche sia di sostenibilità sia di fattibilità degli interventi e, al fine di conseguire l'indifferenza della proprietà di fronte alle scelte della pianificazione, si introducono i nuovi istituti della perequazione (degli interessi della proprietà immobiliare) e della compensazione (con l'attribuzione di diritti edificatori ai proprietari delle aree vincolate, utilizzabili in altra localizzazione).

Piano strutturale e Piano operativo

L'innovazione più evidente e più importante che compare nei piani di nuova generazione è senz'altro la tendenziale separazione dei due tempi e, sostanzialmente, di due diverse modalità di trattazione e poi di attuazione del Piano generale (PUC). In sintesi il PUC tende a distinguere le componenti più stabili, di più lenta o più difficoltosa modificazione, che organizzano e caratterizzano il territorio, dalle aree o zone per cui è prevedibile, addirittura desiderata, o comunque ammissibile una più rapida trasformazione.

Le prime comprendono senz'altro la configurazione geofisica e orografica, e i vincoli, in genere sovraordinati, che eventualmente ne tutelano le caratteristiche essenziali, ma anche le grandi infrastrutture, sulle quali comunque il comune non ha in genere competenze dirette, e anche l'insediamento stesso così come esso si è costituito e determinato nel tempo. Per quest'ultimo il piano prevede in genere normative di mantenimento, eventualmente accompagnate da stratagemmi normativi, più raramente da veri e propri incentivi, per favorire il miglioramento delle caratteristiche degli edifici e, soprattutto, degli spazi pubblici, attraverso la lenta sommatoria nel tempo di micro-trasformazioni urbane.

Per le aree destinate o destinabili a trasformazioni intensive, oltre alla loro individuazione e eventuale perimetrazione, il piano generale, o meglio il livello strutturale del piano comunale, indica invece più o meno sommariamente le funzioni ammissibili (in genere un variabile mix di funzioni, piuttosto che funzioni specifiche univocamente determinate), le quantità edilizie, massime ed eventualmente minime, e le eventuali procedure di attivazione, ovvero le regole della trasformazione.

L'attuazione del Piano, in particolare, non si configurerà più come una sorta di ingrandimento di scala delle previsioni dello strumento generale, sia pure arricchito di dettagli tecnici, ma come un insieme complesso di attività di progettazione e valutazione, che richiedono competenze tecnico-professionali molto diverse da quelle che tradizionalmente hanno presieduto alla formazione del piano. In questo erano infatti concettualmente riassunti, anche se forse dati troppo per scontati, anche i suoi meccanismi attuativi.

Non a caso molte delle più recenti proposte di riforma urbanistica tendono a raccogliere e raccordare l'insieme degli interventi possibili in un determinato lasso di tempo (relativamente ristretto), desiderati, sostanzialmente dall'amministrazione in carica, e fattibili, in uno strumento (il piano operativo) che costituisca lo snodo programmatico e appunto operativo tra le necessità e opportunità di intervento eventualmente configurate dal piano generale (o strutturale) e gli interventi veri e propri.

Questo meccanismo, solo in apparenza macchinoso, soprattutto se inserito in un'ottica di cooperazione tra i diversi livelli amministrativi, risponde in realtà all'esigenza di semplificazione a monte delle procedure. Si assume infatti che il piano strutturale sia concordato con le altre amministrazioni, e non solo con quella addetta all'approvazione formale del piano, il che annulla, o comunque riduce di molto, la necessità di approvazioni successive alla definitiva formalizzazione delle scelte comunali.

Nella stessa logica, a valle dell'approvazione del piano strutturale, tale meccanismo contribuisce inoltre a dare relativa certezza, anche nei tempi, agli operatori coinvolti o interessati, alla stessa amministrazione e in definitiva alla cittadinanza nel suo insieme. Le attuazioni del piano, ovvero, piuttosto, le singole scelte operative, sono infatti di competenza solo comunale, e le relative decisioni possono quindi essere assunte abbastanza a ridosso dell'avvio degli interventi.

In questo tipo di configurazione il piano strutturale dovrebbe garantire sul lungo periodo le condizioni generali, mentre il piano operativo è invece pensato sostanzialmente per organizzare le decisioni pubbliche e private di intervento sul medio-breve periodo, che è poi quello di maggior interesse per gli investimenti nel settore, sia pubblici sia, soprattutto, privati.

In tal senso il piano operativo non è pensato come strumento attuativo in senso tecnico, ovvero come un tradizionale piano particolareggiato, o come un progetto di intervento, ma piuttosto come un programma attuativo di un insieme di interventi (infrastrutturali e di trasformazione), ciascuno dei quali potrà eventualmente articolarsi e specificarsi in veri e propri progetti.

In definitiva, se non altro tendenzialmente, lo sdoppiamento del piano garantisce i caratteri di flessibilità e adattabilità indispensabili per l'esercizio delle nuove modalità multidimensionali di governo, anche per dare operatività agli strumenti di livello superiore; ma consente anche di ridurre o azzerare con maggiore semplicità, al termine del periodo di applicazione del piano, gli eventuali residui di potenzialità edificatorie non portati all'attuazione, e lasciare così maggiore libertà di manovra alla successiva fase di pianificazione.

Il Piano strutturale (PS) costituisce dunque il documento fondamentale e di lungo periodo del governo del territorio comunale.

Come prima semplificazione identifica il territorio in:

- urbanizzato;
- urbanizzabile;

- non urbanizzabile.

In sostanza regola l'uso del territorio nel lungo periodo.

La distinzione prima indicata dovrebbe essere il risultato di un'attenta analisi delle condizioni del territorio e del suo uso attuale. Sulla base della analisi territoriali il piano identifica i tre ambiti di cui si è detto, ma su ciascuno di questi formula gli indirizzi di intervento.

Il territorio urbanizzato è articolato in zone omogenee per ciascuna delle quali si indicano gli indirizzi di gestione e di trasformazione, tenuto conto degli obiettivi di vivibilità, di salvaguardia della salute, della valorizzazione del patrimonio esistente e specificatamente di quello storico.

Il territorio urbanizzabile costituisce la riserva di sviluppo futuro della comunità, scelto in modo da non incidere sui valori ambientali e storici del territorio. Esso è destinato a interventi di trasformazione urbanistica e da assegnare alle diverse funzioni. Alla sua base si trova una previsione di sviluppo; tuttavia, essendo il piano di lungo periodo, il dimensionamento di questo territorio dovrebbe essere più ampio rispetto alle previsioni di medio periodo.

Il territorio non urbanizzabile non va considerato come un residuo, ma piuttosto come una significativa porzione del territorio comunale funzionale sia alla salvaguardia ambientale che alla crescita economica e alla vita quotidiana.

Diversamente dalla Giunta regionale non abbiamo individuato uno specifico ambito di salvaguardia.

Riteniamo infatti che il territorio vada inteso, ai vari livelli, come ambito complessivo da salvaguardare, con forme di tutela specifiche, che possono riguardare in varie misure i precedenti tre ambiti; pertanto la tutela, come espressa dalle sottozone FI dell'allegato A, sarà una zonizzazione non autonoma ma complementare e sovrapponibile alle altre zone omogenee: essa esprimerà quindi i vari gradi di tutela da aggiungere alle sottozone di cui alla zonizzazione ordinaria (A, 8, C, D, E, F, G), tutele che si esprimeranno con vari gradienti di protezione (da quella totale a quella condizionata) accompagnate da ulteriori attività correlate raccomandate per i particolari ambiti individuati.

In un certo senso, paradossalmente, il vero territorio residuo sarà proprio quello trasformabile (urbanizzabile), in quanto scarto rispetto alle parti già urbanizzate, da mantenere e riqualificare, e le aree di salvaguardia ambientale, paesaggistiche e la campagna caratterizzata dalla presenza di suoli suscettibili di coltivazione, da conservare per le generazioni future, e di attività agricole tradizionali.

Il Piano strutturale definisce quindi dove e come si può intervenire nel territorio, ma non dice niente sul quando. A questo risponde il Piano operativo (PO) che, appunto, trasforma le indicazioni precedenti in operazioni definite nei termini temporali e sulla base di risorse economiche e finanziarie certe.

In precedenza la legislazione nazionale (legge n. 10 del 1977) aveva attivato uno strumento che, in qualche modo, risulta parente stretto del Piano operativo. Si trattava del Programma pluriennale di attuazione (PPA) che avrebbe dovuto costringere la singola amministrazione locale a esplicitare le trasformazioni territoriali da realizzare in un determinato lasso di tempo (fra tre e cinque anni), strumento peraltro mai abrogato. Il Piano strutturale quindi mette in evidenza le invarianze del territorio, alla luce di alcuni principi definiti nel documento preliminare; mentre con il Piano operativo l'Amministrazione indica quali delle cose possibili intende realizzare prima di altre e perché.

In considerazione delle differenze sostanziali fra comuni, la prassi di suddividere il PUC in strutturale e operativo è cogente per i comuni della I, II e III classe, mentre per i comuni pili piccoli (meno di 4000 abitanti) viene mantenuta una sorta di modello multilivello, dove le aree di trasformabi-

lità vengono trattate con un livello di dettaglio molto spinto comprendente il Piano guida degli interventi infrastrutturali e immobiliari consentiti, assumendo in tal senso la validità di piano particolareggiato o piano di lottizzazione d'ufficio, riducendo così considerevolmente i tempi di intervento da parte dei proprietari. Non sarà quindi necessario per ottenere i permessi di costruire procedere preventivamente a un piano attuativo classico (piano di lottizzazione), ma ci si dovrà limitare a redigere sia l'atto di ricomposizione fondiaria sia la convenzione con il comune.

L'adozione del piano operativo nei comuni dalla I alla III classe, e la redazione del solo piano guida negli altri, dovranno essere necessariamente precedute da una fase di consultazione attivata mediante avviso di manifestazione di interesse, per il ricevimento di proposte di intervento nelle aree urbanizzabili, idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal piano strutturale. Le manifestazioni, corredate da un progetto di fattibilità, dovranno contenere non solo la descrizione dell'intervento edilizio proposto, ma anche le garanzie di capacità economica e finanziaria che ne confermino la realizzabilità nei tempi di vigenza del piano.

Non è pensabile formare programmi seri, rigorosi e credibili, se non assumendo, come una delle basi essenziali del dimensionamento, della scelta delle tipologie e delle localizzazioni degli interventi, una ricognizione, un inventario, un censimento delle intenzioni, delle propensioni, delle disponibilità all'investimento e alla concreta utilizzazione delle aree da parte dei detentori del capitale e dei terreni.

Riteniamo che non sia infatti possibile prescindere dalle capacità imprenditoriali e dalle risorse finanziarie. Il collegamento sistematico tra la sfera delle decisioni del pubblico e quella delle decisioni degli operatori economici è una necessità inderogabile alla quale si propone di dare forma e sostanza con i livelli di concertazione previsti in fase operativa e attuativa.

Pertanto, sulla base delle manifestazioni d'interesse pervenute, e coerentemente con le previsioni socio-economiche e la programmazione comunale, il comune predisporrà e adotterà il piano operativo o il solo piano guida, e le trasformazioni territoriali (residenziali, per servizi e produttive; cioè, afferenti a zone B di ristrutturazione urbanistica, C. F. G e D) in esso programmate potranno quindi attuarsi nel seguente modo: l'Amministrazione, negli ambiti suscettibili di trasformazione programmati, definite con il Piano guida le direttrici di espansione. invita i proprietari dei terreni compresi a procedere fattivamente.

In caso di inerzia, indisponibilità o impossibilità dei proprietari, il comune avvia l'intervento sostitutivo, procedendo d'ufficio all'esproprio dei non aderenti; successivamente immetterà sul mercato con un bando i lotti così acquisiti e resi edificabili tramite comparti edificatori, concedendo il diritto di prelazione ai proprietari espropriati e, in caso di disinteresse da parte di questi, dando successiva priorità agli investitori, non proprietari delle aree, che avessero presentato le manifestazioni di interesse, oppure, compatibilmente con il bilancio comunale, utilizzerà le aree disponibili per programmi di edilizia sociale o per servizi generali.

A tal fine è stato opportunamente introdotto il Fondo per gli espropri, autorizzato per ogni annualità dalla Giunta regionale, e destinato ai comuni perché possano operare con gli interventi sostitutivi. Il rimborso degli importi così erogati non sarà soggetto a interessi, e i comuni per onorare le relative rate di mutuo disporranno delle risorse ottenute per la vendita dei terreni così resi edificabili ai proprietari espropriati, o a imprenditori che abbiano preventivamente dimostrato il loro interesse all'intervento.

Non è poi da escludere che, in presenza di un consistente demanio di aree pubbliche in aree di trasformabilità, il comune possa mettere direttamente a bando la realizzazione degli ulteriori interventi sulla base di un piano guida di infrastrutturazione.

Uffici del piano e condotte urbanistiche.

Per l'adeguamento in forma singola o associata degli strumenti urbanistici comunali alla presente legge, in funzione della dimensione demografica e territoriale deve essere istituito un ufficio del piano (unico nelle forme associate) o una condotta urbanistica (anch'essa unica nelle forme associate).

In particolare per i comuni (singoli o associati) inferiori a 10.000 abitanti, la condotta urbanistica è un organo tecnico del comune e svolge funzioni di consulenza e predisposizione di elaborati tecnici necessari per la pratica attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica. Inoltre svolge funzioni di servizio e supporto informativo per gli utenti interessati all'attività di trasformazione urbanistica del territorio.

Per un più rapido confronto con il disegno di legge deliberato dalla Giunta regionale, abbiamo costruito la nostra proposta riutilizzandone il format, sostituendo o integrando gli articoli ed eliminando quelle che abbiamo ritenuto essere norme intrusive. Riguardo all'allegato A il riutilizzo dello stesso format regionale è stato più arduo, vista la maggiore complessità e completezza che abbiamo voluto attribuire allo stesso, per cui abbiamo preferito esporne gli articoli con a fronte i riferimenti del ddl regionale e del relativo allegato A.

INDICE

RELAZIONE DEI PROPONENTI.....	1
Titolo I Disposizioni generali.....	19
Capo I Principi e finalità.....	19
Art. 1 Oggetto.....	19
Art. 2 Principi della pianificazione.....	19
Art. 3 Finalità della pianificazione.....	20
Capo II Soggetti e atti di programmazione e pianificazione territoriale.....	22
Art. 4 Soggetti della pianificazione e della programmazione territoriale.....	22
Art. 5 Atti di programmazione del territorio.....	23
Art. 6 Atti di governo del territorio.....	24
Art. 7 Strumenti e livelli della pianificazione territoriale.....	24
Art. 8 Ambiti di competenza degli strumenti di pianificazione.....	25
Art. 9 Ulteriori atti di governo del territorio.....	26
Art. 10 Forma degli atti di governo del territorio.....	28
Capo III Forme di cooperazione e copianificazione.....	29
Art. 11 Accordi di pianificazione.....	29
Art. 12 Conferenza di copianificazione.....	31
Art. 13 Accordi di programma.....	33
Capo IV Organi e strumenti a supporto della pianificazione.....	36
Art. 14 Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica.....	36
Art. 15 Osservatorio regionale per la qualità del paesaggio e per il monitoraggio delle trasformazioni del territorio.....	38
Art. 16 Sistema informativo regionale (SITR).....	39
Art. 17 Cartografia degli atti di governo del territorio.....	40
Art. 18 Contributi regionali per la predisposizione degli strumenti urbanistici.....	40
Art. 19 Ulteriori forme di supporto per la formazione degli atti di governo del territorio.....	42
Art. 20 Conservatoria delle coste e del paesaggio.....	42
Art. 21 Banca della terra.....	43
Capo V Disposizioni comuni agli atti di governo del territorio.....	43
Art. 22 Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e loro varianti.....	43
Art. 23 Regolamento urbanistico edilizio tipo (RUE).....	44
Art. 24 Atti di indirizzo e coordinamento.....	47
Art. 25 Misure di salvaguardia e cautelari.....	50
Capo VI Partecipazione.....	51
Art. 26 Partecipazione.....	51
Art. 27 Dibattito pubblico per le opere di rilevante impatto.....	52
Capo VII Perequazione urbanistica, compensazione edificatoria e incentivazioni.....	56
Art. 28 Perequazione e compensazione.....	56
Art. 29 Perequazione urbanistica.....	58
Art. 30 Compensazione edificatoria.....	60
Art. 31 Perequazione e compensazione territoriale.....	62
Art. 32 Compensazione ecologica preventiva e compensazione paesaggistica.....	62
Art. 33 Incentivazioni premiali in materia di edilizia sociale.....	64
Art. 34 Incrementi volumetrici per interventi in materia di efficientamento degli edifici.....	65
Art. 35 Incrementi volumetrici dell'edificato esistente per la riduzione del nuovo consumo di suolo.....	65
Art. 36 Modifiche all'articolo 30 della legge regionale n. 8 del 2015.....	66
Art. 37 Modifiche all'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015 (Interventi di incremento volumetrico delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive).....	66

Art. 38 Modifica dell'articolo 39 della legge regionale n. 8 del 2015 (Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione)	68
Art. 39 Modifica dell'articolo 38 della legge regionale n. 8 del 2015 (Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione dei contesti paesaggistici e ambientali compromessi).....	72
Art. 40 Incentivi alla rapidità operativa.....	74
Art. 41 Registro comunale dei diritti edificatori.....	74
Art. 42 Gestione e modalità di trasferimento dei diritti edificatori	76
Titolo II Gli atti di programmazione e governo del territorio	77
Capo I Gli atti di programmazione della Regione e degli enti intermedi.....	77
Art. 43 Programma regionale di sviluppo	77
Art. 44 Piano strategico triennale degli enti intermedi (Città metropolitana e province).....	77
Art. 45 Procedura di approvazione del Piano strategico triennale degli enti intermedi (Città metropolitana e province).....	79
Capo II Gli atti di pianificazione regionale	81
Art. 46 Il Piano paesaggistico regionale (PPR).....	81
Art. 47 Procedure per l'approvazione del Piano paesaggistico regionale.....	84
Art. 48 Modifiche del Piano paesaggistico regionale non costituenti variante	86
Art. 49 Modifiche e aggiornamenti del Piano paesaggistico regionale	87
Art. 50 Adeguamento degli strumenti di pianificazione al Piano paesaggistico regionale	89
Art. 51 Intervento sostitutivo per la mancata approvazione della pianificazione urbanistica al Piano paesaggistico regionale.....	90
Capo III Gli atti di pianificazione di area vasta.....	92
Art. 52 Il Piano territoriale di coordinamento degli enti intermedi.....	92
Art. 53 Procedura di approvazione del Piano territoriale di coordinamento di Area vasta (PTCAV).....	92
Capo IV Pianificazione urbanistica a scala locale.....	94
Art. 54 Piano urbanistico comunale (PUC) e Piano strategico in forma associata (PSA).....	94
Art. 55 Gli elaborati del PUC e del Piano strutturale in forma associata	97
Art. 56 Procedura di approvazione del Piano urbanistico comunale e del Piano strategico in forma associata	99
Art. 57 Ambito di applicazione e contenuto della pianificazione comunale in forma associata (Piano strutturale in forma associata - PSA)	103
Art. 58 Varianti e revisioni del Piano urbanistico comunale e intercomunale	105
Art. 59 Procedure per l'approvazione delle varianti del Piano urbanistico comunale e intercomunale	107
Art. 60 Intervento sostitutivo per la mancata approvazione del piano urbanistico	108
Art. 61 Atti di programmazione degli interventi. Articolazione del PUC in strutturale e operativo	109
Art. 62 Piano strutturale	109
Art. 63 Piano operativo	113
Art. 64 Superamento dei vincoli espropriativi	118
Art. 65 Ufficio del piano e condotta urbanistica	121
Capo V Pianificazione attuativa.....	121
Art. 66 Strumenti di attuazione della pianificazione comunale.....	121
Art. 67 Contenuto dei piani attuativi	123
Art. 68 Procedimento di formazione dei piani attuativi	125
Art. 69 Comparto edificatorio	127
Art. 70 Convenzione urbanistica	128
Art. 71 Validità dei piani attuativi.....	129
Art. 72 Varianti non sostanziali ai piani attuativi.....	129
Art. 73 Interventi edilizi in assenza di Piano attuativo.....	130
Art. 74 Piani attuativi e interventi sostitutivi.....	130
Art. 75 Esproprio delle aree. Fondo per gli espropri.....	131

Art. 76 Albo dei commissari ad acta	132
Titolo III Disposizioni transitorie, in materia di usi civici e abrogative.....	133
Capo I Norme transitorie.....	133
Art. 77 Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti	133
Art. 78 Conclusione dei procedimenti in itinere	134
Art. 79 Adeguamento della disciplina urbanistica locale	134
Capo II Norme in materia di usi civici	135
Art. 80 Trasferimento dei diritti di uso civico da terreni oggetto di sdemanializzazione	135
Art. 81 Rinvio.....	136
Capo III Abrogazioni.....	137
Art. 82 Abrogazioni, sostituzioni e modifiche	137
Capo IV Modifiche alla legge regionale n. 5 del 2006.....	139
Art. 83 Modifiche alla legge regionale n. 5 del 2006.....	139
Capo V Norme finali	140
Art. 83 Clausola valutativa	140
Art. 84 Modifiche legislative in materia di governo del territorio	141
Art. 85 Norma finanziaria	141
Art. 86 Entrata in vigore.....	141

TESTO DEL PROPONENTE

Titolo I

Disposizioni generali

Capo I

Principi e finalità

Art. 1

Oggetto

1. Il presente testo unico in materia di governo del territorio si qualifica a un tempo come intervento volto a coordinare gli elementi normativi vigenti, eliminando duplicazioni e antinomie, introducendo alcune limitate innovazioni, nonché quale legge-quadro, entro la quale collocare i futuri interventi a livello regionale e comunale.

Art. 2

Principi della pianificazione

1. Nel dettare la disciplina concernente il governo del territorio regionale, in considerazione dei differenti caratteri degli enti locali della Sardegna, assicura lo sviluppo sostenibile di tutte le attività umane che producono effetti diretti e indiretti sul territorio, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto della conservazione e riproducibilità delle risorse naturali anche mediante un più oculato consumo di territorio per interventi edilizi, e garantisce un uso egualitario delle risorse comuni.

Art. 3

Finalità della pianificazione

1. La Regione autonoma della Sardegna, nel rispetto delle disposizioni costituzionali, in attuazione dell'articolo 3, lettera t), dello Statuto speciale, approvato con legge costituzionale 26 febbraio 1948, n. 3 (Statuto speciale per la Sardegna), disciplina le attività di uso e tutela del territorio regionale secondo le norme della presente legge in collaborazione e d'intesa con gli enti locali territoriali e le loro forme associative.

2. A tal fine i soggetti della pianificazione di cui all'articolo 4:

- a) pianificano l'uso delle risorse territoriali e regolamentano gli interventi di modificazione delle destinazioni d'uso del territorio;
- b) coordinano la pianificazione dell'uso del territorio con gli indirizzi, gli obiettivi e gli atti della programmazione economica nazionale e regionale;
- c) assicurano la più rigorosa tutela delle risorse territoriali, con particolare riguardo alla salvaguardia del patrimonio naturale, ambientale, artistico, culturale e identitario, ai fini della loro conservazione e valorizzazione;
- d) adeguano la pianificazione territoriale ai principi di tutela e valorizzazione del paesaggio, anche con finalità di sviluppo territoriale sostenibile, nel rispetto dell'articolo 133 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche e integrazioni;
- e) assicurano la tutela del territorio dal dissesto idrogeologico anche a garanzia della sicurezza delle popolazioni;
- f) perseguono la conservazione e rigenerazione dei suoli fertili, intesi come risorsa economica non riproducibile da preservare per il presente e per le generazioni future;
- g) contengono il consumo di suolo, favorendo il mantenimento delle superfici permeabili e minimizzando gli interventi di copertura artificiale e scavo non connessi alla coltivazione agricola, attribuendo la priorità al riu-

- so, alla rigenerazione e densificazione edilizia negli ambiti già trasformati o suscettibili di trasformazione riducendo la pressione urbana degli insediamenti sui sistemi naturali;
- h) al fine di preservare l'identità storica e culturale del patrimonio edilizio e architettonico e le relative tradizioni e tecniche costruttive e tipologiche, adottano specifiche disposizioni per assicurare la conservazione e il ripristino degli elementi e delle soluzioni costruttive presenti negli edifici storici e nell'edilizia tradizionale locale e/o rurale che trovano piena rispondenza nei principi dell'architettura sostenibile e della bioedilizia, ovvero la sostituzione degli stessi con materiali locali che ne mantengano inalterate le originali caratteristiche di biocompatibilità. A tale proposito, con l'allegato contenente "Linee guida per gli interventi di architettura sostenibile e di bioedilizia in applicazione del Protocollo ITACA", di cui all'articolo 24, la Giunta regionale esplicita i punti nodali e fondamentali la cui presenza nei progetti di trasformazione del territorio è dimostrata e testimoniata attraverso una definizione quantitativa e di prestazioni energetico-ambientali.
 - i) verificano periodicamente e adeguano i piani e i programmi pubblici concernenti l'uso e la tutela del territorio ai diversi livelli.

3. La presente legge si ispira ai principi della semplificazione, dell'efficienza dell'azione amministrativa e della tutela dei diritti del cittadino. I comuni e le loro forme associate, le province in via transitoria e fino alla loro definitiva soppressione, la Città metropolitana di Cagliari e la Regione attuano, attraverso le disposizioni della presente legge, la responsabilizzazione dei livelli amministrativi preposti allo svolgimento delle procedure, assicurando la certezza dei tempi anche attraverso l'applicazione del principio del silenzio assenso, da circoscrivere alle sole istruttorie tra i soggetti della pianificazione di cui di cui all'articolo 4.

4. La Regione promuove e incentiva la sostenibilità ambientale e il risparmio energetico sia nelle trasformazioni territoriali e urbane sia nella realizzazione delle opere edilizie, pubbli-

che e private, nel rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dei principi fondamentali desumibili dalla normativa vigente in attuazione delle direttive del Parlamento europeo e del Consiglio relative al rendimento energetico nell'edilizia e concernenti l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici, privilegiando la tutela e valorizzazione delle proprie peculiarità storiche, ambientali, culturali e sociali.

5. Al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo di nuclei familiari a basso reddito, unitamente all'introduzione dei criteri di compensazione edificatoria finalizzati alla creazione di un demanio pubblico di aree, la Regione, con appositi Atti di indirizzo e coordinamento, favorisce lo sviluppo dell'autocostruzione familiare secondo i principi della sostenibilità sociale e ambientale, intesa come strumento innovativo di edilizia popolare tradizionale che permetta l'accesso di un alloggio dignitoso anche a chi, per scarsità di risorse disponibili, non potrebbe accedervi a prezzi compatibili con il proprio reddito.

6. Parimenti, ai fini di quanto esposto al comma 5, la Regione all'interno della disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo, prevede l'accensione di contributi in conto capitale da concedere ai cittadini per il recupero, l'acquisto o la costruzione della propria abitazione principale, anche attraverso interventi di autocostruzione.

Capo II

Soggetti e atti di programmazione e pianificazione territoriale

Art. 4

Soggetti della pianificazione e della programmazione territoriale

1. I soggetti della pianificazione territoriale sono:

- a) la Regione;
- b) le province riconosciute dallo statuto e dalla legge statale,
- c) la Città metropolitana di Cagliari;
- d) i comuni singoli o associati.

2. Essi approvano i propri atti di programmazione del territorio e gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale nell'ambito delle rispettive competenze. In particolare:

- a) il comune, sia singolarmente che associato, è il titolare della funzione della pianificazione urbanistica e territoriale, non espressamente attribuita ad altri livelli sovraordinati;
- b) le province quali enti con funzioni di area vasta nelle more della loro soppressione, e la Città metropolitana, predispongono e adottano gli atti di raccordo tra le politiche territoriali della Regione e la pianificazione urbanistica comunale secondo le modalità e i criteri stabiliti dalla presente legge;
- c) la Regione assicura, mediante le procedure e le competenze stabilite dalla presente legge, che la funzione della pianificazione si svolga in modo organico al fine di assicurare un armonico sviluppo dell'intero territorio regionale.

Art. 5

Atti di programmazione del territorio

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

- a) il Programma regionale di sviluppo (PRS), predisposto e approvato dalla Regione ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 2 agosto 2006, n. 11 (Norme in materia di programmazione, di bilancio e di contabilità della Regione autonoma della Sardegna. Abrogazione della legge regionale 7 luglio 1975, n. 27, della legge regionale 5 maggio 1983, n. 11 e della legge regionale 9 giugno 1999, n. 23);
- b) i Piani strategici triennali di Area vasta (PSTAV), predisposti e approvati dalle province di cui al comma 1, lettera b), dell'articolo 4, nelle more della istituzione degli ambiti territoriali strategici di cui all'articolo 5 della legge regionale 4 febbraio 2016, n. 2 (Riordino del sistema delle autonomie locali della Sardegna);
- c) il Piano strategico triennale della città me-

tropolitana di Cagliari (PSTCM), predisposto e approvato dal Consiglio metropolitano;

- d) la Pianificazione strategica intercomunale dei territori di competenza delle reti metropolitane, delle reti urbane e delle unioni dei comuni.

2. Gli atti di programmazione del territorio sono adottati nel rispetto delle previsioni contenute nella presente legge, in conformità e coerenza alle disposizioni programmatiche sovraordinate, se esistenti.

Art. 6

Atti di governo del territorio

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

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

3. Gli atti di governo del territorio, dal livello regionale fino alla pianificazione esecutiva a scala comunale, comunque denominati, compresi i programmi di riqualificazione urbana, devono contenere le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere gli obiettivi di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane di cui all'articolo 3.

Art. 7

Strumenti e livelli della pianificazione territoriale

1. Sono strumenti per l'uso e la tutela del territorio:

- a) a livello regionale i seguenti Piani territoriali di coordinamento (PTC):
 - 1) il Piano paesaggistico regionale (PPR);
 - 2) il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI);
 - 3) il Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA);
 - 4) gli atti di indirizzo e coordinamento;
- b) a livello intermedio i seguenti Piani territoriali di coordinamento (PTC):
 - 1) i piani urbanistici provinciali o subprovinciali,
 - 2) il piano urbanistico della Città metropolitana di Cagliari.
- c) a livello comunale o associativo:
 - 1) i piani urbanistici comunali;
 - 2) i piani strutturali in forma associata (Piani urbanistici intercomunali).
 - 3) i Piani attuativi, comunque denominati, predisposti da enti pubblici o privati e comunque approvati dai comuni e dalle loro forme associative;
- d) le varianti ai piani sopraindicati.

Art. 8

Ambiti di competenza degli strumenti di pianificazione

1. Sono attribuite alla Regione, alle province e alla Città metropolitana di Cagliari soltanto le funzioni di pianificazione riconosciute loro dalla legislazione nazionale e regionale, che attengono alla cura di interessi di livello sovramunicipale o che non possono essere efficacemente svolte a livello comunale.

2. La Regione, le province, la Città metropolitana di Cagliari e i comuni singoli o associati esercitano, negli ambiti delle rispettive competenze definiti dalla presente legge, le funzioni relative alla pianificazione urbanistica concernenti la disciplina dell'uso del territorio e di salvaguardia ambientale.

3. In particolare:

- a) la Regione con gli atti di indirizzo e coordinamento disciplina l'uso del territorio e detta norme per la predisposizione dei piani urbanistici delle province, della Città metropolitana, e dei comuni singoli o associati; con il Piano paesaggistico regionale, indi-

- vidua le zone di particolare pregio urbanistico e ambientale e ne detta le norme d'uso;
- b) le province, in via transitoria secondo l'articolo 29 della legge regionale n. 2 del 2016, con il Piano strategico di area vasta esteso all'intero territorio o in più ambiti, sempre compresi nella circoscrizione amministrativa, assicurano, per le materie di competenza, la coerenza degli interventi alle direttive e vincoli regionali e al Piano paesaggistico regionale;
 - c) la Città metropolitana di Cagliari, con il Piano strategico assicura la coerenza degli interventi alle direttive e vincoli regionali e al Piano paesaggistico regionale;
 - d) il comune, singolo o associato, con il piano urbanistico comunale o con il piano strutturale in forma associata, assicura l'equilibrato rapporto tra centri abitati e territorio non edificato in coerenza con gli atti di indirizzo e coordinamento regionali; regola l'uso del territorio agricolo e delle parti destinate allo sviluppo turistico e produttivo industriale-artigianale, detta norme per il recupero e l'uso del patrimonio edilizio esistente per una adeguata dotazione di servizi sociali e di carattere infrastrutturale del territorio comunale. Compete ai comuni, in riferimento alle specifiche situazioni locali, specificare, approfondire e attuare i contenuti propri degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati.

Art. 9

Ulteriori atti di governo del territorio

1. Sono altresì, atti di governo del territorio gli atti comunque denominati che, in forma di piani territoriali di coordinamento o di settore, incidono sull'assetto del territorio, comportando variazioni agli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti.

2. Tra gli ulteriori atti di governo del territorio sono ricompresi:

- a) i piani dei parchi e delle riserve naturali, ai sensi della legge regionale 7 giugno 1989, n. 31 (Norme per l'istituzione e la gestione dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali, nonché delle aree di particolare rilevanza naturalistica ed ambientale);

- b) il piano di sistema delle infrastrutture logistiche, predisposto e approvato dalla Regione; costituisce lo specifico atto di programmazione del sistema trasportistico della Sardegna e si compone dei seguenti documenti:
- 1) il quadro conoscitivo, che fornisce lo scenario di riferimento e lo stato attuale dei porti (commerciali, industriali e turistici), degli aeroporti, delle piattaforme logistiche e interportuali e della rete ferroviaria della Sardegna;
 - 2) il documento di piano, che contiene, sulla base del quadro conoscitivo, gli indirizzi e gli obiettivi per lo sviluppo delle infrastrutture di trasporto e logistiche della Sardegna ai fini di:
 - 2.1) ottimizzare le prestazioni;
 - 2.2) ridurre l'incidenza economica e ambientale;
 - 2.3) creare le condizioni per un concreto sviluppo del processo produttivo-economico territoriale di livello locale, regionale e nazionale;
 - 2.4) promuovere una reale e adeguata continuità territoriale con la terraferma come diritto inalienabile dei cittadini.
 - 3) la disciplina, che costituisce parte integrante delle norme del piano di indirizzo territoriale.
- c) i Piani regolatori portuali (PRP), ai sensi della legge 28 gennaio 1994, n. 84 (Riordino della legislazione in materia portuale) da predisporre per tutte le aree portuali, a esclusione di quelle a uso militare o turistico/diportistico. Il PRP delimita e disegna l'ambito e l'assetto complessivo del porto (comprese le aree destinate alla produzione industriale, all'attività cantieristica e alle infrastrutture stradali e ferroviarie) e individua le caratteristiche e la destinazione funzionale delle aree interessate. Le previsioni del PRP non possono contrastare con gli strumenti urbanistici vigenti. I PRP sono adottati e approvati dalla Regione secondo le disposizioni vigenti;
- d) i Piani delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale come definiti dalla legge regionale 25 luglio 2008, n. 10 (Riordino delle funzioni in materia di aree industriali), pre-

- disposti dai consorzi di sviluppo industriale e approvati dai comuni in forma singola o associata, e dalla Regione.
- e) i piani di settore approvati dalla Regione e dai comuni, in forma singola o associata.
 - f) gli accordi di programma;
 - g) gli atti conclusivi delle conferenze di servizi approvati dall'amministrazione precedente che, secondo le vigenti disposizioni, comportano variazione agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
 - h) i Piani di valorizzazione e recupero delle terre civiche, di cui agli articoli 8, 9 e 10 della legge regionale 14 marzo 1994, n. 12 (Norme in materia di usi civici. Modifica della legge regionale 7 gennaio 1977, n. 1, concernente l'organizzazione amministrativa della Regione sarda).

3. Tutti gli atti di governo del territorio si conformano inderogabilmente alle prescrizioni del PPR e contengono una relazione di coerenza asseverata, a firma del RUP territorialmente competente, con il PPR medesimo.

Art. 10

Forma degli atti di governo del territorio

1. Gli atti di governo del territorio sono predisposti nel rispetto delle regole tecniche per la formazione, gestione e conservazione dei documenti informatici di cui al decreto del presidente del Consiglio dei ministri 13 novembre 2014, e delle ulteriori regole tecniche emanate in attuazione del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale).

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

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

Capo III

Forme di cooperazione e copianificazione

Art. 11

Accordi di pianificazione

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

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

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

4. Per la definizione degli accordi di pianificazione si applicano le disposizioni in materia di conferenza di servizi di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), e successive modifiche e integrazioni, in quanto compatibili, che si conclude con la stipulazione di un'intesa, le cui condizioni e prescrizioni hanno carattere vincolante e costituiscono il riferimento per la definizione del progetto di piano e per la variazione degli strumenti vigenti.

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

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

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

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

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

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

Art. 12

Conferenza di copianificazione

1. La conferenza di copianificazione è la sede in cui gli enti competenti si esprimono sugli atti di governo del territorio di competenza dei comuni, anche in forma associativa, al fine di:

- a) verificare il rispetto delle previsioni della presente legge e della normativa vigente in materia urbanistica, edilizia e paesaggistica;
- b) verificare l'adeguamento e la conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinati o agli altri atti adottati a tutela di rilevanti interessi pubblici in materia di paesaggio, ambiente, beni culturali, pericolosità e rischio idrogeologico, adattamento ai cambiamenti climatici;
- c) verificare la conformità ad altri atti di pianificazione, anche di settore, che individuino aree da tutelare per le peculiarità in tema di tradizioni agroalimentari locali, biodiversità e paesaggi rurali, o destinate alla localizzazione di infrastrutture di rilevanza sovraumunale;
- d) assicurare il coordinamento delle politiche territoriali con le politiche dell'Unione europea, statali e regionali.

2. Onde evitare duplicazioni e allungamenti dei tempi, la conferenza di copianificazione incorpora i procedimenti relativi alla Valutazione ambientale strategica (VAS) e alla Valutazione di incidenza ambientale (VINCA).

3. La presente legge disciplina le finalità

delle conferenze di copianificazione, distinguendo funzioni ed effetti della partecipazione degli enti coinvolti in ragione delle fasi del processo di approvazione degli atti di governo del territorio.

4. Preliminarmente alla prima conferenza di pianificazione gli enti locali proponenti trasmettono agli enti territorialmente interessati e ai soggetti competenti in materia ambientale il documento di analisi preliminare, il documento di scoping e, successivamente, il rapporto ambientale, di cui all'allegato C alla deliberazione della Giunta regionale n. 34/33 del 7 agosto 2012, e, nel caso l'atto di governo interessi aree appartenenti alla Rete natura 2000 (SIC e/o ZPS), il rapporto ambientale deve possedere anche i contenuti di cui all'allegato G del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva n. 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche), e successive modifiche e integrazioni.

5. Nella prima seduta della conferenza di copianificazione è approvata la calendarizzazione delle sedute successive e l'organizzazione dei lavori, che tiene conto delle interrelazioni tra le valutazioni di competenza dei vari enti coinvolti.

6. Alla conferenza partecipano il soggetto che svolge la funzione pianificatoria (proponente), la Regione, il Ministero per i beni e le attività culturali e il turismo nella ipotesi di conformazione e adeguamento alle previsioni della pianificazione paesaggistica, le amministrazioni o enti pubblici la cui partecipazione sia necessaria ai fini della valutazione ambientale, l'Autorità di bacino unico regionale qualora i territori interessati siano assoggettati al PAI, nonché gli ulteriori soggetti invitati dal proponente.

7. In sede di conferenza di pianificazione i partecipanti si esprimono attraverso indicazioni preliminari, pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati e previsti dalle vigenti disposizioni.

