

DISEGNO DI LEGGE

Presentato dalla Giunta regionale,

su proposta dell'Assessore agli Enti locali, Finanza ed Urbanistica, SANNA

il dicembre 2019

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

RELAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

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

Al tal fine si è scelto di apportare modifiche sostanziali, nel rispetto della normativa vigente, delle recenti sentenze della Corte Costituzionale ed in linea con l'orientamento politico del governo regionale, ad alcune leggi, quali la legge n. 8 del 2015, la legge n. 45 del 1989, la legge 16 del 2017. Si è proceduto inoltre all'attuazione dell'art. 2-bis del D.P.R 380 del 2001.

In riferimento agli ampliamenti, sono stati previsti ulteriori incrementi volumetrici per gli edifici e le strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive ricadenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B, C, D, E, G ed incrementi volumetrici per gli edifici e le strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive ricadenti nella zona urbanistica F. In tale ultimo caso gli incrementi riguardano sia le strutture ubicate nella fascia oltre i 300 metri dalla linea di battigia, sia quelle nei 300 metri che ricadano nelle aree individuate ai sensi dell'art. 10 bis, comma 2, lettera b), della L.R. 22-12-1989, n. 45. Nelle strutture turistico-ricettive è autorizzato finanche l'incremento del numero delle stanze.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E' stata data attuazione all'art. 2 bis d.p.r. 06-06-2001 n. 380 per la parte che attiene alle distanze.

La legge non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

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

L'articolo 1 si compone di 3 commi e contiene modifiche ed integrazioni all'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015.

Nello specifico, il comma 1 prevede che nelle zone urbanistiche omogenee E gli interventi di cui al decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994 raggiungano la superficie minima con l'utilizzo di più corpi aziendali, anche non contigui, ed anche ubicati in comuni limitrofi. In tal caso l'asservimento perdura finché permane l'edificio ed anche in caso di alienazione dei corpi separati.

Il comma 2 dispone che l'area in cui può essere realizzato l'intervento abbia superficie non inferiore all'ettaro, il permesso in caso di corpi ubicati in comuni limitrofi deve essere rilasciato dal Comune ricada, che l'asservimento deve essere trascritto ai sensi degli artt. 2643, comma 2-bis, e 2645 quater del cod. civ.

Il comma 3 abroga il comma 5 consentendo in tal modo, anche a coloro che non sono imprenditori agricoli professionali e/o coltivatori diretti, l'edificazione di fabbricati a fini residenziali nelle zone agricole E.

L'articolo 2 si compone di 9 commi e contiene modifiche all'articolo 30 della legge regionale n. 8 del 2015.

Nello specifico, al comma 1 si innalza la percentuale massima dell'incremento volumetrico del volume urbanistico esistente è innalzata da 20 per cento a 25 per cento

Al comma 2, il limite massimo di 70 metri cubi è innalzato a 90 metri cubi.

Al comma 3 sono inseriti i commi 3 bis e 3 ter.

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

Il comma 3 ter prevede incrementi volumetrici anche per le strutture ubicate nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, nella misura del 20 per cento per un massimo di 100 metri cubi, nel caso in cui ricadano nelle aree individuate ai sensi dell'art. 10 bis, comma 2, lettera b), della L.R. 22-12-1989, n. 45.

Al comma 4 riconosce la premialità nelle zone omogenee F alle strutture ubicate nella fascia oltre i 300 metri della linea di battigia ed in quelle ubicate nella fascia del 300

metri individuate ai sensi dell'art. 10 bis, comma 2, lettera b) della legge regionale n. 45 del 1989.

Al comma 5 si prevede che il riconoscimento della premialità sia subordinato al verificarsi di almeno due delle fattispecie indicate.

Al comma 6 sono inserite ulteriori fattispecie per l'assegnazione della premialità.

Al comma 7 è inserito il comma 4 bis che prevede, nei casi di cui al comma 3 ed al comma 3 bis che i crediti volumetrici possano essere ceduti dai proprietari aventi diritto ai proprietari di altre unità immobiliari a determinate condizioni.

