

nuove perimetrazioni territoriali."

Capo VII.3

Norme in materia di recupero del patrimonio edilizio, urbanistica e trasporti e demanio marittimo

Art. 21.11

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

1. Ai fini del presente articolo si definiscono sottotetti gli spazi e 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, C, E ed F sono consentiti gli interventi di riuso dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo. Il riuso dei sottotetti, con conseguente ottenimento dell'agibilità, 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. Ai fini dell'ammissibilità degli inter-

venti di cui ai commi 2 e 3, in presenza di un unico livello agibile, è considerato sottotetto il volume compreso tra l'estradosso della chiusura orizzontale inferiore e l'intradosso delle falde di copertura a tetto, localizzato all'interno della sagoma dell'edificio regolarmente approvata con titolo abilitativo, se prescritto.

5. Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di cui ai commi 2 e 3 costituiscono quindi sottotetti:

- a) gli spazi e i volumi delimitati inferiormente dall'ultimo solaio di chiusura di un volume urbanisticamente rilevante (residenziale o con altra destinazione compatibile con la destinazione della zona omogenea) e il solaio di copertura dell'immobile o dell'unità immobiliare, indipendentemente dall'attuale destinazione di tale spazio o volume come desumibile dall'ultimo titolo edilizio rilasciato per lo stesso;
- b) le terrazze coperte e aperte su uno, due, tre o quattro lati, non rilevanti ai fini volumetrici dalle vigenti disposizioni di legge regionali e regolamenti comunali;
- c) gli spazi e i volumi delimitati da altezza di imposta delle falde nulla.

6. Al fine di ridurre il consumo di suolo e consentire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie e delle altezze medie ponderali riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti, sugli edifici ad uso residenziale con copertura a falde sono consentite modifiche esterne alle unità immobiliari esistenti, strettamente limitate al raggiungimento dei requisiti minimi di agibilità, nella misura massima di 50 centimetri di altezza all'imposta interna della falda, ferma restando la quota massima del colmo, e con pendenza massima ammissibile del 30 per cento.

7. Nelle zone urbanistiche A dotate di Piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale, e nelle zone B, C e F, 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.

8. 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 finestre 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.

9. 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 una pendenza minima del 25 per cento.

10. 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.

11. 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 il superamento degli indici volumetrici e dei limiti di altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali.

Art. 21.12

Interventi di recupero dei seminterrati,
dei piani pilotis e dei locali al piano terra

1. Ai fini del presente articolo si definiscono

- a) seminterrati: i piani situati alla base dell'edificio e realizzati parzialmente fuori terra, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sopra della linea di terra è superiore al 50 per cento della superficie totale delle stesse pareti perimetrali;
- b) 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;
- c) piano terra: piano completamente fuori terra, posto allo stesso livello del piano di campagna o di sistemazione definitiva del terreno.

2. Negli immobili destinati ad uso abitativo 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. Per i piani pilotis è ammesso il riuso solamente se esteso all'intero piano e purché siano comunque rispettate le superfici minime destinate a parcheggio; in alternativa, e sempre possibile la monetizzazione delle superfici di parcheggio non rinvenibili all'interno del lotto.

4. Il recupero dei seminterrati è consentito ad uso residenziale, direzionale e commerciale, 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) le aperture per la ventilazione naturale non siano inferiori a 1/8 della superficie utile, oppure si preveda la realizzazione di un impianto di ventilazione meccanica per un ri-

cambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;

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

5 Il recupero dei porticati e dei locali a piano terra o piano rialzato è consentito ad uso direzionale, commerciale, socio-sanitario e residenziale a condizione che rispettino un'altezza minima interna di 2,40 metri.

6 Il recupero a fini abitativi dei piani e locali di cui al presente articolo è vietato nelle aree dichiarate, ai sensi della legge 18 maggio 1989, n. 18 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), di pericolosità idraulica elevata o molto elevata (H3 o H4) ovvero in aree di pericolosità da frana elevata o molto elevata (F3 o F4).

Art. 21.13

Interventi per il riuso degli spazi di grande altezza

1. Nelle zone urbanistiche A, B, C, D, E ed F, in queste ultime oltre la fascia dei 300 metri dalla battigia marina, 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 4,10 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. 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.

7. In caso di realizzazione di spazi di grande altezza in edifici esistenti, mediante la demolizione parziale di solaio intermedio, è escluso il ricalcolo del volume urbanistico dell'edificio o della porzione di edificio, anche in caso di riutilizzo di spazi sottotetto che originariamente non realizzano cubatura, a condizione che non si realizzino mutamenti nella sagoma dell'edificio o nella porzione di edificio.

Art. 21/14

Interventi nelle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive

1. Ai fini dell'allungamento della stagione turistica e del necessario adeguamento delle strutture ricettive alberghiere esistenti originariamente realizzate per un utilizzo prevalentemente estivo è consentita, per un periodo non superiore a duecentoquaranta giorni, la chiusura con elementi amovibili, anche a tenuta, delle verande e tettoie coperte già legittimamente autorizzate nelle singole strutture turistiche ricettive.

2. Nell'articolo 15, comma 2, della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di inse-

damenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative), dopo la lettera m) è aggiunta la seguente:

"m bis) Le coperture leggere e rimovibili per piscine e campi sportivi."

Art. 21.15

Disposizioni in favore dei portatori di handicap gravi

1. Nelle more dell'approvazione di un'organica legge regionale in materia edilizia e urbanistica, al fine di assicurare la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili gravi, negli edifici a destinazione residenziale ricompresi nelle zone A e nelle restanti zone omogenee di cui al decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266 U, se legittimamente realizzati, sono consentiti, anche in deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, interventi funzionali di ampliamento volumetrico realizzati in aderenza agli edifici esistenti per un massimo di 120 mc.

