



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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.

(Pubblicata sul BURAS n. 19 del 30 aprile 2015)

TITOLO I - Disposizioni generali e norme di semplificazione e riordino in materia urbanistico-edilizia

Capo I - Disposizioni generali

Art. 1 - Finalità	5
-------------------	---

Capo II - Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985

Art. 2 - Titoli abilitativi	5
Art. 3 - Sostituzione dell'articolo 6 della legge regionale n. 23 del 1985 (Sanzioni per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali)	5
Art. 4 - Integrazione all'articolo 7 della legge regionale n. 23 del 1985 (Opere eseguite in parziale difformità)	7
Art. 5 - Modifiche all'articolo 10 della legge regionale n. 23 del 1985 (Interventi di ristrutturazione edilizia)	7
Art. 6 - Integrazioni all'articolo 10 della legge regionale n. 23 del 1985 (Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA))	7
Art. 7 - Modifiche all'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 (Mutamenti di destinazione d'uso)	8
Art. 8 - Sostituzione dell'articolo 14 della legge regionale n. 23 del 1985 (Opere eseguite senza autorizzazione)	9
Art. 9 - Sostituzione dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985 (Opere interne)	10
Art. 10 - Integrazioni all'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985 (Sportello unico per l'edilizia)	11
Art. 11 - Integrazioni all'articolo 15 bis della legge regionale n. 23 del 1985 (Procedura di rilascio, efficacia e durata dei titoli abilitativi)	13
Art. 12 - Integrazioni all'articolo 15 ter della legge regionale n. 23 del 1985 (Parcheggi privati)	14
Art. 13 - Sostituzione dell'articolo 20 della legge regionale n. 23 del 1985 (Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia)	14
Art. 14 - Sostituzione dell'articolo 22 della legge regionale n. 23 del 1985 (Adempimenti regionali)	15
Art. 15 - Modifiche all'articolo 28 della legge regionale n. 23 del 1985 (Opere abusive escluse dalla sanatoria)	15

Capo III - Modifiche alla legge regionale n. 45 del 1989 e alla legge regionale n. 7 del 2002

Art. 16 - Modifiche all'articolo 5 della legge regionale n. 45 del 1989 (Direttive e vincoli regionali e schemi di assetto territoriale)	17
Art. 17 - Modifiche all'articolo 10 bis della legge regionale n. 45 del 1989 (Tutela delle zone di rilevante interesse paesaggistico-ambientale)	17
Art. 18 - Modifiche all'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989 (Formazione, adozione ed approvazione del Piano urbanistico comunale)	18
Art. 19 - Integrazioni alla legge regionale n. 45 del 1989 in materia di adeguamento del piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale	19
Art. 20 - Modifiche all'articolo 21 della legge regionale n. 45 del 1989 (Strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale)	19
Art. 21 - Modifiche all'articolo 41 della legge regionale n. 45 del 1989 (Contributi per la predisposizione degli strumenti urbanistici)	20
Art. 22 - Modifiche all'articolo 31 della legge regionale n. 7 del 2002 (Disposizioni sul controllo sugli atti degli enti locali)	20

INDICE

Capo IV - Modifiche alla legge regionale n. 28 del 1998, alla legge regionale n. 8 del 2004 e alla legge regionale n. 4 del 2009

Art. 23 - Modifiche all'articolo 3 della legge regionale n. 28 del 1998 (Competenze del comune)	21
Art. 24 - Modifiche all'articolo 6 della legge regionale n. 8 del 2004 (Zone F turistiche)	21
Art. 25 - Modifiche all'articolo 7 della legge regionale n. 4 del 2009 (Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica)	21

Capo V - Salvaguardia dei territori rurali e disposizioni relative all'estensione del vincolo paesaggistico

Art. 26 - Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali	21
Art. 27 - Estensione del vincolo paesaggistico	22

Capo VI - Disposizioni diverse

Art. 28 - Direttive in materia di prestazioni acustiche	22
Art. 29 - Disposizioni in materia di aree per la sosta di autocaravan e caravan	22

Titolo II - Norme per il miglioramento del patrimonio esistente

Capo I - Norme per il miglioramento del patrimonio esistente

Art. 30 - Interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente	23
Art. 31 - Interventi di incremento volumetrico delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive	24
Art. 32 - Interventi per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti	25
Art. 33 - Interventi per il riuso degli spazi di grande altezza	26
Art. 34 - Condizioni di ammissibilità degli interventi	27
Art. 35 - Procedure	28
Art. 36 - Disposizioni comuni	29
Art. 37 - Efficacia, durata e valutazione degli effetti	31

Capo II - Disposizioni urbanistiche per il trasferimento e il rinnovamento del patrimonio edilizio e per la promozione dei programmi integrati per il riordino urbano

Art. 38 - Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica	33
Art. 39 - Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione	34
Art. 40 - Misure di promozione dei programmi integrati per il riordino urbano	36

Titolo III - Disposizioni transitorie, abrogazioni e disposizioni finali

Capo I - Disposizioni transitorie della legge regionale n. 4 del 2009

Art. 41 - Disposizioni transitorie della legge regionale n. 4 del 2009	39
--	----

Capo II - Disposizioni transitorie in materia di impianti eolici

Art. 42 - Disposizioni transitorie in materia di impianti eolici	39
--	----

Capo III - Posizionamento delle strutture al servizio della balneazione

Art. 43 - Posizionamento delle strutture al servizio della balneazione	40
--	----

Capo IV - Abrogazioni e disposizioni finali

Art. 44 - Abrogazioni	40
Art. 45 - Disposizioni finali, di entrata in vigore e di redazione di un testo coordinato	40

Titolo I

Disposizioni generali e norme di semplificazione e riordino in materia urbanistico-edilizia

Capo I

Disposizioni generali

Art. 1

Finalità

1. La presente legge contiene disposizioni di semplificazione delle procedure in materia edilizia, urbanistica e paesaggistica e di riordino normativo.

2. La Regione autonoma della Sardegna promuove, inoltre, la riqualificazione e il miglioramento della qualità architettonica ed abitativa, dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente, la limitazione del consumo del suolo e la riqualificazione dei contesti paesaggistici e ambientali compromessi esistenti nel territorio regionale.

Capo II

Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985

Art. 2

Titoli abilitativi

1. Nella legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 (Norme regionali di controllo dell'attività urbanistico-edilizia), e successive modifiche ed integrazioni, e in tutte le altre disposizioni legislative regionali in materia urbanistico-edilizia, le parole "concessione" e "concessione edilizia" sono sostituite, ovunque ricorrano, dalle parole: "permesso di costruire".

Art. 3

Sostituzione dell'articolo 6 della legge regionale n. 23 del 1985 (Sanzioni per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali)

1. L'articolo 6 della legge regionale n. 23 del 1985, è sostituito dal seguente:
"Art. 6 (Sanzioni per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali)
 1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la sospensione dei lavori, la rimozione o la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi e, nel caso di mutamento di destinazione d'uso, il ripristino della destinazione originaria legittimamente autorizzata, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 4.
 2. Entro quindici giorni dalla notifica della sospensione il dirigente o il responsabile dell'ufficio può richiedere all'autorità competente il sequestro del cantiere. Nell'ipotesi di accertata prosecuzione dei lavori in violazione della sospensione, è disposta la demolizione immediata delle opere abusive.
 3. Entro il termine di quarantacinque giorni dalla sospensione sono adottati e notificati i

provvedimenti di rimozione, demolizione e ripristino di cui al comma 1.

4. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla rimozione o alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a 10 volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

5. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire nel termine di cui al comma 4, da notificarsi all'interessato e trasmettersi all'autorità giudiziaria competente per territorio ed all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e, previa redazione dello stato di consistenza, per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, constatata l'inottemperanza di cui al comma 4, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra euro 2.000 ed euro 20.000, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'articolo 27, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)), e successive modifiche ed integrazioni, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.

7. I proventi delle sanzioni di cui al comma 6 spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e/o all'acquisizione e all'allestimento di aree destinate a verde pubblico.

8. L'opera acquisita è rimossa o demolita e i luoghi sono ripristinati, nel termine di sei mesi dalla scadenza del termine di cui al comma 4, con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che, entro lo stesso termine, con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

9. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

10. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 8 senza che il comune abbia adempiuto, la Regione, previa diffida con assegnazione dell'ulteriore termine di trenta giorni, attiva le procedure per l'esecuzione dell'ordinanza di demolizione. I poteri sostitutivi sono esercitati nel successivo termine di trenta giorni.

11. Nell'ipotesi di esercizio del potere sostitutivo, di cui al comma 10, la Regione si rivale nei confronti del comune per il recupero delle somme anticipate ai fini dell'esecuzione dell'intervento."

Art. 4

Integrazione all'articolo 7 della legge regionale n. 23 del 1985 (Opere eseguite in parziale difformità)

1. Dopo l'articolo 7 della legge regionale n. 23 del 1985, è aggiunto il seguente:

“Art. 7 bis (Tolleranze edilizie)

1. Sono considerate tolleranze edilizie, con conseguente inapplicabilità delle disposizioni in materia di parziale difformità, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.”.