8. Le conferenze di copianificazione sono videoregistrate.

9. Le valutazioni espresse ai sensi del comma 1 nelle ipotesi di cui alle lettere a), b), c), d) e del comma 2 sono vincolanti.

10. Il verbale della conferenza di pianificazione, contenente l'acquisizione di intese, concerti, pareri, nulla osta e atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente e rilasciati dalle amministrazioni pubbliche nella conferenza di copianificazione, sostituisce le procedure di acquisizione degli atti per la formalizzazione di intese e concerti e di rilascio di nulla osta, autorizzazioni e assensi.

11. Tutti gli enti coinvolti o comunque invitati manifestano il loro assenso o dissenso definitivo, la mancanza di tale espressione oltre il termine di trenta giorni dalla conclusione della conferenza finale equivale al silenzio-assenso.

Art. 13

Accordi di programma

1. I soggetti, singoli o associati, della pianificazione territoriale e urbanistica possono stipulare con altri soggetti pubblici e con l'eventuale partecipazione di soggetti privati, accordi di programma che, anche in variante ai vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, siano finalizzati alla definizione e attuazione di un complesso di opere pubbliche o di interesse pubblico, anche di iniziativa privata, nei settori produttivi, della residenza e dei servizi, avente l'obiettivo primario della crescita economica e produttiva del territorio interessato e, in particolare, siano mirati all'incremento della base occupativa diretta e indiretta compatibile con la salvaguardia del territorio, del paesaggio e dell'ambiente, ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico enti locali), e successive modifiche e integrazioni.

2. L'accordo di programma, se accompagnato dagli elaborati tecnici necessari, è equiparato a uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica vigente. Esso previa adozione del consiglio comunale competente per territorio, è approvato con deliberazione della Giunta regionale, sentito il CTRU. Qualora interessi ter-

ritori di più comuni, esso è adottato con deliberazione dei consigli comunali dei comuni interessati. Il complesso degli interventi previsti dall'Accordo di programma si attua con le medesime procedure dei Piani attuativi (PA). Qualora il PA comporti modifiche del Piano urbanistico comunale, esso è soggetto alle procedure di approvazione proprie delle varianti di piano.

3. L'accordo di programma è successivo e attuativo rispetto alla pianificazione paesistica del territorio interessato, la non conformità con il PPR costituisce motivo di rigetto. Esso regola le modalità degli interventi relativi a dimensioni ampie di territorio attraverso l'individuazione preventiva e concordata dei criteri attraverso cui si realizzano: la pianificazione pluriennale degli interventi sul territorio, l'integrazione e l'inter-settorialità degli interventi produttivi, le utilità generali ai fini dello sviluppo e della occupazione nell'ambito e in coerenza del piano generale di sviluppo della Regione.

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

5. La conferenza di servizi ha a oggetto:

- a) la definizione del calendario dei lavori, delle modalità partecipazione alle sedute e dei tempi di conclusione che tengono conto dei termini previsti dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e successive modifiche e integrazioni;
- b) la verifica di conformità urbanistica della localizzazione dell'opera come rappresentata negli elaborati dello studio di fattibilità o del progetto preliminare e, in mancanza della conformità, la definizione delle iniziative da assumere;
- c) la determinazione dei tempi per la progettazione definitiva e degli adempimenti istruttori per l'approvazione del progetto;
- d) l'esame del progetto definitivo, finalizzato all'espressione dell'assenso preliminare all'accordo, corredato da uno specifico studio

degli effetti sul sistema ambientale e territoriale e delle misure necessarie per l'inserimento nel territorio, integrativo della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale dell'opera, intervento o programma di intervento, nonché, nell'ipotesi di non ricorrenza della conformità urbanistica, dagli elaborati relativi alla variazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;

- e) l'acquisizione delle intese, nullaosta, autorizzazioni, pareri o altri atti di assenso necessari, ivi inclusi il parere motivato dell'autorità competente in materia ambientale in merito alla verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica, alla valutazione ambientale strategica, alla valutazione di incidenza ambientale, e i provvedimenti di verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale, alla valutazione di impatto ambientale;
- f) la richiesta di pubblicazione degli elaborati, della conseguente variante urbanistica, delle eventuali condizioni poste dalla conferenza;
- g) l'esame delle osservazioni e delle proposte formulate a seguito dei processi partecipativi e di consultazione;
- h) l'approvazione dell'accordo di programma, tenendo conto delle osservazioni e proposte presentate, recependo le prescrizioni apposte dalle autorità competenti.

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

7. Entro il termine di sessanta giorni dall'avviso di deposito di cui al comma 6, enti, organismi pubblici, associazioni economiche e sociali, singoli cittadini e portatori di interessi diffusi possono formulare osservazioni e proposte.

8. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il Presidente della Regione o il Sindaco convoca i soggetti interessati per la conclusione e sottoscrizione dell'accordo, che esprimono le proprie determinazioni, tenendo

conto anche delle osservazioni o delle proposte presentate e verificando il previo recepimento delle prescrizioni apposte dalle autorità competenti.

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

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

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

12. Gli accordi di programma risultano reciprocamente garantiti nei tempi, nelle modalità e nei risultati delle diverse fasi attuative.

Capo IV

Organi e strumenti a supporto della pianificazione

Art. 14

Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica

1. In attuazione dell'articolo 137 del decreto legislativo n. 42 del 2004 è istituita la Commissione regionale per il paesaggio e per la qualità architettonica, con il compito di fornire un supporto tecnico all'Amministrazione regionale in merito alla valutazione degli interventi da realizzare in zone di particolare valore paesaggistico e ambientale, con particolare riguardo al fatto che gli stessi non rechino pregiudizio ai valori oggetto di tutela; essa inoltre formula e invia alla Regione le proposte per la dichiara-

zione di notevole interesse pubblico degli immobili e delle aree di cui all'articolo 136 del decreto legislativo n. 42 del 2004.

2. La Commissione è composta da:

- a) il direttore regionale della pianificazione territoriale e urbanistica e vigilanza edilizia;
- b) il direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici della Sardegna;
- c) il soprintendente per i beni architettonici e per il paesaggio competente per territorio;
- d) il soprintendente per i beni archeologici competente per territorio;
- e) il direttore del servizio tutela paesaggistica della Regione competente per territorio.

3. I restanti membri, in numero non superiore a sei, di cui tre esperti in materia di tutela paesaggistica e ambientale e tre in materia di progettazione architettonica, tutti con comprovata e almeno decennale esperienza nella valorizzazione dei contesti ambientali, storico culturali e insediativi, nonché nella progettazione di opere di elevata qualità architettonica, sono indicati dal Consiglio regionale. La composizione della commissione, nel caso di deliberazioni relative a provvedimenti di perimetrazione dei vincoli paesaggistici, è integrata dal sindaco del comune interessato o da un suo delegato.

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

5. La commissione dura in carica per l'intera legislatura ed è presieduta dal direttore generale competente in materia di governo del territorio dell'amministrazione regionale, membro di diritto previsto dall'articolo 137, comma 2 del decreto legislativo n. 42 del 2004, o da un suo delegato. I componenti esterni di nomina consiliare rimangono in carica per l'intera durata della legislatura e cessano dalle loro funzioni novanta giorni dopo l'insediamento dell'organo esecutivo di nuova elezione.

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

7. Ai componenti della Commissione regionale per la tutela del paesaggio indicati dal Consiglio regionale spetta il trattamento previsto per i componenti del Comitato tecnico urbanistico regionale. In caso di assenza ingiustificata per oltre tre sedute consecutive i componenti esterni di designazione consiliare sono dichiarati decaduti e non vengono sostituiti.

Art. 15

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

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

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

3. L'osservatorio regionale svolge le seguenti funzioni:

- a) cura le relazioni con l'Osservatorio nazionale e con gli osservatori del paesaggio locali;
- b) sviluppa analisi e metodologie di valutazione dei valori paesistici;
- c) formula proposte per il perseguimento della qualità paesaggistica e definisce orientamenti sulle politiche di riqualificazione paesaggistica, utili anche a fornire strumenti per l'attuazione degli interventi di trasformazione territoriale nel rispetto del contesto paesaggistico di riferimento;
- d) promuove e organizza attività di sensibilizzazione, culturali, scientifiche, di formazione e di educazione;
- e) monitora periodicamente in termini quantitativi e qualitativi le trasformazioni territoriali in atto, anche al fine di consentire l'aggiornamento periodico del PPR;
- f) verifica l'adeguatezza e omogeneità della strumentazione urbanistica a tutti i livelli,

attraverso un sistematico monitoraggio e comparazione dell'attività di pianificazione urbanistica, generale e attuativa.

4. L'osservatorio opera presso la direzione generale competente in materia di governo dei territori dell'amministrazione regionale.

Art. 16

Sistema informativo regionale (SITR)

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

2. Il SITR costituisce il riferimento informativo fondamentale per la composizione del quadro conoscitivo per l'esercizio della funzione di pianificazione e programmazione territoriale e per il monitoraggio delle trasformazioni territoriali. Al fine di disporre di quadri conoscitivi raffrontabili e interoperabili gli enti territoriali conferiscono alla Regione i dati per il costante aggiornamento del SITR.

3. Il SITR attraverso l'insieme della struttura organizzativa, tecnologica e delle regole tecniche per lo sviluppo dell'informazione territoriale, assicura la piena interoperabilità dei dati territoriali, diffonde i dati con riferimento geografico via internet tramite il geoportale regionale e ne rende possibile l'utilizzo attraverso il catalogo generale dei dati geografici, i sistemi di scarico e di visualizzazione.

4. La Giunta regionale individua condizioni e modalità per lo scambio e l'integrazione di dati e informazioni territoriali, nonché per il collegamento dei rispettivi sistemi informativi al fine di creare una rete unificata. A tale scopo ciascuna amministrazione pubblica utilizza il proprio sistema informativo, anche connesso in rete con i sistemi informativi delle altre amministrazioni pubbliche.

5. Con apposito provvedimento la Giunta regionale, entro sei mesi dall'entrata in vigore

della presente legge, adotta ed emana le istruzioni tecniche finalizzate a definire e disciplinare:

- a) le modalità di realizzazione e gestione delle basi informative con riferimento geografico che costituiranno il quadro conoscitivo per la pianificazione urbanistica e territoriale;
- b) le modalità per il conferimento dei dati relativi alla pianificazione comunale e sovra-comunale.

Art. 17

Cartografia degli atti di governo del territorio

1. Gli elaborati cartografici degli atti di governo del territorio sono provvisoriamente redatti con l'utilizzo della carta tecnica regionale (CTR) in scala 1:10.000, messa a disposizione dalla Regione attraverso il database topografico.

2. L'Amministrazione regionale provvederà, in tempi da stabilire con apposita legge, all'aggiornamento complessivo della CTR, producendo la nuova Carta base in scala 1:5.000 e le carte da essa derivate, alle scale 1:10.000, 1:25.000 e 1:50.000.

3. La base cartografica degli strumenti urbanistici comunali è aggiornata a cura dei comuni secondo le specifiche tecniche per la formazione di database topografici, disponibili sul geoportale regionale derivate dalle specifiche di cui decreto ministeriale 10 novembre 2011 (Regole tecniche per la definizione delle specifiche di contenuto dei database geotopografici).

4. Con propria deliberazione la Giunta regionale definisce le funzionalità minime e gli standard per la realizzazione dei geoportali.

Art. 18

Contributi regionali per la predisposizione degli strumenti urbanistici

1. La Regione è autorizzata a concedere ai comuni e loro associazioni finanziamenti per la redazione di piani urbanistici, comunali e intercomunali, e dei piani attuativi di iniziativa pubblica finalizzati al recupero e alla riqualifica-

zione urbanistica e paesaggistica, anche delle aree gravemente compromesse e degradate, o alla valorizzazione dei paesaggi.

2. I contributi regionali non superano il novanta per cento del costo complessivo a carico dei comuni secondo l'articolazione di seguito riportata in funzione della loro classe di appartenenza. L'effettiva assegnazione è subordinata all'effettiva disponibilità di bilancio:

- a) classe I: 50 per cento;
- b) classe II: 60 per cento;
- c) classe III: 70 per cento;
- d) classi IV e V: 80 per cento;
- e) classe VI: 90 per cento.

3. I contributi possono essere utilizzati unicamente per il cofinanziamento delle spese connesse all'attività di pianificazione relative agli onorari per i professionisti (architetti e/o ingegneri) e i consulenti necessari per le analisi e le elaborazioni indispensabili per coprire tutte le conoscenze specialistiche per l'elaborazione dei piani, oltre che per le spese di investimento relative all'acquisizione delle cartografie aggiornate di grande scala (da 1:500 a 1:2000) e i calcoli volumetrici desunti dalle aerofotogrammetrie; in particolare le spese per l'acquisizione motivata della cartografia a grande scala possono essere finanziate per l'intero loro costo.

4. I contributi sono così erogati:

- a) un'anticipazione del contributo, in misura non superiore al sessantacinque per cento della somma richiesta dal comune, ritenuta ammissibile dal competente ufficio regionale, previa presentazione della deliberazione di affidamento di incarico al progettista e, se previsto, la deliberazione di assegnazione della gara per la fornitura dell'aerofotogrammetria e i relativi calcoli volumetrici;
- b) un'erogazione intermedia, in misura non superiore al trenta per cento previa presentazione della deliberazione di adozione definitiva del piano;
- c) pagamento del saldo, successivamente all'esito positivo della verifica di coerenza svolta dal direttore generale della pianificazione urbanistica territoriale, previo parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica (CTRU).

Art. 19

Ulteriori forme di supporto per la formazione degli atti di governo del territorio

1. La Regione al fine di favorire la redazione degli atti di governo del territorio, coadiuva i comuni che ne facciano richiesta, fornendo gli esiti degli studi, analisi e ricerche condotte, nonché l'eventuale consulenza tecnica.

2. La Regione fornisce gratuitamente, previa richiesta scritta del sindaco, tutti i dati cartografici, le fotografie aeree nadirali e/o panoramiche, le informazioni territoriali e ogni ulteriore dato, documento o elaborazione di cui abbia la proprietà o di cui possa, comunque, concedere l'utilizzo per le finalità di pianificazione del territorio.

Art. 20

Conservatoria delle coste e del paesaggio

1. Con legge regionale è ricostituita la Conservatoria delle coste, attualmente commissariata, con la nuova denominazione di Conservatoria delle coste e del paesaggio, agenzia tecnico-operativa regionale con personalità giuridica di diritto pubblico.

2. Le finalità istituzionali dell'Agenzia sono quelle della salvaguardia, tutela e valorizzazione degli ecosistemi e di gestione integrata delle aree di particolare rilevanza paesaggistica e ambientale, sia di proprietà regionale, sia di proprietà di altri soggetti pubblici o privati.

3. L'agenzia può acquisire, ricevere per donazione, eredità o comodato, aree o immobili considerati beni paesaggistici o identitari o compresi nei beni paesaggistici d'insieme, per operare al loro interno attività di ripristino ambientale o restauro architettonico, per gestirli direttamente o darli in gestione ad altri soggetti pubblici o privati.

4. L'agenzia definisce inoltre gli usi, in particolare agricoli e turistici, compatibili con gli ecosistemi ripristinati, tenendo conto della

normativa nazionale e regionale, seguendo le linee-guida del Piano paesaggistico regionale.

Art. 21

Banca della terra

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

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

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

Capo V

Disposizioni comuni agli atti di governo del territorio

Art. 22

Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e loro varianti

1. Nella formazione e approvazione degli atti di governo del territorio, la Regione e i comuni prendono in considerazione gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione delle scelte in essi contenute, e assoggettano tali atti al procedimento di valutazione ambientale strategica nei casi e secondo le modalità previste dalla legisla-

zione vigente.

2. Per le finalità di cui al comma 1 negli atti di governo del territorio sono individuati, descritti e valutati i potenziali impatti delle scelte operate sull'ambiente e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili soluzioni alternative e tenendo conto del quadro conoscitivo e degli obiettivi di sviluppo, tenendo conto anche delle opzioni di adattamento agli effetti dei cambiamenti climatici.

3. Al fine di evitare duplicazioni la valutazione ambientale strategica utilizza le analisi già effettuate e le informazioni raccolte, recepisce gli esiti delle precedenti valutazioni sui piani sovraordinati o sugli atti di governo del territorio vigenti.

4. Al fine di garantire la massima semplificazione procedurale unificando gli atti e gli adempimenti in materia di valutazione ambientale strategica sono integrati nel procedimento di formazione e approvazione degli atti di governo del territorio con le conferenze di pianificazione, nei modi e termini previsti dalla presente legge.

5. Ai fini della trasparenza e della partecipazione al processo partecipativo la documentazione inerente al procedimento di valutazione ambientale strategica è pubblicato nel sito istituzionale del soggetto proponente e della Regione al termine del procedimento il parere motivato, la dichiarazione di sintesi e il piano di monitoraggio ambientale sono pubblicati nel sito internet istituzionale del soggetto proponente e della Regione.

6. La Regione, i comuni e le loro forme associative provvedono al monitoraggio dell'attuazione dei propri piani e dei loro effetti sul sistema ambientale e territoriale.

Art. 23

Regolamento urbanistico edilizio tipo (RUE)

1. Ogni comune deve essere dotato di Regolamento urbanistico edilizio (RUE).

2. Al fine di semplificare e uniformare

le norme e gli adempimenti a carattere generale in materia urbanistica ed edilizia la Regione, con le procedure previste per gli atti di indirizzo e coordinamento adotta il Regolamento urbanistico edilizio tipo (RUE).

3. Il RUE è valido a tempo indeterminato, e disciplina:

- a) la definizione dei parametri e gli indici edilizi e urbanistici applicabili e le metodologie per il loro calcolo;
- b) la fissazione delle definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi;
- c) l'individuazione delle caratteristiche e dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, nonché di accessibilità in termini di eliminazione delle barriere architettoniche;
- d) la definizione degli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni;
- e) la diversificazione degli interventi edilizi ai fini della sottoposizione a regimi procedurali e contributivi differenziati in ragione della rispettiva natura e del carico urbanistico prodotto;
- f) l'individuazione di misure tecniche volte a perseguire l'efficienza energetica e la resilienza e a favorire l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e a incentivare l'utilizzo di tecniche costruttive di bioedilizia e la qualità architettonica degli edifici;
- g) la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- h) le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali;
- i) individua le modalità per la definizione dei diritti edificatori spettante a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del PUC;
- j) i criteri per l'istituzione del Registro dei diritti edificatori.

4. Il Regolamento urbanistico edilizio tipo individua, in modo esplicito e tassativo, gli argomenti sui quali il testo approvato dal Consiglio comunale può scostarsi da quello regionale, senza che ciò ne pregiudichi, agli effetti di cui al comma 5, la conformità.

5. L'approvazione di un RUE comunale

conforme al RUE tipo è effettuata dal Consiglio comunale, con deliberazione soggetta al solo controllo di legittimità; tale deliberazione divenuta esecutiva assume efficacia con la pubblicazione per estratto sul BURAS. La deliberazione è corredata del parere di regolarità tecnica e dell'asseverazione di conformità al regolamento tipo regionale da parte del dirigente o funzionario comunale responsabile di settore.

6. I RUE approvati dai comuni ai sensi del comma 5 sono trasmessi con la deliberazione consiliare di approvazione all'assessorato regionale competente, che ha facoltà di annullare disposizioni illegittime o non conformi al regolamento tipo.

7. I comuni che non intendono avvalersi della facoltà di cui al comma 5 e redigono un RUE contenente diverse o ulteriori specificazioni rispetto ai testo regionale, adottano il regolamento con deliberazione del consiglio comunale e lo trasmettono alla Regione e contestualmente all'ASL che esprime, entro quindici giorni il parere sugli aspetti igienico sanitari. Decorso tale termine senza che l'ASL abbia espresso il suo parere, interviene il silenzio assenso.

8. Il RUE è approvato, entro trenta giorni dall'Assessore regionale competente, che può introdurre modifiche d'ufficio per correggere errori, chiarire prescrizioni e operare adeguamenti a norma di legge.

9. Il RUE che richieda modifiche o rielaborazioni è restituito al comune, con provvedimento motivato, dall'assessore regionale competente.

10. Il comune provvede alle modifiche o alla rielaborazione richiesta e invia il RUE alla Regione entro trenta giorni; la Regione assume le proprie determinazioni nei successivi trenta giorni. Decorso tale termine il RUE si intende approvato.

11. Le modifiche dei RUE comunali sono approvate con le procedure del presente articolo, salvo per gli adeguamenti e aggiornamenti non sostanziali, come individuati dal RUE tipo regionale, la cui delibera di approvazione da parte del Consiglio comunale è trasmessa all'Assessorato regionale competente in materia di gover-

no dei territorio unitamente alla certificazione del RUP comunale attestante la conformità al regolamento tipo.

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

Art. 24

Atti di indirizzo e coordinamento

1. Allo scopo di orientare e coordinare l'attività urbanistica assicurando l'applicazione coerente e uniforme della presente legge, la Regione adotta con deliberazione della Giunta regionale atti di indirizzo e coordinamento, anche in forma di leggi o decreti collegati, per la formazione, l'adeguamento, la gestione degli strumenti di pianificazione regionale settoriale e degli enti locali

2. Gli atti di indirizzo e coordinamento stabiliscono i criteri generali per l'individuazione delle zone territoriali omogenee, per il dimensionamento delle trasformazioni territoriali e per la determinazione del fabbisogno abitativo e dell'insediabilità turistica ammissibile dei territori, definiscono inoltre il contenuto e le caratteristiche degli strumenti attuativi della pianificazione, e forniscono regole di buona pratica per gli interventi edilizi da effettuarsi all'interno di zone di particolare sensibilità ambientale.

3. Gli atti di indirizzo e coordinamento allegati alla presente legge adeguano, integrano e sostituiscono le previgenti direttive regionali e il decreto dell'Assessore degli enti locali, finanze e urbanistica 20 dicembre 1983, n. 2266/U (Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei comuni della Sardegna).

4. Inoltre essi individuano i livelli di flessibilità degli strumenti di pianificazione necessari per un'ottimale interpretazione dei caratteri sociali e identitari delle differenti aree regionali e delle ridotte dimensioni di gran parte

dei comuni. sia per quanto attiene il territorio, sia riguardo alla popolazione che vi insiste.

5. Gli atti di indirizzo e coordinamento prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi, che sono obbligatoriamente adeguati a essi entro diciotto mesi dalla pubblicazione del relativo decreto adottando apposita variante di adeguamento del PUC, decorsi i quali il Presidente della Regione dispone l'intervento sostitutivo. Sono fatti salvi i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione approvati alla data di entrata in vigore del relativo decreto.

6. La proposta degli atti di indirizzo e coordinamento, o della loro modifica o integrazione, è predisposta dall'Assessore regionale competente in materia di governo del territorio che la trasmette alla commissione consiliare competente per una preventiva valutazione, da concludersi entro quarantacinque giorni dalla presentazione. Entro gli stessi termini, la Giunta regionale acquisisce l'intesa con gli enti locali ai sensi dell'articolo 13 della legge regionale 17 gennaio 2005, n. 1 (Istituzione del Consiglio delle autonomie locali e della Conferenza permanente Regione-enti locali).

7. Successivamente, l'Assessore regionale competente in materia di governo del territorio, previa delibera della Giunta regionale, predisporre, entro trenta giorni dall'acquisizione della valutazione preliminare e dal conseguimento dell'intesa, la proposta definitiva degli atti di indirizzo e coordinamento e la trasmette alla Commissione consiliare competente in materia di governo del territorio.

8. Le deliberazioni della Giunta regionale di cui al comma 1 sono rese esecutive con decreto del Presidente della Regione, previo parere espresso dalla Commissione consiliare competente in materia di governo del territorio che si esprime entro il termine di quarantacinque giorni dalla richiesta, decorsi i quali se ne prescinde.

9. La Giunta regionale, acquisito tale parere o decorsi i termini di cui al comma 8, approva, sulla base di esso, in via definitiva gli atti di indirizzo e coordinamento entro i successivi quindici giorni. Essi entrano in vigore dal giorno della pubblicazione nel BURAS.

10. Gli atti di indirizzo e coordinamento, con periodicità annuale, sono sottoposti a valutazione ed eventuale revisione, in base ai risultati ottenuti nell'adeguamento e redazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali.

11. In fase di prima attuazione della presente legge alla data di pubblicazione del BURAS entra contestualmente in vigore l'allegato A, contenente gli atti di indirizzo e coordinamento relativi alla disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici e alla revisione di quelli esistenti nei comuni della Sardegna.

12. Entro centoottanta giorni dalla entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale con le procedure di cui ai punti 6, 7 e 8 emana gli allegati B e C, contenenti le direttive sugli ambiti rurali relative ai sottoelencati argomenti:

- a) allegato B - obiettivi della pianificazione, zonizzazione di dettaglio, classificazione dei suoli, interventi ammessi, parametri urbanistico edilizi, dotazioni territoriali essenziali, disposizioni finalizzate ad assicurare la qualità del territorio rurale;
- b) allegato C - superficie minima di intervento per coltura e lotto minimo di intervento in funzione del codice di attività;

13. Ulteriori allegati verranno successivamente emanati in relazione quantomeno ai sottoelencati argomenti:

- a) definizioni (interpretazioni autentiche dei termini usati);
- b) regolamento urbanistico edilizio tipo;
- c) linee di indirizzo per la sicurezza nei cantieri di autocostruzione e di autorecupero;
- d) percorsi autorizzativi (atti abilitativi, autorizzazioni paesaggistiche, ecc.);
- e) norme e schemi esplicativi per il computo dei volumi;
- f) linee guida per gli interventi di architettura sostenibile e di bioedilizia in applicazione del "Protocollo ITACA";
- g) linee guida volte alla valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi;
- h) indirizzi, raccomandazioni e prescrizioni per la progettazione dei piani particolareggiati dei centri matrice;

- i) codice di pratica per la progettazione e realizzazione degli interventi edilizi nei centri matrice;
- j) codice di pratica per la progettazione e realizzazione degli interventi edilizi in ambito costiero;
- k) codice di pratica per la progettazione e realizzazione degli interventi edilizi in ambito rurale;
- l) indirizzi, raccomandazioni e prescrizioni per la progettazione dei piani attuativi di iniziativa pubblica;
- m) aree ecologicamente attrezzate e poli funzionali;
- n) linee guida per la progettazione degli ulteriori atti di governo del territorio.

Art. 25

Misure di salvaguardia e cautelari

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

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

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

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

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

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

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

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

Capo VI

Partecipazione

Art. 26

Partecipazione

1. Nei procedimenti di formazione e approvazione degli atti di governo del territorio è assicurata la massima partecipazione dei cittadini attraverso:

- a) la concertazione con le associazioni economiche e sociali sugli obiettivi strategici e di sviluppo da perseguire;
- b) specifiche forme di pubblicità e di consultazione dei cittadini e delle associazioni costituite per la tutela di interessi diffusi, sui contenuti degli strumenti di pianificazione;
- c) il ricorso agli avvisi di manifestazioni di interesse preliminari alla fase operativa dei PUC.

2. Nella formazione degli strumenti che incidono direttamente su situazioni giuridiche soggettive è garantita la partecipazione dei soggetti interessati al procedimento, attraverso la più ampia pubblicità degli atti e documenti comunque concernenti la pianificazione, assicurando il tempestivo e adeguato esame delle deduzioni dei soggetti intervenuti e l'indicazione delle motivazioni in merito all'accoglimento o meno delle stesse.

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

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

Art. 27

Dibattito pubblico per le opere di rilevante impatto

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

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

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

euro;

- f) impianti di produzione a uso commerciale di energia superiori a 500 Kwp giorno.

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

- a) programmi e progetti di grande interesse sociale ed economico;
- b) ricerca e sfruttamento di idrocarburi liquidi e gassosi in terra e in mare.
- c) grandi impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, in quanto funzionali al raggiungimento degli obiettivi di burden sharing;
- d) accordi di programma.

4. Il dibattito pubblico non si effettua per gli interventi disposti in via d'urgenza, finalizzati all'incolumità delle persone e alla messa in sicurezza del territorio da un pericolo imminente o a seguito di calamità, di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

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

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

- a) la Giunta regionale;
- b) l'amministrazione pubblica competente all'approvazione del progetto;
- c) il sindaco del comune o dei comuni direttamente interessati all'attuazione dell'intervento, in funzione della localizzazione, anche su richiesta del consiglio comunale;
- d) soggetti portatori di interessi diffusi e associazioni individuate ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349 (Istituzio-

ne del Ministero dell'ambiente e norme in materia di danno ambientale), e successive modifiche e integrazioni, che abbiano raccolto a tale proposito un numero di firme dei maggiorenni residenti nel territorio interessato dall'iniziativa, pari al 10 per cento della popolazione locale.

8. I residenti nel territorio interessato dall'intervento, sia in forma singola che in gruppi organizzati, le associazioni portatrici di interessi diffusi, nonché gli ulteriori soggetti che abbiano interesse per il territorio o per l'oggetto del processo partecipativo, possono intervenire nel dibattito pubblico secondo la motivata valutazione sull'utilità della partecipazione da parte dell'amministrazione pubblica procedente.

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

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

11. Il dibattito pubblico è indetto dall'amministrazione pubblica competente all'approvazione del progetto con atto formale che illustra le motivazioni che hanno portato all'indizione dello stesso. Nel caso in cui la richiesta di attivazione del dibattito pubblico provenga dalla Giunta regionale o abbia a oggetto un intervento di competenza regionale il dibattito pubblico è indetto dal dirigente dell'Amministrazione regionale competente all'approvazione dell'intervento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capo VII

Perequazione urbanistica, compensazione edificatoria e incentivazioni

Art. 28

Perequazione e compensazione

1. Le previsioni della pianificazione territoriale e urbanistica sono concretamente realizzate, secondo le disposizioni contenute nella presente legge, anche attraverso i criteri della perequazione territoriale e della compensazione edificatoria al fine di:

- a) assicurare un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei corrispondenti oneri tra i proprietari inclusi in un certo ambito in modo indipendente dalla destinazione specificamente assegnata a ogni singola area;
- b) consentire e agevolare la cessione di diritti edificatori su altre aree aventi analoga destinazione;
- c) consentire, nell'ambito sovracomunale, un'equa compensazione dei diritti edificatori con equivalenti valori di natura urbanistica ed economica, con particolare riferimento a quei territori particolarmente svantaggiati sotto il profilo dell'attuazione delle disposizioni della pianificazione e paesaggistica regionale.

2. La perequazione urbanistica e la compensazione edificatoria, ai fini della presente legge, costituiscono la modalità ordinaria per l'attuazione delle scelte operative della pianificazione comunale e, in particolare, per l'acquisizione delle aree necessarie per la collettività. L'esproprio, necessario per la realizzazione delle opere pubbliche, diventa quindi una soluzione straordinaria, da utilizzare se e quando la compensazione non risulti praticabile.

3. Il principio perequativo è già contenuto nel concetto di indice territoriale ed è di fatto previsto nei piani di lottizzazione convenzionata a seguito della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150). La perequa-

zione garantisce l'equità di trattamento dei proprietari nel comparto perequativo e consente di implementare un progetto urbano meno vincolato alle caratteristiche della proprietà immobiliare.

4. Nella perequazione ristretta (a posteriori o per comparti) è identificato un insieme di aree di proprietà privata, che formano un comparto; all'interno di questo, a ciascuna proprietà è attribuita un'identica capacità volumetrica proporzionale all'estensione dell'area. Contestualmente sono individuate le aree destinate a viabilità, servizi e opere di pubblica utilità. Successivamente il proprietario di un'area destinata a pubblici servizi o alla realizzazione di opere di interesse pubblico cede senza corrispettivo in denaro tali aree al comune, utilizzando i diritti edificatori assegnati direttamente a tale area a seguito della formazione del piano (trasformazione dell'indice territoriale in indice fondiario a seguito della ricomposizione fondiaria).

5. La perequazione allargata è invece riferita tendenzialmente a tutto il territorio comunale classificato come trasformabile, e comporta rassegnazione a esse di un indice edificatorio unico determinato in base agli scenari demografici valutati su un orizzonte ventennale. Le aree classificate come trasformabili sono virtualmente ripartite dal Piano operativo in pianificabili per iniziativa privata e destinate a costituire demani pubblici, da riservare a eventuali opere di interesse pubblico diverse o aggiuntive rispetto alle dotazioni territoriali essenziali, compresa l'edilizia residenziale sociale.

6. L'utilizzo del diritto edificatorio delle aree destinate a demanio pubblico, secondo le indicazioni del Piano operativo può avvenire sui fondi di atterraggio (accipienti) così previsti. Non vi è quindi la predeterminazione della destinazione dei diritti edificatori, ma il Piano si limita a prevedere che ogni trasformazione sia il risultato di un atterraggio di diritti edificatori che si uniscono alla dotazione intrinseca di edificabilità dell'area.

7. Il Piano operativo prevede quali aree, comprese nel territorio urbanizzato (zone A e B), già coperte da vincolo preordinato all'esproprio, possono unirsi ai comparti edificatori delle

aree suscettibili di trasformazione, traslando in essi la potenzialità edificatoria liberata con la compensazione edificatoria (perequazione ad arcipelago).

Art. 29

Perequazione urbanistica

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

- a) evitare le disparità di trattamento tra proprietà immobiliari, garantendo l'equità nella distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri;
- b) conseguire l'indifferenza della proprietà nei confronti delle scelte del piano;
- c) formare, senza espropri e spese, un demanio pubblico di aree a servizio della collettività;
- d) garantire la certa realizzazione delle urbanizzazioni, dei servizi pubblici e sociali, della viabilità, del verde e dell'edilizia sociale, economica e popolare;
- e) conseguire gli obiettivi di qualità ambientale, urbana e paesaggistica nel rispetto dei principi di efficacia, efficienza ed equità.

2. La perequazione urbanistica si basa sulla classificazione a priori dei suoli articolata secondo le condizioni di fatto e di diritto del territorio, effettuata nella fase strutturale dell'iter di pianificazione comunale, in modo indipendente dalle future scelte operative; con il Piano strutturale è quindi attribuito un indice territoriale perequativo al complesso delle aree di potenziale trasformabilità, finalizzato al soddisfacimento della volumetria residenziale aggiuntiva rispetto a quella esistente e prevista negli ambiti urbanizzati, calcolata sul dimensionamento complessivo definito per un orizzonte ventennale.

3. La perequazione urbanistica trova applicazione per la realizzazione di interventi da attuarsi unitariamente all'interno degli ambiti di potenziale trasformabilità e di ristrutturazione urbanistica negli ambiti urbanizzati, può essere estesa a tutte le aree di trasformazione urbanistica oppure solo alle porzioni individuate nei Piani operativi, può riguardare territori organizzati in ambiti costituiti da parti anche non contigue.

4. Gli ambiti di perequazione possono essere riferiti ad aree unitarie, adiacenti o non contigue. Nel caso di aree disgiunte, collocate in diversi ambiti e zone urbanistiche (cosiddetta ad arcipelago) l'applicazione di criteri perequativi è condizionata all'attivazione di procedure di coordinamento da inserire nei piani operativi.

5. Agli ambiti di potenziale trasformabilità è assegnato un indice di capacità edificatoria, unico in presenza di caratteristiche omogenee o differenziato sulla base della classificazione delle aree in essi ricomprese. La classificazione delle aree tiene conto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e della densità edificatoria eventualmente esistente.

6. Le potenzialità di trasformazione edilizia, come già previsto per i piani di lottizzazione convenzionata, sono conferiti unitamente all'insieme degli immobili compresi in ciascun Piano attuativo, indipendentemente dalla collocazione prevista degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

7. I proprietari di tali immobili, o gli altri aventi titolo sugli stessi, regolano il loro rapporto in modo da rendere possibile l'attuazione del piano e sono tenuti a definire, mediante accordi pattizi, i criteri, le modalità e i termini temporali con i quali garantire la perequazione dei benefici e dei gravami.

8. L'amministrazione comunale rimane estranea da ogni questione relativa alla perequazione dei benefici e dei gravami.

9. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica, come già previsto per i piani di lottizzazione convenzionata, presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o le cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo.

10. Ai fini dell'operatività dello stru-

mento perequativo la convezione urbanistica, da stipularsi tra il comune e il consorzio dei proprietari lottizzanti delle aree, prevede:

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

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

Art. 30

Compensazione edificatoria

1. La compensazione edificatoria è lo strumento mediante il quale il comune nel territorio urbanizzato, e segnatamente nelle zone territoriali A Centro storico, e B di completamento, a seguito di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e in alternativa all'indennità di esproprio, consente al titolare dell'immobile gravato da vincolo di recuperare adeguata capacità edificatoria sotto forma di credito edificatorio su altre aree o edifici, previa cessione al comune dell'immobile sottoposto a vincolo.

2. Per credito edificatorio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della compensazione edificatoria. I crediti edificatori, spendibili in aree di "atterraggio" dei volumi corrispondenti, sono liberamente commerciabili secondo logiche di mercato tra privati, e sono annotati presso apposito Registro comunale dei crediti, predisposto, aggiornato e reso pubblico secondo le modalità stabilite nel RUE.

3. La compensazione edificatoria delle aree assoggettate a vincoli preordinati all'esproprio di cui alle zone territoriali omogenee A e B, può avvenire con il collegamento delle stesse in termini funzionali alle aree di trasformabilità individuate con il piano operativo (cosiddetta "perequazione ad arcipelago"). L'applicazione dei criteri perequativi in tale caso è condizionata all'inserimento di queste aree nei piani operativi.

4. La compensazione edificatoria produce effetti solo a seguito della registrazione della cessione totale e unitaria all'amministrazione comunale dell'area cui è attribuita l'edificabilità stessa.

5. L'indice di edificabilità delle aree inedificate predeterminate all'esproprio destinate a servizi, verde e parcheggi, non può superare quello delle aree a esse collegate con la perequazione ad arcipelago di cui al comma 3. Se edificate, dei volumi esistenti e in tal modo ceduti, è riconosciuto il credito edificatorio pari al volume esistente se superiore alla potenzialità dell'indice di edificabilità come indicato al punto precedente, diversamente si ricorre all'applicazione dell'indice di edificabilità. Nel caso di edifici con altezze funzionali a destinazioni diverse dalla residenza, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3 metri per ogni livello fuori terra esistente.

6 Il PUC, nella fase operativa, individua e disciplina gli ambiti (Zone territoriali omogenee) in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edificatori.

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

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

Art. 31

Perequazione e compensazione territoriale

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

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

Art. 32

Compensazione ecologica preventiva e compensazione paesaggistica

1. La compensazione ecologica è lo strumento mediante il quale il comune, a fronte di progetti di trasformazione di rilevante impatto che determinino l'occupazione di suolo inedificato, al fine di garantire il riequilibrio del sistema conseguente alla riduzione del valore ambientale, impone al soggetto pubblico o privato misure tese al recupero dei suoli, alla realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti e a favorire la rinaturalizzazione e la formazione dei corridoi ecologici.

2. In alternativa alle misure indicate nel comma 1 possono essere imposti al soggetto attuatore dell'intervento di trasformazione oneri economici aggiuntivi da utilizzare come compensazione del danno subito dalla collettività in seguito alla perdita delle funzioni ambientali del suolo dovuta alla sua impermeabilizzazione.

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

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

5. Le proposte si articolano secondo due linee d'intervento:

- a) permuta di area privata contro equivalente area pubblica, con grado maggiore di compatibilità paesaggistica per le attività in oggetto, oltre a un bonus volumetrico non superiore al 20 per cento delle volumetrie esistenti;
- b) permuta di area privata contro equivalente area privata da acquisirsi da parte della Conservatoria delle coste e del paesaggio, con grado maggiore di compatibilità paesaggistica, oltre a un bonus volumetrico non superiore al 20 per cento delle volumetrie esistenti.