Al comma 8 è inserito il comma 5 bis che per capannoni monopiano con destinazione industriale o artigianale prevede incrementi alternativi della superficie utile nella misura del 40 per cento in caso di realizzazione di un solaio interno oppure incrementi misti, di volume e di superficie, che non superino complessivamente il 40 per cento della superficie originaria.

Al comma 9 è inserito il comma 6 bis che per i capannoni monopiano con destinazione commerciale prevede incrementi alternativi nella misura del 30 per cento in caso di realizzazione di un solaio interno, oppure incrementi misti, di volume e di superficie, a condizione l'incremento complessivo della superficie utile non ecceda il 30 per cento di quella originaria.

L'articolo 3 si compone 9 commi e modifica l'art. 31 della legge regionale n. 8 del 2015.

Al comma 1 vengono ammessi incrementi volumetrici nelle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive che permettano l'incremento del numero delle stanze.

Al comma 2 la percentuale di incrementi volumetrici previsti è innalzata dal 25 per cento al 30 per cento.

Al comma 3 è prevista la cessione degli incrementi volumetrici anche da parte dei proprietari delle strutture turistico-ricettive ad altri proprietari.

Al comma 4 sono previsti anche per le strutture turistico-ricettive ricadenti in zona F nelle aree individuate ai sensi dell'art. 10-bis, comma 2, lettera b), della L.R. 22-12-1989, n. 45 incrementi nella misura massima del 25 per cento.

Il comma 5 prevede anche per le strutture turistico alberghiere una premialità al verificarsi di determinate fattispecie.

Il comma 6 che dispone in merito alla cumulabilità degli incrementi volumetrici si applica anche agli incrementi di cui ai commi 3 e 3 bis.

Al comma 7 è inserito il comma 5 ter che prevede incrementi volumetrici anche per le strutture destinate ad ospitare servizi turistici ed attività ad essi complementari.

Il comma 8 abroga il comma 6.

Il comma 9 ammette incrementi volumetrici nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina nelle ipotesi di cui al comma 3 bis.

L'articolo 4 si compone di 3 commi e modifica l'articolo 32 della legge regionale 8 del 2015.

Al comma 1 sono consentiti anche nelle zone urbanistiche C ed F interventi di riuso dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo.

Al comma 2 è aggiunta la zona omogenea F.

Il comma 3 dispone l'abrogazione della lettera b) dell'elencazione che attiene ai limiti di distanza dai fabbricati.

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

L'articolo 6 si compone di 2 commi e modifica l'art. 33 della legge regionale n. 8 del 2015.

Il comma 1 consente la realizzazione di soppalchi a determinate condizioni anche nelle zone urbanistiche omogenee E ed F, in queste ultime oltre la fascia dei 300 metri dalla battigia marina.

Al comma 2 si modifica la ripartizione delle altezze per gli spazi sottostanti i soppalchi.

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

L'articolo 8 è composto di 3 commi e modifica l'articolo 35 della legge regionale n. 8 del 2015 ed attiene alle procedure.

L'articolo 9 è composto da 7 commi e modifica l'articolo 36 della legge regionale n. 8 del 2015 e riguarda le disposizioni comuni.

L'articolo 10 è composto da 1 comma e sposta la data di scadenza del piano casa al 31 dicembre 2021.

L'articolo 11 si compone di 4 commi e modifica l'articolo 38 della legge regionale n. 8 del 2015 ed attiene ad adattamenti della norma che disciplina il trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica.

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

L'articolo 13 si compone di 2 commi e modifica l'articolo 39 della legge regionale n. 8 del 2015.

Il comma 1 modifica il comma 5 consentendo interventi di demolizione con successiva ricostruzione anche in lotti urbanistici diversi, purché all'interno della stessa lottizzazione.

Il comma 2 modifica la lettera c) del comma 10 prevedendo che gli edifici ricostruiti siano dotati di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluriimmobiliare con almeno tre livelli fuori terra.

L'articolo 14 si compone di 4 commi e modifica l'articolo 40 della legge regionale n. 8 del 2015.