Art. 5

Modifiche all'articolo 10 della legge regionale n. 23 del 1985 (Interventi di ristrutturazione edilizia)

1. All'articolo 10, comma 1, della legge regionale n. 23 del 1985, le parole “lett. d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457” sono sostituite dalle seguenti “lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche”.

Art. 6

Integrazioni all'articolo 10 della legge regionale n. 23 del 1985 (Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA))

1. Dopo l'articolo 10 della legge regionale n. 23 del 1985, è aggiunto il seguente:

“Art. 10 bis (Opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA))

1. Sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria;
- b) opere di restauro non comportanti interventi ai sensi dell'articolo 2, comma 3, 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) e di risanamento conservativo;
- c) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- h) opere oggettivamente precarie, tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità, dirette a soddisfare obiettive esigenze di carattere non ordinario e temporalmente definite;
- i) serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- j) tettoie di copertura, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica.

2. La SCIA è accompagnata dalla documentazione prevista dai regolamenti edilizi comunali e da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto delle leggi di settore con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche.

3. L'avvio dei lavori è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore, da acquisire per il tramite dello Sportello unico per l'edilizia, ove costituito.

4. Nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), e), g), h), i) e j), i lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori, che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione. Il mancato invio della dichiarazione di fine lavori comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500 a carico del direttore dei lavori.

5. Nei casi di cui al comma 1, lettera g), la SCIA è presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori oggetto del permesso di costruire.”.

Art. 7

Modifiche all'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 (Mutamenti di destinazione d'uso)

1. L'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituito dal seguente:

“Art. 11 (Mutamenti della destinazione d'uso)

1. Relativamente alle destinazioni d'uso sono individuate le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- b) turistico-ricettiva;
- c) artigianale e industriale;
- d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
- e) agricolo-zootecnica.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 1.

4. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

5. Il mutamento della destinazione d'uso da una categoria funzionale all'altra è regolamentato dallo strumento urbanistico generale comunale.

6. Il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale 23 dicembre 1983, n. 2266/U o dalle norme dello strumento urbanistico comunale è consentito solo ove l'interessato, anche mediante la ces-

sione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

7. Il mutamento della destinazione d'uso con opere esterne e quello rilevante a fini urbanistici, di cui ai commi 3 e 5, è soggetto a permesso di costruire. Nelle restanti ipotesi il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a SCIA.

8. È consentito il mutamento della destinazione d'uso di edifici che, per le loro particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio interessato. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire ed è subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura tripla.

9. Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva. Nel caso tali mutamenti non comportino l'esecuzione di opere edilizie soggette a permesso di costruire non si applicano i commi 3 e 5 e si realizzano mediante SCIA.

10. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale, inquadrabili come variazioni essenziali, si applicano le sanzioni previste dall'articolo 6.

11. Nei restanti casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza del permesso di costruire, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente in materia edilizia ordina il ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata e irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione dovuto e comunque non inferiore a 500 euro. In caso di inottemperanza entro novanta giorni, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente ne dispone l'esecuzione d'ufficio e, ove questa non sia possibile, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore dell'immobile conseguente al mutamento della destinazione d'uso, calcolato secondo i valori correnti dell'Agenzia del territorio.

12. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di SCIA si applicano le sanzioni previste all'articolo 14.”.

Art. 8

Sostituzione dell'articolo 14 della legge regionale n. 23 del 1985 (Opere eseguite senza autorizzazione)

1. L'articolo 14 della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituito dal seguente:

“Art. 14 (Opere eseguite in assenza di SCIA)

1. L'esecuzione di opere in assenza di SCIA o in difformità da essa comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a euro 1.000.

2. In caso di esecuzione di opere in assenza di SCIA, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa pari a euro 500, quando la SCIA è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di SCIA onerosa. In tali casi, il richiedente trasmette una comunicazione di mancata SCIA corredata di tutti gli elaborati previsti. La SCIA spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione

comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di euro 500.

3. Quando le opere sono eseguite senza SCIA su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo ordina la rimessione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 500 a euro 10.000.

4. Qualora le opere siano eseguite in assenza di SCIA in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta.

5. Le sanzioni pecuniarie di cui ai commi 1, 2 e 3 si applicano sempreché le opere eseguite non contrastino con prevalenti interessi pubblici. La valutazione è di competenza dell'amministrazione comunale, su parere vincolante dell'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo nei casi di cui al comma 3.

6. Nel caso in cui le opere eseguite senza SCIA contrastino con prevalenti interessi pubblici, il comune ne ordina la demolizione e rimessione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso.

7. L'accertamento del valore di cui al comma 1 è effettuato secondo le disposizioni di cui all'articolo 7, commi 3, 4, 5 e 6."

Art. 9

Sostituzione dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985 (Opere interne)

1. L'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985, è sostituito dal seguente:

"Art. 15 (Interventi di edilizia libera)

1. Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel 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 ed integrazioni, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, ivi inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni nazionali;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica, artigianale, industriale e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) serre mobili e piccoli loggiati amovibili entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;
- g) interventi volti alla realizzazione di semplici recinzioni e di barbecue di minime dimensioni.

2. Nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione dell'avvio dei lavori, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centottanta giorni;
- b) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- c) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti;
- d) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- e) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;
- f) interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;
- g) muri di cinta e cancellate.

3. L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite dello sportello unico per l'edilizia, ove costituito.

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), entro dieci giorni dallo scadere della durata del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.

5. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 2 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

6. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 4 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500.”.

Art. 10

Integrazioni all'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985 (Sportello unico per l'edilizia)

1. Dopo l'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985, è aggiunto il seguente:

“Art. 15 bis (Sportello unico per l'edilizia)

1. Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa costituiscono, anche in forma associata, un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine ad ogni intervento edilizio, salva la competenza dello Sportello unico per le attività produttive (SUAP) definita dalla legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (legge finanziaria 2008), e successive modifiche ed integrazioni.

2. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti l'intervento edilizio, e fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte, acquisendo presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della

pubblica incolumità.

3. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia che provvede, inoltre, alla trasmissione delle comunicazioni agli altri uffici comunali e alle altre amministrazioni pubbliche interessate al procedimento. Le comunicazioni avvengono mediante posta elettronica certificata nei confronti dei professionisti, delle altre pubbliche amministrazioni e del richiedente, qualora ne indichi gli estremi nella domanda. È vietato agli altri uffici comunali e alle altre amministrazioni pubbliche trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati; essi trasmettono immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

4. È in ogni caso vietato allo sportello unico per l'edilizia chiedere integrazioni relative a documenti già in possesso dell'amministrazione competente al rilascio del permesso di costruire o di amministrazioni comunque coinvolte nel procedimento. È inoltre vietato allo sportello unico per l'edilizia chiedere integrazioni o chiarimenti per più di una volta.

5. Lo sportello unico per l'edilizia provvede, in particolare:

a) alla ricezione delle domande per il rilascio di permessi di costruire, della SCIA e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 23, 33 e 39, del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni;

b) alla ricezione, ove dovute, delle comunicazioni di avvio lavori nell'ipotesi di interventi di edilizia libera;

c) all'acquisizione, direttamente o tramite conferenza di servizi, ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), e successive modifiche ed integrazioni, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio;

d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico- ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

e) alla tempestiva comunicazione all'interessato dell'intervenuta acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, necessari all'avvio dei lavori in caso di SCIA e per gli interventi di edilizia libera;

f) all'adozione del provvedimento finale a seguito della conclusione dei lavori della conferenza di servizi;

g) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza;

h) a fornire informazioni, anche mediante predisposizione di un archivio informatico, sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure inerenti l'esecuzione di interventi edilizi e sullo stato dei procedimenti;

i) al rilascio del certificato di destinazione urbanistica;

j) all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi delle vigenti disposizioni.

6. I tempi dei singoli procedimenti sono, comunque, disciplinati dalle disposizioni vigenti.
7. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e trasmette, in via telematica, la documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34 quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4 (Misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione), convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento adottato ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.
8. La Regione adotta le soluzioni tecniche necessarie ai fini del soddisfacimento dei requisiti di cui al comma 7, e si dota di una piattaforma unica telematica per l'interscambio dei documenti e per gli ulteriori adempimenti previsti dal presente articolo, alla quale i soggetti di cui al comma 1 sono obbligati ad aderire o, comunque, a garantire l'interscambio dei dati.
9. In sede di monitoraggio dello stato di attuazione dello sportello unico per l'edilizia, la Regione segnala agli organi di controllo le amministrazioni comunali non aderenti alla piattaforma unica telematica che utilizzino risorse finanziarie proprie per lo svolgimento delle funzioni di cui al presente articolo.
10. Sino alla costituzione dello sportello unico per l'edilizia le relative funzioni sono esercitate dal competente ufficio tecnico.”.