6. Le aree così pervenute al patrimonio pubblico confluiscono nel patrimonio della Conservatoria delle coste e del paesaggio. Per la valutazione del grado di compatibilità paesaggistica si fa riferimento agli obiettivi di qualità pae-

saggistica.

7. Le operazioni di compensazione, gli accordi pubblico-privato e gli oneri connessi a tali azioni, individuate in sede di istruttoria pubblica, sono deliberate dalla Giunta regionale e le loro conclusioni sono pubblicate nel Bollettino ufficiale della Regione.

Art. 33

Incentivazioni premiali in materia di edilizia sociale

1. Al fine di agevolare la realizzazione di edilizia economica e popolare, qualora nelle aree di trasformazione in seguito a considerazioni di merito relative agli specifici fabbisogni si intendano realizzare anche tali interventi, la capacità edificatoria esitata dall'indice territoriale previsto dal piano operativo può essere incrementata fino al venti per cento, concentrando tali incrementi in non meno del venti per cento dell'intera area suscettibile di trasformazioni edilizie. L'area di trasformazione alla quale va applicata tale modalità di incremento della capacità edificatoria è sempre subordinata all'approvazione di uno specifico piano attuativo.

2. All'interno delle aree di trasformazione, nei Piani attuativi, su valutazione dell'amministrazione comunale, possono essere previsti e autorizzati incentivi edificatori finalizzati a rispondere alla domanda di edilizia sociale. L'utilizzo dei premi edificatori è subordinato all'impegno da parte dell'operatore privato alla realizzazione di edilizia di interesse sociale in affitto, da convenzionare in sede di piano attuativo che parametrerà le dotazioni territoriali essenziali in funzione dell'intera cubatura prevista.

3. In tal caso la quota edificatoria incrementale complessivamente utilizzabile da definire in ambito negoziale è così articolata:

- a) settanta per cento: per edilizia convenzionata in affitto;
- b) trenta per cento: quota incentivale premiale per edilizia libera.

La quota di cui alla lettera a) può essere ceduta in proprietà al comune che, nell'ipotesi in cui non intenda utilizzarla direttamente, provvede mediante bando pubblico all'assegnazione a co-

operative, ovvero ad altri enti preposti alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata. In tal caso l'area di diretta pertinenza dell'intervento di edilizia convenzionata in affitto è ceduta in diritto di superficie, per un periodo di tempo da definire in sede di convenzione attuativa, all'ente esecutore (comune, cooperativa o altri).

4. L'amministrazione comunale ha la facoltà di lasciare all'operatore privato la realizzazione diretta della quota edificatoria destinata a edilizia sociale in affitto (che rimane in tal caso di sua completa proprietà) purché si impegni a dare in locazione la suddetta quota a canoni convenzionati per un periodo di tempo adeguato stabilito dall'amministrazione.

Art. 34

Incrementi volumetrici per interventi in materia di efficientamento degli edifici

1. Per la realizzazione, in data anteriore al termine di cui all'articolo 4 bis, comma 1, secondo periodo del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), di nuovi edifici a energia quasi zero (nzeb) come definiti dall'articolo 2, comma 1, lettera l-octies), del decreto legislativo n. 192 del 2005 la potenzialità edificatoria stabilita in via ordinaria dallo strumento urbanistico per l'ambito in cui ricade l'intervento, è incrementata del dieci per cento.

2. La quota relativa di cessioni obbligatorie per dotazioni territoriali essenziali relativa al popolazione insediabile incrementale è monetizzata.

Art. 35

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

1. Al fine di ridurre il nuovo consumo di suolo e di favorire il miglioramento del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione, fino all'approvazione del Piano urbanistico comunale o del Piano strategico in forma associata le di-

sposizioni contenute negli articoli 30, 32, 33, 34, 35 e 36 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8 (Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio) modificate come di seguito.

Art. 36

Modifiche all'articolo 30 della legge regionale n. 8 del 2015

1. All'articolo 30 della legge regionale n. 8 del 2015, dopo il comma 9, sono aggiunti i seguenti:

"9 bis. Coerentemente con le previsioni di incremento demografico e di fabbisogno abitativo del PUC, con apposita variante di adeguamento del PUC, "piano dei servizi", in funzione della classe demografica del comune, da redigere entro centottanta giorni dall'approvazione della presente legge, vanno applicati alle singole zone territoriali omogenee gli indici per determinare la popolazione teorica insediabile (mc/abitante) e gli indici di fabbricabilità indicati nell'allegato A, individuando corrispondentemente le dotazioni territoriali ivi contenute. Pertanto gli incrementi volumetrici sono consentiti solo se derivanti dagli eventuali nuovi indici edificatori.

9 ter. Nella zona urbanistica A o all'interno del centro matrice, gli eventuali incrementi volumetrici consentiti, compreso il riuso dei sottotetti esistenti, sono esclusivamente quelli derivanti da specifiche considerazioni di merito contenute nel Piano particolareggiato di conservazione e riqualificazione adeguato al PPR e puntualmente indicati nelle Schede delle unità edilizie allegate al Piano.".

Art. 37

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. L'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015 è sostituito dal seguente:

"Art. 31 (Interventi di incremento volumetrico delle strutture destinate all'esercizio di attività

turistico-ricettive)

1. Al fine di migliorare qualitativamente l'offerta ricettiva sono consentiti interventi di ristrutturazione, anche con incremento volumetrico, delle tipologie turistico-ricettive, strutturalmente e funzionalmente obsolete collocate nelle zone già classificate F. Gli interventi possono essere attuati anche mediante demolizione e ricostruzione.

2. Gli interventi di cui al comma 1 possono riguardare anche le strutture localizzate nei 300 metri dalla linea di battigia marina, ridotti a 150 metri nelle isole minori.

3. Gli eventuali incrementi volumetrici:

a) sono ammessi, anche in deroga ai parametri e agli indici previsti dagli strumenti urbanistici, nella percentuale massima del dieci per cento dei volumi legittimamente esistenti;

b) sono computati ai fini della pianificazione delle volumetrie complessivamente realizzabili all'interno del territorio comunale per il soddisfacimento del fabbisogno di ricettività alberghiera ed extra-alberghiera, con le modalità previste dall'allegato A, pertanto non sarà concesso alcun incremento se il plafond di volumetria per uso turistico così calcolato sia già stato raggiunto;

c) si sviluppano oltre la fascia delimitata dalla linea di battigia marina e dalla linea, a essa parallela, passante per lo spigolo del corpo di fabbrica appartenente alla struttura turistico-ricettiva più vicino alla linea di battigia marina;

d) si sviluppano nella porzione del lotto più distante dalla linea di battigia marina e, ove possibile, oltre i 300 metri dalla linea di battigia marina.

4. L'istanza è accompagnata da un piano d'impresa, asseverato da professionista abilitato, nel quale si dia dimostrazione della funzionalità della ristrutturazione e dell'ampliamento alla identificazione di uno specifico target in grado di destagionalizzare i flussi turistici, nonché a ottimizzare la potenzialità turistica e attrattiva del territorio considerato.

5. Gli interventi contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi di un sistema turistico-ricettivo sostenibile, secondo gli indirizzi del Programma per l'ambiente delle Nazioni unite (UNEP), "Malcing tourism more sustainable - A Guide for policy makers", Parigi 2005.

6. Possono usufruire degli incrementi volumetrici previsti nel comma 1 anche le strutture turisti-

co-ricettive che abbiano già usufruito degli incrementi previsti dall'articolo 10 bis della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), e successive modifiche e integrazioni, sempre con riferimento alle limitazioni di cui alla lettera b) del comma 3.

7. Le strutture turistico-ricettive che abbiano già usufruito degli incrementi previsti dal capo I e dall'articolo 13, comma 1, lettera e), della legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4 (Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo), dall'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015, possono procedere alla riqualificazione tipologica e funzionale degli immobili anche con interventi di demolizione e ricostruzione, ma senza ampliamenti premiali del volume legittimamente esistente.

8. La quota relativa di cessioni obbligatorie per dotazioni territoriali essenziali relativa alla popolazione insediabile incrementale è monetizzata."

Art. 38

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

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

"Art. 39 (Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione)

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

2. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, nel caso di edifici che hanno un volume superiore a 2.000 metri cubi, su proposta del privato interessato, è consentita, oltre la ricostruzione di un volume pari a quello demolito, la concessione di un incremento volumetrico massimo pari al 30 per cento del volume demolito, da determinarsi con apposita deliberazione del

consiglio comunale.

3. Nel caso di edifici che hanno un volume non superiore a 2.000 metri cubi, su istanza del privato interessato e senza che sia necessaria una previa deliberazione del consiglio comunale è consentita oltre la ricostruzione di un volume pari a quello demolito, la concessione di un incremento volumetrico massimo pari al 30 per cento del volume demolito, anche in superamento dei parametri volumetrici e dell'altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali.

4. Nelle ipotesi del comma 3, nel caso in cui l'intervento preveda la ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico, il consiglio comunale con apposita deliberazione determina i parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni, con eventuale superamento dei soli parametri volumetrici e dell'altezza previsti dalle vigenti disposizioni in materia urbanistica ed edilizia contenute negli atti normativi e pianificatori comunali e regionali. Negli ambiti rurali e negli ambiti di salvaguardia ambientale non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni regionali.

5. Nelle ipotesi del comma 3, se l'intervento prevede la ricostruzione in diverso lotto urbanistico, il consiglio comunale con apposita deliberazione adotta, ove necessaria, la variante allo strumento urbanistico, individuando l'area di trasferimento delle volumetrie determinando i parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni regionali. La nuova localizzazione delle volumetrie è individuabile unicamente all'interno della stessa zona omogenea o degli ambiti suscettibili di trasformazione.

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

7. Il credito volumetrico è parametrato al volume urbanistico dell'edificio oggetto di intervento. Nel caso di demolizione di edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi e ricostruzione con mutamento di destinazione d'uso, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3 metri per ogni livello fuori terra esistente.

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

9. Nelle ipotesi di demolizione con ricostruzione in diverso lotto, l'intervento di trasferimento volumetrico prevede l'integrale demolizione degli edifici esistenti nell'area originaria, la sistemazione dell'area a cura e spese del privato e, infine, la cessione dell'area originaria al comune per destinarla a finalità pubbliche. In questo caso l'incremento volumetrico massimo consentito è pari al 40 per cento del volume demolito. La demolizione non è necessaria se il comune è favorevole all'acquisizione al patrimonio del manufatto edilizio.

10. Nelle aree in cui avviene la ricostruzione dei volumi il credito volumetrico può sommarsi alle ordinarie capacità edificatorie residue del lotto fino al raggiungimento dei limiti massimi stabiliti dagli atti di indirizzo e coordinamento regionali.

11. L'edificio da costruire è:

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

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

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

d) realizzato con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati, per almeno il 50 per cento del computo metrico.

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

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

a) che hanno già usufruito delle misure incentivanti previste dall'articolo 5 della legge regionale n. 4 del 2009 e dell'articolo 38 della legge re-

gionale n. 8 del 2015;

b) per i quali il consiglio comunale con apposita deliberazione ha previsto la limitazione o l'esclusione, in ragione di particolari qualità storiche, architettoniche o urbanistiche da salvaguardare;

c) che ricadono nelle aree di cui all'articolo trentanove, comma 1.

14. Ove la demolizione riguardi edifici inclusi in zona A (centro storico) e/o nel centro matrice, l'intervento è realizzabile unicamente previa approvazione di un piano particolareggiato adeguato al piano paesaggistico regionale che ammetta tale modalità di intervento per l'unità edilizia considerata. Il Piano particolareggiato, onde evitare la realizzazione di interventi dissonanti con il contesto, può stabilire fino a quale misura l'incremento premiale può essere utilizzato nello stesso lotto, consentendo che il credito edificatorio residuo possa essere impiegato in zone urbanistiche diverse.

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

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

17. Gli interventi di demolizione e ricostruzione previsti dal presente articolo sono soggetti al pagamento del contributo di cui all'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Il costo di costruzione da utilizzare per la determinazione dei relativi oneri è determinato detraendo i costi di smaltimento e/o trattamento occorrenti per la demolizione del fabbricato esistente.

18. La quota relativa di cessioni obbligatorie per dotazioni territoriali essenziali relativa alla po-

polazione insediabile incrementale è monetizzata.".

Art. 39

Modifica dell'articolo 38
della legge regionale n. 8 del 2015
(Interventi di trasferimento volumetrico
per la riqualificazione dei contesti paesaggistici
e ambientali compromessi)

1. L'articolo 38 della legge regionale n. 8 del 2015 è così sostituito:

"Art. 38 (Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione dei contesti paesaggistici e ambientali compromessi)

1. Al fine di conseguire la riqualificazione del contesto, il miglioramento della qualità dell'abitare e la messa in sicurezza del territorio, i comuni prevedono negli atti di governo del territorio incrementi volumetrici per il trasferimento del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi mediante interventi di demolizione e ricostruzione con differente localizzazione, degli edifici ricadenti:

- a) in aree ricadenti all'interno delle zone urbane omogenee E e H e interne al perimetro dei beni paesaggistici di cui all'articolo 142, lettere a), b), c) e i) del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche e integrazioni;
- b) all'interno di aree di rispetto inedificabili;
- c) in aree dichiarate a elevata o molto elevata pericolosità geologica e idraulica;
- d) all'interno del perimetro di tutela integrale e della fascia di rispetto condizionata dei beni dell'assetto storico culturale del PPR;
- e) in aree necessarie per garantire spazi pubblici finalizzati all'incremento della qualità dell'abitare, come spazi a verde, a parcheggio e centri di aggregazione sociale a tal fine individuate dal PUC nel territorio urbanizzato (zone A e B);
- f) nelle ulteriori aree a tal fine individuate dal comune.

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

3. Il comune, in sede di redazione del PUC o di una sua variante, anche su proposta del privato

interessato, individua gli edifici che si trovano nelle condizioni previste dal comma 1, determina il credito volumetrico di cui al comma 2 e individua, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli atti di indirizzo e coordinamento regionali.

4. Le aree di localizzazione per il trasferimento dei volumi sono individuate al di fuori delle aree di cui al comma 1, nel territorio urbanizzato e nelle aree di trasformabilità, comunque oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, ridotta a 150 metri per le isole minori.

5. Il credito volumetrico di cui al comma 2 può sommarsi alle ordinarie capacità edificatorie del lotto di atterraggio, fino al raggiungimento dei limiti massimi stabiliti dagli atti di indirizzo e coordinamento regionali.

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

7. Il credito volumetrico è parametrato al volume urbanistico dell'edificio oggetto di intervento. Nel caso di demolizione di edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi e ricostruzione con mutamento di destinazione d'uso, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di tre metri per ogni livello fuori terra esistente.

8. L'intervento di trasferimento volumetrico prevede necessariamente l'integrale demolizione degli edifici esistenti nell'area originaria, la sistemazione dell'area a cura e spese del privato, e, infine, la cessione dell'area originaria al comune per destinarla a finalità pubbliche.

9. La demolizione non è necessaria nei casi previsti dal comma 1, lettera b), se il comune è più favorevole all'acquisizione al patrimonio del manufatto edilizio e non delle sole aree libere.

10. L'edificio da costruire deve avere le caratteristiche indicate al comma 1.

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

del credito, la positiva valutazione tecnico-economica dell'ufficio comunale competente in materia di urbanistica ed edilizia privata.

12. Ove la demolizione riguardi edifici inclusi nella zona A e/o nel centro matrice, l'intervento è realizzabile unicamente previa approvazione di un piano particolareggiato adeguato al PPR, come indicato all'articolo 39, comma 14.

13. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nel caso di edifici in corso di realizzazione o realizzabili in virtù di titolo abilitativo legittimo ed efficace alla data di presentazione dell'istanza da parte del privato o alla data di adozione della deliberazione del consiglio comunale di adozione del PUC o di una sua variante con cui individui gli edifici che si trovano nelle condizioni previste dal comma 1.

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

Art. 40

Incentivi alla rapidità operativa

1. Nel caso di Piani attuativi, relativi ad aree di trasformazione inserite nel PO, che vengano presentati e adottati entro due anni dall'approvazione del PO, possono essere attivate e consentite dall'amministrazione comunale quote volumetriche premiali fino a un limite di edificabilità territoriale pari a 0,10 mc/mq.

2. La quota relativa di cessioni obbligatorie per dotazioni territoriali essenziali relativa al popolazione insediabile incrementale può essere monetizzata.

Art. 41

Registro comunale dei diritti edificatori

1. I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono commerciabili.

2. Il comune istituisce e aggiorna il regi-

stro dei diritti edificatori in cui sono annotate, per ogni proprietà catastalmente individuata, le quantità dei diritti edificatori generate dall'applicazione delle disposizioni in materia di perequazione, di premialità, attraverso incrementi volumetrici, e di compensazione.

3. Il Registro contiene, senza oneri a carico dei soggetti interessati, le seguenti informazioni:

- a) l'ambito di trasformabilità o le aree dal quale derivano le quantità edificatorie;
- b) i riferimenti catastali delle aree che cedono e che ricevono diritti edificatori (definite rispettivamente aree di decollo e di atterraggio);
- c) la quantità espressa in metri cubi dei diritti edificatori oggetto di trasferimento e/o di riconoscimento;
- d) l'utilizzo finale dei diritti edificatori;
- e) i volumi riconosciuti a seguito di incentivi e/o premialità;
- f) gli estremi della nota di trascrizione, ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, n. 2 bis codice civile, dei contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori anche in assenza di individuazione dell'area di utilizzo delle quantità edificatorie aggiuntive;
- g) gli estremi dell'atto notarile di cessione a titolo gratuito di area al comune.

4. Il registro è pubblico, consultabile, in cartaceo e in forma digitale sul sito web del comune, e sullo stesso sono annotati gli atti di:

- a) proprietà o di cessione di aree che generano e che possono utilizzare diritti volumetrici perequati ai fini edificatori;
- b) riconoscimento di diritti edificatori a seguito della realizzazione di servizi o per effetto di incentivi e/o premialità.

5. All'annotazione nel registro è rilasciato un certificato con indicazione del numero progressivo, entità dei diritti edificatori ed estremi dell'atto dal quale derivano tali diritti.

6. Nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di privacy, le informazioni accessibili del registro sono limitate ai dati catastali, all'entità dei diritti edificatori, alla tipologia di meccanismo che li ha generati e agli estremi della

nota di trascrizione di cui al comma 2, lettera d).

Art. 42

Gestione e modalità di trasferimento dei diritti edificatori

1. Il trasferimento dei diritti edificatori è effettuato con atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei registri immobiliari ai sensi dell'articolo 2643 n. 2 bis del codice civile.

2. Il certificato dei diritti edificatori (in originale) è allegato all'atto notarile di trasferimento dei diritti medesimi, che deve a sua volta contenere l'obbligo a carico dell'acquirente di comunicare l'acquisizione al comune, ai fini dell'annotazione nel registro del passaggio di proprietà, pena l'inutilizzabilità del volume trasferito.

3. I successivi atti di trasferimento contengono gli estremi:

- a) del precedente atto di trasferimento, con i riferimenti catastali dell'area di pertinenza o il titolo abilitativo dal quale risulta il riconoscimento dei diritti edificatori;
- b) dell'atto di cessione gratuita dell'area di decollo all'amministrazione comunale;
- c) di tutti i passaggi di proprietà dei diritti edificatori successivi al primo trasferimento.

4. Il regolamento urbanistico edilizio tipo regionale definisce puntualmente il meccanismo della circolazione dei diritti edificatori in modo da efficientare il sistema riducendo gli appesantimenti burocratici.

Titolo II

Gli atti di programmazione e governo del territorio

Capo I

Gli atti di programmazione della Regione e degli enti intermedi

Art. 43

Programma regionale di sviluppo

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

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

Art. 44

Piano strategico triennale degli enti intermedi (Città metropolitana e province)

1. Gli enti intermedi, quali la Città metropolitana e le province, adottano e aggiornano annualmente il Piano strategico triennale della città metropolitana (PSTCM) e i Piani strategici triennali di area vasta (PSTAV), che costituiscono atto di indirizzo e di programmazione per lo sviluppo sociale, economico e ambientale del territorio metropolitano e delle province, nonché per l'esercizio delle funzioni dei Comuni ricadenti nei predetti territori, comprese le funzioni delegate o assegnate dalla Regione.

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

3. Il PSTAV è formato e adottato dal consiglio provinciale.

4. Il PSTCM e il PSTAV definiscono gli obiettivi generali, settoriali e trasversali di sviluppo rispettivamente per l'area metropolitana di Cagliari e i territori delle Province di Sassari, Nuoro, Oristano e Sud Sardegna, individuano le priorità di intervento, le risorse necessarie, i tempi e gli strumenti di attuazione, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale e della strategia di adattamenti ai cambiamenti climatici.

5. Il PSTCM e il PSTAV contengono:

- a) il quadro conoscitivo territoriale, quale specificazione di quello regionale e quale strumento funzionale alla costruzione dei quadri conoscitivi comunali o intercomunali;
- b) l'individuazione degli ambiti paesaggistici di rilievo sovracomunale;
- c) gli indirizzi per la tutela e valorizzazione dell'ambiente, per gli aspetti di competenza della città metropolitana e delle province;
- d) gli indirizzi per la pianificazione delle infrastrutture e dei servizi di trasporto della città metropolitana e degli ambiti provinciali o subprovinciali nel rispetto della programmazione regionale;
- e) gli indirizzi per la programmazione della rete scolastica della città metropolitana e degli ambiti provinciali o subprovinciali, nel rispetto della programmazione regionale;
- f) l'individuazione delle azioni di prevenzione dei rischi nel territorio della città metropolitana e degli ambiti provinciali o subprovinciali secondo gli indirizzi stabiliti da piani e programmi regionali;
- g) l'individuazione degli eventuali ambiti per la pianificazione coordinata tra più comuni al fine di armonizzare i criteri di utilizzo e destinazione d'uso dei territori di comuni limitrofi.

6. Inoltre, con riferimento ai bacini idrografici di interesse provinciale, coordinano in stretto accordo con le unioni di comuni e con l'Autorità di bacino idrografico della Sardegna, la programmazione delle attività di manutenzione del reticolo idrografico principale e secondario, naturale o artificiale, finalizzata al buon governo idraulico e alla prevenzione dei rischi per

la salvaguardia della pubblica incolumità e della sicurezza del territorio.

7. I PSTAV e il PSTCM, in base alle situazioni locali quali il ruolo del comune e il bacino di utenza dei servizi, le caratteristiche demografiche, fisiche e ambientali d'intesa con i comuni interessati e la Regione possono motivatamente ridurre la dotazione complessiva delle dotazioni territoriali essenziali.

8. Il PSTCM e il PSTAV sono costituiti almeno da:

- a) la relazione tecnica illustrativa;
- b) gli elaborati cartografici di rappresentazione in scala almeno 1:25.000 del quadro conoscitivo del territorio della città metropolitana o dell'ambito provinciale o subprovinciale;
- c) gli elaborati con la delimitazione e la rappresentazione degli ambiti di paesaggio sovracomunali;
- d) le schede recanti indirizzi e modalità operative per l'attuazione nella città metropolitana e negli ambiti provinciali o subprovinciali, delle politiche di sviluppo regionale;
- e) la normativa di coordinamento degli usi del territorio e degli strumenti e metodi di coordinamento delle azioni tra i comuni della città metropolitana e degli ambiti provinciali o subprovinciali;
- f) il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica.

Art. 45

Procedura di approvazione del Piano strategico triennale degli enti intermedi (Città metropolitana e province)

1. I Piani strategico triennali degli enti intermedi (Piano strategico della città metropolitana, PSTCM e Piani strategici triennali di area vasta, PSTAV) sono elaborati nel rispetto delle previsioni dei documenti pianificatori sovraordinati, delle disposizioni vigenti in materia di governo del territorio e degli indirizzi e obiettivi definiti dagli Atti di programmazione regionale. Il procedimento disciplinato dal presente articolo trova applicazione per l'elaborazione e approvazione del PSTCM, del PSTAV e delle loro varianti.

2. Le autorità competenti all'approvazione del Piano preliminare e all'adozione e approvazione del PSTCM e del PSTAV sono, rispettivamente, il consiglio metropolitano e il consiglio provinciale.

3. Entro quindici giorni dall'adozione, anche ai fini di cui al decreto legislativo n. 152 del 2006, e successive modifiche e integrazioni, il PSTCM e il PSTAV sono depositati a disposizione del pubblico presso la segreteria della città metropolitana, della provincia, dei comuni della città metropolitana e della provincia e presso la sede dell'autorità competente in materia ambientale ai fini della valutazione ambientale strategica.

4. Dell'avvenuta adozione e del deposito del PSTCM e del PSTAV è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS e sul sito internet istituzionale della Città metropolitana, della provincia e dei relativi comuni. Ai fini della piena conoscibilità il PSTCM e il PSTAV, completi di tutti gli elaborati, sono pubblicati sui siti internet istituzionali della città metropolitana e della provincia, nonché dei relativi comuni e in quello dell'autorità competente in materia ambientale.

5. In sede di rilascio del proprio parere la Regione, verificato il livello di adeguatezza degli elaborati relativi al riordino della conoscenza, può stabilire che gli stessi elaborati possano sostituire l'analisi del quattro conoscitivo da parte dei comuni compresi negli ambiti territoriali degli enti intermedi, che si limitano a fare a essi riferimento.

6. Le province, la Città metropolitana e la Regione pubblicano i piani strategici triennali degli enti intermedi approvati in via definitiva e i pareri espressi sui propri siti internet istituzionali.

7. I Piani strategici triennali degli enti intermedi entrano in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BURAS della deliberazione di approvazione definitiva, a cura del sindaco della città metropolitana e del presidente della provincia.

8. Il mancato rispetto dei termini previ-

sti per l'adozione e per l'approvazione dei piani strategici triennali degli enti intermedi determina l'intervento sostitutivo della Regione ai sensi dell'articolo 51.

9. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia alle disposizioni in materia di approvazione del PUC.

Capo II

Gli atti di pianificazione regionale

Art. 46

II Piano paesaggistico regionale (PPR)

1. La Regione approva il PPR, ai sensi dell'articolo 135 del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche e integrazioni, al fine di assicurare un'adeguata tutela e valorizzazione del paesaggio. Il Piano può essere proposto, adottato e approvato per fasi e per ambiti territoriali diversi e costituisce riferimento imprescindibile per la redazione degli atti di governo del territorio a tutti i livelli.

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

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

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

- a) l'individuazione e la definizione dei valori paesaggistici, ambientali e identitari oggetto di tutela e la visione strategica del territorio regionale;
- b) il quadro descrittivo del territorio regionale, con l'evidenziazione delle potenzialità, del-

- le dinamiche evolutive, delle situazioni di vulnerabilità e delle condizioni di trasformazione compatibili;
- c) la ricognizione degli immobili e aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del decreto legislativo n. 42 del 2004;
 - d) la ricognizione delle aree tutelate per legge di cui all'articolo 142 del decreto legislativo n. 42 del 2004;
 - e) l'individuazione di ulteriori immobili o aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 134, comma 1, lettera c), del decreto legislativo n. 42 del 2004;
 - f) le prescrizioni d'uso finalizzate alla conservazione dei caratteri distintivi dei beni paesaggistici e le misure per la loro valorizzazione;
 - g) gli eventuali ulteriori contesti, di cui all'articolo 143, comma 1, lettere e), del decreto legislativo n. 42 del 2004, da sottoporre a misure di salvaguardia e utilizzazione;
 - h) gli indirizzi e i criteri per lo sviluppo di azioni integrate per la tutela e valorizzazione delle caratteristiche paesaggistiche del territorio;
 - i) le misure necessarie per il corretto inserimento, nel contesto paesaggistico, degli interventi al fine di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio, la sua salvaguardia e l'adattamento agli effetti dei cambiamenti climatici;
 - j) l'individuazione di aree, all'interno degli ambiti di paesaggio, che per il valore delle risorse naturali e dei beni paesaggistici e culturali in esse ricomprese impongono una tutela integrale e il divieto di qualunque trasformazione, fatti salvi gli interventi di conservazione e utilizzo sostenibile delle risorse naturali, di gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici e culturali e gli interventi di conservazione e ristrutturazione degli edifici esistenti;
 - k) l'individuazione e delimitazione di ambiti di paesaggio, per quali in ragione dei valori paesaggistico-ambientali presenti, sono dettate specifiche normative per garantire l'uso, la tutela e la valorizzazione e sono individuati adeguati obiettivi di qualità;
 - l) le misure necessarie per disciplinare il compatibile inserimento, nei contesti paesaggistici, degli interventi di trasformatio-

- ne, al fine di garantirne la sostenibilità ed elevati livelli di qualità;
- m) le misure di coordinamento e raccordo con i documenti programmatici di settore e con gli strumenti di pianificazione a rilevanza territoriale, nonché con i piani, programmi e progetti nazionali e regionali di sviluppo economico;
 - n) le modalità di attuazione degli interventi che, per i loro effetti intercomunali, sono oggetto di accordi di pianificazione, finalizzati anche a garantire il riequilibrio tra i territori degli enti coinvolti;
 - o) i progetti d'intervento, inclusi quelli di grande interesse sociale ed economico a regia regionale;
 - p) la rete delle infrastrutture lineari, ferroviarie, stradali, ciclopedonali, energetiche, di telecomunicazione e la rete delle infrastrutture ambientali;
 - q) la rete delle infrastrutture puntuali e dei principali nodi di interconnessione e scambio, passeggeri e merci, portuali e aeroportuali;
 - r) gli indirizzi, direttive e prescrizioni per la pianificazione territoriale in materia di infrastrutture;
 - s) le norme da applicarsi nelle more dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione degli enti locali e dei piani settoriali al Piano paesaggistico regionale;
 - t) le norme di salvaguardia.

5. Il PPR è costituito almeno da:

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

nica.

6. Il PPR è integrato dai seguenti atti di indirizzo e coordinamento:

- a) indirizzi, raccomandazioni e prescrizioni per gli interventi di architettura sostenibile e di bioedilizia in applicazione del Protocollo ITACA;
- b) linee guida volte alla valorizzazione, al ripristino o alla creazione di nuovi paesaggi;
- c) indirizzi, raccomandazioni e prescrizioni per la progettazione dei Piani particolareggiati dei centri matrice;
- d) codice di pratica per la progettazione e realizzazione degli interventi edilizi nei centri matrice;
- e) codice di pratica per la progettazione e realizzazione degli interventi edilizi in ambito costiero.
- f) codice di pratica per la progettazione e realizzazione degli interventi edilizi in ambito rurale.

Art. 47

Procedure per l'approvazione del Piano paesaggistico regionale

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

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

3. L'autorità procedente è la struttura dell'amministrazione regionale competente in materia di paesaggio e urbanistica, l'autorità competente in materia ambientale è la struttura dell'amministrazione regionale competente in materia di valutazione ambientale strategica, l'autorità competente all'adozione e approvazione del piano è la Giunta regionale.

4. L'autorità procedente redige il rappor-

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

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

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

7. Dalla data di adozione in via preliminare e fino all'approvazione definitiva dello stesso trovano applicazione le misure di salvaguardia previste nel piano.

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

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

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

11. Entro il termine di sessanta giorni

dalla pubblicazione dell'avviso di avvenuta adozione, chiunque può presentare osservazioni in forma scritta indirizzate all'autorità procedente e a quella competente in materia ambientale.

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

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

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

15. Il piano, corredato dal parere espresso dall'autorità competente ed eventualmente revisionato ai sensi del comma 14, è approvato in via definitiva con deliberazione della Giunta regionale, ed è pubblicato sul sito internet istituzionale della Regione.

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

Art. 48

Modifiche del Piano paesaggistico regionale non costituenti variante

1. Non costituiscono variante al Piano paesaggistico regionale:

- a) le correzioni di errori materiali;
- b) le correzioni e adeguamenti necessitati da carenza di univoca e chiara interpretazione

- degli elaborati del Piano e l'eliminazione di contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento quando sia evidente e univoco il rimedio;
- c) l'aggiornamento degli elaborati cartografici in recepimento delle risultanze dell'adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano paesaggistico regionale;
 - d) le specificazioni e gli aggiornamenti degli elementi conoscitivi o la delimitazione delle aree soggette a tutela paesaggistica in recepimento delle risultanze dell'adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano paesaggistico regionale;
 - e) le correzioni dei tematismi rispetto alle cartografie del Piano paesaggistico regionale inserite all'interno degli strumenti urbanistici comunali adeguati al Piano paesaggistico regionale, che non ne alterino i contenuti sostanziali;
 - f) gli aggiornamenti in termini di delimitazione o inserimento dei beni paesaggistici, siti di importanza comunitaria (SIC), zone di protezione speciale (ZPS), Monumenti naturali, Parchi regionali e nazionali, che hanno fonte e regolamentazione in atti normativi o altro atto amministrativo.
 - g) la modifica, su proposta dei comuni interessati, dei perimetri dei centri matrice già copianificati con la Regione, qualora in fase di adeguamento del Piano particolareggiato al PPR se ne sia riscontrata nell'approfondimento delle conoscenze l'erroneità o l'incoerenza.

2. Le modifiche di cui al comma 1, non sono assoggettate a valutazione ambientale strategica (VAS) e a valutazione di incidenza ambientale (VINCA), sono approvate con deliberazione della Giunta regionale, pubblicata per estratto sul BURAS e in formato integrale sul sito internet istituzionale della Regione.

Art. 49

Modifiche e aggiornamenti del Piano paesaggistico regionale

1. La Giunta regionale, tramite l'osservatorio di cui all'articolo 15, verifica periodicamente lo stato di attuazione del piano e, con periodicità quinquennale, apporta le modifiche e

gli aggiornamenti necessari per:

- a) garantire la conformità del Piano alle previsioni di cui all'articolo 143 del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche e integrazioni;
- b) fornire un'interpretazione precisa e puntuale delle disposizioni contenute nelle norme tecniche d'attuazione del PPR;
- c) assicurare l'adeguamento o armonizzazione delle norme tecniche d'attuazione con sopravvenute disposizioni statali di livello sovraordinato;
- d) verificare la fattibilità e congruità delle norme tecniche di attuazione alla luce delle eventuali difficoltà emerse in fase di adeguamento del PUC o dei piani particolareggiati dei centri storici al PPR;
- e) assicurare l'adeguamento, coordinamento e razionalizzazione delle norme tecniche di attuazione con sopravvenute pronunce giurisdizionali.

2. Nei casi di cui al comma 1, si applica la seguente procedura:

- a) la Giunta regionale adotta in via preliminare con propria deliberazione la proposta di verifica e adeguamento del PPR con propria deliberazione e la sottopone a verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica e alla valutazione di incidenza ambientale;
- b) dell'avvenuta adozione è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS;
- c) la proposta di verifica e adeguamento del PPR è depositata presso la sede della struttura dell'Amministrazione regionale competente in materia di paesaggio e urbanistica e presso la sede della struttura dell'amministrazione regionale competente in materia di paesaggio e urbanistica e presso la sede della Presidenza della Regione ed è trasmessa per opportuna conoscenza alla commissione consiliare competente in materia di governo del territorio;
- d) ai fini della piena conoscibilità la proposta di verifica e adeguamento del Piano è pubblicata nel sito internet istituzionale della Regione;
- e) entro trenta giorni decorrenti dalla pubblicazione dell'avviso di avvenuta adozione chiunque può formulare osservazioni;

- f) trascorso tale termine la Giunta regionale esamina le osservazioni presentate, ne motiva raccoglimento o il rigetto, e delibera l'approvazione definitiva della verifica e adeguamento del Piano, i cui elaborati sono pubblicati sul sito internet istituzionale della Regione;
- g) la deliberazione di approvazione definitiva è pubblicata sul BURAS e dal giorno successivo l'adeguamento del Piano entra in vigore.
- h) ove la verifica di assoggettabilità determini la necessaria sottoposizione del Piano a VAS o a VINCA si applicano le disposizioni di cui all'articolo 40, commi da 8 a 16.

Art. 50

Adeguamento degli strumenti di pianificazione al Piano paesaggistico regionale

1. I comuni e gli enti intermedi adeguano i propri strumenti urbanistici al Piano paesaggistico regionale nei termini in esso stabiliti, che non sono superiori a ventiquattro mesi a partire dall'effettiva erogazione delle risorse finanziarie da parte della Regione. A tal fine, con specifica norma finanziaria sono previste adeguate risorse per il sostegno integrale delle fasi di approvazione e adeguamento alla pianificazione paesaggistica regionale da parte dei comuni e degli enti intermedi.

2. L'inutile decorso del termine di cui al comma 1 comporta:

- a) l'impossibilità per i comuni di adottare e approvare qualsiasi atto di governo del territorio e loro varianti, fatti salvi gli atti di pianificazione:
 - 1) finalizzati al ripristino delle originarie destinazioni agricole o all'introduzione di aree di salvaguardia;
 - 2) connessi alla realizzazione di opere pubbliche o dichiarate di pubblica utilità da disposizioni normative statali;
 - 3) di interventi localizzati riconosciuti con deliberazione della Giunta regionale di preminente interesse generale e di rilevanza regionale.
- b) l'esercizio dei poteri sostitutivi da parte della Regione nei modi e termini previsti dall'articolo 51.

3. L'istruttoria dei piani particolareggiati dei centri storici in adeguamento al PPR da parte dell'Ufficio tutela del paesaggio, è parificata alle osservazioni al piano adottato e ne segue rigorosamente i tempi. In caso di osservazioni non pervenute al comune entro i termini di legge se ne prescinde. L'istruttoria dei piani adottati definitivamente per l'approvazione è completata entro novanta giorni dalla loro trasmissione, il termine è prorogabile di ulteriori quarantacinque giorni previa richiesta di documentazione aggiuntiva, trascorso il quale se ne prescinde e il piano si intende approvato.

Art. 51

Intervento sostitutivo
per la mancata approvazione della pianificazione urbanistica al Piano paesaggistico regionale

1. Ove nel termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge non sia stato avviato il processo di pianificazione in adeguamento al piano paesaggistico regionale, primo ambito omogeneo, e il mancato completamento non sia imputabile a ritardi o inadempimenti di altre amministrazioni pubbliche, il Presidente della Regione, previa deliberazione della Giunta regionale adottata su proposta dell'Assessore competente in materia di governo del territorio, nomina uno o più commissari ad acta che provvedono in via sostitutiva, estendendo se necessario l'azione sostitutiva alle amministrazioni inadempienti.

2. L'intervento sostitutivo di cui comma 1 è finalizzato, principalmente, a dare attuazione alle disposizioni del PPR attraverso:

- a) il riordino della conoscenza, tramite la redazione degli elaborati descrittivi e cartografici;
- b) la verifica dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente;
- c) la disciplina dei vincoli gravanti sul territorio e delle prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti da disposizioni di legge, dalle previsioni degli atti di pianificazione sovraordinata, dai provvedimenti amministrativi di vincolo;
- d) all'accertamento delle previsioni degli

strumenti urbanistici vigenti, anche attuativi, che hanno cessato di avere efficacia per incompatibilità con le prescrizioni di cui alla lettera c).

3. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano ai comuni il cui territorio è ricompreso per almeno il settanta per cento della superficie negli ambiti di paesaggio costieri.