Il comma 1 integra il comma 2 prevedendo che il programma integrato possa essere esteso ad areali, urbani e non, di complessa configurazione e possa interessare comparti a diversa destinazione urbanistica.

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

Il comma 3 modifica il comma 7 stabilendo che gli interventi previsti dai programmi per il riordino urbano possano essere effettuati anche nei centri di antica e prima formazione e nelle zone urbanistiche omogenee E e H.

Il comma 4 modifica il comma 7 e stabilisce che gli interventi previsti dai programmi per il riordino urbano non escludano a priori alcuna zona urbanistica omogenea.

L'articolo 15 è composto di 1 comma e modifica il comma 4 della legge regionale n. 8 del 2015 non vincolando l'attuazione degli interventi localizzati nelle zone urbanistiche C, D e G alla sussistenza di un piano urbanistico comunale ai sensi della legge regionale n. 45 del 1989 e successive modifiche ed integrazioni.

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

L'articolo 17 si compone di 4 commi e dispone l'attuazione dell'articolo 2 bis del D.P.R. n. 380 del 2001 che attiene alle distanze.

[L'articolo 17 si compone di 7 commi e prevede l'indirizzo interpretativo del piano paesaggistico per quanto attiene ambiti interni e costieri.](#)

L'articolo 18 è composto da 1 comma e modifica il comma 2 dell'articolo 22 bis della legge regionale n. 45 del 1989 estendendo la disciplina del PUL anche in variante al piano urbanistico comunale agli ambiti contigui.

L'articolo 19 inserisce il comma 2 all'articolo 22 della legge regionale n. 16 del 2017 consentendo anche in aree private le aree di sosta temporanea degli autocaravan e caravan.

L'articolo 19 inserisce il comma 2 all'articolo 22 della legge regionale n. 16 del 2017 consentendo oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia la realizzazione di campeggi non connessi ai campi da golf.

Il testo presentato dalla Giunta è così di seguito composto.

TESTO DELLA GIUNTA

Disegno di legge – DISPOSIZIONI PER IL RIUSO, LA RIQUALIFICAZIONE ED IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ED ALTRE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

TITOLO I

Disposizioni per il riuso, la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente

Capo I

Modifiche alla legge regionale n. 8 del 2015.

Art. 1. MODIFICHE ALL'ART. 26 DELLA LEGGE REGIONALE 23-04-2015 n. 8

1. All'art. 26, nel comma 3, le parole «gli strumenti urbanistici comunali disciplinano la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui» sono sostituite dalle parole «si può raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali, anche non contigui, ed anche

ubicati in comuni limitrofi; l'asservimento perdura finché permane l'edificio ed anche in caso di alienazione dei corpi separati».

2. All'articolo 26, dopo il comma 3 sono inseriti i seguenti:

comma 3 bis. L'area dove viene realizzato l'intervento non può comunque avere superficie inferiore ad un ettaro;

comma 3 ter. Nel caso di utilizzo di più corpi aziendali ubicati in comuni limitrofi il permesso di costruire è rilasciato dal Comune ove è ubicato l'intervento. I diversi Comuni ove sono ubicati gli altri corpi aziendali si esprimono nell'ambito della conferenza di servizi di cui all'art. 38 L.R. 20-10-2016, n. 24;

comma 3 quater. L'asservimento degli altri corpi aziendali a quello oggetto di edificazione deve formare oggetto di trascrizione nei registri immobiliari ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, Cod. Civ., nonché dell'art. 2645 quater Cod. Civ.

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

ART 2. MODIFICHE ALL'ART. 30 DELLA LEGGE REGIONALE 23-04-2015 n. 8

1. All'articolo 30, comma 2, la percentuale del «20 per cento» è innalzata al «25 per cento».

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

3. All'articolo 30, dopo il comma 3, sono inseriti i seguenti:

comma 3 bis. Nella zona urbanistica F l'incremento volumetrico per le strutture residenziali, ubicate nella fascia oltre i 300 metri dalla linea di battigia, può essere realizzato, per ciascuna unità immobiliare, nella misura massima del 30% del volume

urbanistico esistente sino ad un massimo di 150 metri cubi.

comma 3 ter. Nella zona urbanistica F, possono usufruire dell'incremento volumetrico nella misura del 20% sino ad un massimo di 100 metri cubi, le unità immobiliari, ubicate nella fascia dei 300 metri dalla linea di battaglia, che ricadano nelle aree individuate ai sensi dell'art. 10 bis, comma 2, lettera b), della L.R. 22-12-1989, n. 45.