Art. 11

Integrazioni all'articolo 15 bis della legge regionale n. 23 del 1985 (Procedura di rilascio, efficacia e durata dei titoli abilitativi)

1. Dopo l'articolo 15 bis della legge regionale n. 23 del 1985, come introdotto dalla presente legge, è aggiunto il seguente:

“Art. 15 ter (Procedura di rilascio, efficacia e durata dei titoli abilitativi)

1. Per quanto non disposto dalla presente legge, relativamente alle procedure, all'efficacia e alla durata dei titoli abilitativi, si applicano le disposizioni contenute nella legislazione statale vigente.
2. In ogni caso di mancato rispetto dei termini per il rilascio del permesso di costruire, si forma il silenzio inadempimento e l'interessato può avanzare istanza alla direzione generale competente in materia urbanistica della Regione per l'intervento sostitutivo. Entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza il dirigente regionale competente invita il comune a pronunciarsi nei successivi quindici giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, il dirigente regionale competente, nei dieci giorni successivi, nomina un commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di permesso di costruire, entro trenta giorni dalla data del ricevimento dell'incarico.”.

Art. 12

Integrazioni all'articolo 15 ter della legge regionale n. 23 del 1985 (Parcheggi privati)

1. Dopo l'articolo 15 ter della legge regionale n. 23 del 1985, come introdotto dalla presente legge, è aggiunto il seguente:

“Art. 15 quater (Parcheggi privati)

1. Nelle nuove costruzioni, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni e nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare.
2. Nei frazionamenti di unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria.
3. Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.
4. Lo stallo di sosta deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri.
5. Le prescrizioni di cui ai commi 1 e 2 non si applicano agli immobili esistenti ubicati in zona urbanistica omogenea A.
6. Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.”.

Art. 13

Sostituzione dell'articolo 20 della legge regionale n. 23 del 1985 (Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia)

1. L'articolo 20 della legge regionale n. 23 del 1985, è sostituito dal seguente:

“Art. 20 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia)

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi e provvede all'accertamento delle violazioni riscontrate.
2. La funzione di vigilanza è, inoltre, esercitata nei casi di segnalazione effettuata dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria ai sensi delle vigenti disposizioni statali.
3. L'accertamento di cui al comma 1 può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il servizio competente in materia di vigilanza edilizia e il Corpo forestale e di vigilanza ambientale, in collaborazione con le amministrazioni comunali.
4. Il verbale di accertamento è inviato con immediatezza all'amministrazione comunale interessata, all'autorità giudiziaria competente per territorio ed all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza, e indica

il proprietario dell'immobile, l'esecutore dei lavori, il progettista ed il direttore dei lavori.

5. Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano i nomi del progettista e del direttore dei lavori ai competenti ordini e collegi professionali e trasmettono i dati relativi alle imprese esecutrici all'Amministrazione regionale per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di rispettiva competenza.

6. Il comune pubblica mensilmente nel proprio albo pretorio on line i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente ed effettua le trasmissioni previste dalle vigenti disposizioni statali.”.

Art. 14

Sostituzione dell'articolo 22 della legge regionale n. 23 del 1985 (Adempimenti regionali)

1. L'articolo 22 della legge regionale n. 23 del 1985, è sostituito dal seguente:

“Art. 22 (Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione)

1. Entro dieci anni dalla loro adozione i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla Regione.

2. Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso di costruire, al proprietario della costruzione, al progettista e al comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.

3. In pendenza delle procedure di annullamento può essere ordinata la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al comma 2 e da comunicare al comune. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.

4. Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento è adottato il provvedimento di demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.

5. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento sono resi noti al pubblico mediante l'affissione, nell'albo pretorio del comune, dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.

6. La competenza all'adozione dei provvedimenti di cui al presente articolo è attribuita alla Direzione generale competente in materia urbanistica.”.

Art. 15

Modifiche all'articolo 28 della legge regionale n. 23 del 1985 (Opere abusive escluse dalla sanatoria)

1. All'articolo 28, comma 1, lettera d), della legge regionale n. 23 del 1985, dopo le parole “l'amministrazione competente” sono aggiunte le seguenti “, ivi inclusa la soprintendenza competente,”.

Capo III

Modifiche alla legge regionale n. 45 del 1989 e alla legge regionale n. 7 del 2002

Art. 16

Modifiche all'articolo 5 della legge regionale n. 45 del 1989 (Direttive e vincoli regionali e schemi di assetto territoriale)

1. Il comma 8 dell'articolo 5 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), è sostituito dai seguenti:

“8. Le direttive, i vincoli regionali e gli schemi di assetto territoriale sono approvati con deliberazione della Giunta regionale, previo parere espresso dalla Commissione consiliare competente in materia di governo del territorio entro il termine di trenta giorni dalla richiesta, e resi esecutivi con decreto del Presidente della Regione.

8 bis. Le direttive, i vincoli regionali e gli schemi di assetto territoriale di cui ai commi 1, 2, 3, 5, 6 e 7 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.”.

Art. 17

Modifiche all'articolo 10 bis della legge regionale n. 45 del 1989 (Tutela delle zone di rilevante interesse paesaggistico-ambientale)

1. All'articolo 10 bis della legge regionale n. 45 del 1989 sono apportate le seguenti modifiche:

a) al comma 1 le parole “ricompresi tra gli ambiti di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), n. 1, e pertanto sono” sono soppresse;

b) dopo il comma 2 è aggiunto il seguente:

“2 bis. Nell'ambito territoriale disciplinato dal Piano di utilizzo dei litorali (PUL) e, comunque, non oltre la fascia dei 2.000 metri dalla linea di battigia marina, è consentita la realizzazione di parcheggi che, se collocati nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, non determinino alterazione permanente e irreversibile dello stato dei luoghi, e di strutture di facile rimozione a servizio della balneazione, indipendenti dalla destinazione di zona urbanistica, non vincolata al rispetto dei relativi parametri di zona, regolamentata per dimensione, tipologia e posizione dal PUL e non soggetta al vincolo di integrale conservazione di cui al comma 1. Il posizionamento delle strutture a servizio della balneazione è ammesso nei litorali urbani senza limiti temporali, e nel periodo compreso tra i mesi di aprile e ottobre negli altri casi. In assenza del PUL è ammesso, per una durata non superiore a novanta giorni, il posizionamento di strutture amovibili a servizio della balneazione nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina e negli ambiti contigui ai litorali, ricompresi nella fascia dei 2.000 metri dalla linea di battigia marina. Si definiscono “urbani” i litorali ricompresi nei territori dei comuni indicati al comma 2, lettera a), e inseriti o contigui a grandi centri abitati, caratterizzati da un'alta frequentazione dell'utenza durante tutto l'anno e da interventi edilizi ed infrastrutturali tali da aver profondamente alterato gli originari caratteri di naturalità. Tali litorali sono individuati, anche cartograficamente, con deliberazione della Giunta regionale, previo parere espresso dalla Commissione consiliare competente in materia di governo del territorio entro il termine di trenta giorni dalla richiesta, e resa esecutiva con decreto del Presidente della Regione.”.

Art. 18

Modifiche all'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989 (Formazione, adozione ed approvazione del Piano urbanistico comunale)

1. All'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989 sono apportate le seguenti modifiche:

a) i commi 2 e 3 sono sostituiti dai seguenti:

“2. Entro quindici giorni dall'adozione, il piano urbanistico comunale è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e pubblicato sul sito web istituzionale; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante affissione di manifesti e mediante la pubblicazione di idoneo avviso nell'albo pretorio on line del comune, nella pagina iniziale del sito web istituzionale e nel Buras, anche ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), e successive modifiche ed integrazioni.

3. Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul Buras, chiunque può prendere visione del piano adottato e presentare proprie osservazioni in forma scritta.”;

b) dopo il comma 4-bis è aggiunto il seguente:

“4-ter. In caso di mancato completamento dell'iter di approvazione del piano urbanistico comunale adottato in adeguamento al Piano paesaggistico regionale (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 del 30 giugno 2015.”;

c) dopo il comma 9 è aggiunto il seguente:

“9-bis. 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:

- 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 nazionali in attuazione di principi comunitari;
- 3) di interventi localizzati in aree contigue ad insediamenti esistenti o ad essi integrate, riconosciuti con deliberazione della Giunta regionale di preminente interesse generale e di rilevanza regionale.

Le varianti di cui ai punti 1, 2 e 3, sono da assoggettare comunque alla verifica di coerenza di cui all'articolo 31 della legge regionale 22 aprile 2002, n. 7 (legge finanziaria 2002).

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

Art. 19

Integrazioni alla legge regionale n. 45 del 1989 in materia di adeguamento del piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale

1. Dopo l'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989 è inserito il seguente:

“Art. 20 bis (Accelerazione e semplificazione delle procedure di adeguamento del piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale)

1. I comuni tenuti all'adeguamento dello strumento urbanistico comunale generale al Piano paesaggistico regionale devono presentare il piano adottato a tutte le amministrazioni competenti all'espressione di nulla osta, pareri o atti di assenso comunque denominati.