4. In caso di mancato completamento dell'iter di approvazione del Piano urbanistico comunale adottato in adeguamento al PPR, l'Assessore regionale competente in materia di governo del territorio assegna al consiglio comunale un termine di tempo non superiore a sessanta giorni per provvedere. Decorso inutilmente tale termine, ove il mancato completamento non sia imputabile a ritardi o inadempimenti di altre amministrazioni, il Presidente della Regione, previa deliberazione della Giunta regionale adottata su proposta dell'Assessore competente, nomina uno o più commissari che provvedono in via sostitutiva. In sede di prima applicazione della presente disposizione gli atti di diffida sono adottati entro il termine di sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

5. Nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici generali comunali al Piano paesaggistico regionale è vietata l'adozione definitiva di varianti ai piani generali vigenti, fatti salvi gli atti di pianificazione:

- a) finalizzati al ripristino delle originarie destinazioni agricole o all'introduzione di aree di salvaguardia;
- b) connessi alla realizzazione di opere pubbliche o dichiarate di pubblica utilità da disposizioni nazionali in attuazione di principi comunitari;
- c) di interventi riconosciuti con deliberazione della Giunta regionale di preminente interesse generale e di rilevanza regionale;
- d) relativi al Piano dei servizi di cui all'articolo 64.

6. Le varianti di cui al comma 5, sono da assoggettare comunque alla verifica di coerenza di cui all'articolo 31 della legge regionale 22 aprile 2002, n. 7 (legge finanziaria 2002), che, se positiva, costituisce parziale adeguamento del piano urbanistico comunale al PPR.

Capo III

Gli atti di pianificazione di area vasta

Art. 52

Il Piano territoriale di coordinamento degli enti intermedi.

1. Le province e la Città metropolitana, ferme restando le competenze dei comuni predispongono e adottano il Piano territoriale di coordinamento dell'area vasta (PTCAV), redatto anche per settori di intervento o sub-ambiti, nel rispetto della pianificazione regionale, individuando specifiche normative di coordinamento con riferimento ad ambiti omogenei:

- a) per l'uso del territorio agricolo e costiero;
- b) per la delimitazione delle aree di tutela ambientali di livello sovracomunale e l'approfondimento delle reti e corridoi ecologici;
- c) per l'individuazione e regolamentazione dell'uso delle zone destinate ad attività produttive industriali, artigianali e commerciali di interesse sovracomunale;
- d) per l'individuazione delle aree per l'edilizia pubblica di livello sovracomunale;
- e) per le attività e i servizi che per norma regionale necessitano di coordinamento sovracomunale;
- f) per la viabilità di interesse provinciale;
- g) per gli adeguamenti dei PAI i cui ambiti interessino una pluralità di comuni;
- h) per le procedure relative alla determinazione della compatibilità ambientale dei progetti che prevedono trasformazioni del territorio.

2. La pianificazione degli enti intermedi è subordinata agli atti della pianificazione regionale e non ha corso in assenza di essi.

Art. 53

Procedura di approvazione del Piano territoriale di coordinamento di Area vasta (PTCAV)

1. I Presidenti delle Province di Oristano, Nuoro, Sassari e Sud Sardegna e il Sindaco

metropolitano, nel procedimento di formazione dei PTCAV, convocano le conferenze di copia-nificazione, nelle quali sono presentate e discusse le linee fondamentali di indirizzo delle proposte di piano.

2. I soggetti di cui al comma 1 provvedono ai successivi adempimenti per la redazione dei PTCAV, che è poi trasmesso al consiglio provinciale e alla Conferenza metropolitana che ne delibera l'adozione.

3. Divenuta esecutiva la deliberazione di adozione, il Presidente e il Sindaco metropolitano ne danno avviso sul BURAS, e su almeno due quotidiani a diffusione regionale, con indicazioni delle modalità e dei termini di pubblicazione del progetto di piano.

4. Il progetto adottato è inviato all'Assessorato regionale competente in materia di governo del territorio, ai comuni, agli enti parco, alle unioni dei comuni e agli altri enti pubblici interessati; i comuni, previo avviso da divulgare con ogni mezzo ritenuto idoneo, provvedono a depositare il progetto nella segreteria comunale per trenta giorni consecutivi durante i quali chiunque ha la facoltà di prenderne visione e di presentare osservazioni e proposte.

5. Ciascun comune, entro trenta giorni dalla scadenza del termine di deposito, trasmette alla provincia o alla città metropolitana la deliberazione consiliare con la quale formula il proprio parere, pronunciandosi sulle eventuali osservazioni; gli enti parco, le unioni dei comuni e gli altri enti pubblici interessati trasmettono alla provincia e alla città metropolitana il proprio parere entro il termine di sessanta giorni dal ricevimento degli atti.

6. La Regione esprime il proprio parere che ha carattere vincolante con esclusivo riferimento alle indicazioni prescrittive del Piano paesaggistico regionale; il parere è reso con deliberazione della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale competente in materia di governo del territorio da trasmettere alla provincia entro novanta giorni dal ricevimento degli atti.

7. La provincia e la città metropolitana, nei sessanta giorni dal ricevimento dei pareri e

dall'infruttuoso decorso dei termini, approva in via definitiva, con deliberazione del consiglio provinciale e della conferenza metropolitana, il Piano territoriale di coordinamento dell'Area vasta, tenuto conto delle valutazioni acquisite.

8. Una copia del piano con i relativi allegati è trasmesso a tutti i comuni interessati i quali provvedono a depositarlo per consentire la libera visione del pubblico, entro dieci giorni dal ricevimento degli atti.

9. La deliberazione di approvazione del PTCAV unitamente all'elaborato di sintesi è pubblicata sul BURAS; dell'approvazione è data notizia con avviso pubblicato su almeno due quotidiani a diffusione regionale.

10. Il PTCAV entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione della delibera di approvazione nel BURAS.

11. Entro il termine massimo di dieci anni dall'approvazione del PTCAV, il consiglio provinciale e la Conferenza metropolitana ne accertano l'adeguatezza alla luce delle esigenze e atti di programmazione sopravvenuti. Il PTCAV può, comunque, essere variato anche su proposta degli enti locali interessati, con le procedure di cui al presente articolo.

Capo IV

Pianificazione urbanistica a scala locale

Art. 54

Piano urbanistico comunale (PUC) e Piano strategico in forma associata (PSA)

1. La pianificazione del territorio comunale si attua mediante il Piano urbanistico comunale (PUC). Esso è lo strumento che delinea le fondamentali scelte di assetto e di sviluppo per il governo dell'intero territorio comunale, recependo e specificando le vocazioni e le invariabili di natura geopedologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità alle esigenze e tradizioni della comunità locale e in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi dei

livelli sopraordinati di pianificazione e governo del territorio.

2. Il PUC è valido a tempo indeterminato. Esso si adegua alle prescrizioni e dà attuazione agli indirizzi contenuti negli atti di pianificazione territoriale regionale e nei piani territoriali di coordinamento di area vasta, costituisce la Carta unica del territorio ed è l'esclusivo riferimento per la pianificazione attuativa e per la verifica di conformità urbanistica ed edilizia.

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

4. Il PUC o il piano strategico in forma associata, in coerenza con i piani sopraordinati e nel rispetto dei principi e delle finalità della presente legge, in particolare:

- a) contiene il quadro conoscitivo territoriale elaborato in coerenza con le specifiche del sistema informativo territoriale regionale, verificando e integrando le informazioni relative al sistema delle componenti ambientali, storico culturali e insediative del Piano paesaggistico regionale; effettua la ricognizione dei vincoli imposti dalle vigenti disposizioni normative e dagli strumenti di pianificazione sovraordinata;
- b) valuta la consistenza, localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche presenti nel territorio, ne indica le soglie di criticità, fissa i limiti e le condizioni per le trasformazioni sostenibili ed elabora una carta di sintesi valutativa dei gradi di idoneità del territorio alle trasformazioni, in coerenza con il quadro conoscitivo elaborato, effettua la ricognizione e lo studio delle aree instabili o a rischio per caratteristiche geologiche e idrauliche;
- c) contiene un'analisi della popolazione e dello sviluppo demografico e individua i fabbisogni insediativi da soddisfare, distinguendo tra residenziale, pubblico e privato, produttivo e turistico riferiti a un arco di tempo almeno ventennale;
- d) identifica gli insediamenti esistenti, analiz-

- zandone la consistenza e le dotazioni territoriali, prevede la dotazione minima complessiva per servizi opere, servizi pubblici e di interesse pubblico, reti e servizi di comunicazione da realizzare o riqualificare stabilendo la domanda futura da soddisfare rispetto agli orizzonti temporali dei Piani poliennali di attuazione;
- e) contiene l'analisi delle dinamiche turistiche; riferita a un periodo di almeno vent'anni;
 - f) definisce, nel rispetto della sostenibilità ambientale, il dimensionamento della capacità ricettiva;
 - g) classifica il territorio comunale secondo le indicazioni contenute negli atti di indirizzo e coordinamento distinguendo tra urbanizzato, urbanizzabile e rurale, ne individua gli ambiti definendone le caratteristiche urbanistiche, funzionali e d'uso coerentemente con le classificazioni contenute negli atti di indirizzo e coordinamento e ne stabilisce gli obiettivi sociali e ambientali, individua gli ambiti territoriali da sottoporre a piani di riqualificazione e recupero urbanistico;
 - h) individua gli ambiti di potenziale trasformabilità, cioè le parti di territorio residuali rispetto a quelle da destinare alla valorizzazione agricola, ambientale e paesaggistica, idonee all'allocazione delle aree di trasformazione nella quantità necessaria per rispondere ai fabbisogni edificatori; definisce le funzioni allocabili, anche in forma integrata, all'interno degli ambiti di potenziale trasformabilità;
 - i) definisce gli interventi ammissibili nell'ambito rurale, in funzione della effettiva capacità d'uso dei suoli e delle politiche di sviluppo agricolo;
 - j) individua le attività produttive da delocalizzare in aree più idonee mediante apposita convenzione, anche attraverso la compensazione ottenibile con il riconoscimento di eventuali diritti edificatori da utilizzare nelle aree urbanizzate o suscettibili di trasformazione;
 - k) individua, sulla base della disciplina regionale quadro in materia di commercio, i criteri urbanistici ed edilizi per la localizzazione delle strutture di vendita e di altre strutture a esse assimilate.
 - l) definisce le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti

- di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale;
- m) definisce la metodologia, i criteri e i limiti, per l'individuazione degli ambiti di perequazione, di compensazione e per l'attribuzione dei crediti edificatori assegnabili;
 - n) definisce le modalità di rendicontazione degli interventi di trasformazione e i termini di effettuazione del monitoraggio.
 - o) nel PUC, ai fini della verificabilità delle condizioni di esclusione dal vincolo paesaggistico di cui all'articolo 142, comma 2, del decreto legislativo n. 42 del 2004, sono riportati i perimetri delle zone urbanistiche omogenee A e B di cui al decreto assessoriale n. 2266/U del 1983, come delimitate dagli strumenti urbanistici comunali alla data del 6 settembre 1985.

5. Il PUC non attribuisce potestà edificatoria agli ambiti configurati come di potenziale trasformabilità, i diritti edificatori utilizzabili verranno attribuiti unicamente alle parti di essi inserite nel Piano operativo.

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

Art. 55

Gli elaborati del PUC e del Piano strutturale in forma associata

1. Il PUC e il Piano strategico in forma associata, sono costituiti da:

- a) gli elaborati cartografici, testuali e fotografici di riordino della conoscenza descrittivi delle componenti strutturali del territorio e le relative relazioni tecniche, redatte da specialisti dei settori di competenza, che devono consistere quanto meno in:
 - 1) analisi storico-culturale;
 - 2) analisi archeologica;

- 3) analisi agro-geopedologica;
- 4) analisi sulla demografia, sulle condizioni economiche e sociali e le attività produttive;
- 5) analisi dei rischi idro-geologici;
- b) le relazioni tecniche che inquadrano la pianificazione vigente e descrivono il territorio comunale dal punto di vista insediativo e della dotazione di servizi e infrastrutture;
- c) gli elaborati grafici e fotografici che costituiscono il Piano;
- d) la relazione urbanistica generale, che definisce gli obiettivi di sviluppo economico e sociale del territorio, contenente, inoltre, una valutazione della compatibilità paesaggistica delle trasformazioni previste e i documenti comportanti la VAS;
- e) l'analisi del dimensionamento, in funzione dei fabbisogni rilevati e delle linee di sviluppo sociale, economico e demografico del territorio;
- f) i criteri di calcolo per il dimensionamento dell'insediabilità turistica in funzione della tollerabilità delle risorse naturali esistenti;
- g) disciplina degli ambiti urbanizzati;
- h) individuazione delle aree da rigenerare o riqualificare, con indicazione degli elementi incongrui e dei detrattori ambientali;
- i) individuazione degli ambiti rurali nei quali deve essere assoluta la conservazione della risorsa suolo;
- j) mappatura dei terreni a uso civico;
- k) disciplina delle aree rurali;
- l) individuazione degli ambiti residuali (rispetto ai valori paesaggistico-ambientali e geo-pedologici) nei quali è consentibile la trasformabilità;
- m) disciplina delle trasformazioni ammesse, programmazione temporale delle stesse e definizione dei criteri di scelta delle modalità di attuazione;
- n) gli elaborati relativi alla compatibilità con il PAI e con il Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA);
- o) le disposizioni finalizzate ad assicurare la qualità architettonica degli insediamenti;
- p) le norme tecniche di attuazione.

2. Al Piano urbanistico è correlato il RUE che, relativamente all'approvazione e alle varianti, segue un iter procedurale autonomo rispetto al PUC.

Art. 56

Procedura di approvazione
del Piano urbanistico comunale
e del Piano strategico in forma associata

1. Il PUC è elaborato nel rispetto delle previsioni dei documenti pianificatori sovraordinati e delle disposizioni vigenti in materia di governo del territorio, il procedimento disciplinato dal presente articolo trova applicazione per l'elaborazione e approvazione del piano urbanistico comunale e delle sue varianti. L'organo competente all'approvazione del piano preliminare e all'adozione e approvazione del piano è il consiglio comunale.

2. Ove ne ravvisi la necessità il sindaco, a ciò delegato dal consiglio comunale, può promuovere la stipulazione di un accordo di pianificazione di cui all'articolo 11 della presente legge.

3. La conferenza di copianificazione è la sede in cui gli enti competenti si esprimono sui Piani urbanistici comunali. Per quanto non previsto si applica l'articolo 12.

4. Il sindaco espone al consiglio comunale, che si pronuncia nel merito con proprio ordine del giorno, il Piano urbanistico preliminare, redatto sulla base dei materiali informativi messi a disposizione, da liberi professionisti incaricati in possesso delle necessarie competenze e qualifiche, che contiene:

- a) gli indirizzi e gli obiettivi generali del piano, unitamente all'analisi del dimensionamento in funzione dei fabbisogni rilevati;
- b) le analisi inerenti agli aspetti geologici e idraulici previste dalle specifiche normative in materia richiesti ai fini dell'adeguamento al PAI e al PGR;
- c) le analisi inerenti agli aspetti paesaggistici, ambientali, storico culturali e insediativi, richieste ai fini dell'adeguamento al Piano paesaggistico regionale;
- d) il rapporto ambientale preliminare, comprendente una descrizione del piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente.

5. Il Piano preliminare, approvato con

ordine del giorno dal consiglio comunale, è trasmesso all'autorità competente in materia ambientale, pubblicato sul sito istituzionale del comune e della Regione, ai fini della consultazione preliminare di cui all'articolo 13 del decreto legislativo n. 152 del 2006, e successive modifiche e integrazioni, ed è presentato, unitamente all'autorità competente in materia ambientale, in apposite sedute di consultazione pubblica ed è valutato dalle strutture competenti nella prima conferenza di copianificazione, alla quale partecipano, comunque, i seguenti soggetti:

- a) rappresentanti dell'amministrazione regionale competenti alla verifica di coerenza con le vigenti disposizioni in materia di governo del territorio e con gli atti di pianificazione sovraordinati, inclusi il PPR e il PAI e il PGR;
- b) i rappresentanti dell'amministrazione regionale competenti in materia di valutazione di incidenza ambientale;
- c) l'autorità competente in materia ambientale;
- d) i rappresentanti dell'Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente della Sardegna (ARPAS);
- e) i rappresentanti degli organi ministeriali preposti alla tutela del paesaggio (MIBACT).

6. Al termine delle consultazioni, e non oltre il termine di quarantacinque giorni, i soggetti partecipanti alla prima conferenza di copianificazione esprimono la propria valutazione tramite osservazioni e contributi in merito:

- a) alla proposta tecnica di Piano preliminare, con particolare riferimento alla sua coerenza con i piani sovraordinati e con i vincoli presenti nel territorio;
- b) alla specificazione dei contenuti da sviluppare nel rapporto ambientale.

7. Il comune avvalendosi delle osservazioni e dei contenuti espressi dalla conferenza di copianificazione, predispone il progetto definitivo di piano, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica che sono adottati con deliberazione del consiglio comunale.

8. Nel caso in cui il territorio oggetto di pianificazione comprenda o proponga SIC, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale, il progetto di piano è corredato da uno

studio per individuare e valutare gli effetti che lo stesso può avere sul sito e la valutazione di incidenza di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica n. 357 del 1997 è effettuata dal rappresentante dell'amministrazione regionale competente in materia che si esprime nei termini e modi previsti dai commi seguenti in sede di conferenza di copianificazione.

9. Entro quindici giorni dall'adozione, il PUC è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e presso la sede dell'Autorità competente in materia ambientale ai fini della VAS, e pubblicato sul sito web istituzionale completo di tutti gli elaborati; dell'avvenuto deposito è data notizia anche mediante affissione di manifesti e la pubblicazione di idoneo avviso sul sito internet istituzionale del comune e nel BURAS.

10. Contestualmente al deposito del PUC, il sindaco convoca la seconda conferenza di pianificazione, alla quale partecipano tutti i soggetti competenti all'espressione di pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, come individuati al comma 5.

11. Entro il termine di quarantacinque giorni dalla pubblicazione dell'avviso di cui al comma 9 sul BURAS per i comuni di IV, V e VI classe, e di sessanta giorni per i comuni di I, II e III classe, chiunque può prendere visione del piano adottato e presentare proprie osservazioni in forma scritta sul Piano e sul rapporto ambientale. Entro lo stesso termine, salvo quanto previsto dal comma 14 i partecipanti alla conferenza di copianificazione, che non si siano già espressi definitivamente in occasione della prima conferenza, si esprimono sul piano adottato.

12. Le proposte motivate di accoglimento o rigetto delle osservazioni sono approvate, salvo l'esercizio dei poteri sostitutivi da parte della Regione, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 11, con deliberazione del consiglio comunale con cui adotta definitivamente il PUC. La deliberazione di adozione con esame motivato delle osservazioni è trasmessa all'autorità competente in materia ambientale e ai rappresentanti dell'Amministrazione regionale competenti alla verifica di coerenza con le vigenti di-

sposizioni in materia di governo del territorio e con gli atti di pianificazione sovraordinati.

13. La deliberazione di adozione definitiva di cui al comma 12 è sottoposta alla verifica di coerenza, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 7 del 2002 con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio, inclusi il PPR e il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino unico regionale, e con le disposizioni normative e le direttive regionali in materia urbanistica ed edilizia.

14. Entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 11, l'Autorità competente in materia ambientale, i rappresentanti dell'amministrazione regionale competenti alla verifica di coerenza con le vigenti disposizioni in materia di governo del territorio e con gli atti di pianificazione sovraordinati e i rappresentanti degli organi ministeriali preposti alla tutela del paesaggio esprimono il proprio parere motivato sul piano adottato e sugli effetti derivanti dall'accoglimento o rigetto delle osservazioni.

15. Con provvedimento motivato del RUP regionale, il termine di cui al comma 14 può essere motivatamente sospeso, per una sola volta e per non più di trenta giorni, in relazione alla complessità dell'istruttoria o al fine di acquisire integrazioni documentali. Il termine riprende a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa o, comunque, trascorsi quarantacinque giorni dalla sospensione.

16. Decorso il termine di cui al comma 14, eventualmente prorogato secondo quanto espresso al comma 15, senza che l'autorità competente in materia ambientale e i rappresentanti dell'amministrazione regionale competenti alla verifica di coerenza abbiano espresso il loro parere, se ne prescinde e il Piano si ritiene approvato con le sole osservazioni, prescrizioni e condizioni pervenute.

17. Entro trenta giorni dal termine di cui ai comma 14, eventualmente prorogato secondo quanto espresso al comma 15, il comune si conforma ai pareri superiori espressi integrando eventualmente gli elaborati del piano e adotta apposita deliberazione di recepimento e di approvazione definitiva trasmettendo entro i quindici

giorni successivi gli elaborati definitivi alla Regione accompagnati dalla deliberazione precedente.

18. Il comune e la Regione provvedono alla pubblicazione sui propri siti internet istituzionali del piano, dei pareri espressi, della dichiarazione di sintesi di cui all'articolo 17 del decreto legislativo n. 152 del 2006, delle misure adottate in merito al monitoraggio di cui all'articolo 18 del decreto legislativo n. 152 del 2006.

19. Il Piano entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BURAS della deliberazione di approvazione definitiva a cura del comune.

20. L'approvazione del PUC e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani attuativi vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

21. Dalla data di adozione del piano di cui al primo comma si applicano le norme di salvaguardia di cui all'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

Art. 57

Ambito di applicazione e contenuto della pianificazione comunale in forma associata (Piano strutturale in forma associata - PSA).

1. La pianificazione intercomunale è uno strumento finalizzato a favorire la concreta e reale integrazione di comuni limitrofi con specifiche affinità di tipo territoriale e da elevata contiguità insediativa, caratterizzati da dimensioni demografiche e territoriali ridotte e che vogliono perseguire strategie comuni di sviluppo territoriale che sfocino anche in un'organizzazione condivisa dei servizi; può essere effettuata qualora comprenda un numero di comuni non inferiore a tre o un insieme di comuni la cui popolazione complessiva non sia inferiore a 4.000 abitanti e la sua previsione sia coerente con le indicazioni contenute nel Piano territoriale di coordinamento di area vasta.

2. La pianificazione intercomunale si re-

alizza mediante l'adozione e l'approvazione di un Piano strutturale in forma associata (PSA), avente i contenuti del PUC, fase strutturale, e che interessi gli interi territori dei comuni ricompresi nell'ambito considerato.

3. La pianificazione intercomunale assicura una coerente ed equilibrata distribuzione territoriale di infrastrutture e servizi pubblici o di pubblica utilità riferiti all'ambito intercomunale. consente inoltre l'utilizzo della perequazione e della compensazione nei territori coinvolti.

4. I comuni o loro forme associative esercitano la funzione della pianificazione intercomunale secondo quanto previsto in apposito accordo di pianificazione di cui all'articolo dodici, che contiene gli obiettivi generali del documento programmatico comune, gli orientamenti principali e le strategie comuni, nonché le modalità e le procedure necessarie alla redazione del Piano, oltre alle indicazioni sui limiti, modalità, vigilanza e durata dell'attribuzione a uno dei comuni o loro forme associative della delega della pianificazione intercomunale.

5. L'accordo di pianificazione è deliberato da ogni consiglio comunale e sottoscritto dal sindaco a ciò delegato.

6. Nell'accordo di copianificazione di cui al comma 4 è attribuita la delega per la redazione del PSA a una delle forme associative degli enti locali previste dalle vigenti disposizioni o, alternativamente, a uno dei comuni interessati, designato come capofila dalla conferenza dei sindaci.

7. I contenuti e gli elaborati dei PSA sono gli stessi previsti dalla presente legge per il PUC.

8. Il PSA segue le procedure di approvazione del PUC di cui all'articolo 56, con la specificazione che il PSA è adottato e approvato con deliberazione di ciascuno dei consigli comunali dei comuni compresi nel territorio interessato dal piano.

9. Ogni comune interessato preliminarmente approva una deliberazione del consiglio comunale nella quale è esplicitata la decisione di procedere alla redazione di un PSA, con l'indi-

cazione dei comuni interessati; successivamente viene sottoscritto tra i comuni interessati l'accordo di pianificazione di cui al comma 4.

10. Il PSA è redatto da un apposito ufficio costituito come all'articolo 65.

Art. 58

Varianti e revisioni del Piano urbanistico comunale e intercomunale

1. Il Piano urbanistico comunale e intercomunale è sottoposto a monitoraggio e a verifica quinquennale, al fine di verificare lo stato di attuazione delle relative previsioni e la necessità di variarlo.

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

3. Sono varianti sostanziali quelle che:

- a) interessano l'intero territorio o modificano l'impianto complessivo del piano;
- b) incrementano la previsione insediativa;
- c) modificano la qualificazione degli ambiti territoriali individuati;
- d) adeguano o conformano il PUC al PPR o modificano le norme di tutela e salvaguardia afferenti ai beni paesaggistici.

4. Sono varianti non sostanziali quelle che:

- a) non comportano un incremento al dimensionamento complessivo del piano;
- b) non riducono le dotazioni territoriali essenziali al di sotto dei valori minimi di cui agli atti di indirizzo e coordinamento allegati alla presente legge;
- c) variano le previsioni insediative modificando le destinazioni d'uso originarie e altre destinazioni con esse compatibili;
- d) adeguano il piano a disposizioni di legge statali e regionali;
- e) riportano sul piano la localizzazione di infrastrutture previste da piani di settore;
- f) relativamente alle aree di trasformabilità ricadenti in parte in aree di pericolosità idraulica (H4, H3, H2), la loro traslazione in altra collocazione contigua all'area di trasformazione interessata purché senza au-

mento di superficie o carico urbanistico.

5. L'autorità procedente sottopone le varianti non sostanziali a preventiva verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica presso l'autorità competente.

6. Non costituiscono varianti al piano le modifiche che:

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

7. Possono essere inoltre adottate varianti ai piani generali vigenti da parte dei comuni che abbiano adottato in via preliminare il PUC in adeguamento al PPR, ove il mancato completamento dell'iter non sia imputabile all'amministrazione comunale. È inoltre consentita l'adozione degli atti finalizzati all'attuazione del PPR e previsti dalle disposizioni in esso contenute.

8. È fatta salva l'applicazione delle disposizioni legislative, regionali e nazionali, che attribuiscono all'autorizzazione o all'approvazione di progetti l'effetto di variante allo strumento urbanistico. In tali casi la coerenza di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 7 del 2002, è espressa dai rappresentanti della Regione in conferenza dei servizi, senza necessità di acquisizione del parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica.

Art. 59

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

1. Le varianti al PUC e al PUIC sono approvate con la medesima procedura di cui agli articoli 56 e 57.

2. Le varianti non sostanziali al PUC o al PUIC, sono adottate con deliberazione del consiglio comunale, nella quale sono puntualmente indicate le condizioni che determinano la classificazione della variante come non sostanziale.

3. Il comune, entro quindici giorni dall'adozione della variante non sostanziale, trasmette alla Regione la deliberazione unitamente ai relativi allegati, inclusivi di un prospetto dal quale emerga il raffronto tra il piano vigente e la variante relativamente al dimensionamento, all'allocazione delle relative previsioni insediative, al rispetto degli standard. Entro il termine di quindici giorni la Regione può segnalare al comune la necessità di sottoporre la variante al procedimento ordinario di cui dagli articoli agli articoli 56 e 57.

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

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

6. Decorso il termine di cui al comma 5, la variante è approvata con deliberazione del consiglio comunale, previo esame delle osservazioni pervenute, pubblicata unitamente ai relativi allegati nel sito internet istituzionale del comune e per estratto che controdeduce in ordine alle os-

servazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURAS.

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

8. In caso di sottoposizione a valutazione ambientale strategica della variante non sostanziale si applicano le procedure previste dagli articoli 56 e 57.

9. Nei casi di cui all'articolo 56, comma 6, la deliberazione di approvazione delle modifiche da parte del consiglio comunale è trasmessa all'Assessorato regionale competente in materia di governo del territorio, unitamente alla certificazione del responsabile del procedimento comunale attestante il fatto che non si tratti di varianti al piano.

Art. 60

Intervento sostitutivo per la mancata approvazione del piano urbanistico

1. In tutti i casi in cui per inerzia dell'amministrazione procedente un adempimento connesso all'approvazione de PUC o del PSA, o relative varianti, non risulti effettuato entro i termini procedurali indicati dalla presente legge, si applicano le disposizione di cui ai commi 2 e 3.

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

3. Nel procedimento di approvazione del PUC e del PUIC, l'intervento sostitutivo della Regione è obbligatorio qualora l'amministrazione pubblica interessata eccepisca il conflitto di

interesse in capo alla metà più uno dei consiglieri comunali o nei casi in cui per le medesime ragioni venga meno il rapporto elettivo di proporzione fra maggioranza e minoranza consiliare.

Art. 61

Atti di programmazione degli interventi. Articolazione del PUC in strutturale e operativo

1. Sono obbligati alla modulazione del PUC in PS e PO tutti i comuni della Sardegna delle Classi I, II e III.

2. I comuni non obbligati hanno facoltà di modulare il PUC come al comma 1.

3. I comuni non obbligati che scelgano di pianificare il territorio in forma non associata, possono redigere il PUC direttamente in forma di piano operativo, regolamentando le aree da urbanizzare con il piano guida di cui all'articolo 63, comma 14.

4. Il piano guida di cui al comma 3 ha valenza di Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, ai fini della sua pratica attuazione i proprietari delle aree, riuniti in consorzio di urbanizzazione, utilizzano lo strumento del comparto edificatorio, procedono alla ricomposizione fondiaria delle aree in esse comprese e alla stipula della convenzione urbanistica con il comune.

5. In caso di inerzia dei proprietari il comune può esercitare l'intervento sostitutivo espropriando le aree e mettendole a bando.

Art. 62

Piano strutturale

1. Il Piano strutturale (PS) è lo strumento di pianificazione urbanistica generale predisposto dal comune con riguardo a tutto il proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica e ambientale e l'identità dello stesso.

2. Il PS individua:

a) gli elementi del territorio che costituiscono

- il sistema delle componenti naturali e assicurino il rispetto della biodiversità;
- b) le aree instabili o a rischio, per caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche;
 - c) le aree agricole, quelle di particolare interesse agricolo e delle produzioni agricole di pregio e quelle boscate, anche con riferimento alle normative di settore;
 - d) gli insediamenti esistenti e gli elementi del territorio che rivestono valore storico-culturale, i beni vincolati, gli insediamenti esistenti privi di valore storico-culturale e gli edifici sparsi nel territorio agricolo;
 - e) gli insediamenti esistenti privi delle caratteristiche di cui alla lettera d);
 - f) il sistema delle infrastrutture di comunicazione e dei trasporti, dimensione e funzione, anche di rilevanza sovracomunale;

3. Il PS illustra:

- a) l'idea complessiva dello sviluppo socio-economico e spaziale del centro abitato e del territorio posta a base del PUC, evidenziando la coerenza in rapporto alle componenti strutturali di cui al comma 2, prospettandone la realizzabilità tramite azioni sul sistema ambientale, della mobilità, nonché su quello delle dotazioni territoriali e funzionali dei servizi e delle attrezzature, nello spazio rurale e nello spazio urbano;
- b) il sistema delle funzioni insediative urbane e territoriali, esistenti e di progetto quantificandolo in rapporto a ipotesi dimensionali relazionate ai presunti andamenti demografici, migrativi e occupativi e tenendo conto delle dotazioni, attuali e potenziali, di infrastrutture e servizi;
- c) le azioni di cui alla lettera a) relative allo spazio rurale, articolandole in riferimento alle politiche di sviluppo, a obiettivi di tutela e valorizzazione delle risorse naturalistiche e antropiche del paesaggio e a quelli di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle situazioni di degrado;
- d) le azioni di cui alla lettera a) relative allo spazio urbano articolandole in quelle di tutela, conservazione e valorizzazione dell'insediamento storico, in quelle di mantenimento, miglioramento e riqualificazione dell'assetto funzionale e morfologico dell'insediamento esistente e in quelle relative

a nuovi insediamenti la cui definizione urbanistica è affidata al PO.

4. In particolare il PS:

- a) in coerenza con il PPR e in attuazione degli atti di indirizzo e coordinamento regionali nonché della pianificazione sopraordinata, articola il territorio comunale in sistemi e unità di paesaggio, intesi come porzioni del territorio comunale, all'interno delle quali le componenti naturali, di tipo morfologico, idrografico e vegetazionale, e le componenti antropiche, di tipo insediativo e di uso del suolo, presentano caratteri omogenei e relazioni tali da attribuire a ciascuna porzione specificità e identità riconoscibili sotto il profilo territoriale e paesaggistico; per essi indica il tipo di considerazione dei diversi paesaggi, e delle relative componenti, che occorre avere nella progettazione e realizzazione degli interventi di trasformazione del territorio e dell'insediamento;
- b) effettua la caratterizzazione dei suoli in modo indipendente dalle future scelte operative, classificando il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale;
- c) definisce, anche in riferimento al sistema e alle unità di paesaggio di cui alla lettera a) ed eventualmente rinviando al PO approfondimenti specifici, la disciplina di tutela e valorizzazione delle parti strutturali, nonché di valorizzazione dei beni vincolati;
- d) indica, anche con riferimento al sistema e alle unità di paesaggio di cui alla lettera a), i criteri di conservazione e valorizzazione, mantenimento o riqualificazione dell'abitato esistente, da assumere nel PO, per la definizione della disciplina delle componenti strutturali;
- e) individua le principali infrastrutture lineari e nodali per la mobilità di progetto;
- f) individua e disciplina, eventualmente rinviando al PO, approfondimenti specifici, gli interventi di riqualificazione e valorizzazione delle risorse naturali, antropiche e paesaggistiche relative alle azioni nello spazio rurale di cui al comma 3, lettera c);
- g) individua, in continuità con l'insediamento esistente, aree che classifica come zona agricola utilizzabile per nuovi insediamenti di cui al comma 3, lettera d), e stabilisce i criteri a cui il PO deve attenersi nella relati-

- va disciplina urbanistica, tali criteri, relazionati in base a quanto previsto al comma 3), lettera b), riguardano l'eventuale dimensionamento e la programmazione nel tempo dell'uso insediativo delle aree agricole utilizzabili, l'assetto funzionale e morfologico da perseguire, i meccanismi perequativi e compensativi da attivare;
- h) fissa i campi di variazione percentuale, non superiori al dieci per cento delle dimensioni stabilite in materia di definizione fondiaria e di capacità insediativa di cui alla lettera f), all'interno dei quali eventuali modifiche del PO non costituiscono variante al PS;
 - i) fissa i criteri per la elaborazione di eventuali piani e programmi comunali di settore, aventi incidenza sulle componenti strutturali;

5. Il PS inoltre:

- a) valuta la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche e ne indica le soglie di criticità;
- b) fissa i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
- c) individua gli ambiti di trasformabilità o da assoggettare a riqualificazione o ristrutturazione urbana, anche tramite demolizioni e ricostruzioni o ridefinizione morfologica e funzionale, definendo le dimensioni massime ammissibili, le quantità di spazi necessari per il soddisfacimento dei fabbisogni e per l'esercizio delle diverse finzioni, con particolare riferimento a quelle pubbliche o collettive, e le utilizzazioni compatibili e le infrastrutture necessarie a garantire la realizzazione delle previsioni, secondo il criterio del massimo recupero e riuso del territorio urbanizzato e delle altre aree edificate esistenti, al fine di determinare il minimo ricorso all'urbanizzazione e all'edificazione di nuove zone e aree;
- d) contiene, di norma, disposizioni strutturali immediatamente precettive e operative riguardanti le trasformazioni e le utilizzazioni degli insediamenti urbani storici e delle altre parti del territorio delle quali si preveda il sostanziale mantenimento dell'organizzazione territoriale e dell'assetto urbano esistenti, definisce pertanto le trasformazioni che possono essere attuate per intervento

diretto, in conformità alla disciplina generale del RUE;

6. Il PS prevede il fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, tenendo conto delle eventuali carenze pregresse e dei fabbisogni addizionali prevedibili nel successivo ventennio.

7. Le previsioni del PS di cui al comma 2, lettere a), b), c), d) e f), hanno valore prescrittivo nei confronti della proprietà e degli altri diritti reali.

8. Per le previsioni di nuove infrastrutture stradali e ferroviarie, il PS definisce ambiti di salvaguardia proporzionali all'interesse della infrastruttura, all'interno dei quali è sviluppato il tracciato definitivo dell'infrastruttura medesima. I diritti edificatori all'interno degli ambiti di cui al presente articolo sono fatti salvi e possono essere esercitati su altra area del territorio comunale con le modalità della compensazione.

9. Il PS è approvato contestualmente all'approvazione del PUC e segue le stesse procedure di pubblicazione.

10. Il PSA si compone di due parti distinte:

- a) una generale comune con riferimento di norma al paesaggio, alle aree naturali, al territorio agricolo, alla difesa del suolo e alle infrastrutture di rilevanza sovracomunale;
- b) una parte specifica per ogni comune, con particolare riferimento alle aree urbanizzate e ai servizi e alle infrastrutture a scala comunale.

Art. 63

Piano operativo

1. Il PO è strumento del PS e lo attua individuando le trasformazioni del territorio per interessi pubblici o d'interesse pubblico individuati a tal fine dal consiglio comunale da realizzare nell'arco temporale di un quinquennio, ovvero nel corso del mandato dell'amministrazione adottante.

2. Il PO è adottato con deliberazione di consiglio comunale, in conformità alle previsioni del PS e senza modificarne i contenuti, la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale.

3. Il PO ha efficacia conformativa della proprietà per il periodo di validità.

4. La durata di validità del PO può essere prorogata non oltre diciotto mesi dall'entrata in carica della nuova amministrazione comunale a seguito di nuove elezioni, salvo diversa determinazione del consiglio comunale e comunque non oltre il termine di cinque anni dalla sua approvazione.

5. Il PO, per gli ambiti di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica, definisce:

- a) la delimitazione degli ambiti d'intervento, l'assetto urbanistico, gli indici edilizi, le destinazioni d'uso ammissibili;
- b) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e/o riqualificazione;
- c) la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare e degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- d) la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

6. Nel definire le modalità di attuazione di ciascun nuovo insediamento o intervento di ristrutturazione urbanistica il PO applica i criteri di perequazione di cui alla legge Ponte n. 765 del 1967 come finora impiegati nei piani di lottizzazione convenzionata e nei comparti.

7. Il PO disciplina inoltre i progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale e la realizzazione di dotazioni ecologiche o di servizi ambientali negli ambiti agricoli periurbani interessati da edificato diffuso.

8. Il PO è coordinato con il bilancio pluriennale comunale e ha il valore e gli effetti del Programma pluriennale di attuazione (PPA) di cui all'articolo 24, comma 1, della legge regionale n. 45 del 1989, limitatamente agli interventi

da effettuare nelle aree di trasformabilità e/o di ristrutturazione urbanistica diverse dalla zona A (centro storico). Costituisce pertanto lo strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti dalle leggi nazionali e regionali.

9. La redazione del PO è preceduta da una fase consultativa attivata mediante avviso di manifestazione di interesse, pubblicato sul sito web istituzionale e su un quotidiano a diffusione regionale, per il ricevimento di proposte di intervento nelle aree urbanizzabili idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal Piano strutturale.

10. Le manifestazioni di interesse presentate da investitori anche non proprietari dei terreni suscettibili di trasformazione, sono costituite da elaborati tecnico grafici di livello pari allo studio di fattibilità di un'opera pubblica, evidenziano le soluzioni planivolumetriche e architettoniche adottate, e dimostrare la disponibilità di garanzie finanziarie per la realizzazione dell'intervento nei tempi programmati.

11. Il PO articola e definisce la formazione dei programmi attuativi dei nuovi insediamenti o di ristrutturazioni urbanistiche rilevanti, alla cui localizzazione provvede in modo univoco, tenuto conto dello stato delle urbanizzazioni, dell'incipienza del degrado ovvero di qualsiasi condizione che ne possa determinare l'individuazione.

12. Il PO, nel disciplinare gli interventi di trasformazione, specifica il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale sociale da realizzare e ne disciplina l'attuazione, assicurando la sostenibilità complessiva degli insediamenti previsti e l'armonica integrazione degli stessi.