4. All'articolo 30, nel comma 4, le parole «dal comma 3» sono sostituite dalle parole «dai commi 3 e 3 bis» e la percentuale «5 per cento» è innalzata al «10 per cento».

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

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

d) l'intervento preveda l'impiego di materiali locali nella misura di almeno il 20%;

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

f) l'intervento preveda l'utilizzo di materiali riciclati nella misura di almeno il 20%.

7. All'articolo 30, dopo il comma 4, è inserito il seguente:

comma 4-bis. Nei casi previsti dai commi 3 e 3-bis i crediti volumetrici possono essere ceduti dai proprietari aventi diritto ai proprietari di altre unità immobiliari:

a) facenti parte dello stesso edificio

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

8. All'articolo 30, dopo il comma 5, è inserito il seguente:

comma 5 bis Nei capannoni monopiano con destinazione industriale o artigianale, ubicati nella zona urbanistica D, in alternativa agli incrementi volumetrici del 25 per cento di cui sopra, sono ammessi incrementi della superficie utile nella misura del 40 per cento che prevedano la realizzazione di un solaio interno oppure incrementi misti, di volume e di superficie, a condizione che l'incremento complessivo della superficie utile non ecceda il 40 per cento di quella originaria.

9. All'articolo 30, dopo il comma 6 è inserito il seguente:

comma 6 bis Nei capannoni monopiano con destinazione commerciale, ubicati nella zona urbanistica D, in alternativa agli incrementi del 25 per cento di cui sopra, sono ammessi incrementi della superficie utile nella misura del 30 per cento che prevedano la realizzazione di un solaio interno oppure incrementi misti, di volume e di superficie, a condizione che l'incremento complessivo della superficie utile non ecceda il 30 per cento di quella originaria.

ART 3. MODIFICHE ALL'ART. 31 DELLA LEGGE REGIONALE 23-04-2015 n. 8

1. All'articolo 31, nel comma 1, le parole « senza incremento del numero complessivo

delle stanze» sono soppresse.

2. All'articolo 31, nel comma 2, lett. "a)", la percentuale del «25 per cento» è innalzata al «30 per cento».

3. All'articolo 31, nel comma 2, dopo la lett. "c)" è inserita la seguente lettera:

d) i crediti volumetrici possono essere ceduti dai proprietari aventi diritto ai proprietari di altre unità immobiliari:

a) facenti parte dello stesso edificio o dello stesso complesso edilizio;

b) ricadenti in diversi comparti, facenti parte della stessa lottizzazione;

c) ricadenti in lottizzazioni limitrofe, purché site nella stessa zona omogenea.

4. All'articolo 31, comma 3, dopo la parola «integrazioni», sono inserite le seguenti parole:

e nella zona F nella misura massima del 25 per cento per le strutture ricadenti nelle aree individuate ai sensi dell'art. 10-bis, comma 2, lettera b), della L.R. 22-12-1989, n. 45.

5. All'articolo 31, dopo il comma 3 è inserito il seguente:

comma 3 bis. Nei casi previsti dal comma 1 è concesso un ulteriore incremento volumetrico del 10 per cento del volume urbanistico esistente, con conseguente proporzionale aumento della soglia volumetrica massima, nel caso in cui si verifichino almeno tre delle seguenti ipotesi:

a) l'intervento determini l'efficientamento energetico dell'intera unità immobiliare, nel rispetto dei parametri di cui al D. Lgs. 19-08-2005, n. 192;

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

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

d) l'intervento preveda l'impiego di materiali locali nella misura di almeno il 20 per cento;

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

f) l'intervento preveda l'utilizzo di materiali riciclati nella misura di almeno il 20 per cento.