2. Ai fini di cui al comma 1 e in coordinamento con i tempi e le procedure previste dal decreto legislativo n. 152 del 2006, e successive modifiche ed integrazioni, le amministrazioni competenti esprimono il proprio parere, nulla osta o atto di assenso, pronunciandosi, in assenza di differenti termini previsti dalle vigenti disposizioni nazionali, entro il termine perentorio di novanta giorni.

3. Il termine di cui al comma 2 può essere sospeso ai fini dell'acquisizione di chiarimenti o integrazioni, per una sola volta e per non più di sessanta giorni.

4. Sul piano adottato devono essere formulate tutte le osservazioni necessarie al suo pieno adeguamento alle previsioni del Piano paesaggistico regionale e al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di governo del territorio, che i comuni recepiscono in sede di adozione definitiva.

5. Le parti del piano non interessate da comunicazioni di esigenze istruttorie, da richieste di modifica o osservazioni, non sono oggetto di ulteriori interventi nel procedimento di adozione e approvazione del piano urbanistico comunale da parte delle amministrazioni competenti. Sono fatti salvi gli interventi straordinari e motivati, in autotutela, quando le stesse osservazioni evidenzino incoerenze con il Piano paesaggistico regionale e contrasti con le disposizioni normative in materia di urbanistica e sicurezza.

6. A seguito dell'adozione definitiva il piano è trasmesso per la verifica di coerenza di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 7 del 2002.

7. Alla seduta del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica partecipano anche l'autorità competente in materia di valutazione ambientale strategica e l'Agenzia del distretto idrografico della Sardegna.

8. Il rispetto della procedura di cui al presente articolo costituisce obiettivo di valutazione annuale delle performance individuale e organizzativa, anche al fine dell'erogazione della retribuzione di risultato in favore dei dirigenti dell'Amministrazione regionale.”.

Art. 20

Modifiche all'articolo 21 della legge regionale n. 45 del 1989 (Strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale)

1. All'articolo 21 della legge regionale n. 45 del 1989 sono apportate le seguenti modifiche:

a) dopo la lettera d) del comma 1 è aggiunta la seguente:

“d bis) piani di utilizzo del litorale.”;

b) al comma 2, le parole “a), b), c), e d)” sono sostituite dalle parole: “a), b), c), d) e d bis)”;

c) dopo il comma 2 bis sono aggiunti i seguenti:

“2 ter. Nel caso in cui, trascorsi centottanta giorni dalla data di presentazione del piano di lottizzazione o dei documenti aggiuntivi richiesti, il consiglio comunale non abbia deliberato

sulla lottizzazione, l'interessato può avanzare istanza alla Direzione generale competente in materia urbanistica per l'intervento sostitutivo. Entro dieci giorni dal ricevimento dell'istanza la Direzione generale competente in materia urbanistica invita l'amministrazione comunale a pronunciarsi nei successivi trenta giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, il dirigente regionale competente procede, nei dieci giorni successivi, alla nomina di un commissario ad acta che provvede a convocare il consiglio comunale per l'esame del piano e ad adottare gli ulteriori provvedimenti sostitutivi necessari, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento dell'incarico.

2 quater. Nel caso in cui, trascorsi sessanta giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione della lottizzazione, il comune non abbia provveduto alla stipula della relativa convenzione, l'interessato può avanzare istanza alla Direzione generale competente in materia urbanistica per l'intervento sostitutivo. Entro dieci giorni dal ricevimento dell'istanza il dirigente regionale competente invita il comune a pronunciarsi nei successivi trenta giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, il dirigente regionale competente, nei dieci giorni successivi, nomina 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.”.

Art. 21

Modifiche all'articolo 41 della legge regionale n. 45 del 1989 (Contributi per la predisposizione degli strumenti urbanistici)

1. All'articolo 41, comma 1, della legge regionale n. 45 del 1989, il periodo “piani particolareggiati dei centri storici” è sostituito dal periodo “piani attuativi di iniziativa pubblica, come definiti dall'articolo 21.”.

Art. 22

Modifiche all'articolo 31 della legge regionale n. 7 del 2002 (Disposizioni sul controllo sugli atti degli enti locali)

1. Dopo il comma 5 quater dell'articolo 31 della legge regionale 22 aprile 2002, n. 7 (legge finanziaria 2002), e successive modifiche ed integrazioni, è aggiunto il seguente:

“5 quinquies. Salva l'ipotesi di cui al comma 5 ter, la pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva del piano sul Buras, in assenza di positiva conclusione del procedimento di cui al comma 5, determina l'annullabilità del piano per violazione di legge.”.

Capo IV

Modifiche alla legge regionale n. 28 del 1998, alla legge regionale n. 8 del 2004 e alla legge regionale n. 4 del 2009

Art. 23

Modifiche all'articolo 3 della legge regionale n. 28 del 1998 (Competenze del comune)

1. All'articolo 3, comma 1, lettera e) della legge regionale 12 agosto 1998, n. 28 (Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione autonoma della Sardegna con l'art. 6 del D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'art. 57 del D.P.R. 19 giugno 1979, n. 348), dopo le parole "linee elettriche di bassa tensione", sono aggiunte le parole "e linee elettriche di media tensione interrata su viabilità esistente o in corso di realizzazione".

Art. 24

Modifiche all'articolo 6 della legge regionale n. 8 del 2004 (Zone F turistiche)

1. All'articolo 6, comma 1, della legge regionale 25 novembre 2004, n. 8 (Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale), sono apportate le seguenti modifiche: la parola "ammissibile" è sostituita dalla parola "ammissibili" e le parole "per la suddetta zona" sono sostituite dalle parole "per il calcolo della fruibilità ottimale del litorale".

Art. 25

Modifiche all'articolo 7 della legge regionale n. 4 del 2009 (Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica)

1. All'articolo 7 della legge regionale n. 4 del 2009 sono apportate le seguenti modifiche:
- a) la rubrica è così sostituita "Commissione regionale";
 - b) il comma 1 è soppresso;
 - c) al comma 2 dopo la parola "Commissione" è aggiunta la parola "regionale" e sono soppresse le parole "e svolge altresì le funzioni di cui al comma 1";
 - d) al comma 3 sono soppresse le parole "per il paesaggio e la qualità architettonica".

Capo V

Salvaguardia dei territori rurali e disposizioni relative all'estensione del vincolo paesaggistico

Art. 26

Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali

1. Fatte salve le ulteriori e specifiche disposizioni dettate dal Piano paesaggistico regionale, al fine di consentire un corretto e razionale utilizzo del territorio agricolo che miri a contemperare l'esigenza di salvaguardia delle aree agricole da un improprio sfruttamento, in tutte le zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale si applica il decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n.

228 (Direttive per le zone agricole), come integrato dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 6.

2. In sede di redazione dello strumento urbanistico comunale i comuni definiscono la zonizzazione

del territorio agricolo in funzione delle caratteristiche agro- pedologiche e della capacità d'uso dei suoli e stabiliscono, conseguentemente, i parametri urbanistico-edilizi per la realizzazione degli interventi consentiti nelle sottozone agricole individuate.

3. Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dalle Direttive per le zone agricole, gli strumenti urbanistici comunali disciplinano la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

4. Nelle more dell'aggiornamento della disciplina delle trasformazioni ammesse nelle zone agricole, l'edificazione per fini residenziali nelle zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale è consentita unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola e la superficie minima di intervento è fissata in tre ettari.

5. Negli ambiti di paesaggio costieri, fino all'adeguamento dei piani urbanistici comunali al Piano paesaggistico regionale, non è consentita la realizzazione dei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle Direttive per le zone agricole.

6. Le disposizioni contenute nelle Direttive per le zone agricole, come integrate dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4 e 5, sono di immediata applicazione e prevalgono sulle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali, salvo che queste ultime non siano più restrittive nella fissazione dei parametri o delle condizioni per la realizzazione degli interventi.

Art. 27

Estensione del vincolo paesaggistico

1. Sono beni paesaggistici le zone umide di cui all'articolo 17, comma 3, lettera g) delle Norme tecniche di attuazione del Piano paesaggistico regionale, individuate e rappresentate nella cartografia di piano nella loro dimensione spaziale. Il vincolo paesaggistico non si estende, oltre il perimetro individuato, alla fascia di tutela dei 300 metri dalla linea di battigia, riferita ai soli laghi naturali e invasi artificiali.

Capo VI

Disposizioni diverse

Art. 28

Direttive in materia di prestazioni acustiche

1. La Regione, con apposita deliberazione della Giunta regionale, da emanarsi entro centocinquanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, modifica, in attuazione delle norme UNI, le direttive vigenti in materia di prestazioni acustiche passive degli edifici e definisce le classi acustiche delle unità immobiliari.

Art. 29

Disposizioni in materia di aree per la sosta di autocaravan e caravan

1. Sono aree di sosta di autocaravan e di caravan omologati a norma delle disposizioni vigenti le aree destinate esclusivamente al parcheggio degli stessi mezzi per un periodo massimo di quarantotto ore consecutive.

