

REGIONE SARDEGNA

Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8

Delibera del 14 luglio 2015, n. 36/12

AMPLIAMENTI

TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI

Edifici nelle zone omogenee A, B, C, D, E, F e G

BONUS (%) residenziale e non residenziale

- zona urbanistica A: 20% del volume urbanistico esistente fino ad un massimo di 70 mc 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 da parte del Comune della coerenza delle relative previsioni urbanistiche con le disposizioni del Piano paesaggistico regionale;
- zone urbanistiche B e C:
 - + 30% del volume urbanistico esistente fino a un massimo di 120 mc
- zona D con destinazione con destinazione industriale o artigianale:
 - + 25% del volume urbanistico esistente solo se strettamente connesso alle predette destinazioni, con esclusione di qualunque destinazione abitativa, residenziale o commerciale;
 - + 20% o 30% del volume urbanistico esistente (con i limiti previsti per le zone B e C) per i fabbricati residenziali esistenti adibiti come prima casa del titolare dell'impresa o del custode
- zona D con destinazione commerciale e urbanistica G:
 - + 20 % del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 400 mc con esclusione di qualunque destinazione abitativa e residenziale
 - + 20% o 30% del volume urbanistico esistente (con i limiti previsti per le zone B e C) per i fabbricati residenziali esistenti adibiti come prima casa del titolare dell'impresa o del custode
- zona urbanistica E:
 - + 20% o + 30% del volume urbanistico esistente dei fabbricati aventi destinazione abitativa o produttiva (con i limiti previsti per le zone B e C) se oltre la fascia di 1.000 metri dalla linea di battigia marina, ridotti a 300 metri nelle isole minori

Turistico- ricettiva

Possono essere autorizzati interventi di ristrutturazione e rinnovamento delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive ricadenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B, C, F e G, purché al di fuori della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, con

incrementi volumetrici, mediante il superamento degli indici volumetrici previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali, del + 25% dei volumi legittimamente esistenti.

Quota parte dell'incremento concesso può essere destinato per adeguare la dimensione delle stanze, senza incremento del numero complessivo delle stanze. A tal fine può essere destinato al massimo il 30% dell'incremento volumetrico concesso, la cui misura rimane fissata sempre nel 25%. Gli interventi 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 contigue ai centri abitati dei Comuni contermini al mare classificate dagli strumenti urbanistici come zone omogenee C, D, G e H.

Gli incrementi volumetrici non sono cumulabili con gli altri incrementi previsti dalla legge regionale.

Gli incrementi volumetrici sono consentiti anche per gli edifici che sono stati destinati all'esercizio della attività turistico-ricettive in data successiva all'entrata in vigore della legge di modifica (LR n. 11/2017).

POSSIBILITA' DI CREARE NUOVE UNITA' IMMOBILIARI

E' consentito il frazionamento dell'unità immobiliare ad uso residenziale ricompresa nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C, solo se la più piccola delle unità derivate ha una superficie lorda superiore a 70 mq. 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.

REQUISITI ENERGETICI E SISMICI

E' richiesto l'utilizzo di 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 % del computo metrico.

BONUS AGGIUNTIVI

- + 5% del volume urbanistico esistente nelle zone B e C se l'intervento determini l'efficientamento energetico dell'intera unità immobiliare, includa soluzioni finalizzate alla riduzione degli effetti delle "isole di calore", inclusa la realizzazione di tetti verdi e di giardini verticali; includa soluzioni per il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue.
- 120 mc necessario a garantire la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili, non cumulabile con gli altri incrementi, nella zona A, B e C e negli edifici con destinazione residenziale realizzati in altre zone urbanistiche

CONDIZIONI PER GLI INTERVENTI

Gli interventi di ampliamento devono:

- inserirsi in modo organico e coerente con i caratteri formali e architettonici del fabbricato esistente e perseguire la riqualificazione

dell'edificio in funzione della tipologia edilizia e del contesto;

- inserirsi in modo organico e coerente con i caratteri formali, architettonici, paesaggistici e ambientali del contesto qualora l'intervento sia attuato mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati;
- utilizzare materiali, componenti e soluzioni finalizzati a diminuire l'apporto energetico per almeno il 50% del computo metrico;
- utilizzare tecniche costruttive e materiali locali tradizionali ove l'intervento riguardi edifici tipici dell'architettura locale.