6. All'articolo 31, nel comma 5, le parole «commi 1 e 2» sono sostituite dalle parole «commi 1, 2, 3 e 3 bis».

7. All'articolo 31, dopo il comma 5 bis è inserito il seguente:

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

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

9. All'articolo 31, nel comma 7, dopo le parole «al comma 3» sono aggiunte le parole «e 3-bis».

ART 4. MODIFICHE ALL'ART. 32 DELLA
LEGGE REGIONALE 23-04-2015 n. 8

1. All'articolo 32, nel comma 2, le parole «A, B e C» sono sostituite dalle parole «A, B, C ed F».
2. All'articolo 32, nel comma 4, le parole «B e C» sono sostituite dalle parole «B, C ed F».
3. All'articolo 32, nel comma 8, la lett. "b)" dell'elencazione è abrogata.

ART 5. INTRODUZIONE DELL'ART. 32 BIS
DELLA LEGGE REGIONALE 23-04-2015 n.
8

1. Dopo l'articolo 32, è aggiunto il seguente:

“Art. 32-bis. “Interventi di recupero dei seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra”

1. Ai fini del presente articolo si definiscono:

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

2. Nelle zone A, B, C ed F, in queste ultime oltre la fascia dei 300 metri dalla battigia marina, sono consentiti gli interventi di riuso dei seminterrati, piani pilotis e locali al piano terra esistenti con l'obiettivo di contenere il

consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici;

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

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

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

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

4. il recupero dei porticati e dei locali a piano terra o piano rialzato, è consentito ad uso direzionale, commerciale, socio-sanitario e residenziale.

5. Il recupero a fini abitativi dei piani e locali di cui al presente articolo è vietato nelle aree dichiarate, ai sensi della L. 18-05-1989, n. 183, di pericolosità idraulica elevata o molto elevata (Hi3 o Hi4) ovvero in aree di pericolosità da frana elevata o molto elevata (Hg3 o Hg4).

1. All'articolo 33, nel comma 1, le parole «A, B e C» sono sostituite dalle parole «A, B, C, E ed F, in queste ultime oltre la fascia dei 300 metri dalla battigia marina».

2. All'articolo 33, nel comma 2, le parole «a 2,40 metri e per la parte soprastante una altezza media non inferiore a 2,00 metri.» sono sostituite dalle parole «a 2,00 metri».

ART 7. MODIFICHE ALL'ART. 34 DELLA LEGGE REGIONALE 23-04-2015 n. 8

1. All'articolo 34, nel comma 1, lettera f, le parole «e negli edifici individuati dal piano urbanistico comunale ai sensi dell'articolo 19, comma 1, lettera h, della legge regionale n. 45 del 1989; » sono soppresse.

ART 8. MODIFICAZIONI ALL'ART. 35 DELLA LEGGE REGIONALE 23-04-2015 n. 8

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

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

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

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

3. Nei commi 6, 7, 8 la parola «SCIA», laddove tutto presente, è sostituita dalle parole «dichiarazione autocertificativa».

ART. 9. MODIFICHE ALL'ART. 36 DELLA LEGGE REGIONALE 23-04-2015 n. 8

1. All'articolo 36, nel comma 2, la parola «non» è soppressa.

2. All'articolo 36, nel comma 4, la lett. "c)"

dell'elencazione è abrogata.

3. All'articolo 36, nel comma 6, dopo le parole «da trascriversi nei registri immobiliari» sono aggiunte le parole «ai sensi dell'art. 2645 quater Cod. Civ.».

4. All'articolo 36, nel comma 8, il numero «70» è sostituito dal numero «40».

5. All'articolo 36, nel comma 8, dopo le parole «è trascritto nei registri immobiliari» sono aggiunte le parole «ai sensi dell'art. 2645 quater Cod. Civ.».

6. All'articolo 36, il comma 11 è sostituito dal seguente:

comma 11. L'incremento volumetrico non è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi previsti dall'articolo 41sexies L. 17-08-1942, n. 1150, ma al pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.