2. Sono aree attrezzate per la sosta di autocaravan e di caravan omologati a norma delle disposizioni vigenti le aree dotate di appositi impianti di smaltimento igienico-sanitario, atti ad accogliere i residui organici e le acque chiare e luride raccolte negli appositi impianti interni di detti veicoli e a consentire il soggiorno dei turisti.

3. I comuni, nel rispetto delle disposizioni vigenti e degli atti di pianificazione sovraordinati, individuano e regolamentano all'interno del proprio territorio le aree per la sosta e le aree per la sosta attrezzata di autocaravan e caravan.

Titolo II

Norme per il miglioramento del patrimonio esistente

Capo I

Norme per il miglioramento del patrimonio esistente

Art. 30

Interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente

1. È consentito, nel rispetto delle condizioni previste dal presente capo, l'incremento volumetrico degli edifici esistenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B, C, D, E, F e G.
2. Nella zona urbanistica A l'incremento volumetrico può essere realizzato unicamente negli edifici che non conservano rilevanti tracce dell'assetto storico e che siano in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto, previa approvazione di un Piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale ed esteso all'intera zona urbanistica o previa verifica di cui all'articolo 2 della legge regionale 4 agosto 2008, n. 13 (Norme urgenti in materia di beni paesaggistici e delimitazione dei centri storici e dei perimetri cautelari dei beni paesaggistici e identitari), e successive modifiche ed integrazioni. Gli interventi sono ispirati al principio dell'armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto e possono determinare, per ciascuna unità immobiliare, un incremento volumetrico massimo del 20 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 70 metri cubi.
3. Nelle zone urbanistiche B e C l'incremento volumetrico può essere realizzato, per ciascuna unità immobiliare, nella misura massima:
 - a) del 20 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 90 metri cubi, nei comuni inclusi negli ambiti di paesaggio costieri che non hanno adeguato il piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale;
 - b) del 30 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 120 metri cubi, nei comuni che hanno adeguato il piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale e nei comuni non inclusi negli ambiti di paesaggio costieri.
4. Nei casi previsti dal comma 3 è concesso un ulteriore incremento volumetrico del 5 per cento del volume urbanistico esistente, con conseguente proporzionale aumento della soglia volumetrica massima, nelle seguenti ipotesi alternative:
 - a) l'intervento determini l'efficientamento energetico dell'intera unità immobiliare, nel rispetto dei parametri di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva n. 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), e successive modifiche ed integrazioni;
 - b) l'intervento includa soluzioni finalizzate alla riduzione degli effetti delle "isole di calore", inclusa la realizzazione di tetti verdi e di giardini verticali;
 - c) l'intervento includa soluzioni per il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue.
5. Nella zona urbanistica D con destinazione industriale o artigianale l'incremento volumetrico può essere realizzato esclusivamente se strettamente connesso alle predette destinazioni, con esclusione di qualunque destinazione abitativa, residenziale o commerciale, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, del 25 per cento del volume urbanistico esistente. Nei fabbricati

residenziali esistenti adibiti come prima casa del titolare dell'impresa o del custode sono consentiti gli incrementi volumetrici di cui al comma 3.

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

7. Nella zona urbanistica E, oltre la fascia di 1.000 metri dalla linea di battigia marina, ridotti a 300 metri nelle isole minori, è consentito l'incremento volumetrico di cui al comma 3 dei fabbricati aventi destinazione abitativa o produttiva.

8. Nella zona urbanistica A, nonché nelle zone urbanistiche B e C e negli edifici con destinazione residenziale legittimamente realizzati in altre zone urbanistiche, è altresì consentito l'incremento volumetrico, non cumulabile con quelli previsti dai commi 2, 3 e 4, necessario a garantire la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, di 120 metri cubi.

9. Nella zona urbanistica A o all'interno del centro di antica e prima formazione, in assenza di piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna, è consentito l'intervento di "ristrutturazione edilizia di tipo conservativo" che mantiene immutati alcuni elementi strutturali qualificanti, con possibili integrazioni funzionali e strutturali, senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente.

Art. 31

Interventi di incremento volumetrico delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive

1. Ai fini della riqualificazione e dell'accrescimento delle potenzialità delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive ricadenti nelle zone urbanistiche omogenee B, C, F e G, purché al di fuori della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, possono essere autorizzati interventi di ristrutturazione e rinnovamento comportanti incrementi volumetrici, anche mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati, destinabili anche, nella misura massima del 30 per cento dell'incremento volumetrico concesso, all'adeguamento delle camere agli standard internazionali, senza incremento del numero complessivo delle stanze.

2. Gli incrementi volumetrici:

- a) sono ammessi nella percentuale massima del 25 per cento dei volumi legittimamente esistenti;
- b) sono consentiti mediante il superamento degli indici volumetrici previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali;
- c) non sono computati nel dimensionamento di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 8 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni, così come integrato dall'articolo 24.

3. Gli interventi di cui al comma 1 sono ammessi anche nelle strutture localizzate nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina purché ricadenti nelle zone urbanistiche omogenee A e B o nelle aree individuate ai sensi dell'articolo 10 bis, comma 2, lettera a) della legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche e integrazioni.

4. Possono usufruire degli incrementi volumetrici previsti nel presente articolo anche le strutture turistico-ricettive che abbiano già usufruito degli incrementi previsti dall'articolo 10 bis della legge

regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche ed integrazioni, fino al concorrere del 25 per cento del volume originario.

5. Gli incrementi volumetrici previsti nei commi 1 e 2 non sono cumulabili con gli ulteriori incrementi previsti dal presente capo.

6. La Giunta regionale, su proposta dell'Assessore del turismo, artigianato e commercio, di concerto con l'Assessore competente al governo del territorio, approva, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, una deliberazione contenente gli indirizzi applicativi per l'attuazione del presente articolo, con esemplificazione degli interventi ammessi e loro adeguato inserimento nel paesaggio. Fino all'approvazione degli indirizzi applicativi, gli interventi previsti nel presente articolo non possono essere assentiti.

7. Al di fuori delle ipotesi di cui al comma 3 è escluso ogni intervento di cui ai commi 1 e 2 per le strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina fino alla definizione delle specifiche norme stabilite dalla nuova legge regionale in materia di governo del territorio.

Art. 32

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

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

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

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

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

5. Ai fini del recupero con incremento volumetrico dei sottotetti sono consentite modifiche interne consistenti nello spostamento di solai intermedi e modifiche esterne consistenti nella variazione delle altezze di colmo e di gronda, delle linee di pendenza delle falde e quelle per l'apertura di fine-

stre e lucernari, necessarie ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dei nuovi vani. I valori massimi raggiungibili di altezza interna sono fissati rispettivamente in 3,60 metri per l'altezza al colmo e in 1,80 metri per l'altezza alla gronda; in caso di arretramento dell'ampliamento rispetto al filo della facciata dell'edificio è consentito l'aumento dell'altezza interna misurata alla gronda del sottotetto ampliato fino ad un massimo di 2,20 metri, proporzionalmente alla pendenza della falda dell'ampliamento.

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

a) abbiano un'altezza interna alla gronda non inferiore a 0,60 metri e falde con una pendenza minima del 20 per cento;

b) abbiano falde con un pendenza minima del 25 per cento e purché il nuovo volume non determini il superamento dell'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico per il lotto.

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

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

a) il superamento degli indici volumetrici e dei limiti di altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali;

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

Art. 33

Interventi per il riuso degli spazi di grande altezza

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

2. I soppalchi sono ammessi per non più del 40 per cento della superficie sottostante e per le unità abitative che abbiano altezze libere di interpiano minime di 4,60 metri, tali da permettere una ripartizione delle altezze per gli spazi sottostanti non inferiore a 2,40 metri e per la parte soprastante una altezza media non inferiore a 2,00 metri.

3. Nei vani individuati con la nuova ripartizione, sia al piano inferiore che a quello superiore, sono rispettate le altre prescrizioni igienico-sanitarie previste dallo strumento urbanistico comunale.

4. Le nuove superfici in aumento individuate con la realizzazione dei soppalchi rientrano nel calcolo delle superfici finestrate. Nelle zone urbanistiche A sono ammesse nuove aperture finestrate solo se previste in sede di piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale. Per le altre zone urbanistiche l'apertura di eventuali nuove superfici finestrate è ammessa nel rispetto delle regole compositive del prospetto originario.

5. Il soppalco è realizzato in arretramento rispetto alle pareti esterne del prospetto principale di almeno 2,00 metri. La ripartizione in nessun caso si addossa a finestre e/o aperture esistenti per

non alterare di riflesso l'originaria ripartizione orizzontale del manufatto sul prospetto.