13. Le previsioni del PO decadono se, entro il termine di validità, non siano stati richiesti i permessi di costruire, ovvero non siano stati approvati i progetti esecutivi delle opere pubbliche o i piani attuativi di cui al comma 9. Per i piani attuativi di iniziativa privata (Piani di lottizzazione convenzionata) interviene decadenza qualora, entro il termine di validità del piano, non siano state stipulate le relative con-

venzioni o il comune, per motivi di forza maggiore, non abbia provveduto all'intervento sostitutivo d'ufficio.

14. Il PO è corredato da un piano guida che definisce il disegno infrastrutturale di massima delle aree di trasformabilità individuate, finalizzato a orientare i successivi piani attuativi, stabilendo le indicazioni per la coerente sistemazione urbanistica dell'area e per l'inserimento nel territorio come addizione urbana in contiguità e continuità con l'edificato esistente. Il piano guida individua pertanto i raccordi viabilistici con l'insediamento consolidato, la viabilità principale delle aree di trasformazione, la collocazione dei servizi dando organicità all'addizione urbana e piena complementarità alle zone edificate confinanti, stabilisce le tipologie edilizie e/o il mix tra diverse tipologie edilizie, indica le possibilità di collocazione ottimale dei servizi strettamente connessi alla residenza (SCR) e il loro grado di interazione con le residenze.

15. Il piano guida individua all'interno delle aree di trasformazione anche le aree dove realizzare l'edilizia sociale preventivata nel tempo programmato dal PO.

16. In fase di redazione dei piani attuativi predisposti dai privati, per una migliore qualità degli interventi sono ammesse distribuzioni delle quantità edificatorie e localizzazioni degli spazi pubblici e di uso pubblico, delle attrezzature e dei servizi, nonché delle infrastrutture di comunicazione, diverse da quelle contenute nel Piano guida senza che ciò costituisca variante; rimangono invece inalterati i relativi dimensionamenti, le funzioni e il perimetro dell'area interessata dall'intervento. La proposta alternativa è sottoposta all'approvazione del consiglio comunale.

17. Il PO può conformare le previsioni configurate dal PS ma non può modificarle se non previa approvazione di una variante al PUC.

18. Non costituiscono variante al PS:

- a) la verifica delle perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del PO;
- b) la variazione non superiore al due per cento delle quantità attribuite a ciascuna funzione;
- c) le modifiche dei perimetri del PO motivate

da esigenze sopravvenute, quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici.

19. In sede di adozione del PO contenente le modifiche di cui al comma 13, il comune esplicita le motivazioni delle stesse dimostrando i miglioramenti conseguibili e, in ogni caso, l'assenza di incremento del carico urbanistico.

20. Il PO non può contenere previsioni che abbiano effetti significativi sull'ambiente tali da incidere sulla procedura di VAS integrata nelle conferenze di pianificazione del PUC.

21. Nei casi diversi da quelli indicati ai commi 13 e 15, il comune provvede all'adozione della variante al PUC.

22. Se e in quanto conforme al PS, il PO non è soggetto a ulteriori controlli e verifiche superiori, ma ne va asseverata la conformità da parte del dirigente o funzionario responsabile del settore pianificazione del comune.

23. Il PO è approvato per la prima volta contestualmente all'approvazione del PUC, fase strutturale, e ne segue le procedure di pubblicazione.

24. I PO possono dettare disposizioni immediatamente precettive e vincolanti per i soggetti pubblici e privati. In relazione a tali disposizioni fissano il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale devono essere attuate.

25. Decorso inutilmente il termine previsto dal PO per la formazione dei piani attuativi, l'amministrazione può operare nei confronti dei proprietari inadempienti con l'esproprio delle aree e la predisposizione di piani di lottizzazione d'ufficio. Le aree così pianificate sono preventivamente offerte agli originari proprietari per diritto di prelazione a un prezzo pari al prezzo d'esproprio maggiorato delle spese generali, del costo per la redazione del piano e della plusvalenza generata dall'effettiva edificabilità. Qualora i proprietari espropriati non accettino l'offerta, i terreni così pianificati sono messi all'asta ai prezzi stabiliti al periodo precedente e assegnati al consorzio di privati che propone l'offerta più

vantaggiosa in termini economici, garanzie di fattibilità e/o di proposta di variante qualitativamente migliore rispetto al piano predisposto dal comune, con diritto di prelazioni per gli investitori non proprietari dei terreni che in fase preliminare hanno presentato manifestazioni d'interesse ritenute degne di considerazione da parte dell'amministrazione comunale.

26. Il piano predisposto d'ufficio dal comune è eseguito facendo ricorso ai comparti edificatori.

Art. 64

Superamento dei vincoli espropriativi

1. Nelle aree interessate da vincoli espropriativi, sugli edifici esistenti, nelle more degli interventi di compensazione da parte del comune, possono essere realizzati interventi di:

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

2. Alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori liberamente commerciabili trasferibili su aree trasformabili previste dalla pianificazione comunale.

3. Entro centoottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, i comuni con apposita variante di adeguamento del PUC, denominata piano dei servizi, verificano le dotazioni territoriali essenziali in funzione dei nuovi parametri introdotti dagli Atti di indirizzo e coordinamento allegati alla presente legge.

4. In conseguenza di tale verifica, determinano se il quantitativo di aree destinate a servizi (precedenti zone S1, S2, S3 e S4) nel territorio comunale sia sufficiente a soddisfare i fabbisogni, sottodimensionato o eccedente. Nell'ultimo caso, in base a considerazioni di pura tecnica urbanistica, determinano in quali aree debbano essere confermate le destinazioni a Servizi, quindi sottoposte a compensazione edificatoria, e quali, con apposita variante urbani-

stica, possano essere dichiarate trasformabili.

5. Nelle aree interessate da vincoli espropriativi di pertinenza delle zone territoriali omogenee A (centro storico) e 13 (completamento), ritenute eccedenti rispetto al fabbisogno di servizi con la verifica e la successiva variante di cui al comma 3, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti limiti:

- a) nell'ambito urbanizzato, all'interno del centro matrice unicamente alle condizioni previste dal piano particolareggiato adeguato al PPR nei comparti contermini e/o con caratteristiche omogenee;
- b) nell'ambito urbanizzato all'interno delle zone di completamento e al di fuori del centro matrice, nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi individuati dal PUC per le ipotesi di intervento diretto.

6. Il comune, in base alle risultanze della programmazione posta alla base del PUC, può comunque riservare le aree "eccedenti", già destinate a zone S, a riserva per programmi di edilizia residenziale sociale o di autocostruzione familiare, attivando quindi le procedure di compensazione edificatoria nei confronti dei proprietari.

7. La verifica con riclassificazione delle aree o l'azione compensativa in caso di conferma o imposizione di nuovo vincolo, è conclusa entro diciotto mesi dall'entrata in vigore della presente legge. In caso di inerzia dell'amministrazione il Presidente della Regione, previa deliberazione della Giunta regionale adottata su proposta dell'Assessore competente in materia di governo del territorio, nomina un commissario che provvede in via sostitutiva.

8. Il piano dei servizi di cui al comma 3 è approvato con deliberazione del consiglio comunale.

9. Entro quindici giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e pubblicato sul sito web istituzionale completo di tutti gli elaborati; dell'avvenuto deposito è data notizia anche mediante affissione di manifesti e la pubblicazione di idoneo avviso sul sito internet istituzionale del comune e nel BURAS.

10. Entro il termine di quarantacinque giorni dalla pubblicazione dell'avviso di cui al comma 9 sul BURAS per i comuni di IV, V e VI classe, e di sessanta giorni per i comuni di I, II e III classe, chiunque può prendere visione del piano adottato e presentare proprie osservazioni in forma scritta.

11. Le proposte motivate di accoglimento o rigetto delle osservazioni sono approvate, salvo l'esercizio dei poteri sostitutivi da parte della Regione, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 9, con deliberazione del consiglio comunale con cui adotta definitivamente la variante al PUC. La deliberazione di adozione con esame motivato delle osservazioni è trasmessa ai rappresentanti dell'amministrazione regionale competenti alla verifica di coerenza con le vigenti disposizioni in materia di governo del territorio.

12. Entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 10, i rappresentanti dell'amministrazione regionale competenti alla verifica di coerenza con le vigenti disposizioni in materia di governo del territorio e con gli atti di pianificazione sovraordinati e i rappresentanti degli organi ministeriali preposti alla tutela del paesaggio esprimono il proprio parere motivato sul piano adottato e sugli effetti derivanti dall'accoglimento o rigetto delle osservazioni.

13. Entro trenta giorni dal termine di cui al comma 11, il comune si conforma ai pareri superiori espressi integrando eventualmente gli elaborati del piano e adotta apposita deliberazione di recepimento e di approvazione definitiva trasmettendo entro i quindici giorni successivi gli elaborati definitivi alla Regione accompagnati dalla deliberazione precedente.

14. Il piano dei servizi entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BURAS della deliberazione di approvazione definitiva a cura del comune.

15. Dalla data di adozione del piano dei servizi si applicano le norme di salvaguardia di cui all'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

Art. 65

Ufficio del piano e condotta urbanistica

1. Per l'adeguamento in forma singola o associata degli strumenti urbanistici comunali, in funzione della dimensione demografica e territoriale è istituito un Ufficio del piano (unico nelle forme associate) o una condotta urbanistica (anch'essa unica nelle forme associate).

2. Nei comuni singoli o associati, complessivamente superiori a 10.000 abitanti, la composizione dell'Ufficio del piano è indicativamente quella indicata negli atti di indirizzo e coordinamento allegati alla legge.

3. Nei comuni singoli o associati con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, è istituita la condotta urbanistica.

4. In funzione della complessità del territorio comunale, i comuni singoli o associati con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, ai fini dell'adeguamento del PUC al PPR possono chiedere al competente Assessorato regionale l'autorizzazione all'istituzione dell'Ufficio del piano.

5. La composizione dell'Ufficio del piano e della condotta urbanistica è indicata negli atti di indirizzo e coordinamento allegati alla legge.

Capo V

Pianificazione attuativa

Art. 66

Strumenti di attuazione
della pianificazione comunale

1. Le previsioni configurative del PUC o intercomunale assumono valore conformativo della proprietà solo in seguito alla approvazione della fase operativa tramite strumenti urbanistici esecutivi, definiti Piani attuativi (PA):

2. I PA possono assumere il valore e gli

effetti dei:

- a) piani particolareggiati di iniziativa pubblica, comunque denominati, di cui all'articolo 13 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica);
- b) il piano di lottizzazione convenzionata, di iniziativa privata, di cui all'articolo 28 della legge n. 1150 del 1942;
- c) il piano per l'edilizia economica e popolare, di iniziativa pubblica, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare);
- d) il piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, di iniziativa pubblica, di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica - Norme sull'espropriazione per pubblica utilità - Modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; - Autorizzazione di spesa per gli interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata);
- e) piani di recupero, di iniziativa pubblica o privata, di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale);
- f) programmi integrati di intervento, di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica) e di cui all'articolo 3 della legge regionale 29 aprile 1994, n. 16 (Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179);
- g) programmi di recupero urbano di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398 convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, recante disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia);
- h) piani di risanamento urbanistico, di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 32 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 (Norme regionali di controllo dell'attività urbanistico-edilizia);

- i) il Piano di utilizzo del litorale, di iniziativa pubblica, di cui all'articolo 40 della legge regionale 12 giugno 2006, n. 9 (Conferimento di funzioni e compiti agli enti locali);
- j) altri strumenti di pianificazione di secondo livello cui sia attribuita tale qualificazione da ulteriori disposizioni normative.

3. Nelle aree oggetto di piano attuativo la realizzazione degli interventi prevede la perequazione ristretta dei diritti edificatori, in misura proporzionale all'estensione delle aree detenute prima della ridefinizione delle stesse in funzione della viabilità pubblica e delle aree destinate a servizi da cedere gratuitamente al comune; la ripartizione dei diritti edificatori nelle aree fondiarie avviene tramite il riordino fondiario o parcellare.

4. Nel caso di PA di iniziativa privata è necessario il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili, ricompresi nell'area oggetto d'intervento, in base all'imponibile catastale.

5. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PA può essere stipulata apposita convenzione.

Art. 67

Contenuto dei piani attuativi

1. I contenuti specifici dei diversi PA sono individuati negli atti di indirizzo e coordinamento.

2. Il contenuto minimo dei PA consiste nei seguenti elementi:

- a) l'inquadramento nello strumento urbanistico generale;
- b) il perimetro delle aree di trasformazione, ricadenti negli ambiti a tal fine individuati all'interno del Piano urbanistico;
- c) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la localizzazione degli spazi riservati alla realizzazione delle dotazioni territoriali essenziali;
- e) la localizzazione degli spazi destinati a misure di compensazione ecologica;

- f) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento;
- g) l'eventuale individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse;
- h) l'indicazione delle tipologie edilizie per gli eventuali nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;
- i) l'eventuale suddivisione del piano in stralci funzionali;
- j) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle proprietà eventualmente da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità previste dalle disposizioni vigenti;
- k) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti e il loro inserimento nel contesto di riferimento.

3. I PA sono corredati da:

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

4. I PA di iniziativa pubblica, per le parti da realizzare da privati, come strumento esecutivo prevedono il ricorso ai comparti edificatori, mentre i PA di iniziativa privata sono corredati del Piano di ricomposizione fondiaria

(parcellare).

Art. 68

Procedimento di formazione dei piani attuativi

1. I PA, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, sono adottati con deliberazione del consiglio comunale.

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

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

4. Il consiglio comunale, alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, con atto motivato, decide in merito alle osservazioni presentate e approva il PA che diventa efficace il giorno della pubblicazione della delibera di approvazione sul BURAS.

5. In caso di sottoposizione del PA a valutazione ambientale strategica si applicano le disposizioni di cui all'articolo 53, comma 9, e seguenti.

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

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

8. Il piano attuativo è approvato in via definitiva con deliberazione del consiglio comunale, ed è trasmesso ai fini dell'approvazione di cui all'articolo 9 della legge regionale 12 agosto 1998, n. 28 (Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesaggistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del decreto del Presidente della Repubblica 19 giugno 1979, n. 348) alla Regione e al MIBAC.

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

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

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

12. La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relativa a PA di PUC e intercomunali già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità o alla valutazione ambientale strategica, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti sovraordinati.

13. I PA di iniziativa privata sono correlati da atto di convenzione urbanistica che regola gli obblighi, le garanzie e gli adempimenti delle parti.

14. Il regime tributario locale derivante dal diritto di edificare si applica esclusivamente quando esso si concreti in seguito all'approvazione del PA, come atto conformativo della proprietà.

15. Le varianti ai piani attuativi, salvo quanto previsto per le varianti non sostanziali,

sono adottate e approvate con le medesime procedure di cui al presente articolo.

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

Art. 69

Comparto edificatorio

1. Il comparto edificatorio definisce gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio, in attuazione di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, è realizzato in modo unitario da più aventi titolo.

2. Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare, e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio di urbanizzazione ed eventualmente di realizzazione degli interventi.

3. Il consorzio di urbanizzazione redige l'atto di ricomposizione fondiaria delle proprietà ai fini dell'equa redistribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alla realizzazione del PA.

4. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione dell'istanza di concessione o di autorizzazione sono deliberati dal consiglio comunale.

5. Il comparto urbanistico di ristrutturazione prende in considerazione le parti del territorio comunale già parzialmente o totalmente edificate, corrispondenti alle sottozone B/RU. All'interno di tali zone è possibile effettuare sia interventi di ristrutturazione urbanistica, anche con modalità di demolizione e ricostruzione, con applicazione dei meccanismi perequativi attraverso il riconoscimento di premi di cubatura e incentivi premiali in favore dei soggetti attuatori, sia interventi di trasformazione e realizzazione dei servizi e delle opere pubbliche eventualmente necessari nelle aree libere o rese libere.

Art. 70

Convenzione urbanistica

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

2. La convenzione prevede:

- a) la cessione gratuita al comune delle aree destinate alla realizzazione della viabilità pubblica e delle dotazioni territoriali essenziali;
- b) l'eventuale realizzazione a cura del consorzio delle urbanizzazioni a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione;
- c) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, nel caso di esecuzione delle opere a cura e spese del consorzio, le garanzie dovute, il collaudo delle opere, le modalità di trasferimento delle stesse al comune, i criteri per lo scomputo anche con effettuazione di compensazioni tra gli oneri sostenuti e quelli dovuti per la cessione di aree e per la realizzazione di opere di urbanizzazione eccedenti i limiti massimi stabiliti per le dotazioni territoriali obbligatorie;
- d) il termine di inizio e ultimazione degli interventi previsti nel piano, inclusi quelli di nuova edificazione;
- e) le destinazioni d'uso degli edifici e le sanzioni convenzionali per l'inosservanza delle relative norme;
- f) le clausole attuative di eventuali forme di compensazione ecologica e/o ambientale, qualora le dotazioni territoriali essenziali non possano essere allocate in fasce di rispetto che prescrivano inedificabilità;
- g) le condizioni di incameramento della cauzione fidejussoria attivata a garanzia del completamento delle opere di urbanizzazione;

- h) l'obbligo di realizzazione delle urbanizzazioni primarie per non meno del 70 per cento del totale ai fini del rilascio dei titoli abitativi.

Art. 71

Validità dei piani attuativi

1. Contestualmente all'atto di approvazione, il comune fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale il PA deve essere realizzato.

2. Decorso il termine di cui al comma 1, senza che il PA sia stato oggetto di proroga, il piano diventa inefficace per la parte non ancora attuata il comune può disciplinare la parte non realizzata mediante la formazione di un nuovo PA che completi il piano originario in tutto o in parte, garantendo l'equilibrio complessivo in relazione alle dotazioni territoriali essenziali.

3. Fatto salvo quanto previsto al comma 2, decorso il termine di cui al comma 1, vige l'ultrattività del PA, per cui è consentita la realizzazione degli interventi edilizi, condizionata all'esistenza delle opere di urbanizzazione relative, con l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le destinazioni funzionali stabiliti dal piano attuativo. La presente disposizione non trova applicazione nell'ipotesi di contrasto con sopravvenute previsioni del piano urbanistico, comunale o intercomunale.

4. Il PA di iniziativa pubblica, ha efficacia di dichiarazione di pubblica utilità delle opere pubbliche in esso previste. La dichiarazione di pubblica utilità ha efficacia per dieci anni.

Art. 72

Varianti non sostanziali ai piani attuativi

1. Le varianti che incidono sul dimensionamento volumetrico del PA in misura non superiore al 2 per cento del volume del piano originariamente approvato e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità

e alle dotazioni territoriali essenziali, sono approvate con un'unica deliberazione del consiglio comunale, inderogabilmente entro trenta giorni dal loro deposito.

2. In caso di inutile decorso del termine previsto dal comma 1, si applica la disciplina prevista dall'articolo 73.

Art. 73

Interventi edilizi in assenza di Piano attuativo

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

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

Art. 74

Piani attuativi e interventi sostitutivi

1. Nel caso in cui, trascorsi centottanta giorni dalla data di adozione del PA di iniziativa privata il consiglio comunale non abbia approvato lo stesso in via definitiva, il proponente il PA può presentare istanza di intervento sostitutivo alla direzione generale competente in materia di governo del territorio della Regione.

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

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

4. Nel caso in cui, trascorsi sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul BURAS del PA i proprietari non abbiano provveduto alla stipula della convenzione, il comune invita gli inadempienti a ottemperare nel termine dei trenta giorni successivi. Decorso inutilmente questo termine il comune attiva la facoltà di esproprio delle aree e indice un bando pubblico per la vendita delle aree secondo le procedure di cui all'articolo 75.

Art. 75

Esproprio delle aree. Fondo per gli espropri

1. Qualora entro i termini stabiliti dal PO gli aventi titolo non abbiano presentato istanza di PA corredata dagli atti e documenti richiesti dalle disposizioni vigenti, il comune può procedere, ai sensi dell'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme in materia di edificabilità dei suoli), all'esproprio delle aree.

2. Il comune provvede d'ufficio alla formazione del PA delle aree così espropriate, che può successivamente offrire in prelazione agli espropriati con prezzo maggiorato dal costo del piano e dal maggior valore assunto per la conseguente edificabilità immediata, in assenza di interesse da parte degli espropriati può mettere all'asta i terreni, attivando il diritto di prela-

zione nei confronti degli investitori che nella fase preliminare del PO hanno presentato proposte ritenute progettualmente e finanziariamente condivisibili dalla stessa amministrazione.

3. La Giunta regionale per ogni annualità autorizza l'istituzione di un Fondo per il finanziamento dell'esproprio e pianificazione di aree comunali da assoggettare a PA d'ufficio secondo le procedure di cui al comma 2 .

4. Con deliberazione della Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare e la conferenza permanente Regione-enti locali, sono stabiliti i criteri da adottare per la ripartizione del fondo per gli espropri, le modalità del suo funzionamento, l'accesso ai finanziamenti e le modalità di erogazione e i tempi di rimborso dei medesimi, senza applicazione di interessi a carico degli enti beneficiari.

Art. 76

Albo dei commissari ad acta

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

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

3. La nomina dei commissari ad acta è di competenza della Giunta regionale, che provvede con propria deliberazione, nel caso di intervento sostitutivo avente a oggetto gli strumenti urbanistici generali, dell'Assessore regionale competente in materia di governo del territorio nei restanti casi.

Titolo III

Disposizioni transitorie, in materia di usi civici e abrogative

Capo I

Norme transitorie

Art. 77

Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti

1. Fino all'approvazione in conformità alla presente legge degli atti di governo del territorio, trovano applicazione le previsioni contenute nei vigenti strumenti urbanistici generali, nel rispetto delle disposizioni di salvaguardia previste dagli atti di pianificazione sovraordinata, fatte salve le disposizioni previste dalla presente legge per il mancato adeguamento al PPR. È fatta altresì salva l'immediata applicazione nelle zone omogenee E delle disposizioni in materia di trasformazioni ammesse negli ambiti rurali, e l'applicazione delle disposizioni in materia di fasce e zone di rispetto di cui agli atti di indirizzo e coordinamento allegati alla presente legge.

2. Fino al termine di cui al comma 1, i comuni danno attuazione alle previsioni contenute nei vigenti strumenti urbanistici attuativi nel rispetto delle disposizioni di salvaguardia previste dagli atti di pianificazione sovraordinata e delle disposizioni in materia di fasce e zone di rispetto di cui agli atti di indirizzo e coordinamento allegati alla presente legge.

3. Nell'elaborazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali vigenti e nell'elaborazione dei piani attuativi si applicano le norme previste dalla presente legge.

Art. 78

Conclusione dei procedimenti in itinere

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

2. Alle varianti adottate prima dell'entrata in vigore della presente legge si applicano le disposizioni di cui al comma 1.

3. Decorso il termine di dodici mesi dall'adozione dello strumento urbanistico generale o di tre mesi dall'adozione del piano attuativo o della variante allo strumento urbanistico generale senza che sia intervenuta l'approvazione in via definitiva la Regione esercita l'intervento sostitutivo ai sensi dell'articolo 60.

Art. 79

Adeguamento della disciplina urbanistica locale

1. I comuni dotati di un programma di fabbricazione, di un piano regolatore generale o di un PUC approvato ai sensi della legge regionale n. 45 del 1989, entro centoottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge adottano il Piano dei servizi, nei successivi diciotto mesi adottano il PUC o PUIC conforme alla presente legge.

2. Decorso inutilmente il primo termine di cui al comma 1, la Regione esercita l'intervento sostitutivo ai sensi dell'articolo 60.

3. I comuni dotati di un PUC adeguato al PPR adeguano i propri strumenti alla presente legge senza limite temporale.

Capo II

Norme in materia di usi civici

Art. 80

Trasferimento dei diritti di uso civico da terreni oggetto di sdemanializzazione

1. Possono essere oggetto di sdemanializzazione i terreni soggetti a uso civico appartenenti ai demani civici a condizione che:

- a) abbiano irreversibilmente perso la conformazione fisica o la destinazione funzionale di terreni agrari, ovvero boschivi o pascolativi per oggettiva trasformazione;
- b) siano stati alienati, prima dell'entrata in vigore della legge 8 agosto 1985, n. 431 (Conversione in legge con modificazioni del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale), da parte dei comuni mediante atti posti in essere senza il rispetto della normativa di cui alla legge 16 giugno 1927, n. 1766 (Conversione in legge del R.D. 22 maggio 1924, n. 751, riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno, del R.D. 28 agosto 1924, n. 1484, che modifica l'art. 26 del R.D. 22 maggio 1924, n. 751, e del R.D. 16 maggio 1926, n. 895, che proroga i termini assegnati dall'art. 2 del R.D.L. 22 maggio 1924, n. 751);
- c) non siano stati utilizzati in difformità alla pianificazione paesaggistica e urbanistica.

2. La proposta di sdemanializzazione di terreni appartenenti ai demani civici è, a pena di nullità, corredata da proposta di trasferimento dei diritti di uso civico in altri terreni di proprietà comunale idonei all'esercizio dei diritti di uso civico, agrario, boschivo o pascolativo, quantomeno di analoga estensione e valore ambientale. La Regione, su richiesta del comune interessato e previa conforme deliberazione della Giunta regionale, può concorrere all'integrazione dei terreni ove trasferire i diritti di uso civico con terreni appartenenti al patrimonio regionale e degli

enti, aziende e società controllate.

3. La sdemanializzazione e il contestuale trasferimento dei diritti di uso civico, su richiesta motivata del comune territorialmente interessato, è dichiarata con decreto dell'Assessore regionale dell'agricoltura e riforma agropastorale, su conforme deliberazione della Giunta regionale, previo accertamento dell'esistenza delle condizioni indicate nei commi 1 e 2 e acquisizione di specifico concerto con il Ministero per i beni e attività culturali e il turismo.

4. La richiesta di sdemanializzazione e di contestuale trasferimento dei diritti di uso civico è deliberata dal consiglio comunale a maggioranza di due terzi dei suoi componenti. Qualora trattisi di terreni di pertinenza frazionale, la deliberazione contiene il parere obbligatorio dell'amministrazione separata frazionale, ove esistente.

5. Entro quindici giorni la deliberazione è depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni presso la segreteria del comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'Isola.

6. Chiunque può formulare, entro trenta giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni alla deliberazione.

7. Il consiglio comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibera a maggioranza dei due terzi dei suoi componenti l'adozione definitiva della richiesta di sdemanializzazione e di contestuale trasferimento dei diritti di uso civico.

8. Il decreto assessoriale di cui al comma 3 è pubblicato nel BURAS e, per almeno trenta giorni, nell'albo pretorio del comune interessato.

Art. 81

Rinvio

1. Per quanto non espressamente previ-

sto nella presente legge si applicano le disposizioni contenute nella legislazione statale e regionale vigente.

Capo III

Abrogazioni

Art. 82

Abrogazioni, sostituzioni e modifiche

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

- a) la legge regionale n. 45 del 1989;
- b) l'articolo 14 della legge regionale 15 gennaio 1991, n. 6 (Incremento della dotazione organica del ruolo unico regionale, norme sui concorsi e sui requisiti per l'accesso agli impieghi e altre norme in materia di personale dell'amministrazione regionale e dell'Azienda foreste demaniali della Regione);
- c) la legge regionale 1° luglio 1991, n. 20 (Norme integrative per l'attuazione della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, concernente Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale);
- d) la legge regionale 18 dicembre 1991, n. 37 (Proroga dei termini per le norme di salvaguardia di cui agli articoli 12 e 13 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, concernente Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale);
- e) la legge regionale 22 giugno 1992, n. 11 (Modifica ed integrazioni alla legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, concernente Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale);
- f) la legge regionale 29 dicembre 1992, n. 22 (Modifiche e integrazioni alla legge regionale 22 giugno 1992, n. 11, e alla legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, concernente Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale);
- g) l'articolo 21, comma 2, della legge regionale 12 dicembre 1994, n. 36 (Modifiche alla legge regionale 29 gennaio 1994, n. 2 (legge finanziaria 1994), modificata dalla legge regionale 30 marzo 1994, n. 13 e dalla leg-

- ge regionale 9 giugno 1994, n. 27, e disposizioni varie);
- h) l'articolo 12 della legge regionale n. 28 del 1998;
 - i) l'articolo 80, comma 4, lettera l) della legge regionale n. 31 del 1998;
 - j) l'articolo 1, comma 17 e l'articolo 31, commi 5, 5 ter e 5 quater della legge regionale n. 7 del 2002;
 - k) l'articolo 18, comma 9, della legge regionale 29 aprile 2003, n. 3 (legge finanziaria 2003);
 - l) la legge regionale 25 novembre 2004, n. 8 (Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale);
 - m) l'articolo 5, comma 2 della legge regionale n. 9 del 2006;
 - n) l'articolo 5, comma 7 e 8 della legge regionale 7 agosto 2009, n. 3 (Disposizioni urgenti nei settori economico e sociale);
 - o) gli articoli 11 e 16 della legge regionale n. 4 del 2009;
 - p) l'articolo 8, comma 9, della legge regionale 19 gennaio 2011, n. 1 (legge finanziaria 2011).
 - q) l'articolo 18, comma 46 della legge regionale 30 giugno 2011, n. 12 (Disposizioni nei vari settori di intervento);
 - r) l'articolo 10 della legge regionale 21 novembre 2011, n. 21 (Modifiche e integrazioni alla legge regionale n. 4 del 2009, alla legge regionale n. 19 del 2011, alla legge regionale n. 28 del 1998 e alla legge regionale n. 22 del 1984, ed altre norme di carattere urbanistico);
 - s) l'articolo 2, comma 2, della legge regionale 2 agosto 2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici);
 - t) gli articoli 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 24 della legge regionale n. 8 del 2015;
 - u) gli articoli 18 bis, 19 ter della legge regionale n. 12 del 1994, e successive modifiche e integrazioni, introdotte dalla legge regionale 4 aprile 1996, n. 18 (Integrazioni e modifiche alla legge regionale 14 marzo 1994, n. 12 "Norme in materia di usi civici. Modifiche alla legge regionale 7 gennaio 1977, n. 1, concernente l'organizzazione amministrativa della Regione sarda");

- v) l'articolo 2 della legge regionale n. 18 del 1996;
- w) l'articolo 4, commi 24, 25, 26, 27, della legge regionale 11 aprile 2016, n. 5 (legge finanziaria 2015);
- x) la legge regionale 28 ottobre 2016, n. 26 (Disposizioni urgenti in materia di usi civici. Modifiche all'articolo 18 bis della legge regionale n. 12 del 1994);
- y) la lettera a) del punto 1 dell'articolo 23 della legge regionale 27 giugno 2017, n. 11 (Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia. Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985, alla legge regionale n. 45 del 1989, alla legge regionale n. 8 del 2015, alla legge regionale n. 28 del 1998, alla legge regionale n. 9 del 2006, alla legge regionale n. 22 del 1984 e alla legge regionale n. 12 del 1994).

Capo IV

Modifiche alla legge regionale n. 5 del 2006

Art. 83

Modifiche alla legge regionale n. 5 del 2006

1. Alla legge regionale n. 5 del 2006 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) il comma 3 dell'articolo 3 della legge regionale 18 maggio 2006, n. 5 (Disciplina generale delle attività commerciali è sostituito dal seguente:
"3. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, inclusi i locali frequentabili dai clienti e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici.";
- b) all'articolo 4, comma 2, il periodo "Gli esercizi di vicinato hanno superficie di vendita non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione residente sino a 10.000 abitanti e a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti" è soppresso;
- c) all'articolo 4, comma 3 il periodo "Le me-

die strutture di vendita hanno superficie superiore ai limiti di cui al comma 2 e fino a: a) 800 mq nei comuni con popolazione residente sino a 5.000 abitanti; b) 1.200 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 5.000 abitanti e sino a 10.000 abitanti; c) 1.800 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti e sino a 50.000 abitanti; d) 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 50.000 abitanti o facenti parte di città metropolitana." è soppresso.

Capo V

Norme finali

Art. 83

Clausola valutativa

1. La Giunta regionale informa il Consiglio regionale in merito all'attuazione della presente legge e dei risultati conseguiti.

2. Ai fini di cui al comma 1, entro diciotto mesi dall'entrata in vigore della presente legge, e successivamente con periodicità biennale, la Giunta regionale invia al Consiglio regionale una relazione contenente informazioni in merito ai seguenti elementi:

- a) risultati nell'adeguamento dei piani urbanistici, comunali e intercomunali, al PPR e al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino unico regionale;
- b) risultati nell'adeguamento ai contenuti della presente legge conseguiti dai soggetti con funzioni pianificatorie;
- c) risultati conseguiti nel contenimento dell'uso del suolo, indicando il rapporto tra ambiti urbanizzati trasformabili, di salvaguardia ambientale e rurali;
- d) utilizzo dei meccanismi di perequazione, compensazione e incrementi volumetrici all'interno degli atti di governo del territorio;
- e) applicazione degli atti di indirizzo e coordinamento;
- f) contributi regionali stanziati ed effettivamente utilizzati per la formazione dei piani urbanistici;
- g) attivazione di interventi sostitutivi della

- Regione;
- h) attuazione della pianificazione intercomunale.

Art. 84

Modifiche legislative in materia di governo del territorio

1. Le disposizioni della presente legge possono essere abrogate, derogate, sospese o modificate solo espressamente, mediante l'indicazione delle norme da abrogare, derogare, sospendere o modificare. I successivi interventi normativi sulla materia o sul settore disciplinato dalla presente legge sono attuati esclusivamente attraverso la modifica o l'integrazione delle disposizioni della presente legge.

Art. 85

Norma finanziaria

1. Agli oneri derivanti dell'attuazione della presente legge, quantificati in euro 14.000.000 per l'anno 2017, in euro 11.000.000 per l'anno 2018 e in euro 11.000.000 per l'anno 2019, si fa fronte mediante utilizzo di pari quote delle risorse già destinate per i medesimi interventi dalle autorizzazioni di spesa disposte dall'abroganda normativa di cui all'articolo 109, iscritte in conto della missione 08 - programma 01 - titolo 1 e missione 09 - programma 02 - titolo 1 del bilancio regionale per i medesimi anni.

2. Per gli anni successivi si provvede nell'ambito dei limiti degli stanziamenti annualmente autorizzati con la legge di bilancio.

Art. 86

Entrata in vigore

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

2. È fatta salva la conclusione dei procedimenti di accertamento di conformità presen-

tati in data anteriore all'entrata in vigore della presente legge in relazione alle fasce di rispetto a tutela dei territori costieri, dei fiumi e dei laghi e a tutela dei corpi idrici di cui all'allegato n. 1.

ALLEGATO A (Art.24)
CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE, DISCIPLINA DEI LIMITI
E DEI RAPPORTI RELATIVI ALLA FORMAZIONE DI NUOVI STRUMENTI
URBANISTICI ED ALLA REVISIONE DI QUELLI ESISTENTI NEI COMUNI
DELLA SARDEGNA

INDICE

- Art. 1 - Campo di applicazione**
- Art. 2 - Articolazione del territorio comunale**
- Art. 3 - Ambito urbanizzato**
- Art. 4 - Ambiti da urbanizzare**
- Art. 5 - Gli ambiti rurali**
- Art. 6 - Obiettivi della pianificazione degli ambiti rurali**
- Art. 7 - Atto di indirizzo e coordinamento per le zone Agricole**
- Art. 8 - Classificazione dei Comuni**
- Art. 9 - Zone territoriali omogenee (zto)**
- Art. 10 - Limiti di densità edilizia per le diverse zone**
- Art. 11 - Servizi strettamente connessi con la residenza (SCR)**
- Art. 12 - Dotazioni territoriali essenziali**
- Art. 13.1 - Rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio. Parametri urbanistico edilizi per gli ambiti urbanizzati e di potenziale trasformabilità nei Comuni di classe I, con oltre 30.000 abitanti.**
- Art. 13.2 - Rapporti massimi nei Comuni di classe II, da 10.001 a 29.999 abitanti.**
- Art. 13.3 - Rapporti nei Comuni di classe III, da 4.001 a 9.999 abitanti.**
- Art. 13.4 - Rapporti massimi nei Comuni di classe IV, da 2.001 a 3.999 abitanti.**
- Art. 13.5 - Rapporti massimi nei Comuni di classe V, da 1.001 a 1.999 abitanti.**
- Art. 13.6 - Rapporti massimi nei Comuni di classe VI, fino a 1.000 abitanti.**
- Art. 14 - Obbligo di adeguamento del PUC alle nuove disposizioni sulla disciplina delle dotazioni territoriali essenziali. Piano dei Servizi.**
- Art. 15 - Limiti di altezza dei fabbricati e distanza tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata.**
- Art. 16 - Parametri urbanistico edilizi per gli esercizi di vicinato**
- Art. 17 - Disposizioni per la rigenerazione e la riqualificazione degli ambiti urbanizzati (Programmi integrati per il Riordino urbano)**
- Art. 18 - Attuazione delle politiche di rigenerazione e riqualificazione urbana (Programmi integrati per il Riordino urbano)**
- Art. 19 - Disposizioni per gli ambiti urbanizzati per attività produttive (Zone D) e servizi generali (G). Aree ecologicamente attrezzate e Poli funzionali.**
- Art. 20-1 - Dimensionamento aree di trasformabilità; determinazione degli indici di fabbricabilità territoriale.**
- Art. 20-2 - Determinazione dell'insediabilità turistica per i Comuni costieri.**
- Art. 21 - Disposizioni per la qualità negli insediamenti turistici.**
- Art. 22 - Parametri urbanistico edilizi per gli ambiti urbanizzati e di trasformabilità a destinazione produttiva.**
- Art. 23 - Disposizioni per la qualità negli insediamenti produttivi**
- Art. 24 - Ulteriori parametri urbanistico edilizi**
- Art. 25 - Fasce e zone di rispetto a tutela della sicurezza e dell'incolumità**
- Art. 26 - Fascia di rispetto a tutela dei territori costieri, dei fiumi e dei laghi**
- Art. 27 - Fascia di rispetto a tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei**
- Art. 28 - Cunei verdi nella Città metropolitana**
- Art. 29 - Permeabilità dei suoli**
- Art. 30 - Valutazione di compatibilità ambientale**
- Art. 31 - Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale**
- Art. 32 - Vincolo idrogeologico**
- Art. 33 - Ufficio del Piano e Condotta urbanistica**
- Art.34 - Comparti edificatori.**

Art. 1 - Campo di applicazione

Le disposizioni che seguono si applicano a tutti gli strumenti urbanistici dei Comuni della Sardegna.

Art. 2 - Articolazione del territorio comunale

Il territorio comunale è articolato in:

- **Ambito urbano, distinto in:**
 - *Urbanizzato* (cioè il centro urbano perimetrato dal PUC)
 - *da urbanizzare* (cioè le parti del territorio da sottoporre a trasformazioni urbanistiche sostanziali per l'espansione dei centri urbani)
- **Ambito rurale:** cioè le parti del territorio non urbanizzato e non urbanizzabile, non sottoposte a trasformazioni urbanistiche sostanziali perchè destinate a politiche di integrazione tra tutela delle risorse naturali e storico-paesaggistiche con la produzione agricola e zootecnica.