7. All'articolo 36, nel comma 12, dopo le parole «con deliberazione del consiglio comunale» sono aggiunte le parole «è sempre consentita la monetizzazione nel caso di recupero dei seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra ad uso direzionale, commerciale, socio-sanitario e residenziale».

ART. 10 MODIFICHE ALL'ART. 37 DELLA LEGGE REGIONALE 23-04-2015 n. 8

1. All'articolo 37, nel comma 1, la data «31 dicembre 2019» è sostituita dalla data «31 dicembre 2021».

ART. 11 MODIFICHE ALL'ART. 38 DELLA LEGGE REGIONALE 23-04-2015 n. 8

1. All'articolo 38, nel comma 3, le parole «in sede di redazione dello strumento urbanistico generale o di una sua variante» sono sostituite dalle seguenti parole «con modifica assimilata a quelle di cui al comma 25 dell'art. 20 L.R. 22-12-1989, n. 45».

2. All'articolo 38, nel comma 7, dopo le parole «valore di 3,00 metri» sono aggiunte le seguenti parole «, per le destinazioni residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e socio-sanitaria, ed al valore di 4,50 metri per le destinazioni artigianale e industriale, commerciale e agricolo-zootecnica».

3. All'articolo 38 nel comma 9 lett. "c) "la parola "due" è sostituita con la parola "tre".

4. All'articolo 38 alla fine del comma 11 sono aggiunte le seguenti parole «da rendersi nell'ambito della conferenza di servizi di cui all'art. 37 L.R. 20-10-2016, n. 24».

ART. 12 INTRODUZIONE DELL'ART. 38 BIS DELLA LEGGE REGIONALE 23-04-2015 n. 8

1. Dopo l'articolo 38, è aggiunto il seguente:

“Art. 32 bis “trasferimento dei volumi realizzabili ricadenti nelle Zone HI-4, HI-3, HG4 ed HG3 del P.A.I.”

1. La Regione promuove ed incentiva, al fine di conseguire la riqualificazione dei relativi contesti e la messa in sicurezza del territorio, interventi di trasferimento dei volumi previsti come realizzabili previ piani attuativi nelle zone urbanistiche C, D e G ricadenti nelle zone Hi3, Hi4, Hg3 ed Hg4del P.A.I. Nei limiti di cui al presente articolo, promuove analoghi interventi di trasferimento dei volumi previsti come realizzabili nelle zone urbanistiche B ricadenti nelle zone Hi3, Hi4, Hg3 ed Hg4 del P.A.I.

2. Nelle more della realizzazione e collaudo delle opere di mitigazione, i volumi previsti come realizzabili nei piani attuativi nelle zone urbanistiche C, D e G ricadenti nelle zone Hi3, Hi4, Hg3 ed Hg4 del P.A.I. possono essere trasferiti e realizzati in altre zone urbanistiche C, D e G del territorio Comunale situate al di fuori dalle aree a rischio idraulico o geologico, senza alcun incremento di volume.

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

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

5. Le cessioni per le opere di urbanizzazione potranno essere localizzate nelle aree a rischio, a condizione che esse vengano interamente cedute gratuitamente al Comune.

6. I volumi previsti come realizzabili nelle zone urbanistiche B ricadenti nelle zone Hi3, Hi4, Hg3 ed Hg4 del P.A.I. possono essere trasferiti nelle zone urbanistiche C del territorio Comunale al di fuori dalle aree a rischio idraulico o geologico, nei limiti del doppio degli indici ivi previsti.

7. Le opere di urbanizzazione per le cubature trasferite dalla zona urbanistica B a quella C si considerano già esistenti, a condizione che l'area a rischio venga interamente ceduta gratuitamente al Comune. Gli oneri di urbanizzazione per tali cubature dovranno essere

corrisposti al Comune nella misura prevista per l'area a rischio.

8. I volumi potranno essere realizzati in deroga agli indici previsti dagli strumenti urbanistici generali e dalle vigenti disposizioni regionali, eccezion fatta per le distanze tra fabbricati o pareti finestrate. È consentita l'applicazione della seconda parte dell'ultimo comma dell'art. 9 D.M. 02-04-1968 n. 1444 anche se non prevista o non consentita dallo strumento urbanistico.