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

Art. 34

Condizioni di ammissibilità degli interventi

1. Gli interventi di cui al presente capo non sono ammessi:

a) negli edifici o nelle unità immobiliari prive di titolo abilitativo, ove prescritto; qualora le unità immobiliari siano difformi da quanto assentito con regolare titolo abilitativo, la richiesta per gli interventi di cui al presente capo è ammissibile a condizione che per le difformità siano conclusi positivamente i procedimenti di condono o accertamento di conformità, anche a seguito di accertamento di compatibilità paesaggistica, ove previsto;

b) negli edifici e nelle unità immobiliari completati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, come risultante dalla comunicazione di fine lavori o da perizia giurata di un tecnico abilitato che attesti il completamento dell'ingombro volumetrico con realizzazione delle murature perimetrali e della copertura;

c) salvo le strutture ricettive di cui all'articolo 31, negli edifici e nelle unità immobiliari ricadenti nelle zone urbanistiche C, D e G non oggetto, ove prevista, di pianificazione attuativa approvata e, se di iniziativa privata, convenzionata;

d) negli edifici e nelle unità immobiliari esistenti ma non compatibili con la destinazione di zona urbanistica di cui al decreto assessoriale 23 dicembre 1983, n. 2266/U;

e) negli edifici di interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico vincolati ai sensi della parte II 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 ed integrazioni;

f) negli edifici di interesse paesaggistico o identitario individuati nel Piano paesaggistico regionale ed inclusi nel Repertorio del mosaico e negli edifici individuati dal piano urbanistico comunale ai sensi dell'articolo 19, comma 1, lettera h), della legge regionale n. 45 del 1989;

g) negli edifici e nelle unità immobiliari collocati in aree dichiarate, ai sensi del vigente Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI), da strumenti di pianificazione regionale o comunale, di pericolosità idraulica elevata o molto elevata (Hi3 - Hi4) e di pericolosità da frana elevata o molto elevata (Hg3 - Hg4), fatta eccezione per la tipologia di interventi specificamente prevista, in tali aree, dalle norme tecniche di attuazione del PAI;

h) negli edifici e nelle unità immobiliari ricadenti nei centri di antica e prima formazione ricompresi in zone urbanistiche omogenee diverse dalla A, ad eccezione di quelli che non conservano rilevanti tracce dell'assetto storico e che siano riconosciuti, dal piano particolareggiato o con deliberazione del consiglio comunale, in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto; la deliberazione deve riguardare l'intero centro di antica e prima formazione, esplicitare i criteri seguiti nell'analisi ed essere adottata in data anteriore a qualsiasi intervento di ampliamento richiesto ai sensi degli articoli 30, 31 e 32, commi 4, 5,

6 e 7; tale delibera è soggetta ad approvazione ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale n. 28 del 1998, e successive modifiche ed integrazioni. La presente disposizione non si applica agli interventi di cui agli articoli 32, commi 2 e 3, e 33, per la cui ammissibilità devono essere verificati la compatibilità tipologica con i caratteri costruttivi ed architettonici degli edifici interessati e il rispetto delle regole compositive del prospetto originario nel caso in cui alterino l'aspetto esteriore dell'edificio;

i) negli edifici, nelle unità immobiliari e in specifici ambiti territoriali di particolare qualità storica, architettonica o urbanistica per i quali il consiglio comunale, con propria deliberazione, abbia limitato o escluso l'applicazione delle disposizioni di cui al presente capo; la delibera è assunta entro il termine perentorio di centoventi giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente legge, trascorso il quale non è più possibile procedere alla individuazione di ambiti di esclusione;

j) negli edifici e nelle unità immobiliari che hanno già usufruito degli incrementi volumetrici 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), e successive modifiche ed integrazioni, o nei volumi realizzati usufruendo delle disposizioni contenute nella citata legge; è consentito l'utilizzo delle premialità volumetriche fino al raggiungimento delle percentuali massime e soglie previste al presente capo.

Art. 35

Procedure

1. Gli interventi previsti negli articoli 30, 32 e 33 sono realizzati mediante Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). Gli interventi previsti nell'articolo 31 sono soggetti a permesso di costruire.
2. L'avvio dei lavori di incremento volumetrico di cui agli articoli 30 e 32 e il rilascio del permesso di costruire per i casi di cui all'articolo 31 sono condizionati alla positiva valutazione di coerenza in merito al rispetto delle condizioni di cui all'articolo 36, comma 3, lettere a) e b).
3. La valutazione di coerenza di cui al comma 2 è resa con parere motivato dall'ufficio competente al rilascio dei titoli abilitativi. Per gli interventi previsti negli articoli 30 e 32, decorso inutilmente il termine di quarantacinque giorni dalla data di presentazione della SCIA, si intende formato il silenzio assenso.
4. Qualora l'intervento sia soggetto ad autorizzazione paesaggistica, questa assorbe la valutazione di coerenza di cui al comma 2.
5. L'autorizzazione paesaggistica per tutti gli interventi previsti dal presente capo è rilasciata dall'ente delegato ai sensi della legge regionale n. 28 del 1998, e successive modifiche ed integrazioni.
6. La SCIA o l'istanza volta all'ottenimento del permesso di costruire possono essere presentate anche contestualmente alle eventuali istanze di accertamento di conformità e/o di compatibilità paesaggistica dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento. L'efficacia della SCIA è comunque subordinata alla positiva definizione del procedimento di accertamento di conformità e/o di compatibilità paesaggistica.
7. Nei casi disciplinati dall'articolo 30, comma 4, la presenza dei requisiti necessari al rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni, è dichiarata nella documentazione allegata alla SCIA o all'istanza volta all'ottenimento del permesso di costruire e successivamente attestata dal direttore dei lavori secondo le procedure indicate dall'articolo 8 dello stesso decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni.
8. Nei casi disciplinati dall'articolo 30, comma 8, la SCIA è corredata di:
 - a) certificazione medica rilasciata dalla competente azienda sanitaria, attestante la situazione di handicap grave non emendabile ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992 n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate), e successive modifiche ed integrazioni, della persona ivi residente;

b) progetto del nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento nel rispetto della normativa vigente.

Art. 36

Disposizioni comuni

1. Ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare l'incremento volumetrico si applicano le disposizioni previste dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983.
2. I volumi oggetto di condono edilizio sono computati nella determinazione del volume urbanistico cui parametrare l'incremento volumetrico, ma sono detratti dall'ammontare complessivo dell'incremento volumetrico calcolato.
3. L'incremento volumetrico è realizzato nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) inserirsi in modo organico e coerente con i caratteri formali e architettonici dell'edificio esistente e perseguire la riqualificazione dell'edificio in funzione della tipologia edilizia e del contesto; qualora l'intervento ricada in ambiti territoriali in cui gli strumenti urbanistici abbiano definito una tipologia edilizia, il riferimento per la valutazione di coerenza è la tipologia edilizia prevista;
 - b) garantire una compiuta soluzione architettonica della facciata, eventualmente mediante l'arretramento dai fili delle facciate prospicienti spazi pubblici;
 - c) utilizzare materiali, componenti e soluzioni finalizzati a diminuire l'apporto energetico necessario per il soddisfacimento delle esigenze di riscaldamento e di raffreddamento o 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;
 - d) utilizzare tecniche costruttive e materiali locali tradizionali ove l'intervento riguardi edifici tipici dell'architettura locale.
4. L'incremento volumetrico:
 - a) è consentito mediante il superamento degli indici volumetrici previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali;
 - b) può comportare il superamento dei limiti di altezza dei fabbricati e di superficie coperta previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali;
 - c) può comportare il superamento dei limiti di distanza da fabbricati, da pareti finestrate e dai confini previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali, fino ai limiti previsti dal Codice civile, solamente nei casi in cui l'incremento volumetrico sia realizzato internamente al perimetro determinato dalla sagoma più esterna dell'edificio, computata tenendo conto di balconi e aggetti di qualsiasi tipo.
5. Gli incrementi volumetrici previsti dall'articolo 30 possono essere oggetto, successivamente alla loro realizzazione, di cambio di destinazione d'uso in conformità a quanto già previsto dagli strumenti urbanistici comunali, salvo che lo stesso non comporti elusione delle disposizioni contenute nell'articolo 30.
6. Sulle nuove volumetrie realizzate ai sensi dell'articolo 30, comma 8, è istituito un vincolo quinquennale di non variazione della destinazione d'uso e di non alienazione a soggetti non disabili, da trasciversi nei registri immobiliari.
7. Gli incrementi volumetrici previsti dagli articoli 32 e 33 non possono essere oggetto, successivamente alla loro realizzazione, di cambio di destinazione d'uso.
8. L'unità immobiliare ad uso residenziale risultante dall'incremento volumetrico previsto dall'articolo 30 ricompresa nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C, può essere frazionata solo se la

più piccola delle unità derivate ha una superficie lorda superiore a 70 metri quadri. Negli altri casi l'incremento volumetrico non può essere utilizzato per generare ulteriori unità immobiliari e non può essere alienato separatamente dall'unità che lo ha generato; il vincolo di non alienazione ha durata decennale ed è trascritto nei registri immobiliari.