Art. 3 - Ambito urbanizzato

1. Sono classificate come ambito urbanizzato le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di un'alta densità insediativa, da una edificazione intensa e compatta, senza effettive soluzioni di continuità o, comunque, trasformate per funzioni antropiche di tipo abitativo, turistico o produttivo.
2. Sono ricompresi nell'ambito urbanizzato gli insediamenti residenziali esistenti, inclusi i centri matrice, le aree di completamento ed espansione residenziale anche recente, gli insediamenti turistici e produttivi, a carattere industriale artigianale e commerciale che previsti nel precedente strumento urbanistico generale siano stati oggetto di integrale attuazione o che nelle parti parzialmente attuate siano integralmente realizzate le opere di urbanizzazione primaria e siano verificate le densità edilizie di cui all'Art.12 (Zona B).
3. Il Piano urbanistico, comunale o intercomunale, perimetrati gli ambiti urbanizzati, in funzione delle caratteristiche urbanistiche individua:
 - a) i sub ambiti che necessitano di interventi di valorizzazione in ragione della prevalenza delle esigenze di tutela e conservazione delle risorse storico-culturali, architettoniche e infrastrutturali, da assoggettare a specifica disciplina all'interno del piano urbanistico comunale o, se coincidono con i centri matrice, a piano particolareggiato;
 - b) i sub ambiti che necessitano di interventi di riqualificazione e rigenerazione, o di sostituzione di rilevanti parti dell'edificato, con specificazione delle funzioni, delle destinazioni d'uso ammissibili, degli obiettivi di miglioramento della qualità urbanistica e paesaggistica e dell'abitare, dei parametri urbanistico edilizi, delle modalità di intervento e delle dotazioni territoriali da adeguare o migliorare, anche attraverso la riconfigurazione plano-volumetrica e definizione degli interventi attuabili all'interno dei piani attuativi.
 - c) i sub ambiti che si caratterizzano per la presenza di edifici privi di titolo abilitativo o oggetto di domanda di condono urbanistico o paesaggistico da sottoporre a piani di risanamento urbanistico al fine di garantire le necessarie dotazioni territoriali;
4. L'individuazione dei sub ambiti di cui alla lettera c) del comma 3 non determina la legittimazione degli abusi o la rimessione in termini per la presentazione delle istanze finalizzate all'ottenimento della sanatoria. L'adozione del relativo piano di risanamento urbanistico è condizionato alla verifica di ammissibilità delle istanze di condono presentate o all'esito positivo dei procedimenti avviati, gli oneri discendenti sono a carico dei proprietari delle aree e degli immobili ricompresi all'interno del perimetro del sub-ambito.

Art. 4 - Ambiti da urbanizzare

1. Il Territorio da urbanizzare comprende gli Ambiti di potenziale trasformabilità per nuovi insediamenti.
2. Alla luce del quadro conoscitivo relativo alle vocazioni dei suoli, alla presenza di beni culturali, paesaggistici e identitari, all'assetto idrogeologico del territorio e all'assetto insediativo, il Piano urbanistico comunale identifica e classifica gli ambiti, non direttamente trasformabili, ma idonei alla allocazione al proprio interno dei piani attuativi atti a soddisfare i fabbisogni determinati dal PUC attraverso le analisi di Piano, e che non siano localizzabili nelle aree già urbanizzate o che non siano attuabili attraverso interventi di riqualificazione urbanistica e paesaggistica degli insediamenti esistenti.
3. Gli ambiti di potenziale trasformabilità sono preferibilmente identificati e classificati tra quelli più prossimi agli ambiti già urbanizzati e che non sono in possesso di caratteristiche di particolare valore per l'uso agricolo.
4. L'identificazione di tali ambiti non ha effetti conformativi della proprietà, non attribuisce diritti edificatori sulle aree in essi ricomprese, se non successivamente con l'approvazione del Piano operativo e dei relativi Piani attuativi.
5. Le funzioni insediabili negli ambiti di potenziale trasformabilità si distinguono in:
 - a) residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
 - b) turistico-ricettiva;
 - c) artigianale;
 - d) industriale;
 - e) commerciale;
 - f) direzionale;
 - g) socio-sanitaria;
 - h) dotazioni territoriali ulteriori rispetto alla dotazione minima di cui al presente Atto di indirizzo e coordinamento.
6. Nel Piano Urbanistico, comunale o intercomunale devono essere opportunamente differenziati gli ambiti di potenziale trasformabilità destinati a integrare più funzioni connesse alla residenzialità, o alla concentrazione di attività produttive. In caso di concentrazione di attività produttive le funzioni di cui alle lettere c), d) ed e) del comma 3 potranno essere integrate con le funzioni residenziali limitatamente all'edificazione di una unità abitativa da destinare a prima casa del titolare dell'attività produttiva o del custode a servizio della stessa, stabilendo un vincolo di pertinenzialità con l'attività produttiva.
7. Nel periodo di efficacia del Piano urbanistico, comunale o intercomunale, il Comune soddisfa, secondo una programmazione temporale stabilita nel piano, il fabbisogno delle diverse funzioni o attraverso piani esecutivi di iniziativa pubblica o autorizzando piani attuativi di iniziativa privata all'interno degli ambiti di potenziale trasformabilità.
8. Fino alla data di approvazione dei piani esecutivi di iniziativa pubblica, o di convenzionamento di quelli di iniziativa privata, l'ambito di trasformabilità è assimilato a tutti gli effetti agli ambiti rurali, con conseguente applicazione delle relative disposizioni.
9. Alle aree di trasformabilità, con il PUC - fase strutturale, viene generalmente assegnato l'indice di edificabilità territoriale pari a 0,001 mc/mq, convertibile negli indici propri delle relative zone territoriali omogenee solo con il Piano operativo.

Art. 5 - Gli ambiti rurali

1. Sono classificate come ambito rurale le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di:
 - a) aree boscate;
 - b) aree produttive destinate alla agricoltura, alla silvicoltura, alla zootecnia e alla acquacoltura;

- c) aree ad elevato grado di naturalità e con preponderanza di superfici non impermeabilizzate rispetto alle aree edificate;
 - d) insediamenti rurali storici o consolidati, anche costituiti da elementi sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale e aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale;
 - e) aree già caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative riconosciute e organizzate in centri rurali;
 - f) edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, suscettibili di interventi di riqualificazione e riutilizzazione per destinazioni d'uso compatibili e complementari;
 - g) aree che, pur interessate dalla presenza di edificato diffuso, non costituiscono territorio urbanizzato;
 - h) aree ricadenti nei paesaggi rurali storici.
- a) È, comunque, classificato come ambito rurale tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato.
- b) Gli strumenti della pianificazione urbanistica di livello locale, in coerenza con il Piano paesaggistico regionale, identificano gli elementi del paesaggio rurale di interesse storico ancora presenti da salvaguardare e valorizzare, nonché le connessioni ecologiche e fruttive di valenza territoriale da salvaguardare, valorizzare o creare e individuano ambiti differenziati in relazione alle caratteristiche pedologiche, alla capacità e suscettività d'uso dei suoli, ai caratteri della produzione agricola.

Art. 6 - Obiettivi della pianificazione degli ambiti rurali

1. Negli ambiti rurali la pianificazione è caratterizzata:
 - a) dalla prevalente azione di tutela e salvaguardia di valori naturali e ambientali;
 - b) da politiche di sviluppo di attività integrative del reddito agricolo in situazioni di marginalità produttiva in presenza di limitazioni naturali e paesaggistiche all'utilizzazione agricola dei suoli o per la pressione insediativa in aree periurbane;
 - c) da interventi a favore di una attività produttiva agricola idonea per vocazione e specializzazione ad una produzione di beni agro alimentari di elevata intensità e concentrazione;
 - d) ma anche dalla salvaguardia di un'agricoltura estensiva, espressione di condizioni socio-economico-culturali peculiari che si riflettono in specifici paesaggi rurali, espressione dell'equilibrio e integrazione di elementi naturali, ambientali e antropici, che costituisce il valore da riconoscere, tutelare e valorizzare,
2. persegue i seguenti obiettivi:
 - a) promuovere lo sviluppo di agricoltura e zootecnia sostenibili, multifunzionali e di presidio del territorio;
 - b) preservare i suoli ad elevata vocazione agricola, consentendo il loro consumo solo nel caso di dimostrata assenza di alternative e prevedendo, in tali casi, interventi di compensazione ecologico ambientale, compatibili con le caratteristiche geologiche;
 - c) salvaguardare le attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e i valori antropologici e identitari presenti nel territorio;
 - d) conservare o ricostituire il paesaggio rurale e il relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali e vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;
 - e) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente;
 - f) limitare la frammentazione del territorio rurale ad opera di interventi non connessi all'attività agricola;
 - g) promuovere l'adattamento agli effetti dei cambiamenti climatici;
 - h) mantenere le caratteristiche geologiche che preservano la sicurezza del territorio.

3. Nel perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 gli atti di pianificazione provvedono a:
 - a) recuperare i paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale;
 - b) assicurare che le trasformazioni edilizie concorrano alla qualificazione rurale d'insieme del territorio;
 - c) disciplinare la costruzione delle strutture e delle attrezzature per la produzione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole, comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 codice civile;
 - d) disciplinare la costruzione delle strutture e delle attrezzature funzionali all'esercizio della silvicoltura, della zootecnia e della itticoltura, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende, comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 codice civile o ad essa assimilate o assimilabili, unicamente ai fini della presente legge;
 - e) sviluppare politiche che perseguono il mantenimento della conduzione agricola estensiva dei fondi impiegati da coltivatori a titolo non professionale, ad integrazione del reddito non agrario;
 - f) individuare gli edifici sorti in aree agricole e adibiti ad usi non agricoli, dettando le disposizioni per il miglioramento igienico-sanitario e funzionale;
 - g) stabilire gli indirizzi progettuali per la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti;
 - h) stabilire gli indirizzi progettuali per la riqualificazione delle aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale;
 - i) individuare le buone pratiche di sistemazione ambientale cui attenersi per assicurare una corretta gestione ai fini geologici, idraulici e per la prevenzione dei fenomeni di erosione del suolo;
 - j) definire e caratterizzare l'interazione tra il modello geologico e gli interventi in progetto o di recupero;
 - k) individuare le opere di sistemazione ambientale, in relazione alle caratteristiche geologiche del territorio rurale e dei suoi caratteri paesaggistici, da rendersi a carico delle aziende e dei privati negli interventi di nuova edificazione e negli interventi comportanti la perdita della destinazione d'uso agricola;
 - l) incrementare la resilienza dei territori agli effetti dei cambiamenti climatici.
4. Gli atti della pianificazione locale possono prevedere la realizzazione, negli ambiti rurali, di servizi, infrastrutture ed impianti che per la loro natura o per ragioni di interesse pubblico non possono essere localizzati altrove. Tali interventi non possono, comunque, essere localizzati nelle aree destinate a colture specializzate, irrigue o ad elevata produttività, o su suoli caratterizzati da potenzialità produttive in ambito agro-silvo-pastorali, ancorché inutilizzati, salvo nel caso di effettiva connessione con conduzione agricola.
5. All'attività agricola, oltre che sviluppare una funzione produttiva, viene offerta la possibilità di sviluppare una attività di presidio del territorio e di soddisfare una domanda, espressa dalle aree urbanizzate, di strutture ricreative per il tempo libero e di miglioramento della qualità ambientale ed urbana attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche (reti ecologiche di connessione, aree di rigenerazione e compensazione ambientale, equilibrio idrogeologico e della rete idraulica, habitat naturale, microclima, ecc.). Non sono dunque le tradizionali "*fasce di rispetto all'abitato*", ma ambiti rurali ove le aziende agricole sono stimolate a migliorare la produzione agro-alimentare e a svolgere funzioni integrative di servizi ambientali e ricreativi per la qualità ambientale urbana e per i suoi abitanti.
6. Sono considerati usi agrocompatibili le attività esercitate part-time nel territorio agricolo da proprietari non imprenditori agricoli (APT: agricoltori part-timers), consistenti nella coltivazione agronomica del fondo per la cura di orti, giardini e piccoli appezzamenti di terreno e/o nella gestione di allevamenti destinati all'autoconsumo, anche se finalizzate prevalentemente al godimento del tempo libero.
7. Al di fuori delle possibilità di intervento ammesse nel territorio agricolo, nelle proprietà che non costituiscono azienda agricola è ammessa la realizzazione di residenze temporanee reversibili e annessi

rurali consistenti in ricoveri per piccoli attrezzi per la cura di orti, giardini e piccoli appezzamenti di terreno destinati anche all'allevamento di animali per uso familiare.

8. La richiesta di Permesso di costruire per residenza temporanea e annessi agricoli può essere presentata esclusivamente da persone fisiche prive delle caratteristiche di imprenditore agricolo professionale (IAP), purchè stabilmente residenti nel Comune da non meno di dieci anni. La richiesta può essere soddisfatta solo nella misura di una costruzione per nucleo familiare in cui nessun componente sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.
9. Gli interventi edilizi degli APT non sono consentiti negli ambiti di paesaggio costieri all'interno di una fascia di 1000 metri dalla linea di costa accessibile dal mare, non sono altresì consentiti all'interno delle zone H comunque denominate, nè all'interno dei Parchi e delle riserve naturali, nè nei terreni posti a una distanza inferiore a 1000 metri dal territorio urbanizzato e da urbanizzare.
10. Le prescrizioni di dettaglio sui parametri edilizi, le tecniche costruttive e le superfici minime di intervento, verranno inserite nell'Atto di indirizzo di cui all'Articolo 7 successivo.

Art. 7 - Atto di indirizzo e coordinamento per le zone Agricole

1. La ripartizione in sottozone agricole e le caratteristiche geopedologiche e agronomiche dei suoli, della loro attitudine e potenzialità, e i criteri applicativi per l'edificazione, i parametri, le densità edificatorie e le dotazioni territoriali essenziali minime da soddisfare negli ambiti rurali saranno oggetto di un successivo specifico Atto di indirizzo e coordinamento da emanare entro 180 giorni dall'entrata in vigore della presente Legge.
2. Nelle more della sua emanazione si applicano le Direttive per le zone agricole (DPGR 3 agosto 1994, n.228; Del. G.R. n.20/29 del 15 maggio 2015) integrate dall'Art. 26 della LR n.8/2015 e le Linee guida del PPR.

Art. 8 - Classificazione dei Comuni

Ai fini del presente Atto di indirizzo e coordinamento i Comuni della Sardegna sono ripartibili, in funzione della popolazione residente e di quella prevista dallo strumento urbanistico generale, nelle seguenti cinque classi:

- Classe I - Comuni con oltre 30.000 abitanti; [7 comuni]
- Classe II - Comuni da 10.000 a 30.000 abitanti; [22 comuni]
- Classe III - Comuni da 4.000 a 10.000 abitanti; [53 comuni]
- Classe IV - Comuni da 2.000 a 4.000 abitanti; [85 comuni]
- Classe V - Comuni da 1.000 a 2.000 abitanti; [89 comuni]
- Classe VI - Comuni fino a 1.000 abitanti. [121 comuni]

La Classe demografica va riferita al Centro principale, con esclusione degli abitanti delle frazioni con popolazione stabile superiore a 300 abitanti e distanti non meno di 1000 metri dal perimetro del Centro principale.

Tutti i calcoli relativi alle dotazioni territoriali essenziali e alle percentuali di contributo regionale riconoscibili per la redazione degli strumenti urbanistici dovranno quindi tener conto di questi elementi.

Le frazioni con popolazione stabile superiore a 300 abitanti e distanti non meno di 1000 metri dal Centro principale, agli effetti del presente Allegato vanno quindi considerate come Comuni autonomi.

Art. 9 - Zone territoriali omogenee (zto)

Sono considerate zone territoriali omogenee:

ZONA A - Centro storico-artistico-tradizionale o di particolare pregio ambientale

Le parti del territorio urbanizzato interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Definizioni collegate:

1. **Centro di antica e prima formazione:** corrisponde al nucleo originario, di ipotetica fondazione, eventualmente delimitato da mura o da margini naturali o artificiali il cui tracciato è comunque riconoscibile anche se fisicamente scomparso;
2. **Centro storico:** corrisponde all'insediamento riconoscibile dai catasti storici d'impianto, indicativamente entro il primo decennio del secolo XX; comprende o meno il Centro di antica e prima formazione;
3. **Centro matrice;** corrisponde all'insediamento urbano come si è consolidato alla fine della seconda guerra mondiale, riconoscibile dai catasti urbani fino all'anno 1950. Nel Centro matrice possono ricadere zone omogenee A e B1.

In fase di zonizzazione all'interno della zona A possono riconoscersi due tipi di sottozona, quali:

- a) A1: tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico- nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico.
- b) A2: tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale.
(variamente articolabili in subzone di dettaglio in fase di redazione del Piano particolareggiato)

Il Piano particolareggiato potrà essere strutturato secondo queste modalità di intervento:

- a) conservazione,
 - b) sostituzione,
 - c) completamento.
- la conservazione è finalizzata a mantenere o reinmettere nel circolo della fruizione strutture altrimenti obsolete o antieconomiche;
 - la sostituzione prevede la demolizione e ricostruzione sia per singoli volumi elementari, sia estese all'intera Unità edilizia;
 - riguardo agli interventi in aree libere, il completamento risponde alle stesse logiche di progettazione della sostituzione, ad esso viene infatti richiesta la capacità di integrazione tra l'impianto urbano esistente e la nuova organizzazione planimetrica, oltre che l'affinità (non la pura imitazione) tipologica, formale e dimensionale dei nuovi edifici con quelli che hanno contribuito alla formazione dello scenario urbanistico premoderno.

Gli spazi ineditati integrati nel Centro storico e gli orti periurbani residui scampati all'urbanizzazione, ancorchè inseriti in zone di completamento o di espansione ancora inedificate, vanno ricompresi nel tessuto storico.

ZONA B - Completamento residenziale

Le parti del territorio urbanizzato totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 25% di quella complessivamente realizzabile, nei Comuni dalla III alla VI classe, ed al 35% negli altri Comuni.

La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata, di norma, per superfici non superiori a 10.000 mq. per i Comuni della I, II e III Classe, non superiori a 5.000 mq per i Comuni delle Classi IV, V e VI ; tale superficie può essere elevata fino a 20.000 mq per i Comuni della I, II e III Classe e 10.000 mq per i Comuni delle Classi IV, V e VI Classe, in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto delle dotazioni territoriali essenziali.

Definizioni collegate:

1. **Espansioni fino agli anni '50 del ventesimo secolo.** Costituiscono gli ampliamenti, normalmente in addizione ai Centri storici, che hanno conservato i caratteri della città compatta. Tale componente dell'insediamento è costituita dai tessuti edilizi che sono stati realizzati originariamente tra il primo e il quinto decennio del secolo ventesimo. L'individuazione dei comparti con queste caratteristiche consente di ricavare gli ampliamenti urbanistici dei Centri storici citati nella definizione degli ambiti dei Centri matrice. Per tali ampliamenti è possibile individuare le condizioni di una moderata e stabile compattezza

urbana. Rappresentano la parte più consolidata della città, non suscettibile di rilevanti trasformazioni, caratterizzata al suo interno da una sostanziale diversità di tessuti e una densità edilizia elevata. La funzione residenziale è prevalente sulle altre funzioni.

2. **Città compatta** che, pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presenta come un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato.
3. **Espansioni successive agli anni '50 del ventesimo secolo**: si sviluppano nella gran parte dei casi per comparti indipendenti e spesso non coordinati da un indirizzo del piano generale sui tracciati stradali e sulla localizzazione delle aree pubbliche, queste zone sono caratterizzate dalla mancanza di continuità del disegno urbano rispetto alla città compatta; spesso si riscontra inoltre la mancanza di un'adeguata connessione funzionale tra i vari comparti.

All'interno delle zone B si classificano le seguenti sottozone:

B1: espansioni compiute sino agli anni cinquanta. Possono concorrere all'individuazione del perimetro del Centro matrice.

B2: espansioni da completare o riqualificare.

B3: espansioni recenti rappresentate da porzioni di edificato urbano sviluppatesi dopo il 1960, non sempre caratterizzate da disegno urbano riconoscibile e unitario, ma spesso derivanti da interventi discontinui di attuazione urbanistica, comunemente identificate come periferie.

B/RU: espansioni come le precedenti B3, caratterizzate da inefficienza energetica, da elevato degrado edilizio o da carenza di servizi pubblici, da sottoporre a ristrutturazione urbanistica.

B/C: nuovi complessi residenziali, già classificati C, di espansione, nei quali il piano attuativo sia stato completato.

B/F: nuovi complessi turistico-residenziali, già classificati F, nei quali il piano attuativo sia stato completato per almeno il 50 %. Questi insediamenti possono completare la volumetria a suo tempo autorizzata, e riconvertire in tutto o in parte l'insediamento programmato all'utilizzo ricettivo-alberghiero con riqualificazione e integrazione dei servizi. A partire dall'approvazione della Legge sul Governo del territorio non sono più consentiti nuovi complessi turistico-residenziali costituiti esclusivamente da seconde case ad uso stagionale.

Nei comparti all'interno dei quali si vogliono insediare strutture turistiche di cui all'elenco "Definizioni collegate" delle Zone F, i calcoli relativi ai mc/abitante e i rapporti tra volume residenziale/servizi strettamente connessi con la residenza va effettuato sulla base di 60 mc/abitante di cui 55 mc per residenza/ricettività e 5 mc per servizi connessi.

ZONE C - Espansione residenziale

Le parti del territorio urbanizzabile destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

Il Comune identifica come zone C le parti di abitato cresciute in espansione della città compatta e le parti di territorio inedificate nelle quali si prevede di indirizzare lo sviluppo futuro rispondendo ad esigenze insediative di tipo prevalentemente residenziale e di terziario diffuso non soddisfatte all'interno della città esistente.

Potrà essere associato alle categorie delle zone C, in taluni casi legati ad eventuali fabbisogni abitativi da soddisfare, anche l'edificato urbano diffuso, qualora contiguo al tessuto urbano consolidato, tenendo debito conto delle origini spesso abusive dell'edificato sparso.

All'interno delle zone C si classificano le seguenti sottozone:

C1: espansioni in programma. Sono le aree di trasformabilità previste dal PUC e non ancora realizzate.

C2: edificato urbano diffuso: aree localizzate negli ambiti agricoli limitrofi alle periferie urbane, su cui insiste una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente del tipo residenziale monofamiliare, caratterizzata da una commistione di usi urbani e rurali del suolo, da sottoporre a specifici Piani di risanamento urbanistico.

C3: edificato spontaneo-interventi abusivi. Aree oggetto di edificazione in assenza di preventiva pianificazione che necessitano del completamento delle opere di urbanizzazione, da sottoporre a specifici Piani di risanamento urbanistico.

Nei comparti all'interno dei quali si vogliono insediare strutture turistiche di cui all'elenco "Definizioni collegate" delle Zone F, i calcoli relativi ai mc/abitante e i rapporti tra volume residenziale/servizi strettamente connessi con la residenza va effettuato sulla base di 60 mc/abitante di cui 55 mc per residenza/ricettività e 5 mc per servizi connessi.

ZONE D - Industriali, artigianali e commerciali

Le parti del territorio urbanizzato e urbanizzabile destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

Definizioni collegate:

1. **Grandi aree industriali:** Identificabili come ASI, NI e ZIR. Consistono nei tessuti edilizi destinati alle attività produttive mature, localizzate in aree attrezzate di rilevante dimensione, convenientemente dotate di strutture urbanistico-territoriali e di servizi.
2. **Insedimenti produttivi minori,** a carattere artigianale e commerciale, isolati o accorpati in piccoli agglomerati.
3. **Grande distribuzione organizzata (GDO):** strutture di vendita sia al dettaglio che all'ingrosso di rilevanti dimensioni, promosse o progettate o realizzate o gestite con una politica commerciale unitaria, con più esercizi commerciali, inserite in una o più strutture funzionali collegate, anche se separate da strade o spazi pubblici, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica e dall'eventuale presenza di altre tipologie di attività. Comprendono realtà che comportano un impatto significativo a livello territoriale sia per le dimensioni (strutture che impegnano almeno un ettaro, comprese le aree destinate a parcheggio) sia in quanto attrattori di traffico. A partire dall'approvazione della Legge sul Governo del territorio non sono più consentite nuove strutture di vendita con le caratteristiche di cui al presente punto.
4. **Aree estrattive di prima e seconda categoria:** sono quelle interessate da:
 - a) miniere in attività per la coltivazione e lavorazione di minerali di 1^a categoria (minerari di interesse nazionale)
 - b) cave per la coltivazione di materiali di 2^a categoria (inerti per il settore delle costruzioni, per uso industriale locale e rocce ornamentali quali marmi e graniti). Tra queste sono ricomprese le saline.
5. **Aree ecologicamente attrezzate:** gli ambiti specializzati per attività produttive costituiscono aree ecologicamente attrezzate quando sono dotate di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente. La Regione, con Atto di indirizzo e coordinamento tecnico, definisce, sulla base della normativa vigente in materia, gli obiettivi prestazionali delle aree ecologicamente attrezzate, avendo riguardo:
 - a) alla salubrità e igiene dei luoghi di lavoro;
 - b) alla prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno;
 - c) allo smaltimento e recupero dei rifiuti;
 - d) al trattamento delle acque reflue;
 - e) al contenimento del consumo dell'energia e al suo utilizzo efficace;
 - f) alla prevenzione, controllo e gestione dei rischi di incidenti rilevanti;
 - g) alla adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.

Ai sensi del comma 1 dell'art. 26 del D. Lgs. n. 112 del 1998, l'utilizzazione dei servizi presenti nelle aree produttive ecologicamente attrezzate comporta l'esenzione, per gli impianti produttivi ivi localizzati, delle autorizzazioni eventualmente richieste nelle materie di cui al comma 5, secondo quanto definito dall'Atto di indirizzo e coordinamento.

Le aree produttive di rilievo sovracomunale assumono i caratteri propri delle aree ecologicamente attrezzate.

Il Comune può individuare tra i nuovi ambiti per attività produttive di rilievo comunale quelli da realizzare come aree ecologicamente attrezzate; per l'eventuale trasformazione delle aree esistenti in aree ecologicamente attrezzate può stipulare specifici accordi con le imprese interessate, diretti a determinare le condizioni e gli incentivi per il riassetto organico delle aree medesime.

All'interno delle zone D si classificano le seguenti sottozone:

D1: Grandi aree industriali. In esse è prioritaria l'azione di concentrazione di attività produttive nelle aree già esistenti. A partire dall'approvazione della Legge sul Governo del territorio non sono più consentite nuove Grandi aree industriali.

D2: Insediamenti produttivi commerciali, artigianali e per la piccola e media industria. Sono tutte le aree di limitata estensione con valenza solitamente limitata al singolo Comune o a piccoli Comuni con alto livello di contiguità territoriale., caratterizzate da attività per lo più artigianali.

D3: Grandi centri commerciali: se assimilabili alla GDO di cui al punto 3 non è più consentita la realizzazione di nuove strutture.

D4: Miniere.

D5: Cave e Saline.

ZONE E - Agricole

Le parti del territorio non urbanizzabile destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di trasformazione dei prodotti aziendali, agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

La destinazione agricola del territorio deve essere determinata mediante la valutazione dello stato di fatto, delle componenti ambientali (sistema suolo-forme-vegetazione) e della classificazione attitudinale del suolo, determinate in base alle metodologie descritte nel relativo Atto di indirizzo e coordinamento, unitamente ad analisi di carattere fondiario e socioeconomico effettuate a scala comunale e/o sovracomunale.

All'interno delle zone E si classificano le seguenti sottozone:

- E1: Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.
- E2: Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
- E3: Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.
- E4: Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, che sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.
- E5: Aree marginali per attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Nel territorio rurale, in luoghi serviti da strade e sentieri o da altri mezzi di trasporto ordinari, lo strumento urbanistico individua le aree dove è consentito realizzare Rifugi escursionistici, strutture ricettive aperte al pubblico idonee ad offrire ospitalità e ristoro ad escursionisti

ZONE F - Turistiche

Le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale esterne ai centri abitati e diverse dalle aree di trasformazione.

Definizioni collegate: tutte le tipologie turistico ricettive, comprendenti Alberghi hotel, Alberghi diffusi, Motel, Convention hotel, Conference center, Residenze turistico alberghiere, Beauty farm, Case per ferie, Ostelli per la gioventù, vanno realizzati all'interno o in stretta prossimità con il territorio urbanizzato, nei Poli funzionali e in aree di trasformabilità appositamente individuate dallo strumento urbanistico generale.

All'interno delle zone F si classificano le seguenti sottozone:

1. **F1: aree attrezzate per campeggio, roulotte e camper**, dotate di servizi igienici, amministrativi, ristorativi, ricreativi e sportivi, stazioni di cambio e pernottamento per il turismo equestre itinerante.
2. **F2: villaggi vacanza (resort)** all inclusive;
3. **F3: attrezzature ricettive alberghiere** ottenute per riconversione di strutture produttive o di servizio alle attività industriali, minerarie, commerciali o agricole dismesse.

ZONE G - Servizi Generali

Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, bacini artificiali e specchi d'acqua temporanei, impianti di potabilizzazione, ciclo dei rifiuti, manufatti per la produzione di energia elettrica e di servizio alla rete elettrica.

Definizioni collegate:

1. **Poli funzionali:** sono costituiti dalle parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate, in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria, una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa, ricettiva e della mobilità. I Poli funzionali sono inoltre caratterizzati dalla forte attrattività di un numero elevato di persone e di merci e da un bacino d'utenza di carattere sovracomunale, tali da comportare un forte impatto sui sistemi territoriali della mobilità e conseguentemente sul sistema ambientale e della qualità urbana.

Sono poli funzionali in particolare le seguenti attività, qualora presentino i caratteri di cui al periodo precedente:

- a) i centri direzionali, fieristici ed espositivi, ed i centri congressi;
- b) i centri commerciali ed i poli o parchi ad essi assimilati, con grandi strutture distributive del commercio in sede fissa e del commercio all'ingrosso;
- c) le aree per la logistica al servizio della produzione e del commercio;
- d) gli aeroporti, i porti e le stazioni ferroviarie principali del sistema ferroviario nazionale e regionale;

- e) i centri intermodali e le aree attrezzate per l'autotrasporto;
 - f) i poli tecnologici, le università e i centri di ricerca scientifica, le strutture sanitarie;
 - g) i parchi tematici o ricreativi.
2. **Aree militari.**

All'interno delle zone G si classificano le seguenti sottozone:

- G1: Poli funzionali** come sopra descritti.
- G2: Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero.**
- G3: Impianti tecnologici** necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani.
- G4: Aree militari.**

ZONE H - Ambiti di salvaguardia ambientale

Le parti del territorio che rivestono un particolare valore naturalistico, biotico e abiotico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività.

Le zone H non vanno intese come zone omogenee autonome come le precedenti, ma come caratteristiche ulteriori da aggiungere alle destinazioni delle altre zone omogenee al fine di tutelare particolari caratteristiche in esse comprese.

All'interno delle zone H si classificano le seguenti sottozone:

- H1: Contesti storico archeologici:** comprendono quei complessi territoriali caratterizzati dalla presenza e dalla organizzazione di monumenti antichi, avanzi archeologici. Si tratta di aree dove la destinazione d'uso della zona omogenea prevalente dovrà garantire la conservazione delle testimonianze storiche, lo studio e il loro godimento, preservando intatto il sottosuolo ai fini di una sistematica e progressiva esplorazione.
- H2: Zona di pregio paesaggistico o identitario:** sono le aree individuate come beni paesaggistici o identitari. Comprendono i territori costieri, le fasce lungo i fiumi e i laghi.
- H3: Zone di tutela naturalistica,** da riservare ad un uso quanto più possibile naturale nel rapporto fra l'uomo e l'ambiente. In esse si individua la priorità della conservazione dell'ambiente naturale, per il suo studio e il suo godimento, in esse non può essere consentita alcuna attività che ostacoli o limiti tali obiettivi.
- H4: Zona di tutela ambientale:** sono le aree di elevata pericolosità del PAI, di bonifica ambientale, fasce di tutela dei corpi idrici, ecc.
- H5: Zona di rispetto cimiteriale:** sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero..
- H6: Zona di rispetto stradale, ferroviario e aeroportuale:** sono le aree limitrofe alle infrastrutture di trasporto come definite nei relativi provvedimenti governativi;
- H7: territori destinati agli usi civici;**
- H8: altre aree** come indicate agli Articoli 25, 26, 27, 32 successivi.

Negli ambiti di salvaguardia ambientale sono consentiti i seguenti interventi:

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

Art. 10 - Limiti di densità edilizia per le diverse zone

- a) La densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadrato di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.
- b) Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili e insediati viene dedotto, per gli ambiti urbanizzati a seguito dell'analisi dello stato attuale, per gli ambiti di trasformazione assumendo il parametro di 100, 120 o 150 mc ad abitante in funzione della Classe di appartenenza del Comune.
- c) nei Piani attuativi delle Zone C e nei Piani di ristrutturazione edilizia delle zone B, il volume realizzabile deve inderogabilmente essere così ripartito:
 - 1. Nei Comuni di cui alle Classi I, II:
 - a. l'80 % alle abitazioni;
 - b. il 20 % ai servizi strettamente connessi alla residenza (SCR);

2. Nei Comuni di cui alle Classi III e IV:
 - a. l'85 % alle abitazioni;
 - b. il 15 % ai servizi strettamente connessi alla residenza (SCR);
 3. Nei Comuni di cui alle Classi V e VI:
 - a. il 90 % alle abitazioni;
 - b. il 10 % ai servizi strettamente connessi alla residenza (SCR);
 - d) la quota di volumi necessari per gli usi pubblici, di cui alle dotazioni territoriali essenziali (S1/2) vengono determinati in funzione delle effettive necessità dal Comune.
1. Nelle lottizzazioni con prevalenza di case isolate o aggregazioni di case a schiera, i volumi consentiti come SCR sono esclusivamente quelli necessari per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali in box fuori terra, o all'interno dell'edificio o in locali separati o in adiacenza, o seminterrati, nonché di locali artigianali compatibili con le residenze. La volumetria così impiegata non potrà superare il 40% di quella complessivamente prevista per i SCR. Il rimanente 60% deve essere concentrato in uno o più lotti esclusivamente dedicati a raccogliere le attività di cui al punto 2 dell'Art.11.
 2. Nelle lottizzazioni con prevalenza di case in linea o a torre, comunque multipiano e condominiali, i volumi consentiti come SCR potranno essere realizzati a qualsiasi livello in base alla destinazione specifica (es.: locali commerciali al solo piano terra; uffici, studi professionali etc. e simili, al piano terra e/o piani superiori) purchè dotati di idonei sistemi di sollevamento per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 11 - Servizi strettamente connessi con la residenza (SCR)

1. I servizi strettamente connessi con la residenza, in funzione delle tipologie edilizie adottate nell'ambito di trasformazione, possono essere integrati con la residenza o localizzati in lotti specificamente ad essi dedicati.
2. Costituiscono volumi da computarsi come servizi strettamente connessi con la residenza:
 - a) locali commerciali, compresa l'attività di ristorazione, bar, tavola calda e simili;
 - b) uffici superiori a 100 mq di Sup utile netta;
 - c) studi professionali superiori a 100 mq di Sup utile netta;
 - d) locali artigianali compatibili con le residenze;
 - e) depositi e locali accessori annessi ai locali di cui ai punti precedenti;
 - f) parcheggi pertinenziali in box fuori terra, o all'interno dell'edificio o in locali separati o in adiacenza, o seminterrati;
 - g) servizi vari.
3. Gli uffici e studi professionali di superficie utile netta inferiore a 100 mq sono considerati equivalenti alla residenza, non rientrano quindi fra i SCR.
4. Costituiscono, a loro volta, Superfici non residenziali per la funzione abitativa (Snr), da non confondere con i Servizi strettamente connessi con la residenza (SCR) le superfici di pertinenza dell'alloggio quali:
 - a) logge e balconi,
 - b) cantine e soffitte,
 - c) androni di ingresso, porticati liberi di uso privato,
 - d) volumi tecnici, centrali termiche.
5. In fase di redazione del Piano operativo il Comune può individuare particolari forme di coordinamento tra servizi S1/2 e SCR.
6. Possono essere utilizzati per servizi pubblici eventuali volumi rientranti nella quota riservata ai servizi connessi con la residenza cui i privati espressamente rinunciano.

Art. 12 - Dotazioni territoriali essenziali

1. Il Piano urbanistico, comunale o intercomunale, prevede per ciascuna Zona territoriale omogenea aree, pubbliche o ad uso pubblico, da destinare alla realizzazione di strutture e spazi per servizi sociali, necessarie a soddisfare il fabbisogno di dotazioni, tenendo conto delle eventuali carenze pregresse, nel rispetto delle dotazione minime obbligatorie di seguito elencate.

2. Il Piano urbanistico, comunale o intercomunale, con apposito Piano dei servizi, di concerto con l'Autorità di area vasta e con la Regione, può motivatamente riarticolare la dotazione minima complessiva di aree per servizi sociali per adeguarle a specifiche esigenze sociali, in ragione del bacino di utenza dei servizi, delle caratteristiche dimensionali, fisiche e ambientali del Comune. Se le motivazioni, oltre che per motivi demografico-sociali, si incentrano sul ruolo del Comune rispetto al sistema insediativo dei Comuni confinanti e della sovracomunalità del bacino di utenza, la dotazione complessiva è oggetto di un accordo di copianificazione, che contiene l'analisi dei fabbisogni e la localizzazione delle strutture di interesse sovracomunale.
3. La dotazione complessiva di aree per servizi sociali deve essere commisurata all'entità degli insediamenti esistenti e programmati, parametrata sulla popolazione teorica insediabile desunta dal rapporto mc/abitante proprio di ogni zona omogenea.
4. Le dotazioni territoriali essenziali sono ricondotte alle seguenti categorie:
 - a) S1/2, ossia le aree pubbliche o ad uso pubblico destinate ad ospitare asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e superiori, comprese le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche (già Zone S1 della normativa precedente); attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziali, igienico sanitarie, amministrative, sicurezza pubblica e protezione civile e le strutture complementari alle attività svolte (già Zone S2 della normativa precedente). In tali aree è vietata l'edificazione a scopo residenziale, fatta eccezione per quelle unità abitative direttamente collegate alle attività in funzione di sorveglianza e custodia, comunque per un volume non superiore a 300 mc per struttura.
 - b) S3, ossia le aree pubbliche o ad uso pubblico attrezzate a parco e per gioco e lo sport dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade e aiuole spartitraffico. Si articola in:
 1. Parchi;
 2. Giardini di quartiere;
 3. Spazi attrezzati per il gioco e lo sport;
 4. Piazze e spazi pedonali;
 5. Aree porticate.Ad eccezione di quanto previsto ai punti 4 e 5 precedenti, la zona S3 deve essere prevalentemente conservata a verde, per la presenza della vegetazione che deve poter essere fruita dalla collettività. In particolare:
 - A. Parchi:

Aree verdi di dimensioni medio grandi, superiori a 2.000 mq, dotate di attrezzature, anche sportive, dall'impianto vegetale abbastanza estensivo, con alberature, macchie arbustive ed ampie radure verdi.
 - B. Giardini di quartiere (verde di vicinato):

in queste aree, di dimensioni da 150 a 2.000 mq, destinate a giardini urbani dalle dimensioni più o meno ridotte e generalmente utilizzati solo da chi abita nelle vicinanze, sono presenti attrezzature per il gioco dei bambini e la sosta di anziani e famiglie. La vegetazione presenta alberature ed aiuole arbustive o erbacee, con limitate aree a prato.
 - C. Spazi attrezzati per il gioco e lo sport:

secondo normative e indirizzi specifici di settore, da realizzare anche nelle aree destinate all'istruzione a supporto degli impianti scolastici;
 - D. Piazze:

Spazi pubblici esclusivamente pedonali di dimensioni medio grandi, superiori a 800 mq, pavimentati, con limitati o nulli episodi di verde, destinati alla sosta delle persone e alle attività ricreative.
 - E. Portici:

Spazi pubblici esclusivamente pedonali che, pur restando di proprietà privata, saranno sottoposti a servitù permanente di pubblico passaggio, con onere di realizzazione e manutenzione a carico del proprietario. Da inserire prevalentemente in corrispondenza dei Servizi connessi con la residenza (SCR) e nei Comuni delle Classi I e II e facoltativamente negli altri. Rientrano nel computo delle aree S3 solo per 1/3 della effettiva superficie.
 - c) S4, ossia le aree pubbliche o ad uso pubblico per i parcheggi pubblici, necessari per la sosta ordinaria ed operativa degli autoveicoli privati, in aggiunta alla superficie prevista dall'Art.18 della L. 765/67. Tali aree, in casi speciali da regolamentarsi nel RUE, potranno essere distribuite su diversi livelli fuori e dentro terra.
5. Le aree che vanno destinate agli spazi di cui al precedente punto 4, lettere a) e b) (S1/2 e S3), nell'ambito delle zone omogenee A e B saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, in misura doppia di quella effettiva.