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

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

11. I trasferimenti di cubatura di cui al

presente articolo avverranno con la seguente procedura:

a. il titolare delle aree a rischio idraulico o geologico manifesta al Comune la sua intenzione di trasferire le cubature;

b. il Comune, in sede di accordo preliminare ai sensi dell'art. 11 L. 07-08-1990 n. 241, contenente tutti gli elementi della proposta, rilascia all'istante i crediti volumetrici corrispondenti;

c. successivamente l'istante presenta al Comune la proposta di localizzazione delle cubature, cui si applica il comma 11 dell'art. 38 che precede;

d. previa istruttoria del caso, disciplinata, sotto il profilo procedurale, dagli articoli 29 e seguenti della L.R. 20-10-2016, n. 24 e dalle Direttive in materia previste dal citato art. 29, comma 4, tra l'istante ed il Comune si stipula un accordo definitivo ai sensi dell'art. 11 L. 07-08-1990 n. 241, equivalente ad una variante non sostanziale di cui ai commi 26 e 28 e ss. dell'art. 20 L.R. 22-12-1989 n. 45, di cui segue l'iter di approvazione.

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

ART. 13 MODIFICHE ALL'ART. 39 DELLA LEGGE REGIONALE 23-04-2015 n. 8

1. All'articolo 39, nel comma 5, dopo le parole «nel medesimo lotto urbanistico», sono inserite le parole «o in diverso lotto urbanistico, purché all'interno della stessa lottizzazione».

2. All'articolo 39, nel comma 10, lett. "c)", la parola «due» è sostituita con la parola «tre».

ART 14 MODIFICHE ALL'ART. 40 DELLA LEGGE REGIONALE 23-04-2015 n. 8

1. All'articolo 40, nel comma 2, dopo le parole «pubblica o privata,» sono aggiunte le seguenti parole «potrà essere esteso ad areali, urbani e non, di complessa configurazione, potrà interessare comparti a diversa destinazione urbanistica, e».

2. All'articolo 40, nel comma 2, dopo le parole «valore di 3,00 metri» sono aggiunte le seguenti parole «, per le destinazioni residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e socio-sanitaria, ed al valore di 4,50 metri per le destinazioni artigianale e industriale, commerciale e agricolo-zootecnica».

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

4. All'articolo 40, nel comma 7, dopo le parole «non completate o dismesse.» sono aggiunte le seguenti parole «Nessuna zona urbanistica omogenea è aprioristicamente esclusa.»

ART 15 MODIFICHE ALL'ART. 41 DELLA LEGGE REGIONALE 23-04-2015 n. 8

1 All'articolo 41, nel comma 4, le parole «Nei comuni dotati di piano urbanistico comunale ai sensi della legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche ed integrazioni, »sono soppresse.

ART 16 MODIFICHE ALL'ART. 43 DELLA LEGGE REGIONALE 23-04-2015 n. 8 E MODIFICHE ALL'ART. 22 BIS COMMA 9 L.R. 22-12-1989 n. 45

1. All'articolo 43, il comma 2 è abrogato.
2. All'articolo 43 è inserito il seguente:
comma 2. Il posizionamento delle

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

3. Il primo periodo del comma 9 dell'art. 22 bis L.R. 22-12-1989 n. 45, fino alle parole «abilitativi, autorizzatori e concessori.», è abrogato.

TITOLO II

DISPOSIZIONI DEROGATORIE AL D.M.
DEI LAVORI PUBBLICI 02-04-1968, n. 1444

ART. 17 ATTUAZIONE DELL'ART. 2 BIS
D.P.R. 06-06-2001 n. 380

1. Nelle zone inedificate esistenti o successivamente risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt 24 per i comuni con oltre 10.000 abitanti, e a mt 20 per quelli con popolazione inferiore, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice civile, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzabilità dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile.

2. Il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice civile, qualora la realizzazione dell'incremento volumetrico, previsto dagli artt.

30, 31, 32 e 33 L.R. 23-04-2015 n. 8, nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate, comporti l'inutilizzabilità del beneficio o una soluzione tecnica inaccettabile.

3. Il Comune autorizza le deroghe di cui ai commi che precedono con modifica allo strumento urbanistico generale assimilata a quelle di cui al comma 25 dell'art. 20 L.R. 22-12-1989, n. 45.

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

TITOLO III

PIANO PAESAGGISTICOREGIONALE, AMBITI COSTIERI ED INTERNI INDIRIZZI INTERPRETATIVI

ART. 17. INDIRIZZO INTERPRETATIVO
DEL PIANO PAESAGGISTICOREGIONALE,
AMBITI COSTIERI ED INTERNI - Decreto
del Presidente della Regione 07-09-2006 n.
82.

1. Il Piano paesaggistico regionale (PPR), approvato con decreto del Presidente della Regione 07-09-2006 n. 82, ha efficacia esclusivamente nei 27 ambiti costieri come rappresentati nella cartografia ufficiale in scala 1:25.000.

2. Sono beni paesaggistici, individuati ai sensi dell'articolo 143 comma 1 lettera "d)" D. Lgs. 22-01-2004, n. 42 esclusivamente quelli ubicati all'interno dei 27 ambiti costieri; tale qualificazione ha efficacia dalla data di pubblicazione del decreto del Presidente della Regione sul Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna (BURAS).

3. Sono ulteriori contesti, individuati ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera "e)"D. Lgs. 22-01-2004, n. 42, esclusivamente quelli ubicati all'interno dei 27 ambiti costieri;tale qualificazione ha efficacia dalla data di pubblicazione del decreto del Presidente della Regione sul BURAS.

4. Le definizioni, prescrizioni ed indirizzi delle componenti individuate dal PPR sono cogenti esclusivamente all'interno dei 27 ambiti costieri.

5. Le componenti individuate nella cartografia del PPR relative agli ambiti interni sono puramente indicative, basate su analisi preliminari e a grande scala ed a esse non si applicano gli indirizzi e prescrizioni degli ambiti costieri.

6. Per i beni paesaggistici individuati ai sensi degli articoli 136 e 142 D. Lgs. 22-01-2004, n. 42, ricadenti negli ambiti interni, come previsto dall'art. 4, comma 5, delle Norme tecniche di attuazione del PPR, si applica l'eventuale disciplina prevista per lo specifico bene dal PPR, come approvato con il decreto del Presidente della Regione 07-09-2006 n. 82.

7. Ai fini dell'aggiornamento del PPR, i comuni ricadenti nei 27 ambiti costieri possono, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, richiedere la verifica dei perimetri dei centri di antica e prima formazione.

TITOLO III

Modifiche alla legge regionale 22-12-1989 n.

45

ART. 18 MODIFICHE ALL'ART. 22 BIS
DELLA L.R. 22-12-1989 N. 45

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

Nell'art. 20 bis comma 2 L.R. 22-12-1989 n. 45, dopo la lett. "i)", è inserita la seguente lettera:

- l) aventi per oggetto la pianificazione dell'utilizzo del litorale (PUL), come definiti dall'art. 22 bis co. 1.

TITOLO IV

Modifiche alla legge regionale 28-07-2017 n. 16

ART. 19 MODIFICHE ALL'ART. 22 DELLA LEGGE REGIONALE 28-07-2017 N. 16

1. All'articolo 22 è inserito il seguente:

comma 2. Le aree di sosta temporanea degli autocaravan e caravan possono essere proposte ai comuni in aree private. I comuni rilasciano l'autorizzazione una volta verificata la sussistenza dei requisiti di cui al comma 3 dell'articolo 21.

All'articolo 22 è inserito il seguente:

comma 2. Oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia è consentita la realizzazione di campeggi, non connessi ai campi da golf, a basso indice di impatto paesaggistico e ad alto indice di reversibilità.

TITOLO V

Disposizioni finali

Art. 20 CLAUSOLA DI NON ONEROSITÀ

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

Art. 21 ENTRATA IN VIGORE

La presente legge entra in vigore il giorno

della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale
della Regione autonoma della Sardegna
(BURAS).