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

10. Nelle isole minori i limiti previsti di 300 metri di distanza dalla linea di battigia marina sono ridotti a 150 metri.

11. L'incremento volumetrico è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi previsti dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e successive modifiche ed integrazioni. Nell'ipotesi in cui la superficie da adibire a parcheggio generata dall'incremento sia inferiore a 20 metri quadri o qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.

12. L'incremento volumetrico è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi previsti dall'articolo 8 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983. Nell'ipotesi in cui la superficie da adibire a parcheggio generata dall'incremento sia inferiore a 50 metri quadri o qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.

13. L'incremento volumetrico previsto dagli articoli 30, 31 e 32, salvi i limiti di cui all'articolo 10 bis della legge regionale n. 45 del 1989 e all'articolo 6 della legge regionale n. 8 del 2004, può cumularsi con le ordinarie potenzialità volumetriche residue del lotto previste dagli strumenti urbanistici comunali. Ferma restando la possibilità di realizzare le volumetrie in tempi diversi e il rispetto delle disposizioni previste nei relativi strumenti urbanistici per i volumi ordinari, la soluzione architettonica inserita nella proposta progettuale deve interessare l'intera volumetria assentibile.

14. Gli interventi realizzati ai sensi delle disposizioni inserite all'interno del presente capo sono soggetti agli oneri concessori come determinati in via ordinaria dall'amministrazione comunale. Gli oneri concessori sono ridotti del 40 per cento se relativi a prima abitazione. Una percentuale del 30 per cento degli oneri concessori dovuti è vincolata alla realizzazione di significative opere di compensazione ecologico- paesaggistica da effettuarsi a cura e spese dell'amministrazione comunale.

15. Il termine ordinario per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato di due anni a seguito di comunicazione dell'interessato a titolo gratuito qualora siano completamente ultimate le lavorazioni sulle facciate esterne e nelle restanti ipotesi previo versamento di una sanzione pecuniaria pari al 20 per cento degli oneri concessori complessivamente dovuti.

Art. 37**Efficacia, durata e valutazione degli effetti**

1. Le disposizioni di cui al presente capo si applicano fino all'entrata in vigore della nuova legge regionale in materia di governo del territorio e comunque non oltre il 31 dicembre 2016.
2. La Commissione consiliare competente in materia di governo del territorio valuta, periodicamente, gli effetti della regolazione sui destinatari e le eventuali difficoltà emerse in fase di applicazione, avvalendosi delle informazioni acquisite ai sensi del comma 4 e delle ulteriori informazioni messe a disposizione dal competente Assessorato regionale.
3. Le amministrazioni comunali, al fine del monitoraggio degli interventi di cui al presente capo e delle conseguenti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, pubblicano obbligatoriamente in apposita sezione del proprio sito web istituzionale le relative informazioni consistenti, per ciascun tipo di intervento, nella localizzazione del fabbricato oggetto di incremento volumetrico con relativi dati catastali, nella entità del volume originario e nella consistenza dell'incremento volumetrico autorizzato. Nel sito web istituzionale sono, inoltre, pubblicate le modalità di utilizzo delle risorse di cui all'articolo 36, comma 14, terzo periodo. La mancata od incompleta pubblicazione delle informazioni comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 46 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni), e successive modifiche ed integrazioni.
4. La Giunta regionale, su proposta dell'Assessore competente in materia di governo del territorio, approva, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, una deliberazione contenente le modalità di trasmissione delle informazioni di cui al comma 3. Tali informazioni sono comunque trasmesse all'Assessorato regionale competente con periodicità almeno quadrimestrale.

Capo II

Disposizioni urbanistiche per il trasferimento e il rinnovamento del patrimonio edilizio e per la promozione dei programmi integrati per il riordino urbano

Art. 38

Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica

1. La Regione promuove, al fine di conseguire la riqualificazione del contesto, il miglioramento della qualità dell'abitare e la messa in sicurezza del territorio, il trasferimento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di demolizione e ricostruzione con differente localizzazione degli edifici ricadenti:

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

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 40 per cento, da determinarsi con apposita deliberazione del consiglio comunale.

3. L'amministrazione comunale, in sede di redazione dello strumento urbanistico generale 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 dalle disposizioni regionali, una idonea localizzazione per il trasferimento dei volumi.

4. Le aree di localizzazione per il trasferimento dei volumi possono essere sia pubbliche che private, sono individuate al di fuori delle aree di cui al comma 1 e, comunque, oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, ridotta a 150 metri per le isole minori.

5. Qualora le aree in cui deve avvenire la ricostruzione dei volumi siano già classificate dallo strumento urbanistico comunale come trasformabili e dotate di propria capacità edificatoria, il credito volumetrico di cui al comma 2 può sommarsi alle ordinarie capacità edificatorie residue del lotto fino al raggiungimento dei limiti massimi stabiliti dalla normativa regionale.

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. Ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare il credito volumetrico si applicano le disposizioni previste dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983. 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 3,00 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 all'amministrazione comunale per destinarla a finalità pubbliche.

9. L'edificio da costruire:

- a) è ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;
- b) è dotato di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
- c) è dotato di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluri-immobiliare con almeno due livelli fuori terra;
- d) è 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.

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

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 del 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 nel centro di antica e prima formazione, l'intervento è realizzabile se localizzato nella zona urbanistica A unicamente previa approvazione di un piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale ed esteso all'intera zona urbanistica. Se è localizzato in zone urbanistiche omogenee diverse dalla zona A, l'intervento è realizzabile unicamente nel caso in cui, con il piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione o con la stessa deliberazione di cui al comma 2, il consiglio comunale riconosca che l'edificio è in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto, esplicitando i criteri seguiti nell'analisi. Tale deliberazione è soggetta ad approvazione ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale n. 28 del 1998, e successive modifiche ed integrazioni. Analogamente si procede ove la localizzazione dell'intervento di ricostruzione ricada nel centro di antica e prima formazione.

13. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche in 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 cui al comma 3.

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 integrale demolizione e successiva ricostruzione degli edifici esistenti che necessitino 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, su proposta del privato interessato, è consentita la demolizione dei fabbricati esistenti e successiva ricostruzione con la concessione di un credito volumetrico massimo pari al volume dell'edificio demolito maggiorato del 30 per cento, da determinarsi con apposita deliberazione del consiglio comunale.

3. Nelle ipotesi di cui al comma 2, ove l'intervento preveda la ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico, il consiglio comunale, con la stessa deliberazione di cui al comma 2, stabilisce i para-

metri urbanistico-edilizi dell'intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni, con eventuale superamento dei soli indici volumetrici previsti. Nelle zone urbanistiche E ed H non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni regionali

4. Nelle ipotesi di cui al comma 2, ove l'intervento preveda la ricostruzione in diverso lotto urbanistico, il consiglio comunale, con la stessa deliberazione di cui al comma 2, individua l'area di trasferimento delle volumetrie e determina i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento, nel rispetto delle vigenti disposizioni. Ove necessario, è consentita la variante allo strumento urbanistico generale, ferma l'impossibilità di modificare la destinazione della zona urbanistica E, non contigua al centro urbano, e della zona urbanistica H, nelle quali non è ammessa la localizzazione degli interventi di ricostruzione.

5. Nel caso di edifici che insistono su lotti urbanistici non superiori a 500 metri quadri o che hanno un volume non superiore a 2.000 metri cubi, in alternativa a quanto previsto al comma 2, su istanza del privato interessato è consentita la demolizione con successiva ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico con la concessione di un bonus volumetrico pari al 15 per cento dell'edificio demolito e il superamento dei parametri volumetrici e dell'altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali. Nelle zone urbanistiche E ed H non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni 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. Ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare il credito volumetrico si applicano le disposizioni previste dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983. 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, il soggetto interessato garantisce, a propria cura e spese, la sistemazione dell'area originaria, secondo le indicazioni impartite dall'amministrazione comunale.

10. L'edificio da costruire:

- a) è ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;
- b) è dotato di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
- c) è dotato di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluri- immobiliare con almeno due livelli fuori terra;
- d) è 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.

11. Qualora le aree in cui avviene la ricostruzione dei volumi siano già classificate dallo strumento urbanistico comunale come trasformabili e dotate di propria capacità edificatoria, il credito volumetrico può sommarsi alle ordinarie capacità edificatorie residue del lotto fino al raggiungimento dei limiti massimi stabiliti dalla normativa regionale.

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 adottate per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, e deve ottenere, prima della delibe-

ra 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 successivamente all'entrata in vigore della presente legge sono stati oggetto di opere che ne abbiano mutato i caratteri strutturali, architettonici e tipologici in forza di interventi radicali di nuova costruzione, ovvero di ristrutturazione edilizia, ai sensi delle lettere d) ed e) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)), e successive modifiche ed integrazioni;
- b) che hanno già usufruito dell'articolo 5 della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni;
- c) 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;
- d) che ricadono nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, con esclusione di quelli ubicati nelle zone omogenee A, B, C e D, nonché nelle zone G contermini all'abitato;
- e) che ricadono nelle aree di cui all'articolo 38, comma 1.