Art. 13.1 - Rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio. Parametri urbanistico edilizi per gli ambiti urbanizzati e di potenziale trasformabilità nei Comuni di classe I, con oltre 30.000 abitanti.

1. Nei Comuni con oltre 30.000 abitanti, dovrà essere assicurata per ogni abitante teoricamente insediato o da insediare la dotazione minima per le dotazioni territoriali essenziali parametrata come segue:
2. All'interno dell'ambito urbanizzato:
 - a) Per il Centro matrice:
 1. indice volumetrico medio mc/ab: da determinarsi con Piano particolareggiato a seguito dell'analisi dello stato attuale;
 2. indice fondiario per singolo isolato edilizio, da determinarsi con Piano particolareggiato a seguito dell'analisi dello stato attuale;
 - b) All'interno delle aree urbane consolidate (zone B di completamento esterne al Centro matrice):
 1. indice volumetrico medio 200/250 mc/ab: da diversificare a seguito dell'analisi dello stato attuale, con un massimo di 180 mc/ab per le zone B/C;
 2. indice fondiario: gli indici fondiari esistenti vengono incrementati del 20%; con un massimo di 9 mc/mq;
 3. dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze dell'ambito urbanizzato:
 - a) S1/2: pari a 8 mq/ab
 - b) S3: pari a 8 mq/ab
 - c) S4: pari almeno a 1,5 mq/ab
 - d) le aree di cui alle precedenti lettere a) e b), preesistenti e confermate, possono essere computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, in misura doppia di quella effettiva
3. All'interno degli ambiti di potenziale trasformabilità, nelle aree di intervento comprese nei piani attuativi, le densità edilizie e le dotazioni territoriali essenziali minime da soddisfare negli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale dovranno essere:
 1. indice volumetrico medio: 150 mc/ab;
 2. indice territoriale massimo: 2,0 mc/mq per tipologie pluripiano in linea, a blocco, a torre, ecc.; minimo 1,0 mc/mq per tipologie isolate, a schiera; valori intermedi per aggregazioni con tipologie miste.
 3. dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze connesse ai nuovi insediamenti:
 - a) S1/2: pari a 7 mq/ab
 - b) S3: pari a 10 mq/ab
 - c) S4: pari almeno a 2,5 mq/ab
 - d) qualora le aree da cedere, in funzione del numero degli abitanti, dovessero raggiungere superfici non funzionali per la realizzazione di dotazioni territoriali efficaci le stesse possono essere accorpate per soddisfare unicamente dotazioni S3 o S4, diversamente possono rientrare tra le superfici fondiarie, senza produrre volumetria aggiuntiva ed essere monetizzate.
4. Agli insediamenti destinati ad ospitare servizi di interesse generale (zone G1) si applicano i parametri urbanistico edilizi previsti in sede di pianificazione attuativa, con previsione di:
 - a) indice territoriale massimo: 1,5 mc/mq;
 - b) un rapporto di copertura tra superficie coperta e superficie fondiaria di pertinenza non superiore al 50%;
5. Nelle zone omogenee G3 è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,5 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di progetto esecutivo di opera pubblica di iniziativa comunale.

Art. 13.2 - Rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio. Parametri urbanistico edilizi per gli ambiti urbanizzati e di potenziale trasformabilità nei Comuni di classe II, da 10.001 a 29.999 abitanti.

1. Nei Comuni da 10.001 a 29.999 abitanti, negli ambiti urbanizzati e di trasformabilità dovrà essere assicurata per ogni abitante teoricamente insediato o da insediare la dotazione minima per le dotazioni territoriali essenziali parametrata come segue:
2. All'interno dell'ambito urbanizzato:
 - a) Per il Centro matrice:
 1. indice volumetrico medio mc/ab: da determinarsi con Piano particolareggiato a seguito dell'analisi dello stato attuale;

2. indice fondiario per singola unità edilizia, da determinarsi con Piano particolareggiato a seguito dell'analisi dello stato attuale;
- b) All'interno delle aree urbane consolidate (zone B di completamento esterne al Centro matrice):
 1. indice volumetrico medio 200/250 mc/ab: da diversificare a seguito dell'analisi dello stato attuale, con un massimo di 180 mc/ab per le zone B/C;
 2. indice fondiario: gli indici fondiari esistenti vengono incrementati del 20%; con un massimo di 8,5 mc/mq;
 3. dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze dell'ambito urbanizzato:
 - a) S1/2: pari a 7 mq/ab
 - b) S3: pari a 7 mq/ab
 - c) S4: pari almeno a 1,5 mq/ab
 - d) le aree di cui alle precedenti lettere a) e b), preesistenti e confermate possono essere computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, in misura doppia di quella effettiva
3. All'interno degli ambiti di potenziale trasformabilità, nelle aree di intervento comprese nei piani attuativi, le densità edilizie e le dotazioni territoriali essenziali minime da soddisfare negli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale dovranno essere:
 1. indice volumetrico medio: 150 mc/ab;
indice territoriale massimo: 1,8 mc/mq per tipologie pluripiano in linea, a blocco, a torre, ecc;
minimo 1,0 mc/mq per tipologie isolate, a schiera; valori intermedi per aggregazioni con tipologie miste;
 2. dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze connesse ai nuovi insediamenti:
 - a) S1/2: pari a 5 mq/ab
 - b) S3: pari a 9 mq/ab
 - c) S4: pari almeno a 2,5 mq/ab
 - d) qualora le aree da cedere, in funzione del numero degli abitanti, dovessero raggiungere superfici non funzionali per la realizzazione di dotazioni territoriali efficaci le stesse possono essere accorpate per soddisfare unicamente dotazioni S3 o S4, diversamente possono rientrare tra le superfici fondiarie senza produrre volumetria aggiuntiva ed essere monetizzate.
4. Agli insediamenti destinati ad ospitare servizi di interesse generale (zone G1) si applicano i parametri urbanistico edilizi previsti in sede di pianificazione attuativa, con previsione di:
 - a) indice territoriale massimo: 1,5 mc/mq;
 - b) un rapporto di copertura tra superficie coperta e superficie fondiaria di pertinenza non superiore al 50%;
 - a) Nelle zone omogenee G3 è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,5 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito progetto esecutivo di opera pubblica di iniziativa comunale.

Art. 13.3 - Rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio. Parametri urbanistico edilizi per gli ambiti urbanizzati e di potenziale trasformabilità nei Comuni di classe III, da 4.001 a 9.999 abitanti.

1. Nei Comuni da 4.001 a 9.999 abitanti, negli ambiti urbanizzati e di trasformabilità dovrà essere assicurata per ogni abitante teoricamente insediato o da insediare la dotazione minima per le dotazioni territoriali essenziali parametrata come segue:
2. All'interno dell'ambito urbanizzato:
 - a) Per il Centro matrice:
 1. indice volumetrico medio mc/ab: da determinarsi con Piano particolareggiato a seguito dell'analisi dello stato attuale;
 2. indice fondiario per singola unità edilizia, da determinarsi con Piano particolareggiato a seguito dell'analisi dello stato attuale;
 - b) All'interno delle aree urbane consolidate (zone B di completamento esterne al Centro matrice):
 1. indice volumetrico medio non superiore a 250 mc/ab, con un massimo di 180 mc/ab per le zone B/C;
 2. indice fondiario: gli indici fondiari esistenti vengono incrementati del 20%; con un massimo di 8 mc/mq;

3. dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze dell'ambito urbanizzato:
 - a) S1/2: pari a 4 mq/ab
 - b) S3: pari a 8 mq/ab
 - c) S4: pari almeno a 1,5 mq/ab
 - d) le aree di cui alle precedenti lettere a e b, preesistenti e confermate possono essere computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, in misura doppia di quella effettiva
3. All'interno degli ambiti di potenziale trasformabilità, nelle aree di intervento comprese nei piani attuativi, le densità edilizie e le dotazioni territoriali essenziali minime da soddisfare negli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale dovranno essere:
 1. indice volumetrico medio: 150 mc/ab;
 2. indice territoriale massimo: 1,5 mc/mq per tipologie pluripiano in linea, a blocco, a torre, ecc.; minimo 0,8 mc/mq per tipologie isolate, a schiera; valori intermedi per aggregazioni con tipologie miste;
 3. dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze connesse ai nuovi insediamenti:
 - a) S1/2: pari a 4 mq/ab
 - b) S3: pari a 8 mq/ab
 - c) S4: pari almeno a 2,5 mq/ab
 - d) qualora le aree da cedere, in funzione del numero degli abitanti, dovessero raggiungere superfici non funzionali per la realizzazione di dotazioni territoriali efficaci le stesse possono essere accorpate per soddisfare unicamente dotazioni S3 o S4, diversamente possono rientrare tra le superfici fondiariae senza produrre volumetria aggiuntiva ed essere monetizzate.
4. Agli insediamenti destinati ad ospitare servizi di interesse generale (zone G1) si applicano i parametri urbanistico edilizi previsti in sede di pianificazione attuativa, con previsione di:
 - a) indice territoriale massimo: 1,5 mc/mq,
 - b) un rapporto di copertura tra superficie coperta e superficie fondiaria di pertinenza non superiore al 50%;
5. Nelle zone omogenee G3 è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,5 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito progetto esecutivo di opera pubblica di iniziativa comunale.

Art. 13.4 - Rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio. Parametri urbanistico edilizi per gli ambiti urbanizzati e di potenziale trasformabilità nei Comuni di classe IV, da 2.001 a 3.999 abitanti.

1. Nei Comuni da 2.001 a 3.999 abitanti, negli ambiti urbanizzati e di trasformabilità dovrà essere assicurata per ogni abitante teoricamente insediato o da insediare la dotazione minima per le dotazioni territoriali essenziali parametrata come segue:
2. All'interno dell'ambito urbanizzato:
 - a) Per il Centro matrice:
 1. indice volumetrico medio mc/ab: da determinarsi con Piano particolareggiato a seguito dell'analisi dello stato attuale;
 2. indice fondiario per singola unità edilizia, da determinarsi con Piano particolareggiato a seguito dell'analisi dello stato attuale;
 - b) All'interno delle aree urbane consolidate (zone B di completamento esterne al Centro matrice):
 1. indice volumetrico medio non superiore a 250 mc/ab, con un massimo di 180 mc/ab per le zone B/C;
 2. indice fondiario: gli indici fondiari esistenti vengono incrementati del 20%; con un massimo di 7 mc/mq;
 3. dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze dell'ambito urbanizzato:
 - a) S1/2: pari a 4 mq/ab
 - b) S3: pari a 6 mq/ab
 - c) S4: pari almeno a 1,5 mq/ab
 - d) le aree di cui alle precedenti lettere a) e b), preesistenti e confermate possono essere computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, in misura doppia di quella effettiva

3. All'interno degli ambiti di potenziale trasformabilità, nelle aree di intervento comprese nei piani attuativi, le densità edilizie e le dotazioni territoriali essenziali minime da soddisfare negli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale dovranno essere:
 1. indice volumetrico medio: 150 mc/ab;
 2. indice territoriale massimo: 1,2 mc/mq; minimo 0,8 mc/mq;
 3. dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze connesse ai nuovi insediamenti:
 - a) S1/2: pari a 4 mq/ab
 - b) S3: pari a 6 mq/ab
 - c) S4: pari almeno a 2,5 mq/ab
 - d) qualora le aree da cedere, in funzione del numero degli abitanti, dovessero raggiungere superfici non funzionali per la realizzazione di dotazioni territoriali efficaci le stesse possono essere accorpate per soddisfare unicamente dotazioni S3 o S4, diversamente possono rientrare tra le superfici fondiarie senza produrre volumetria aggiuntiva ed essere monetizzate.
4. Agli insediamenti destinati ad ospitare servizi di interesse generale (zone G1) si applicano i parametri urbanistico edilizi previsti in sede di pianificazione attuativa, con previsione di:
 - a) indice territoriale massimo: 1,0 mc/mq
 - b) un rapporto di copertura tra superficie coperta e superficie fondiaria di pertinenza non superiore al 50%;
5. Nelle zone omogenee G3 è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,35 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito progetto esecutivo di opera pubblica di iniziativa comunale.

Art. 13.5 - Rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio. Parametri urbanistico edilizi per gli ambiti urbanizzati e di potenziale trasformabilità nei Comuni di classe V, da 1.001 a 1.999 abitanti.

1. Nei Comuni da 1.001 a 1.999 abitanti, negli ambiti urbanizzati e di trasformabilità dovrà essere assicurata per ogni abitante teoricamente insediato o da insediare la dotazione minima per le dotazioni territoriali essenziali parametrata come segue:
2. All'interno dell'ambito urbanizzato:
 - a) Per il Centro matrice:
 1. indice volumetrico medio mc/ab: da determinarsi con Piano particolareggiato a seguito dell'analisi dello stato attuale;
 2. indice fondiario per singola unità edilizia, da determinarsi con Piano particolareggiato a seguito dell'analisi dello stato attuale;
 - b) All'interno delle aree urbane consolidate (zone B di completamento esterne al Centro matrice):
 1. indice volumetrico medio non superiore a 250 mc/ab, con un massimo di 180 mc/ab per le zone B/C;
 2. indice fondiario: gli indici fondiari esistenti vengono incrementati del 20%; con un massimo di 6 mc/mq;
 3. dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze dell'ambito urbanizzato:
 - a) S1/2: pari a 4 mq/ab
 - b) S3: pari a 6 mq/ab
 - c) S4: pari almeno a 1,5 mq/ab
 - d) le aree di cui alle precedenti lettere a e b, preesistenti e confermate possono essere computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, in misura doppia di quella effettiva
3. All'interno degli ambiti di potenziale trasformabilità, nelle aree di intervento comprese nei piani attuativi, le densità edilizie e le dotazioni territoriali essenziali minime da soddisfare negli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale dovranno essere:
 1. indice volumetrico medio: 150 mc/ab;
 2. indice territoriale massimo: 1,0 mc/mq; minimo 0,8 mc/mq;
 3. dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze connesse ai nuovi insediamenti:
 - a) S1/2: pari a 3 mq/ab
 - b) S3: pari a 5 mq/ab
 - c) S4: pari almeno a 2,5 mq/ab

- d) qualora le aree da cedere, in funzione del numero degli abitanti, dovessero raggiungere superfici non funzionali per la realizzazione di dotazioni territoriali efficaci le stesse possono essere accorpate per soddisfare unicamente dotazioni S3 o S4, diversamente possono rientrare tra le superfici fondiarie senza produrre volumetria aggiuntiva ed essere monetizzate.
- 4. Agli insediamenti destinati ad ospitare servizi di interesse generale (zone G1) si applicano i parametri urbanistico edilizi previsti in sede di pianificazione attuativa, con previsione di:
 - a) indice territoriale massimo: 1,0 mc/mq
 - b) un rapporto di copertura tra superficie coperta e superficie fondiaria di pertinenza non superiore al 50%;
- 5. Nelle zone omogenee G3 è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,35 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito progetto esecutivo di opera pubblica di iniziativa comunale.

Art. 13.6 - Rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio. Parametri urbanistico edilizi per gli ambiti urbanizzati e di potenziale trasformabilità nei Comuni di classe VI, fino a 1.000 abitanti.

- 1. Nei Comuni fino a 1.000 abitanti, negli ambiti urbanizzati e di trasformabilità dovrà essere assicurata per ogni abitante teoricamente insediato o da insediare la dotazione minima per le dotazioni territoriali essenziali parametrata come segue:
- 2. All'interno dell'ambito urbanizzato:
 - a) Per il Centro matrice:
 - 1. indice volumetrico medio mc/ab: da determinarsi con Piano particolareggiato a seguito dell'analisi dello stato attuale;
 - 2. indice fondiario per singola unità edilizia, da determinarsi con Piano particolareggiato a seguito dell'analisi dello stato attuale;
 - b) All'interno delle aree urbane consolidate (zone B di completamento esterne al Centro matrice):
 - 1. indice volumetrico medio non superiore a 250 mc/ab, con un massimo di 180 mc/ab per le zone B/C;
 - 2. indice fondiario: gli indici fondiari esistenti vengono incrementati del 20%; con un massimo di 5 mc/mq;
 - 3. dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze dell'ambito urbanizzato:
 - a) S1/2: pari a 4 mq/ab
 - b) S3: pari a 5 mq/ab
 - c) S4: pari almeno a 1,5 mq/ab
 - d) le aree di cui alle precedenti lettere a e b, preesistenti e confermate possono essere computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, in misura doppia di quella effettiva
- 3. All'interno degli ambiti di potenziale trasformabilità, nelle aree di intervento comprese nei piani attuativi, le densità edilizie e le dotazioni territoriali essenziali minime da soddisfare negli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale dovranno essere:
 - 1. indice volumetrico medio: 150 mc/ab;
 - 2. indice territoriale massimo: 1,0 mc/mq;
 - 3. dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze connesse ai nuovi insediamenti:
 - a) S1/2: pari a 3 mq/ab
 - b) S3: pari a 5 mq/ab
 - c) S4: pari almeno a 2,5 mq/ab
 - d) qualora le aree da cedere, in funzione del numero degli abitanti, dovessero raggiungere superfici non funzionali per la realizzazione di dotazioni territoriali efficaci le stesse possono essere accorpate per soddisfare unicamente dotazioni S3 o S4, diversamente possono rientrare tra le superfici fondiarie senza produrre volumetria aggiuntiva ed essere monetizzate.
- 4. Agli insediamenti destinati ad ospitare servizi di interesse generale (zone G1) si applicano i parametri urbanistico edilizi previsti in sede di pianificazione attuativa, con previsione di:
 - a) indice territoriale massimo: 1,0 mc/mq; minimo 0,5 mc/mq,
 - b) un rapporto di copertura tra superficie coperta e superficie fondiaria di pertinenza non superiore al 50%;

5. Nelle zone omogenee G3 è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,35 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito progetto esecutivo di opera pubblica di iniziativa comunale.

Art. 14 - Obbligo di adeguamento del PUC alle nuove disposizioni sulla disciplina delle dotazioni territoriali essenziali. Piano dei Servizi.

1. Tutti i Comuni sono obbligati ad adottare, entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente Legge, una Variante di adeguamento del PUC, denominata Piano dei Servizi, alle nuove disposizioni sulla disciplina delle dotazioni territoriali essenziali.
2. Fanno eccezione all'obbligo di cui al punto 1 i Comuni che abbiano adottato una variante generale al PUC alla data del 31/12/2013, mentre per i Comuni della VI classe l'adeguamento è facoltativo.
3. Nel Piano dei servizi, nelle zone A e B (B1, B2, B3, B4 e B/C) del PUC, come definite all'art.9, andranno applicati i nuovi parametri convenzionali per dedurre il numero degli abitanti presumibilmente insediabili, di cui agli Articoli 13.1-2-3-4-5-6 precedenti.
4. In funzione dei nuovi valori di insediabilità teorica così ottenuti andranno dimensionate le dotazioni territoriali essenziali S1/2, S3 ed S4 relative alle zone A e B.
5. Sia la zona A, sia la B dovranno risultare territorialmente autosufficienti in termini di localizzazione dei Servizi, reperendo prioritariamente all'interno degli ambiti di pertinenza i servizi necessari.
6. Qualora, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona A, fosse dimostrata l'impossibilità di raggiungere le quantità minime prescritte, le stesse vanno reperite nelle contigue zone B.
7. Quando sia dimostrata l'impossibilità, dettratti i fabbisogni comunque già soddisfatti, di raggiungere le predette quantità minime di spazi su aree idonee anche nella zona B, gli stessi vanno reperiti nelle adiacenze immediate della Città consolidata, tenendo conto dei raggi di influenza dei singoli servizi e della strutturazione viaria, eventualmente riclassificando in variante zone C e G prive di Pianificazione attuativa, o zone E, subzone E3, E4 ed E5.
8. La superficie delle aree per servizi reperite al di fuori delle zone A e B va computata per intero.
9. Qualora le aree già classificate S negli strumenti urbanistici, dovessero così risultare eccedenti rispetto ai fabbisogni in tal modo ricalcolati, le stesse potranno essere riclassificate come le zone di appartenenza (A o B), e assumeranno una capacità edificatoria omogenea all'immediato contesto, come specificato nella Legge. In questo caso il Comune, in base alle risultanze della programmazione posta alla base del PUC, o a motivate considerazioni di merito, potrà decidere se entrarne in possesso destinandole a interventi di edilizia economica popolare, dando in concambio alla proprietà crediti edificatori da utilizzare in zone diverse o liberamente commercializzabili.
10. Nel caso in cui si dovessero individuare nuove aree per Servizi, alle stesse, come a quelle riconfermate, si applicheranno invece i principi della perequazione e compensazione.
11. La variante "Piano dei servizi" segue le procedure di approvazione delle varianti non sostanziali, come indicata all'art. 59 della Legge.
12. Per consentire la richiesta celerità, l'incarico per la redazione della variante può essere conferito direttamente da parte del RUP, a condizione che l'affidatario abbia partecipato alla redazione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, o varianti degli stessi, dello stesso Comune nei venti anni precedenti.
13. Gli importi degli onorari degli incarichi non potranno superare le sottoindicate soglie (IVA esclusa):
 - a) Comuni della I classe: 40.000 euro;
 - b) Comuni della II classe: 35.000 euro
 - c) Comuni della III e IV classe: 30.000 euro
 - d) Comuni della V classe: 25.000 euro
 - e) Comuni della VI classe: 20.000 euro
14. I contributi regionale, da erogarsi all'adozione della variante saranno così calibrati:
 - a) Comuni della I e II classe: a totale carico del Comune;
 - b) Comuni della III e IV classe: 50 % dell'importo
 - c) Comuni della V e VI classe: 75 % dell'importo

Art. 15 - Limiti di altezza dei fabbricati e distanza tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestra.

1. Le altezze massime degli edifici e le distanze minime tra pareti prospicienti, per le diverse zone omogenee, sono stabilite come segue:

ZONE A

Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazione aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio, salvo specifiche scelte di merito contenute nel Piano particolareggiato, non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

ZONE B

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare di oltre un livello l'altezza media (dedotte dal calcolo la più alta e la più bassa) degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi.

Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare, da qualsiasi corpo di fabbrica, le seguenti distanze minime:

- Comuni della Classe I, II e III: mt. 10;

- Comuni della Classe IV, V e VI: mt. 8.

È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore della presente Legge o 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 della I, II e III Classe, e a mt. 20 per quelli della IV, V e VI classe, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del codice civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee A e B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile.

EDIFICI RICADENTI IN ALTRE ZONE

Le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici, in relazione alle distanze dei fabbricati.

Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con zone A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A predette.

È prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Art. 16 - Parametri urbanistico edilizi per gli esercizi di vicinato

1. Gli esercizi di vicinato, indipendentemente dal settore merceologico di riferimento, sono individuati sulla base dei seguenti criteri
 - a) nei comuni con oltre 30.000 abitanti sono le strutture con superficie di vendita non superiore a 250 mq;
 - b) nei comuni da 4.001 a 29.999 abitanti sono le strutture con superficie di vendita non superiore a 200 mq;
 - c) nei comuni sino a 4.000 abitanti sono le strutture con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
2. Gli esercizi di vicinato fanno parte dei Servizi strettamente connessi con la residenza (SCR), possono essere localizzati in tutti gli insediamenti che soddisfano esigenze abitative e produttive e sono dotati di parcheggi destinati alla clientela nella misura complessiva di 50 mq ogni 100 mq di superficie di vendita, comprensivi degli spazi di manovra, e, in ogni caso, di almeno uno stallo di sosta.
3. Agli esercizi di vicinato localizzati nel Centro matrice o nel Centro storico non si applicano le prescrizioni di cui al comma 2. In tale ipotesi è inoltre consentita la deroga alle prescrizioni relative alle superfici minime di illuminazione e ventilazione naturale e la sostituzione di queste con idonei impianti di illuminazione e ventilazione artificiale.

4. Il comma 2 non trova applicazione nel caso di mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti in ambito urbanizzato qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei, in tali ipotesi l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi.

Art. 17 - Disposizioni per la rigenerazione e la riqualificazione degli ambiti urbanizzati (Programmi integrati per il Riordino urbano)

1. In fase di redazione del PUC i comuni individuano le Zone B4, costituite da uno o più isolati contigui, nelle quale avviare la riqualificazione con interventi di Ristrutturazione urbanistica.
2. Gli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana sono finalizzati a superare la carenza di infrastrutture e servizi, a eliminare le condizioni di abbandono e degrado edilizio, a rifunzionalizzare aree dismesse o impropriamente utilizzate, a migliorare la capacità di attrazione insediativa e a conferire una specifica identità urbana alle aree oggetto di intervento.
3. La razionalizzazione, la rifunzionalizzazione, la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio e del tessuto esistente, delle periferie, delle aree dismesse e degradate sono volti a favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica dello spazio insediato esistente.
4. Gli interventi di rigenerazione e riqualificazione si attuano attraverso la conservazione, la ristrutturazione edilizia, la demolizione, la ricostruzione di edifici e la ristrutturazione urbanistica, e possono interessare gli insediamenti residenziali, turistici e produttivi, o loro parti.
5. Gli interventi di rigenerazione e riqualificazione sono realizzati attraverso un insieme organico e coordinato di operazioni, finalizzate all'innalzamento complessivo della qualità urbana, paesaggistica e dell'abitare, alla valorizzazione, alla rigenerazione del tessuto economico sociale e produttivo, nel rispetto delle dotazioni territoriali essenziali, secondo principi di sostenibilità economica sociale e ambientale e in applicazione delle disposizioni di cui all'Art. 40 della L.R. n.8/2015.
6. Nelle aree oggetto di intervento sono individuati gli edifici tradizionali e tipici, quelli di valore storico culturale, gli elementi che presentano carattere di significatività e rappresentatività tali da essere meritevoli di salvaguardia e di interventi di valorizzazione, i detrattori della qualità urbana e paesaggistica.
7. Al fine di favorire l'eliminazione delle opere incongrue, degli elementi di degrado e dei detrattori, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, possono trovare applicazione le disposizioni in materia di compensazione o essere riconosciuti crediti edilizi o diritti edificatori contenute nel Titolo I, Capo VII della presente Legge.
8. Nel caso in cui nelle aree oggetto di intervento siano presenti immobili di proprietà privata ovvero appartenenti al patrimonio disponibile di altri enti pubblici, ritenuti necessari per l'attuazione degli interventi, possono trovare applicazione le disposizioni in materia di compensazione di cui al comma 6 o essere definiti accordi negoziali tra enti per lo scambio di aree e diritti edificatori. Gli immobili dismessi possono essere utilizzati per il soddisfacimento del fabbisogno di dotazioni territoriali essenziali e di edilizia residenziale sociale.
9. Al fine di agevolare l'attuazione degli interventi di rigenerazione e riqualificazione i Comuni possono, nelle aree in loro disponibilità, realizzare alloggi per esigenze temporanee per i proprietari degli immobili oggetto di intervento. Gli alloggi utilizzati in via temporanea, possono essere successivamente destinati a soddisfare esigenze di edilizia sociale. Se la realizzazione degli alloggi è avvenuta a cure e spese del soggetto attuatore dell'intervento, cessate le esigenze di utilizzo temporaneo del consorzio gli alloggi possono essere ceduti al Comune.
10. La ristrutturazione urbanistica viene realizzata mediante la formazione di Comparti edificatori nei quali si applica la perequazione ristretta.
11. La Ristrutturazione urbanistica, che può comportare, oltre a un rinnovato rapporto tra vuoti e pieni, la totale ridefinizione della maglia viaria compresa nel perimetro individuato, deve garantire la soddisfazione delle dotazioni territoriali essenziali S3 e S4 per tutta la cubatura realizzata e, relativamente alle S1/S2 perlomeno per la cubatura incrementale concessa in attuazione dell'Art.40 della LR n.8/2015; sempre relativamente alla cubatura incrementale, è inderogabile la realizzazione dei Servizi strettamente connessi con la residenza (SCR) nelle percentuali indicate in funzione della Classe demografica del Comune.

Art. 18 - Attuazione delle politiche di rigenerazione e riqualificazione urbana (Programmi integrati per il Riordino urbano)

1. Nella elaborazione e nell'attuazione degli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, i Comuni favoriscono forme di partecipazione, anche attraverso la stipula di accordi con i privati, e di concertazione tra operatori pubblici e privati attraverso procedure di evidenza pubblica aperte a tutti i soggetti interessati.
2. I piani attuativi di rigenerazione e riqualificazione urbana possono essere proposti su iniziativa pubblica o privata e prevedere la costituzione e il trasferimento di diritti edificatori, in applicazione delle disposizioni in materia di perequazione, compensazione e premialità.
3. L'approvazione dei piani attuativi di rigenerazione e riqualificazione urbana comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere e l'urgenza ed indifferibilità dei lavori. Gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità cessano se le opere non hanno inizio entro il termine di cinque anni dall'entrata in vigore del piano attuativo.
4. Nel caso di piano attuativo di iniziativa privata è necessario il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili, ricompresi nell'area oggetto di intervento, in base all'imponibile catastale. La convenzione urbanistica è stipulata con il consorzio dei proprietari degli immobili ricompresi nell'area oggetto di intervento.
5. Se i proprietari, a seguito di diffida, non partecipano alle operazioni di rigenerazione e riqualificazione urbana e non aderiscono alla formazione del consorzio, l'immobile, individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 7 o in condizioni di degrado tali da costituire pericolo per l'incolumità pubblica, può essere assoggettato alle procedure espropriative. A tal fine, il comune assegna al proprietario un termine non superiore a novanta giorni, decorso infruttuosamente il quale, il consorzio promuove direttamente la procedura espropriativa a proprio favore degli immobili dei proprietari non aderenti.
6. L'indennità di esproprio, posta a carico del consorzio, corrisponde al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti nella convenzione urbanistica. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune o diritti edificatori liberamente commerciabili.
7. Nel caso in cui non sia stata raggiunta la maggioranza richiesta per la approvazione del piano esecutivo di iniziativa privata, il Comune procede di propria iniziativa.

Art. 19 - Disposizioni per gli ambiti urbanizzati per attività produttive (Zone D) e servizi generali (G). Aree ecologicamente attrezzate e Poli funzionali.

1. L'approccio alla disciplina di tali funzioni tiene conto della scelta che parte di attività produttive ed economiche compatibili possono essere insediate nel tessuto urbano e disciplinate come attività minime diffuse negli ambiti urbani con mix di funzioni: il commercio dei piccoli esercizi, l'artigianato diffuso di servizio e laboratoriale, gli uffici professionali, le attività ricettive e ricreative possono agevolmente integrarsi con il tessuto residenziale e dei servizi. Questo tipo di terziario diffuso sarà organicamente rappresentato nelle zone B di ristrutturazione urbanistica e nelle zone C dai Servizi strettamente connessi con la residenza (SCR).
2. Quando tuttavia le esigenze di specializzazione funzionale e la particolare concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive e di servizi generali sono tali da escludere la presenza di abitazioni, per motivi sia di operatività funzionale che per aspetti ambientali, igienico sanitari e della esigenza di soluzioni dedicate per la mobilità di persone e merci, la pianificazione individua ambiti specializzati per attività produttive e servizi generali dove le attività residenziali sono limitate al minimo fisiologico indispensabile.
3. Gli ambiti urbanizzati caratterizzati dalla concentrazione di attività produttive e servizi generali, di rilievo comunale o sovracomunale, sono individuati e disciplinati dal Piano urbanistico, comunale e intercomunale.

4. Nelle aree individuate ai sensi del comma 3 possono essere attuati interventi di completamento, adeguamento e miglioramento delle dotazioni territoriali essenziali, con particolare riferimento alle urbanizzazioni e agli impianti tecnologici esistenti, da realizzarsi attraverso intervento diretto.
5. In presenza di aree dismesse o impropriamente utilizzate possono essere proposti interventi di rigenerazione e riqualificazione finalizzati ad ammodernare, razionalizzare, riorganizzare i complessi esistenti, intervenendo anche sulle pertinenze funzionali, con possibilità di incrementi della superficie utile lorda per la rifunionalizzazione, sempre in chiave produttiva e di servizio, degli edifici esistenti e dismessi.
6. Quando gli ambiti specializzati per le attività produttive sono dotati di infrastrutture, servizi e sistemi non solo conformi alle disposizioni normative vigenti settoriali, ma anche in grado di garantire più elevati livelli di qualità nella tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente, questi ambiti specializzati divengono Aree ecologicamente attrezzate.
7. Le aree produttive di rilievo sovracomunale assumono obbligatoriamente i caratteri delle aree ecologicamente attrezzate, mentre negli altri casi il Comune può individuare le nuove aree da realizzare come ecologicamente attrezzate o stipulare specifici accordi per la trasformazione ecologica delle esistenti.
8. Nel piano urbanistico sono, inoltre, stabiliti incrementi massimi della superficie utile lorda in connessione al raggiungimento dei requisiti definiti per le aree produttive ecologicamente attrezzate.
9. Nel piano sono specificati gli interventi che determinano la necessità di approvazione di piano attuativo e quelli che sono realizzabili attraverso intervento diretto.
10. Nelle stesse aree possono essere proposti interventi di trasformazione in aree ecologicamente attrezzate, con realizzazione di infrastrutture, impianti e servizi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente.
11. Se gli ambiti specializzati per servizi assumono particolari caratteristiche urbanistiche e funzionali, divengono Poli funzionali e sono considerati insediamenti di rilevanza sovracomunale.
12. La Città metropolitana e le Province d'intesa con i Comuni provvedono a individuare quelli esistenti da consolidare, ampliare e riqualificare e gli ambiti idonei per i nuovi.
13. Le Aree ecologicamente attrezzate ed i Poli funzionali sono considerati appartenenti al:
 - territorio urbanizzato quando riguardano aree effettivamente edificate o in costruzione ed i lotti interclusi oggetto di interventi di consolidamento, riqualificazione, ampliamento e nuovo insediamento per sostituzione di rilevanti parti di tessuto urbano esistente;
 - territorio urbanizzabile quando riguardano interventi in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato e sono oggetto di interventi di trasformazione urbanistica sostanziale per l'espansione del tessuto urbano.

Art. 20-1 - Dimensionamento aree di trasformabilità; determinazione degli indici di fabbricabilità territoriale.

1. Nella fase di progettazione del Piano strutturale, la determinazione della quantità di suoli da destinare a futura urbanizzazione deriverà, oltre che dall'analisi delle caratteristiche generali del territorio, dal dimensionamento dei fabbisogni di nuova edilizia residenziale e non, calcolati su un orizzonte ventennale. Sulla base di questi carichi e dell'estensione delle aree così individuate, si perverrà all'indice di fabbricabilità territoriale perequativo da applicare alla totalità delle aree.
2. Nella fase successiva del Piano operativo, le previsioni di cui sopra andranno affinate per orizzonti decennali e quinquennali. Con il Piano operativo si sceglieranno pertanto le aree da urbanizzare per il periodo di vigenza dello stesso, conseguentemente, in applicazione degli indici territoriali di cui agli articoli 13.1-2-3-4-5-6, si perverrà alla perimetrazione dei Comparti nei quali si svilupperà la successiva pianificazione attuativa.
3. Indicativamente, il calcolo dei fabbisogni insediativi da soddisfare, dovrà derivare dalle seguenti analisi:
 - a. Popolazione e famiglie residenti, patrimonio abitativo sulla base dei censimenti dei precedenti 50 anni, con riferimento a:
 1. popolazione residente per sesso
 2. età media per sesso

3. famiglie residenti,
 4. numero componenti per famiglia
 5. abitazioni occupate e non occupate
 6. totale abitazioni.
- b. Popolazione e famiglie residenti sulla base delle risultanze anagrafiche
1. popolazione residente per sesso
 2. età media per sesso
 3. famiglie residenti
 4. numero componenti per famiglia
 5. famiglie per tipologia
 6. famiglie per classe d'età dell'intestatario
- L'utilizzo (consentito dalle disposizioni vigenti) dei dati individuali dell'anagrafe consentirebbe di effettuare una discesa di scala dell'analisi sulla tipologia delle famiglie (famiglie nucleari per numero componenti e classe d'età del capofamiglia; famiglie unipersonali per sesso e classe d'età, mamme sole con figli, padri soli con figli, ecc. per porzioni significative del territorio comunale (centro matrice e altre zone urbanistiche). Indicatori che consentono il necessario affinamento dell'informazione di base in sede di determinazione dei fabbisogni, ma soprattutto permettono al pianificatore di avere un quadro/scenario ricco e diversificato delle caratteristiche demo-sociali della gente che risiede nelle diverse aree territoriali sulle quali deve prendere decisioni.*
- c. previsioni, per il ventennio successivo, dei residenti delle famiglie, tipologia per numero di componenti e del numero di famiglie;
- d. analisi dei fabbisogni, distinti in:
1. fabbisogno addizionale;
 2. fabbisogno da sostituzione;
 3. fabbisogno derivante da nuovi insediamenti di tipo produttivo.
- e. il fabbisogno addizionale è determinato da diverse esigenze quali:
1. soddisfare la domanda di abitazioni derivante dall'aumento di popolazione o comunque di nuove iscrizioni previste nel periodo di validità del Piano;
 2. soddisfare la domanda di abitazioni derivante da trasformazioni sociali di tendenza generale come la riduzione del numero di componenti delle singole famiglie a fronte di un incremento dei nuclei familiari;
 3. eliminare le coabitazioni e il sovraffollamento.
- f. il fabbisogno di sostituzione corrisponde al numero di abitazioni necessarie per sopperire alla riduzione di alloggi derivante da interventi di demolizione, di fusione e di recupero del patrimonio edilizio degradato o comunque inadeguato;
- g. relativamente al terzo vanno fatte opportune considerazioni in merito al possibile insediamento nel territorio di nuove attività produttive, come in seguito alla perdita di quelle esistenti.
4. Valutato il fabbisogno complessivo andranno dedotte le dotazioni volumetriche esistenti nel territorio urbanizzato e la porzione di volumetria ancora realizzabile in esso, sia come nuova costruzione sia come edilizia di sostituzione. Il valore rimanente sarà quello in base alla quale si potrà valutare l'entità delle zone da urbanizzare nei tempi programmati.
5. Gli scenari demografici come sopra indicati andranno estesi all'area più vasta in cui è compreso il territorio del Comune in esame (Unione di Comuni o ambito di pianificazione intercomunale)

Art. 20-2 - Determinazione dell'insediabilità turistica per i Comuni costieri.