2. L'istanza volta all'ottenimento del titolo abilitativo deve essere corredata da:

- a) una 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) una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto;
- c) il progetto del nuovo volume che evidenzia le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento nel rispetto della normativa vigente.

3. All'atto del rilascio del titolo abilitativo sulle nuove volumetrie è istituito un vincolo quinquennale di non variazione della destinazione d'uso, di non alienazione e non locazione a soggetti non portatori di handicap, da trascriverci presso la conservatoria dei registri immobiliari.

4. L'istruttoria delle pratiche relative

all'esecuzione delle opere previste dal presente articolo riveste carattere di assoluta priorità nei confronti delle altre normali pratiche edilizie.

5. Non possono usufruire dell'ampliamento di cui al presente articolo gli immobili che hanno già beneficiato della disposizione di cui all'articolo 17 (Disposizioni urbanistiche a favore di portatori di handicap gravi) della legge regionale 29 maggio 2007, n. 2 (Legge finanziaria 2007), dell'articolo 30, comma 8, e dell'articolo 36, comma 15 bis, della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8 (Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio).

Art. 21.16

Condizioni di ammissibilità degli interventi e disposizioni comuni

1. Gli interventi di cui agli articoli da 21.11 a 21.15 non sono ammessi:

- a) negli edifici o nelle unità immobiliari privi 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 completati successivamente alla data del 30 aprile 2015, 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) 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;
- d) 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,
- e) negli edifici di interesse identitario indivi-

- duati nel Piano paesaggistico regionale ed inclusi nel Repertorio del mosaico:
- f) 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.
 - g) 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 richiesto ai sensi dell'articolo 21.11, commi 7, 8, 9, 10; tale deliberazione è soggetta ad approvazione ai sensi dell'articolo 9 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), e successive modifiche ed integrazioni. La presente disposizione non si applica agli interventi di cui all'articolo 21.11, commi 2 e 3, e articolo 21.13, 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.

2. Gli incrementi volumetrici previsti dagli articoli 21.11 e 21.13, non possono essere oggetto, successivamente alla loro realizzazione, di cambio di destinazione d'uso.

3. L'incremento volumetrico derivante

dagli interventi di cui al presente capo e 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 o, in alternativa, 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.

Art. 21.17

Procedure

1. Agli interventi previsti dagli articoli da 21.11 a 21.15 si applica la procedura prevista dagli articoli da 29 a 38 della legge regionale 20 ottobre 2016, n. 24 (Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi) e dalle direttive in materia previste dall'articolo 29, comma 4, della medesima legge regionale n. 24 del 2016.

2. L'autorizzazione paesaggistica per tutti gli interventi previsti dagli articoli da 21.11 a 21.15 è rilasciata dall'ente delegato ai sensi della legge regionale n. 28 del 1998, e successive modifiche ed integrazioni.

3. La dichiarazione autocertificativa o l'istanza volta all'ottenimento del permesso di costruire possono essere presentate anche contestualmente alle eventuali istanze di accertamento di conformità e di compatibilità paesaggistica dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento. L'efficacia della dichiarazione autocertificativa è comunque subordinata alla positiva definizione del procedimento di accertamento di conformità e di compatibilità paesaggistica.

Art. 21.18

Modifica all'articolo 37 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di piani di risanamento

1. Dopo il comma 8 dell'articolo 37 della legge regionale n. 23 del 1985 è aggiunto il seguente:

"8 bis. All'interno di tutti i piani di risanamento

urbanistico, nell'ambito dell'edilizia contrattata e previa richiesta degli interessati, è consentita la sostituzione dei lotti destinati a standard urbanistici con lotti edificabili, a condizione che il lotto edificabile da sostituire come standard abbia maggiore o uguale superficie e che tale sostituzione non comporti aumento di volumetrie rispetto a quanto previsto dal piano attuativo, senza limiti di distanza."

Art. 21 19

Modifica alla legge regionale n. 29 del 1998

1. Nel comma 2 dell'articolo 8 della legge regionale 13 ottobre 1998, n. 29 (Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna) le parole: "fino al 60 per cento" sono sostituite dalle seguenti: "fino al 90 per cento".

Art. 21 20

Fondazione "Trenino verde storico della Sardegna"

1. L'Azienda regionale sarda trasporti (ARST Spa) è autorizzata a costituire una fondazione denominata "Trenino verde storico della Sardegna" al fine di tutelare, recuperare, valorizzare, riutilizzare e promuovere, a scopo turistico, culturale e di promozione delle zone interne, la rete infrastrutturale ferroviaria di cui alla legge 9 agosto 2017, n. 128 (Disposizioni per l'istituzione di ferrovie turistiche mediante il reimpiego di linee in disuso o in corso di dismissione situate in aree di particolare pregio naturalistico o archeologico) ed i relativi rotabili storici, attraverso la realizzazione di un sistema di gestione efficiente e partecipato, condiviso dagli enti locali, in quanto parte attiva del processo di elaborazione e definizione del piano delle politiche e degli interventi legati alla tutela ed al riutilizzo del patrimonio ferroviario storico regionale.

2. La Fondazione risponde ai principi e allo schema giuridico della Fondazione di partecipazione nell'ambito del più vasto genere di fondazioni disciplinato dal codice civile e leggi collegate. La Fondazione non persegue fini di lucro e non può distribuire utili.

3. La Fondazione ha sede in Sassari e