14. Ove la demolizione riguardi edifici inclusi nel centro di antica e prima formazione, l'intervento è realizzabile se localizzato nella zona urbanistica A, unicamente previa approvazione di un piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale ed esteso all'intera zona urbanistica. Se l'intervento è localizzato in zone urbanistiche omogenee diverse dalla zona A, l'intervento è realizzabile unicamente nel caso in cui, con il piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione, con la stessa deliberazione di cui al comma 2, il consiglio comunale riconosca che l'edificio è in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto, esplicitando i criteri seguiti nell'analisi. Tale deliberazione è soggetta ad approvazione ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale n. 28 del 1998, e successive modifiche ed integrazioni. Analogamente si procede ove la localizzazione dell'intervento di ricostruzione ricada nel centro di antica e prima formazione.

15. È consentita la demolizione degli edifici esistenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina e ricadenti nelle zone urbanistiche E, F ed H, nonché nelle zone urbanistiche G non contermini all'abitato. La ricostruzione dell'intera volumetria è assentibile unicamente ove il nuovo fabbricato determini un minore impatto paesaggistico secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione regionale con apposite linee guida da adottarsi entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 40

Misure di promozione dei programmi integrati per il riordino urbano

1. La Regione promuove il ricorso a programmi integrati per il riordino urbano, di cui alla 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), al fine di conseguire la riqualificazione degli ambiti urbani e delle periferie caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni e di tessuti edilizi disorganici, incompiuti, parzialmente utilizzati o degradati, favorendo il miglioramento della qualità dell'abitare, anche attraverso l'incremento della dotazione degli standard.

2. Il programma integrato, di iniziativa pubblica o privata, prevede interventi di riqualificazione, di sostituzione edilizia, di modifica di destinazione d'uso di aree e di immobili con un incremento volumetrico massimo del 40 per cento della volumetria demolita, con conseguente adeguamento della dotazione di standard urbanistici. Ove la sostituzione edilizia con mutamento di destinazione

riguardi edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3 metri per ogni livello fuori terra esistente.

3. La volumetria complessivamente prevista dal programma integrato è ulteriormente incrementata, fino ad un massimo del 30 per cento della volumetria già prevista dal programma, al ricorrere di una o più delle seguenti condizioni e secondo la graduazione e il peso attribuito dal consiglio comunale con la deliberazione di cui al comma 7:

- a) riduzione della superficie impermeabilizzata rispetto allo stato di fatto;
- b) dotazione aggiuntiva, rispetto alle quantità minime previste dalle vigenti disposizioni, di standard urbanistici e di opere di urbanizzazione, quali verde pubblico, parcheggi entro e/o fuori terra;
- c) destinazione di parte dei volumi per l'edilizia residenziale sociale;
- d) valorizzazione dei beni paesaggistici e identitari o degli elementi di valore storico-culturale presenti all'interno dell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze;
- e) eliminazione dei detrattori ambientali e paesaggistici presenti nell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze.

4. Il programma integrato nel suo complesso è realizzato nel rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di sostenibilità energetico- ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni, e in modo che la prestazione energetica complessiva risulti inferiore del 10 per cento rispetto al valore prestazionale misurato e certificato anteriormente all'intervento.

5. I nuovi edifici previsti dal programma integrato sono:

- a) ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;
- b) dotati di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
- c) dotati di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluri- immobiliare con almeno due livelli fuori terra;
- d) realizzati 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.

6. Gli spazi pubblici e collettivi previsti dal programma integrato sono:

- a) improntati a soluzioni di sostenibilità ambientale e gestionale;
- b) idonei all'accesso e all'utilizzo da parte di soggetti anziani e diversamente abili;
- c) improntati al rispetto delle direttive e dei criteri ambientali in materia di green public procurement;
- d) realizzati 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.

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

8. I programmi integrati hanno valenza di piani attuativi e, qualora necessario, la relativa adozione è deliberata contestualmente alla variante allo strumento urbanistico generale.

9. La Regione ed il sistema degli enti locali promuovono, nelle zone urbanistiche A e B, il ricorso a

programmi integrati per il riordino urbano finalizzati al recupero e valorizzazione di immobili non utilizzati o sottoutilizzati, devoluti a prezzo simbolico dai proprietari al soggetto attuatore individuato dal programma. La Giunta regionale, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, emana specifiche direttive attuative relative ai programmi integrati di cui al presente comma.

10. Ai fini del perseguimento delle finalità di cui al presente articolo la Giunta regionale, su proposta dell'Assessore degli enti locali, finanze e urbanistica, destina parte delle somme stanziare nel capitolo SC04.2774 (UPB S04.10.006) e nel capitolo SC04.2630 (UPB S04.10.001), alla formazione e attuazione, in via sperimentale, di programmi integrati per il riordino urbano di cui al presente articolo.

Titolo III

Disposizioni transitorie, abrogazioni e disposizioni finali

Capo I

Disposizioni transitorie della legge regionale n. 4 del 2009

Art. 41

Disposizioni transitorie della legge regionale n. 4 del 2009

1. Le disposizioni di cui al capo I della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni, continuano ad applicarsi per l'espletamento e fino alla conclusione solamente per i procedimenti instaurati dalla presentazione, entro il termine del 29 novembre 2014, della denuncia di inizio di attività o dell'istanza volta all'ottenimento della concessione edilizia, ancorché le disposizioni medesime siano divenute inefficaci o siano state modificate al tempo della loro applicazione.
2. Ai fini dell'esecuzione degli interventi di cui all'articolo 2, comma 5, articolo 3, comma 3, articolo 4, comma 1, della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni, non è più richiesto il parere della Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica ed è sufficiente la sola autorizzazione paesaggistica.
3. È consentita l'attuazione degli interventi previsti dalle disposizioni di cui all'articolo 13, comma 1, lettera e), della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni, per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, sia stata positivamente conclusa la verifica di cui all'articolo 13, comma 2, della legge regionale n. 4 del 2009, con l'intervenuta sottoscrizione del verbale del tavolo tecnico.
4. Nei comuni dotati di piano urbanistico comunale ai sensi della legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche ed integrazioni, è consentita l'attuazione degli interventi localizzati nelle zone urbanistiche omogenee C, D e G, tutte contigue al centro urbano, e previsti nei piani attuativi adottati alla data di entrata in vigore della presente legge.

Capo II

Disposizioni transitorie in materia di impianti eolici

Art. 42

Disposizioni transitorie in materia di impianti eolici

1. Nelle more della revisione del Piano paesaggistico regionale, conformemente ai principi espressi dalla Corte costituzionale, secondo cui nella localizzazione degli impianti da fonti rinnovabili non è consentito adottare misure volte a precluderne in maniera generalizzata la realizzazione, non trova applicazione l'articolo 112, secondo comma, delle Norme tecniche di attuazione del Piano paesaggistico regionale, primo ambito omogeneo.
2. La Giunta regionale approva, entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge, una deliberazione contenente l'individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione degli impianti eolici e le linee guida per il loro corretto inserimento nel paesaggio.

Capo III

Posizionamento delle strutture al servizio della balneazione

Art. 43

Posizionamento delle strutture al servizio della balneazione

1. Le disposizioni di cui all'articolo 17 regolanti il posizionamento delle strutture a servizio della balneazione in assenza di PUL entrano in vigore dal 31 dicembre 2016.
2. In via transitoria il permesso di costruire per la realizzazione delle strutture di cui al comma 1 non può avere durata superiore a quella della stagione balneare.

Capo IV

Abrogazioni e disposizioni finali

Art. 44

Abrogazioni

1. Gli articoli 12, 13 e 14 bis della legge regionale n. 23 del 1985 sono abrogati.
2. Gli articoli 4 e 5 della legge regionale 1° luglio 1991, n. 20 (Norme integrative per l'attuazione della legge regionale n. 45 del 1989, concernente: "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale"), e successive modifiche ed integrazioni, sono abrogati.
3. I commi 1, 1 bis e 2 dell'articolo 10, e gli articoli 12, 13, 13 bis, 15 e 15 bis della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni, sono abrogati.
4. L'articolo 17 della legge regionale 29 maggio 2007, n. 2 (legge finanziaria 2007), e successive modifiche ed integrazioni, è abrogato.
5. La legge regionale 21 settembre 2011, n. 19 (Provvidenze per lo sviluppo del turismo golfistico), e successive modifiche ed integrazioni, è abrogata.
6. Le disposizioni che prevedono il rilascio del parere regionale previsto dall'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983, per la realizzazione di edifici in agro "con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie)" sono abrogate.

Art. 45

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

1. La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna (Buras).
2. Entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge il Presidente della Regione provvede ai soli fini conoscitivi, su proposta dell'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica, alla pubblicazione nel Buras di un testo coordinato delle leggi regionali modificate.

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione.

È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.

Data a Cagliari, addì 23 aprile 2015

Pigliaru



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA