

MODULO PER LA PRESENTAZIONE DEGLI EMENDAMENTI

856

EMENDAMENTO ALL'EMENDAMENTO N. 490 (pag. 721)

DISEGNO DI LEGGE N.373/A

PRESENTATORI:

GIUNTA REGIONALE

sostitutivo parziale  
 soppressivo parziale

sostitutivo totale  
 soppressivo totale

aggiuntivo

ART. 21.18

TESTO EMENDAMENTO

L'emendamento n. 490 è sostituito dal seguente


Dopo l'art. 21.18 è aggiunto il seguente

**Art. 21.18 bis**

**Norme per il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia**

1. All'art. 39 comma 15 della legge regionale n. 8 del 2015, il periodo "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 adottate dalla Giunta regionale con atto n. 18 del 5 aprile 2016" è sostituito dal seguente "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 adottate dalla Giunta regionale con delibera n. 18/15 del 5 aprile 2016 e, qualora l'edificio ricada nelle ipotesi di esclusione di cui al comma 2 dell'art. 10-bis della L.R. 45/89 e in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, anche senza il mantenimento di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente".

2. All'art. 6 della legge regionale n. 8 del 2004 "Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale" dopo il comma 1 sono aggiunti i seguenti

  
SEGRE →

SEGUE ET. 256

"2. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano Paesaggistico Regionale, favoriscono la riqualificazione degli insediamenti costieri esistenti sotto il profilo architettonico, paesaggistico ed ambientale, il riequilibrio tra la funzione residenziale e la funzione alberghiera nonché il rafforzamento e la diversificazione dell'offerta turistica.

A tal fine la capacità massima insediabile nelle zone F, calcolata ai sensi del comma 1, può essere incrementata fino al 25% della stessa per i seguenti scopi:

- a) per la realizzazione di nuovi alberghi a 5 stelle o superiori, purché localizzati oltre la fascia dei 300 metri dalla linea battigia marina, ridotta a 150 metri per le isole minori, prioritariamente su aree intercluse o all'interno di aree parzialmente edificate o compromesse se ubicate all'interno della fascia costiera come individuata dall'art. 17 comma 3 lett. a delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale. La previsione delle nuove strutture è subordinata alla dimostrazione del fabbisogno di ulteriori posti letto, alla verifica della compatibilità del carico sostenibile del litorale, anche al fine di modulare la pressione antropica sullo stesso mediante diversificazione ed incentivazione di forme di turismo alternative, in coerenza con il Piano Strategico regionale del turismo;
- b) per il miglioramento dell'offerta turistica delle strutture ricettive esistenti, a prescindere dalla loro classificazione, sino ad un massimo del 15% del volume legittimamente realizzato dalla singola struttura ricettiva in forza del titolo abilitativo originario, senza aumento dei posti letto. La disposizione si applica anche alle strutture ricadenti nelle aree di cui al comma 1, lett. a, dell'art. 10-bis della L.R. n.45/1989, purché escluse dal vincolo ai sensi del successivo comma 2 dello stesso articolo. L'intervento è ammissibile a condizione che:
  - Sia finalizzato alla riqualificazione generale del complesso edilizio esistente e delle relative aree di pertinenza, senza incremento delle superfici impermeabili;
  - Sia realizzato in arretramento rispetto all'edificio preesistente e non verso il mare;
  - Sia realizzato nel rispetto del limite fondiario massimo e della dotazione degli spazi pubblici per le zone F previsti dall'art. 4 e dall'art. 7 del D.A. n°2266/U del 20 dicembre 1983.

Qualora le volumetrie già legittimamente realizzate nelle zone F abbiano superato la capacità massima stabilita al comma 1, l'incremento di cui al presente comma è calcolato sulla sola quota residua, data dalla differenza tra la capacità insediativa massima di cui all'art. 4 del D.A. n°2266/U del 20 dicembre 1983 e la volumetria già legittimamente realizzata.

3. L'Assessore competente in materia di urbanistica e paesaggio provvede a dettare gli indirizzi applicativi relativi alle previsioni di cui al comma 2, determinando i parametri urbanistici da utilizzare per il calcolo della capacità insediativa massima nelle zone F costiere di cui all'art. 4 del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983, nonché le caratteristiche paesaggistiche delle aree utilizzabili per i nuovi insediamenti e le modalità di preservazione dei specifici valori riconosciuti dai provvedimenti di tutela vigenti relativi aree di notevole interesse pubblico sotto il profilo paesaggistico e alla tutela del patrimonio architettonico ed archeologico, in ragione delle differenti classificazioni delle strutture ricettive, della sostenibilità del carico del litorale, dell'innalzamento dell'offerta turistica e della prioritaria esigenza di contribuire a riqualificare gli insediamenti esistenti, della prioritaria esigenza della tutela del contesto paesaggistico. Prima della sua approvazione, la proposta di indirizzi dovrà ottenere il parere positivo del Comitato tecnico per la collaborazione istituzionale previsto dall'art. 9

SEGUE →

→ SEQUE ETI 286

del Disciplinare tecnico di attuazione del protocollo di intesa fra Ministero per i beni e le attività culturali e la Regione Autonoma della Sardegna sottoscritto il 18 aprile 2018. Fino all'approvazione dei predetti indirizzi applicativi le disposizioni di cui al comma 2 non possono trovare applicazione.

## Relazione

### Comma 1.

L'emendamento si propone di armonizzare il comma 15 dell'art. 39 della L.R. 8/2015 con le vigenti disposizioni dell'art. 3, comma 1, lettera d), del DPR 380/2001, al fine di rendere possibile l'auspicata riqualificazione di immobili e/o insediamenti esistenti da attuarsi mediante interventi di ristrutturazione ivi previsti, vincolati al rispetto delle linee guida già emanate dalla RAS con propria Deliberazione.

E' infatti di tutta evidenza che non può conseguirsi alcuna riqualificazione paesaggistica ove gli interventi ammissibili siano limitati alla mera ristrutturazione, anche attraverso la demolizione e ricostruzione, se vincolata al rispetto della sagoma e dell'aspetto esteriore.

La norma, che non introduce alcuna deroga al Piano Paesaggistico Regionale, risulta applicabile solo ove gli immobili ricadano al di fuori del vincolo di inedificabilità previsto dall'art. 10-bis della L.R. 45/89 (ossia le esclusioni di cui al comma 2) ed il cambio di sagoma è ammissibile solo ove gli stessi ricadano nei beni paesaggistici espressamente previsti dal citato art. 3, comma 1, lettera d), del DPR 380/2001.

### Comma 2.

L'emendamento si propone di introdurre nell'articolo 6 della Legge regionale n. 8 del 2004, Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale, due nuovi commi al fine di regolamentare le trasformazioni del territorio nell'ambito delle zone urbanistiche F-turistiche in armonia con il Piano paesaggistico regionale ed in risposta ad una forte esigenza di rinnovamento delle strutture turistiche esistenti che -per essere competitive- hanno necessità di offrire un elevato e diversificato standard di servizi, nonché consentire una limitata possibilità di realizzazione di nuove strutture in risposta alla elevata domanda di ricettività, quale risulta anche dal Piano strategico del turismo, ed in coerenza con le previsioni del Piano paesaggistico regionale.

Al riguardo si precisa che le trasformazioni previste dalle disposizioni in parola, oltre che limitate, si inseriscono nel contesto normativo delineato dagli articoli 88 e seguenti del Piano paesaggistico regionale, come noto, dedicati agli insediamenti turistici.

Deve, in particolare, evidenziarsi che si tratta di disposizioni che possono trovare applicazione solo in seguito all'adeguamento del Piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale, il quale -per gli insediamenti costieri- evidenzia che sono perlopiù realizzati a partire dagli anni '60 e costituiti principalmente da seconde case o campeggi, scarsamente dotati di servizi, spesso privi di identità urbana, caratterizzati da incompletezza e scarsa qualità architettonica.

In quest'ottica, gli indirizzi e le prescrizioni del Piano paesaggistico regionale sono diretti a favorire la riqualificazione degli insediamenti esistenti, il riequilibrio tra funzione residenziale e ricettiva e favorire l'incremento dei servizi finalizzati al miglioramento dell'offerta turistica.

→ SEQUE

→ SETTE EN 256

Si osservi che, per quanto attiene specificamente all'adeguamento dei piani urbanistici alle previsioni paesaggistiche, il P.P.R. testualmente prevede che la pianificazione debba avere quale obiettivo quello di reintegrare paesaggio e insediamento massimizzando il ritorno socio-economico del bene pubblico ambientale (cfr. articolo 90, comma 3, delle norme tecniche di attuazione del P.P.R.).

Le nuove disposizioni rendono disponibili una limitata parte delle volumetrie "congelate" dall'articolo 6 della legge regionale n. 8 del 2004, e ciò, si ribadisce, solo in sede di adeguamento del PUC al P.P.R., al fine di favorire il conseguimento degli obiettivi del Piano paesaggistico regionale indicati dalle norme richiamate.

Ciò anche per superare l'incertezza interpretativa del contenuto dell'articolo 6 della L.R. n. 8/2004, che, seppure inserito in una legge regionale che detta norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica, finalizzate a preservare il territorio regionale in attesa dell'approvazione del Piano paesaggistico regionale e del successivo adeguamento della pianificazione comunale alle disposizioni paesaggistiche, pare riportare disposizioni a regime (ovvero la cui applicazione si impone anche in sede di adeguamento dello strumento urbanistico al Piano Paesaggistico Regionale).

In quest'ottica anche il P.P.R. approvato il 5 settembre 2006 richiama l'articolo 6 della Legge regionale n. 8 del 2004 solo nell'ambito della disciplina transitoria (articolo 15), prevedendo che trovi applicazione alle trasformazioni territoriali ammissibili prima dell'adeguamento dei piani urbanistici al P.P.R.

Sulla natura transitoria della disposizione dell'articolo 6 è anche la costante giurisprudenza amministrativa.

Obiettivo delle nuove previsioni normative è, pertanto, quello di ammettere l'uso di quota parte di quella volumetrie, "guidando" però attentamente il loro utilizzo e la trasformazione del territorio, unica vera risorsa per la nostra Isola e facendo rigorosa applicazione delle previsioni ed in armonia con le finalità del P.P.R., dettate per gli insediamenti turistici.

Tanto premesso, il primo comma introduce un nuovo comma all'articolo 6, richiamando le finalità indicate dagli articoli 89 e seguenti del Piano paesaggistico regionale per gli insediamenti turistici e prevedendo che una parte delle volumetrie congelate dall'articolo 6 della legge regionale n. 8 del 2004 possa essere recuperata, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico al P.P.R., per due finalità:

- la realizzazione di un numero contenuto di nuove strutture ricettive dagli elevati standard qualitativi, previa attenta verifica della compatibilità con il carico sostenibile del litorale e alla dimostrazione dell'effettivo fabbisogno di ulteriori posti letto in coerenza con il Piano strategico regionale del turismo.
- La riqualificazione delle strutture ricettive esistenti - anche nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, ridotta a 150 per le isole minori (a condizione che la struttura ricada in una delle ipotesi di esclusione dal vincolo di inedificabilità assoluta, ai sensi del secondo comma dell'art.10-bis della Legge regionale n. 45 del 1989) -, sino ad un massimo del 15% del volume legittimamente realizzato dalla singola struttura ricettiva sulla scorta del titolo originario, senza aumento dei posti letto. In ogni caso, l'incremento è sottoposto a precise e stringenti condizioni (deve essere finalizzato alla riqualificazione generale del complesso edilizio esistente e delle relative aree di pertinenza; non deve comportare aumento delle

→ SEQUE EN. 836

superfici impermeabili e realizzato in arretramento rispetto all'edificio preesistente e non verso il mare).

Il secondo comma prevede che l'Assessore competente in materia di urbanistica e paesaggio provveda a dettare gli indirizzi applicativi relativi alle nuove disposizioni, indicando i parametri urbanistici da utilizzare per il calcolo della capacità insediativa massima nelle zone F costiere di cui all'art. 4 del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983, nonché le caratteristiche paesaggistiche delle aree utilizzabili per i nuovi insediamenti e le modalità di preservazione dei specifici valori riconosciuti dai provvedimenti di tutela vigenti relativi aree di notevole interesse pubblico sotto il profilo paesaggistico e alla tutela del patrimonio architettonico ed archeologico, in ragione delle differenti classificazioni delle strutture ricettive, della sostenibilità del carico del litorale, dell'innalzamento dell'offerta turistica e della prioritaria esigenza di contribuire a riqualificare gli insediamenti esistenti. In ossequio al principio della copianificazione paesaggistica condivisa tra Regione e Ministero della Cultura, tale proposta di indirizzi dovrà ottenere il parere positivo del Comitato Tecnico istituito ai sensi dell'art. 9 del Disciplinare tecnico di attuazione del protocollo di intesa fra Ministero per i beni e le attività culturali e la Regione Autonoma della Sardegna sottoscritto il 18 aprile 2018. Lo stesso comma prevede, inoltre, che le nuove disposizioni non possano trovare applicazione fino a quando tale atto di indirizzo non sia stato emanato.

C. 03/08/2023