1. Al fine di determinare il fabbisogno di ricettività alberghiera ed extra-alberghiera, nonché di residenze per le vacanze e il tempo libero, occupate a fini turistico ricreativi saltuariamente o per periodi limitati di tempo, possono essere realizzati negli ambiti urbanizzati e in quelli di potenziale trasformabilità strutture ricettive turistiche, che ove localizzate all'interno della fascia costiera, come definita e individuata dal Piano paesaggistico regionale, se di nuova urbanizzazione, dovranno essere preferibilmente localizzate in contiguità con quelle eventualmente esistenti, completandole, o con i centri abitati.
2. Per i Comuni costieri, la capacità insediativa turistica aggiuntiva, oltre a quella residenziale ordinariamente calcolata per il PUC, è calcolata sulla fruibilità ottimale del litorale determinata con i seguenti indici di balneazione:
 - 0,15 posti bagnante/ml per costa rocciosa;
 - 0,10 posti bagnante/ml per spiaggia sassosa con scogli isolati;
 - 0,3 posti bagnante/ml per spiagge sabbiose con profondità compresa fra i 5 e i 10 metri;
 - 1 posto bagnante per spiagge sabbiose profonde fino a 20 metri;
 - 2 posti bagnante/ml per le spiagge sabbiose superiori a 20 metri di profondità.

- nessun posto bagnante/ml per le coste inaccessibili dal mare (es. falesie, scogliere impraticabili, terreni franosi).
- 3. In sede di definizione del fabbisogno, oltre all'estensione e alle caratteristiche della fascia costiera, come indicato al comma 2, dovranno essere analizzati i seguenti elementi:
 - a) la popolazione residente stabilmente nel territorio comunale e quella fluttuante nella stagione turistica;
 - b) la presenza di ulteriori beni paesaggistici, culturali e di risorse naturali, analizzati sotto gli aspetti di attrattori e contemporaneamente di riduttori della fruibilità balneare per la presenza di elementi da sottoporre a tutela assoluta. I diversi tratti di costa andrebbero pertanto classificati in funzione dell'importanza biologica e paesaggistica, prevedendo gradienti di riduzione percentuale dell'insediabilità determinata al comma 2, in funzione della presenza simultanea di fattori ambientali da tutelare.
- 4. Ad ogni bagnante così calcolato andrà quindi attribuito un volume pari a 60 mc, di cui 55 mc per residenza/ricettività e 5 mc per servizi connessi.
- 5. L'80 % dei volumi così determinati andrà destinato a strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere, il 20% per le case vacanze.
- 6. Non è consentita la localizzazione di nuovi insediamenti di interesse turistico all'interno della fascia di 300 metri dalla linea di battigia marina, nella quale sono consentiti unicamente gli interventi esplicitamente previsti dalle disposizioni della presente legge. E' sempre consentita la trasformazione delle residenze per vacanze e il tempo libero, esistenti o da realizzare, in strutture ricettive alberghiere.
- 7. In sede di pianificazione delle volumetrie così determinate dovranno essere rispettivamente sottratte, per ognuna delle tipologie di cui al comma 5, quelle già legittimamente realizzate sull'intero territorio comunale.
- 8. Qualora la volumetria già realizzata per una delle tipologie ecceda quella determinata ai sensi del presente articolo, non saranno consentite altre realizzazioni per quella tipologia. Il 50 per cento di tale eccedenza deve essere sottratta dal calcolo della volumetria relativa alla restante tipologia.
- 9. Il dimensionamento del fabbisogno di ricettività al di fuori della fascia costiera è giustificato e proporzionato alle effettive vocazioni potenziali del territorio. In questo caso la capacità insediativa massima è dimensionata, mediante uno studio apposito, in relazione agli attrattori ambientali e culturali presenti sul territorio e ai flussi di visitatori attuali e potenziali.

Art. 21 - Disposizioni per la qualità dei servizi turistici.

- 1. I servizi turistici sono caratterizzati dalla presenza di strutture ricettive alberghiere ed extraalberghiere.
- 2. La progettazione dei nuovi servizi e gli interventi di riqualificazione urbanistica e paesaggistica degli insediamenti turistici esistenti devono essere finalizzati al raggiungimento degli obiettivi di un sistema turistico-ricettivo sostenibile, secondo gli indirizzi del Programma per l'Ambiente delle Nazioni Unite (UNEP), 'Making Tourism More Sustainable – A Guide for Policy Makers', adottato a Parigi nel 2005, perseguendo le seguenti finalità:
 - a) migliorare e diversificare la dotazione di servizi, attrezzature pubbliche e private con l'obiettivo di diminuire il carattere di stagionalità;
 - b) prevedere lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio attraverso l'utilizzo degli insediamenti esistenti quali centri urbani, paesi, frazioni e agglomerati, insediamenti sparsi del territorio rurale e grandi complessi inutilizzati del territorio minerario;
 - c) prevedere lo sviluppo di infrastrutture per la diffusione della mobilità a basso impatto ambientale con particolare riguardo per quella elettrica e ibrida.
- 3. I piani e i progetti perseguono le finalità di cui al comma 2 attraverso:
 - a) interventi di riqualificazione urbanistica e paesaggistica, riferiti al disegno urbano, ripartendo dai vuoti e riprogettando gli insediamenti esistenti dotandoli di servizi, spazi aperti e verde attrezzato, integrato con le attività commerciali e terziarie, creando connessioni attraverso percorsi ciclabili e pedonabili in modo da realizzare una rete servizi che restituisca qualità e razionalità all'insediamento, e privilegiando, nel caso di interventi di completamento, le strutture alberghiere;
 - b) interventi finalizzati alla conversione delle residenze per le vacanze e il tempo libero in strutture di tipo alberghiero, anche diffuse sul territorio, prevedendo idonee dotazioni e servizi;
 - c) interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici con particolare riferimento al regime di climatizzazione estiva, da realizzare possibilmente con l'impiego di sistemi passivi.

Art. 22 - Parametri urbanistico edilizi per gli ambiti urbanizzati e di trasformabilità a destinazione produttiva.

1. I parametri, le densità edificatorie e le dotazioni territoriali essenziali minime da soddisfare negli insediamenti a destinazione produttiva e destinati ad accogliere le funzioni artigianali, industriali e commerciali sono stabiliti secondo i criteri indicati nei commi seguenti.
2. Nelle aree di intervento a seguito di piano attuativo ad uso artigianale e industriale si osservano i seguenti parametri:
 - a) rapporto di copertura tra superficie coperta e superficie fondiaria di pertinenza non superiore al 50 per cento;
 - b) superficie utile agibile non superiore al 65 per cento della superficie fondiaria di pertinenza, parte della superficie utile agibile potrà essere utilizzata per la realizzazione di unità abitative di dimensione non superiore a 90 mq;
 - c) dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze connesse ai nuovi insediamenti a destinazione produttiva:
 - a) S1/2 pari almeno al 5 per cento dell'intera superficie territoriale dell'area di intervento;
 - b) S3 pari almeno al 5 per cento dell'intera superficie territoriale dell'area di intervento;
 - c) S4 parcheggi di pertinenza degli edifici e asserviti all'attività artigianale e industriale 1 mq per ogni 2 mq di superficie utile agibile;
3. Le strutture di vendita sono così classificate:
 - a) nei comuni con oltre 30.000 abitanti o nel caso di medie e grandi strutture di vendita nei comuni facenti parte della città metropolitana sono definite:
 1. medie strutture di vendita le strutture con superficie di vendita oltre i 251 mq e fino a 2.500 mq;
 2. grandi strutture di vendita le strutture con superficie di vendita superiori a 2.501 mq;
 - b) nei comuni da 4.001 a 29.999 abitanti:
 1. medie strutture di vendita le strutture con superficie di vendita compresa oltre i 201 mq e 1.500 mq;
 2. grandi strutture di vendita le strutture con superficie di vendita superiori a 1.501 mq;
 - c) nei comuni da 2.001 sino a 3.999 abitanti:
 1. medie strutture di vendita le strutture con superficie di vendita compresa tra 151 e 1.000 mq;
 2. grandi strutture di vendita le strutture con superficie di vendita superiori a 1.001 mq;
 - d) nei comuni sino a 2.000 abitanti:
 1. medie strutture di vendita le strutture con superficie di vendita compresa tra 151 e 600 mq;
 2. grandi strutture di vendita le strutture con superficie di vendita superiori a 601 mq;
4. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, inclusi i locali frequentabili dai clienti e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici.
5. I parametri, le densità edificatorie e le dotazioni territoriali essenziali minime da soddisfare negli insediamenti a destinazione produttiva destinati ad accogliere le funzioni commerciali, sono:
 - a) rapporto di copertura tra superficie coperta e superficie fondiaria di pertinenza non superiore al 50 per cento;
 - b) dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze connesse ai nuovi insediamenti a destinazione produttiva:
 - a) S1/2 pari almeno al 5 per cento dell'intera superficie territoriale dell'area di intervento;
 - b) S3 pari almeno al 5 per cento dell'intera superficie territoriale dell'area di intervento;
 - c) S4 parcheggi di pertinenza degli edifici e asserviti all'attività commerciale: 1 mq per ogni 4 mq di superficie non di vendita, oltre a 1 mq ogni 2 mq di superficie di vendita, comprensivi delle corsie e degli spazi di manovra.

Art. 23 - Disposizioni per la qualità negli insediamenti produttivi

1. La qualità negli insediamenti produttivi si persegue attraverso interventi che migliorino lo stato dell'ambiente e del paesaggio in rapporto con le aree destinate ad ospitare funzioni artigianali, industriali, commerciali, attraverso la riduzione delle emissioni, dei rifiuti, un utilizzo efficiente dell'energia e delle risorse naturali.
2. Nella pianificazione degli interventi edilizi sono considerati i seguenti aspetti:

- a) controllo della frammentazione paesaggistica, rispetto della biodiversità, dell'integrità delle componenti ambientali e delle connessioni ecologiche;
 - b) risparmio del suolo attraverso sviluppo di economie di agglomerazione e prossimità;
 - c) cura degli aspetti morfologici, formali, volumetrici, cromatici e materici;
 - d) cura delle aree di frangia e riduzione delle interferenze visive anche con introduzione di elementi finalizzati alla mitigazione dell'impatto;
 - e) mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno al 50 per cento della superficie del lotto di pertinenza al netto dell'ingombro dell'edificio al fine di consentire l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche;
 - f) previsione di idonei collegamenti con le reti di trasporto e di una adeguata disponibilità idrica e di energia;
 - g) previsione di interventi finalizzati alla costituzione di reti energetiche intelligenti caratterizzate da alti livelli di autoconsumo, forte integrazione delle fonti energetiche rinnovabili e gestione razionale dell'energia.
3. Gli interventi di cui al comma 2 sono diretti alla salvaguardia del sistema produttivo in essere garantendone prioritariamente l'adeguamento tecnologico e le reali esigenze di ampliamento.
4. La localizzazione delle medie strutture di vendita avviene nel rispetto dei seguenti criteri:
- a) la capacità di assorbimento, da parte delle reti di trasporto presenti nel territorio del comune e in quello dell'ambito di interesse sovracomunale, del carico di utenze potenziali connesso al nuovo esercizio;
 - b) il livello di emissioni inquinanti, comprensivo dell'incremento dovuto alla movimentazione veicolare attesa dalla nuova struttura di vendita;
 - c) la compatibilità con le esigenze di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici, con il divieto di realizzare nuovi edifici all'interno dei centri matrice.
5. In seguito a valutazioni di ordine urbanistico territoriale basate sulla scelta di un modello di sviluppo del territorio, l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita non è più consentita su tutto il territorio regionale..

Art. 24 - Ulteriori parametri urbanistico edilizi

1. Agli insediamenti destinati ad ospitare servizi di interesse generale (sottozone G1) si applicano i parametri urbanistico edilizi previsti in sede di pianificazione attuativa, con previsione di:
- a) un rapporto di copertura tra superficie coperta e superficie fondiaria di pertinenza non superiore al 50 per cento;
 - b) Dotazioni territoriali essenziali minime per il soddisfacimento delle esigenze connesse ai nuovi insediamenti:
 - 1) S1/2 pari almeno al 5 per cento dell'intera superficie territoriale dell'area di intervento;
 - 2) S3 pari almeno al 5 per cento dell'intera superficie territoriale dell'area di intervento;
 - c) parcheggi di pertinenza degli edifici e asserviti all'attività 1 mq per ogni 2 mq di superficie utile agibile, comprensivi delle corsie e degli spazi di manovra.

Art. 25 - Fasce e zone di rispetto a tutela della sicurezza e dell'incolumità

1. Al fine di garantire la visibilità e consentire gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali infrastrutture, a protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno dei centri abitati il Piano urbanistico, comunale o intercomunale prevede una adeguata fascia di rispetto, comunque non inferiore a quella disposta dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della strada). Il Piano urbanistico, comunale o intercomunale riporta la perimetrazione del centro abitato come definito dal decreto legislativo n. 285 del 1992 e secondo le indicazioni di cui alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 29 dicembre 1997, n. 6709/97 (Direttive in ordine all'individuazione dei tratti di strade statali, regionali e provinciali all'interno dei centri abitati, a seguito dell'entrata in vigore delle modifiche al regolamento di attuazione del nuovo codice della strada. (Decreto del Presidente della Repubblica 16 settembre 1996, n. 610)).
2. Nelle aree ricomprese negli ambiti urbanizzati e nei nuovi insediamenti la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade extraurbane principali non deve essere inferiore a 10,00 metri, riducibili a 6 metri in particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico.
3. Nelle fasce di rispetto stradale, rappresentate nel Piano urbanistico, comunale o intercomunale, non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni, la ricostruzione o l'ampliamento degli edifici esistenti, salvo quanto previsto dal comma 6, e trovano, inoltre, applicazione gli ulteriori limiti previsti dal decreto legislativo n. 285 del 1992.

4. Il Piano Urbanistico, comunale o intercomunale, può prevedere che nelle fasce di rispetto stradale siano realizzati percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, interventi tesi a raccordare in termini ecologici, funzionali e percettivi l'infrastruttura con i contesti attraversati, parcheggi pubblici, impianti per la distribuzione di carburante o per il lavaggio delle autovetture.
5. Nel piano urbanistico, comunale o intercomunale, è rappresentata e disciplinata la fascia di rispetto ferroviaria, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto), nella quale, comunque, non è comunque ammessa la realizzazione di nuove costruzioni, la ricostruzione o l'ampliamento degli edifici esistenti. Possono essere autorizzate riduzioni alle distanze prescritte dalle norme vigenti ai sensi e nei termini previsti dell'articolo 60 del decreto del Presidente della Repubblica n. 753 del 1980.
6. Negli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale e ferroviaria, il Piano Urbanistico, comunale o intercomunale può prevedere aumenti di volume non superiori al 20 per cento del volume preesistente, unicamente per sistemazioni igieniche o tecniche e a condizione che gli ampliamenti si sviluppino sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare, o mediante sopraelevazione.
7. Nel piano urbanistico, comunale o intercomunale, è rappresentata e disciplinata la fascia di rispetto cimiteriale comunque non inferiore a quanto previsto dall'articolo 338 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), e pari a 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale.
8. Nella fascia di rispetto cimiteriale non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni, la ricostruzione o l'ampliamento degli edifici esistenti. Nella fascia di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale.
9. La fascia di rispetto cimiteriale può essere ridotta unicamente previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale (ASL) e non oltre il limite di 50 metri esclusivamente per la costruzione di nuovi cimiteri o per le parti in ampliamento di quelli già esistenti per consentire la realizzazione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie.
10. Nel rispetto delle normative di settore, Il Piano urbanistico, comunale o intercomunale, determina, le fasce di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri e pericolosi, agli impianti di gestione dei rifiuti, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e le caratteristiche delle colture arboree da piantare in dette fasce.
11. Nelle fasce di rispetto di cui ai commi 1, 5, 7 e 10 possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.
12. Le aree comprese nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo possono essere computate, ai fini della edificabilità realizzabile nelle aree limitrofe, comunque è ammessa la traslazione della potenzialità edificatoria in qualsiasi area trasformabile del territorio comunale.
13. Nel Piano urbanistico, comunale o intercomunale, è rappresentata e disciplinata la fascia di rispetto aeroportuale, nel rispetto delle disposizioni del regio decreto 30 marzo 1942, n. 327 (Codice della navigazione) e successive modifiche ed integrazioni, dei regolamenti dell'Ente nazionale per l'aviazione civile e dei piani di rischio.
14. Le fasce di rispetto a tutela della sicurezza e dell'incolumità non previste dal presente articolo sono disciplinate dalla vigente normativa statale e regionale.

Art. 26 - Fascia di rispetto a tutela dei territori costieri, dei fiumi e dei laghi

1. Nel Piano urbanistico, comunale o intercomunale, è rappresentata la fascia di rispetto a tutela dei territori costieri, vincolata paesaggisticamente dall'articolo 142, comma 1 lettera a) del decreto legislativo n. 42 del 2004 e successive modifiche e integrazioni, fissata in 300 metri dalla linea della battigia e sottoposta a vincolo di integrale conservazione nella quale è vietato ogni intervento di nuova edificazione.
2. Nelle isole minori di Sant'Antioco, San Pietro, La Maddalena e Santo Stefano gli interventi di nuova edificazione sono vietati nella fascia ricompresa nei 150 metri dalla linea di battigia.
3. È, inoltre, vietata ogni nuova edificazione:
 - a) nella fascia di rispetto dei fiumi compresi in un apposito elenco approvato dalla Giunta regionale tra quelli iscritti negli elenchi di cui al regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 (Testo unico delle disposizioni di legge sulla acque e impianti elettrici), fissata in 150 metri dagli argini o dalle sponde;

- b) nella fascia di rispetto dei laghi naturali e degli invasi artificiali, con esclusione di quelli a scopo irriguo o zootecnico e delle vasche di raccolta, fissata in 300 metri dalla linea di battigia;
 - c) all'interno del perimetro delle zone umide incluse nell'elenco di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976 n. 448 (Esecuzione della convenzione relativa alle zone umide di importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971);
 - d) nella fascia di rispetto delle lagune, degli stagni e delle zone umide diverse da quelle di cui alla lettera c), fissata in 150 metri dalla linea di battigia;
 - e) nelle isole minori della Sardegna, con esclusione delle isole di Sant'Antioco, San Pietro, La Maddalena e Santo Stefano.
4. Non sono soggetti al vincolo di integrale conservazione le aree già ricadenti nelle zone omogenee A, B, nonché nelle zone C, D, G e H contermini agli abitati, come individuate dall'art. 12 del presente Allegato A negli strumenti urbanistici vigenti alla data di approvazione della presente legge.
5. Sono, altresì, esclusi dal vincolo di inedificabilità di cui ai commi 1, 2 e 3 lettere a), b), c), d) i comuni i cui centri abitati, così come storicamente sviluppatisi e come individuati dai rispettivi strumenti urbanistici vigenti, siano contermini al mare, ai fiumi, alle lagune, agli stagni e alle zone umide; in sede di pianificazione tali comuni possono individuare, anche all'interno delle fasce di rispetto sopra indicate, ambiti suscettibili di nuova urbanizzazione purché contigui all'ambito urbanizzato; gli ambiti di potenziale trasformabilità non possono essere individuati in presenza dei vincoli di cui al comma 5 lettere c), d) ed e);
6. Nelle fasce di rispetto individuate ai sensi del presente articolo sono, in ogni caso, ammessi:
- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo;
 - b) gli interventi di prevenzione e tutela della salute e dell'incolumità pubblica;
 - c) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale, finalizzati alla salvaguardia dei beni tutelati paesaggisticamente o al ripristino degli ecosistemi;
 - d) gli interventi in attuazione dei piani e progetti di opere pubbliche o di iniziativa pubblica, con particolare riferimento alle strutture necessarie per garantire le dotazioni territoriali essenziali, a condizione che sia dimostrata la impossibilità di una localizzazione alternativa;
 - e) gli interventi finalizzati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali essenziali all'interno dei piani di risanamento urbanistico di cui all'articolo 32 della legge regionale n. 23 del 1985 e successive modifiche e integrazioni ;
 - f) gli interventi di ristrutturazione, di razionalizzazione e di incremento delle volumetrie, in misura non superiore al 10 per cento delle volumetrie ricettive già realizzate, purché strettamente funzionali al miglioramento della offerta turistica, all'adeguamento delle strutture turistico ricettive esistenti o delle residenze per il tempo libero e le vacanze da trasformare, conformemente al piano paesaggistico regionale, in strutture turistico ricettive e, in ogni caso, a condizione che i nuovi volumi siano realizzati in arretramento rispetto all'edificio o al complesso edilizio esistente e, ove possibile, oltre le fasce di rispetto di cui al presente articolo;
 - g) gli interventi di realizzazione delle pertinenze di cui all'articolo 817 del codice civile;
 - h) gli interventi edilizi strettamente necessarie agli impianti di acquicoltura e, comunque, di utilizzazione produttiva del mare, dei fiumi, degli stagni, delle lagune e delle zone umide;
 - i) gli interventi previsti nei piani di utilizzo dei litorali a condizione che le strutture a servizio della balneazione siano di facile rimozione e i parcheggi non comportino alterazione permanente e reversibile dello stato dei luoghi.
7. Nel Piano Urbanistico, comunale o intercomunale, sono rappresentate le fasce di rispetto a tutela dei beni di cui al presente articolo.
8. Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto possono costituire aree di cessione rispetto alle dotazioni territoriali essenziali con vincolo di destinazione S3, Verde pubblico attrezzato.

Art. 27 - Fascia di rispetto a tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

1. È altresì vietata ogni nuova edificazione nelle seguenti fasce di rispetto:
 - a) lungo il corso dei fiumi non ricompresi nell'elenco di cui all'articolo 96, comma 3, lettera a), dei torrenti non arginati per una profondità di 50 metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
 - b) lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di 25 metri dagli argini;
 - c) lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati, per una profondità di 10 metri dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di 25 metri in mancanza di argini.
2. Nelle fasce di tutela individuate previste dal comma 1 trovano, inoltre, applicazione, le ulteriori previsioni delle norme di attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino unico

regionale (PAI), del Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) e nel Piano stralcio delle fasce fluviali (PSFF).

3. L'ambito di tutela dei corpi idrici sotterranei è individuato come le porzioni di territorio ove i corpi idrici sotterranei sono in più diretta comunicazione con le acque superficiali, essi sono generalmente indicati nella Carta tecnica regionale (CTR 1:10.000) con i seguenti toponimi:
 - *Fontana, fontana.*
 - *Mitza,*
 - *Sorgente.*
4. Nelle aree come individuate al punto 3, ed appositamente verificate, sono vietati:
 - a) gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
 - b) il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici;
 - c) l'insediamento di industrie o depositi che trattano fluidi o sostanze idrosolubili che possono inquinare la falda in caso di sversamenti accidentali.
5. La realizzazione di infrastrutture interratoe o in trincea (ad es. sottopassi stradali) che possono produrre interferenze sul flusso idrico della falda freatica per uno sviluppo lineare superiore a m 100, è da sottoporre a Studio di Impatto Ambientale.
6. La costruzione di case rurali non allacciabili alla rete di pubbliche fognature recapitanti al depuratore, nonché la realizzazione di allevamenti (aziendali o industriali) è subordinata ad indagine preventiva sulla permeabilità locale del suolo e a provvedimenti tecnici che garantiscano contro i rischi, anche accidentali, di inquinamento del suolo.
7. In tutti i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, pubblici o privati, si prescrive che la superficie destinata alla sosta di veicoli sia pavimentata in modo tale da renderla completamente impermeabile e che le acque meteoriche di "prima pioggia" (orientativamente i primi 10 minuti di pioggia) siano raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere. La norma vale inoltre per tutte quelle superfici dove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti (quali ad esempio i piazzali dei distributori di carburanti o delle officine di riparazione dei veicoli). Sono ammesse pavimentazioni permeabili per le corsie di accesso e di manovra dei parcheggi.
8. In tutti i casi di realizzazione o rifacimento di reti fognarie si prescrive che queste (condutture, pozzetti e ogni altro elemento) siano realizzate a tenuta, in modo da garantire dal rischio di infiltrazioni nel sottosuolo.

Art. 28 - Cunei verdi nella Città metropolitana

1. Gli spazi vuoti esistenti lungo i confini comunali interni alla Città metropolitana, come indicati nel Piano paesaggistico Ambito 1, vanno conservati per una fascia di profondità variabile non inferiore a dieci metri per parte rispetto alla linea di confine, al fine di contrastare la tendenziale saldatura a macchia d'olio delle periferie urbane, attraverso la costruzione di fasce verdi o altre tipologie di spazi aperti pubblici, anche al fine di riconfigurare i limiti dell'edificato.
2. All'interno delle fasce costituenti i cunei verdi vige il vincolo di inedificabilità. Sono fatte salve le costruzioni preesistenti se legittime; in caso di demolizione l'eventuale ricostruzione deve essere realizzata esternamente al cuneo verde.
3. Sugli edifici compresi nelle fasce di cui al punto precedente sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.
4. Le aree comprese all'interno di queste fasce costituiscono aree di cessione rispetto alla dotazione di urbanizzazioni primarie e secondarie previste dal PUC.
5. Le superfici a servizi situate nelle fasce di rispetto concorrono a costituire le dotazioni territoriali essenziali di cui all'art.12 del presente Allegato A.
6. Nelle aree interessate dai cunei verdi è ammessa la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati, giardini di quartiere.

Art. 29 - Permeabilità dei suoli

1. Nei casi di trasformazione dei terreni (in particolare quando un suolo permeabile viene in parte impermeabilizzato) va previsto un sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento.

2. Tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici ecc.) oltre ad ogni necessario adeguamento delle reti idriche scolanti.
3. Di norma non è ammesso il convogliamento delle acque bianche direttamente in fognatura in tutti i casi di trasformazione di aree agricole in aree urbanizzate. Anche nelle zone consolidate l'utilizzo dei parametri edilizi è subordinato alla verifica della permeabilità dei suoli che favorisca la massima previsione di superfici permeabili.

Art. 30 - Valutazione di compatibilità ambientale

1. Le fattispecie per le quali, a cura dei titolari delle istanze finalizzate a trasformazioni edilizie ed urbanistiche, ivi comprese le attività estrattive e la realizzazione di opere infrastrutturali, deve essere documentata la compatibilità con l'ambiente in rapporto alle proposte modificazioni del territorio e/o delle attività e funzioni conseguentemente da insediarsi, sono previste dalle specifiche norme di zona, o dalle disposizioni normative annesse ai regolamenti comunali e/o eventuali piani di settore, che specificano altresì le relative modalità di presentazione.
2. Oggetto di individuazione, valutazione e verifica della compatibilità con l'ambiente sono i seguenti elementi:
 - a) effetti di degrado qualitativo delle acque sotterranee in relazione alle condizioni di vulnerabilità intrinseca del contesto territoriale interessato;
 - b) effetti di degrado quantitativo in relazione alle potenzialità degli acquiferi sotterranei, o alle ripercussioni sul fenomeno di subsidenza del suolo;
 - c) effetti di degrado qualitativo dei corpi idrici di superficie;
 - d) effetti di squilibrio sugli ecosistemi e di depauperamento del patrimonio floro-faunistico;
 - e) ripercussioni sulle condizioni di carico idraulico dei bacini interessati;
 - f) effetti di inquinamento atmosferico generale e locale derivanti da emissioni od esalazioni odorogene;
 - g) effetti di inquinamento acustico derivanti da lavorazioni, impianti tecnologici, attività umane, movimentazioni di merci e spostamento di mezzi;
 - h) effetti di rumorosità ambientale derivanti dal traffico veicolare;
 - i) effetti di degrado del territorio ed inquinamento del suolo derivanti dal deposito di rifiuti.
 - j) Per ciascuno degli impatti evidenziati dovranno essere infine descritti i dispositivi tecnologici o gli accorgimenti operativi per attenuarne gli effetti e dovranno essere documentati i risultati attesi.

Art. 31 - Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale

1. Sono interessati alla misurazione della compatibilità ambientale tutti i progetti di trasformazione urbanistica e territoriale che interessano l'intero territorio comunale.
2. Sono quindi soggetti a valutazione di compatibilità tutti gli interventi ricadenti nel territorio comunale riconducibili alle seguenti tipologie:
 - lavori per i quali siano previsti movimenti di terra di entità superiore a 10.000 mc se compresi in zone C, D, E, F, G;
 - impianti per la distribuzione della elettricità con linee di alta tensione;
 - impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti;
 - impianti agro-zootecnici per i quali è prevista una cubatura superiore a 3.000 mc;
 - punti di ristoro;
 - invasi d'acqua di capacità superiore a 10.000 mc;
 - viabilità di interesse sovracomunale.
3. Al momento della presentazione del progetto dovrà essere allegato uno studio per la misurazione della compatibilità ambientale. Lo studio dovrà contenere tutti i dati informativi necessari per una corretta descrizione dell'intervento e per inquadrarlo sotto il profilo ambientale, le specifiche valutazioni dell'impatto che lo stesso può indurre e le adeguate misure per eliminare e/o contenere i possibili effetti negativi.
4. Zone D
Lo studio, allegato al progetto del piano attuativo, deve contenere:
 - a) descrizione dettagliata dell'ambito di intervento con particolare riferimento ai valori ambientali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli in relazione al tipo e alla quantità di eventuali residui liquidi, solidi e gassosi;

- b) descrizione dell'intervento proposto e illustrazione delle scelte progettuali in riferimento alla localizzazione degli edifici, della viabilità e delle aree da destinare a verde pubblico;
- c) valutazione dell'inserimento dell'intervento in relazione all'edificazione urbana limitrofa, dell'eventuale inquinamento acustico e di tutte le altre possibili alterazioni sull'ambiente circostante;
- d) misure per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per rendere minimo l'impatto sfavorevole sull'ambiente.

5. Zone E

Per gli interventi di edificazione di aziende agro-zootecniche e per gli altri interventi sopra elencati, compatibili con la destinazione della zona omogenea, lo studio allegato al progetto deve contenere:

- a) descrizione dettagliata dell'ambito di intervento con particolare riferimento ai valori naturalistici e agli aspetti percettivi e descrizione delle componenti ambientali soggette ad impatto (acqua, aria, suolo e sottosuolo) tenendo conto dell'attuale utilizzazione di tali risorse;
- b) descrizione dell'intervento proposto e di eventuali alternative di localizzazione;
- c) verifica del rispetto delle norme esistenti in materia ambientale in relazione all'opera ed alla zona di intervento;
- d) valutazione del tipo e della quantità di eventuali inquinamenti residui liquidi, solidi, gassosi e degli odori derivanti dall'attività prevista nell'intervento proposto;
- e) valutazione delle modificazioni permanenti o temporanee dell'ambiente agro - forestale;
- f) adeguate misure per eliminare i possibili effetti negativi e, se non eliminabili, per rendere minimo l'impatto sfavorevole sull'ambiente e sul paesaggio.

6. Zone C-G

Lo studio, allegato al progetto del piano attuativo, deve contenere:

- a) descrizione dettagliata dell'ambito di intervento con particolare riferimento ai valori ambientali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli in relazione al tipo e alla quantità di eventuali residui liquidi, solidi e gassosi;
- b) descrizione dell'intervento proposto e illustrazione delle scelte progettuali in riferimento alla localizzazione degli edifici, della viabilità e delle aree da destinare a verde pubblico;
- c) valutazione dell'inserimento dell'intervento in relazione all'edificazione urbana limitrofa, dell'eventuale inquinamento acustico e di tutte le altre possibili alterazioni sull'ambiente circostante;
- d) misure per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per rendere minimo l'impatto sfavorevole sull'ambiente;
- e) misure per salvaguardare la copertura arborea eventualmente esistente, con la prescrizione che tutti gli alberi tipici della vegetazione mediterranea con diametro maggiore di 25 cm, o altre dimensioni se specificamente indicate nelle norme di zona, se non è possibile conservarli nel sito originario devono essere reimpiantati nell'ambito della stessa zona o in aree adibite a verde pubblico.
- f) Deve essere inoltre dimostrato il rispetto delle particolari norme di tutela ambientale delle singole sottozone.

Art. 32 - Vincolo idrogeologico

1. Il Piano Urbanistico comunale o intercomunale, riporta nella cartografia di piano, con funzione ricognitiva, la perimetrazione vigente del vincolo idrogeologico.

Art. 33 - Ufficio del Piano e Condotta urbanistica.

1. Nei Comuni singoli o associati, superiori a 10.000 abitanti (comprese le Frazioni), la composizione dell'Ufficio del Piano deve avere indicativamente la seguente composizione:
 - a. Operatori: uno o più Architetti/Ingegneri/Geometri interni o esterni ai Comuni con il compito di:
 - svolgere tutte le ricerche previste dal programma di lavoro,
 - elaborare tutte le tavole del Piano, sia di analisi sia di progetto, in formato digitale e secondo le specifiche stabilite dal Sistema Informativo Territoriale Regionale.
 - b. Responsabile interno dell'Ufficio del Piano:

- è un funzionario comunale, indicato dalla Conferenza dei Sindaci nelle forme associate; ha il compito di effettuare il raccordo tra l'Ufficio del Piano e gli altri Uffici o Settori comunali o regionali o statali, coordinandosi con il Progettista esterno incaricato dell'adeguamento;
 - c. Progettista esterno del Piano:
 - riassume in sé le funzioni di progettista responsabile e si fa carico di utilizzare operatori alle sue dirette dipendenze nel caso i Comuni non dispongano degli operatori di cui alla lettera a;
 - d. Gruppo di progettazione del Piano:
 - è formato dal Progettista esterno, dai consulenti esterni e dal Responsabile interno dell'Ufficio del Piano; ha la responsabilità generale del Piano ed il compito di:
 - elaborare la strategia complessiva del Piano e le linee guida per l'elaborazione dello stesso;
 - confrontare le strategie di scelta con le Amministrazioni comunali committenti e verificarne l'assenso;
 - verificare il lavoro dell'Ufficio durante tutta la fase di elaborazione del Piano e la stesura definitiva dei Piani urbanistici adeguati e delle loro regole (NTA, RUE);
 - e. Team operativo del Progetto di adeguamento del PUC al PPR:
 - è coordinato dal Progettista esterno del Piano e riunisce di larga massima le seguenti figure:
 - Progettista esterno con relativo staff di operatori;
 - Responsabile Ufficio comunale del Piano;
 - Consulenti esterni.
 - le figure professionali coinvolte nell'adeguamento dovranno essere caratterizzate da una competenza funzionale alle esigenze originate dalla articolazione del Piano paesaggistico regionale.
 - f. Per realizzare l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali o in forma associata al PPR saranno individuate diverse professionalità relative agli ambiti di competenza; a puro titolo indicativo:
 - per l'Assetto ambientale:
 - Ingegnere idraulico,
 - geologo,
 - forestale,
 - agronomo
 - per l'Assetto insediativo:
 - Architetto/Ingegnere,
 - Statistico-Demografo
 - per l'Assetto storico culturale:
 - Archeologo,
 - Architetto esperto in beni culturali e Storia del territorio.
2. Nei Comuni singoli inferiori a 10.000 abitanti, la **Condotta urbanistica** è un organo tecnico del Comune e svolge funzioni di consulenza e predisposizione di elaborati tecnici necessari per la pratica attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica. Inoltre svolge funzioni di servizio e supporto informativo per gli utenti interessati alla attività di trasformazione urbanistica del territorio.
3. La condotta urbanistica è composta da:

- a. il capo dell'ufficio tecnico del Comune con mere funzioni di collegamento con l'amministrazione;
 - b. da un coordinatore esterno (architetto o Ingegnere) abilitato alla professione, con esperienza almeno decennale nel settore di competenza;
 - c. eventualmente da uno o più collaboratori esecutivi, laureati in architettura o ingegneria o diplomati geometra o perito edile;
 - d. eventualmente da uno o più esperti laureati in giurisprudenza, in scienze agrarie o forestali o geologia;
 - e. un impiegato del Comune con funzioni di segretario.
4. Alle figure di cui ai punti a) ed e) si provvede con personale di ruolo del Comune, per i punti b) e c) il Comune attiva una consulenza a convenzione con uno o più professionisti specializzati, iscritti al relativo ordine o collegio professionale.
5. I professionisti interni ed esterni alle Amministrazioni e coinvolti nell'Ufficio del Piano o nella Condotta urbanistica, non possono esercitare nei territori dei Comuni committenti nè direttamente nè indirettamente, tramite colleghi in associazione legale o di fatto, attività professionale in materia urbanistica ed edilizia per conto di soggetti privati, per tutta la durata della convenzione o determina comunale che li lega all'Ufficio.

Art. 34 - Comparti edificatori.

1. I Comparti per l'attuazione del PUC o dei Piani particolareggiati di iniziativa pubblica riguardano sia aree di ristrutturazione urbanistica sia le aree ancora per nulla o scarsamente edificate, sono volti alla realizzazione di nuovi complessi insediativi di natura prevalentemente residenziale, comprendenti al loro interno i servizi e le opere pubbliche necessari per soddisfare le dotazioni territoriali essenziali; riuniscono le proprietà immobiliari per le quali il Piano (PUC o PA) prevede una trasformazione unitaria da più aventi titolo, conformemente agli obiettivi prefissi dalla Pianificazione generale.
2. Nei Comparti è obbligatoria la formazione di un Consorzio di urbanizzazione fra tutti i proprietari.
3. La formazione dei Comparti edificatori comporta che il diritto alla realizzazione e gestione delle urbanizzazioni spetta al solo Consorzio di comparto. Il singolo compartista non ha alcun diritto soggettivo all'urbanizzazione del Comparto, ma solo un'aspettativa commisurata ai vantaggi offerti dallo stesso. I partecipanti al Consorzio hanno aspettative, indipendenti dalla zonizzazione del Piano attuativo, commisurate ai vantaggi costituiti dagli indici di fabbricabilità e dai parametri edilizi stabiliti dal Piano. Spetta, pertanto, ad ogni partecipante al consorzio una volumetria pari alla percentuale di superficie di terreno o al valore catastale (in caso di presenza di volumi legittimi) rispetto alla superficie (o al valore catastale) dell'intero Comparto conferita al Consorzio.
4. Il Consorzio di urbanizzazione ha l'esclusivo compito di attuare le previsioni urbanistiche del PA, con il duplice vincolo:
 - di non apportare alcuna modifica sostanziale alle previsioni stesse del PA;
 - di ripartire equamente gli oneri e i vantaggi tra i consorziati.
5. Il Consorzio, prima della sottoscrizione della Convenzione con il Comune dovrà dimostrare l'equa distribuzione dei vantaggi spettanti a tutti i proprietari di immobili del comparto stesso, ed inoltre dovrà predisporre una tabella millesimale degli oneri spettanti ad ogni singolo proprietario ancorchè non aderente al Consorzio, oneri che saranno valutati in proporzione ai vantaggi ottenuti dal PA.
6. Per quanto riguarda la realizzazione del Comparto, l'Amministrazione comunale può consentire che sia realizzato per parti o fasi ricorrendo a stralci esecutivi, fermo restando che:
 - a. il Soggetto attuatore dovrà predisporre uno studio relativo alle aree incluse nel Piano stralcio che verifichi, all'interno dell'intervento proposto, il rispetto delle dotazioni territoriali previste dal PA;
 - b. lo stralcio deve dimostrare la possibilità per le aree residue di attuare autonomamente la trasformazione;
 - c. le aree residue devono corrispondere ad una porzione funzionale autoequilibrata, ove sia garantita la cessione della corrispondente quota parte delle aree previste nel Comparto, in proporzione alla volumetria prevista nello stesso ed alle rispettive proprietà;
 - d. il convenzionamento per fasi funzionali di minori dimensioni potrà essere assentito solo qualora sia garantita l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria in modo da rendere perfettamente funzionali i lotti ivi previsti.

- e. il Consorzio dei proponenti deve garantire l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste nel Piano stralcio, avvalendosi ove necessario dei poteri di esproprio connessi alla dichiarazione di pubblica utilità derivante dalla approvazione del PA.
- f. I successivi Piani stralcio dovranno essere coerenti con il PRU, ma potranno anche essere proposte varianti parziali a tale strumento purchè si coordinino con i programmi stralcio precedentemente assentiti.