E' consentito:

- il superamento dei limiti di altezza dei fabbricati e di superficie coperta previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali;
- 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;
- il cambio di destinazione d'uso in conformità a quanto già previsto dagli strumenti urbanistici comunali. Il cambio non è consentito per le strutture turistico-ricettive;
- Il frazionamento dell'unità immobiliare ad uso residenziale ricompresa nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C, solo se la più piccola delle unità derivate ha una superficie lorda superiore a 70 mq. 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;
- l'incremento volumetrico anche nella zona urbanistica omogenea E, indipendentemente dal possesso dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 26, mediante il superamento della superficie minima di intervento prevista dalle vigenti disposizioni regionali e comunali, purché superiore a un ettaro, non raggiungibile con l'utilizzo di più corpi aziendali separati e ferme le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle vigenti disposizioni paesaggistiche

Previsto il reperimento degli spazi per parcheggi.

AMPLIAMENTO/RECUPERO A FINI ABITATIVI SOTTOTETTI

Nelle zone urbanistiche A, B e C sono consentiti gli interventi di riuso dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo. Nelle zone urbanistiche B e C sono consentiti gli interventi di recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo.

ULTERIORI PREVISIONI

L'incremento volumetrico, salvi i limiti previsti per le zone di rilevante interesse paesistico-ambientale e gli insediamenti turistici nelle zone F, può cumularsi con le ordinarie potenzialità volumetriche residue del lotto previste dagli strumenti urbanistici comunali.

Prevista la concessione di interventi per il riuso degli spazi di grande altezza per la realizzazione dei soppalchi. Nelle zone urbanistiche A, B e C è sempre consentita la realizzazione di soppalchi.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE *

TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI

Edifici esistenti alla data del 30/04/2015 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

BONUS (%)residenziale e non residenziale

- 30%, da determinarsi con apposita deliberazione del consiglio comunale, con ricostruzione nello stesso o diverso lotto;
- 15 % nel caso di edifici che insistono su lotti urbanistici non superiori a 500 mq o che hanno un volume non superiore a 2.000 mc, con ricostruzione nello stesso lotto, senza deliberazione del consiglio comunale

REQUISITI ENERGETICI E SISMICI

Realizzazione con **materiali ecocompatibili in possesso della dichiarazione ambientale di prodotto e certificati UNI EN ISO serie 14020** e con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati per almeno il 50% del computo metrico.

CONDIZIONI

- L'edificio da costruire deve essere:
 - ad energia quasi zero;
 - dotato di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
 - dotato di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluriimmobiliare con almeno due livelli fuori terra.
- Gli interventi relativi alla zona omogenea A o localizzati all'interno dei centri di antica e prima formazione, non sono soggetti al reperimento di ulteriori spazi per parcheggi oltre a quelli già presenti nelle costruzioni da demolire o nelle aree di pertinenza delle stesse, né alla loro monetizzazione, purché venga dimostrata, attraverso una specifica relazione a firma di un progettista abilitato, l'impossibilità tecnica derivata dalle caratteristiche del lotto urbanistico.
- Gli interventi di demolizione e ricostruzione previsti dal presente articolo sono soggetti al pagamento del contributo di cui all'articolo 16 del DPR n. 380/2001. Il costo di costruzione da utilizzare per la determinazione dei relativi oneri è determinato detraendo i costi di smaltimento e/o trattamento occorrenti per la demolizione del fabbricato esistente.
- E' consentita la demolizione parziale, che per motivate e comprovate ragioni tecniche può anche essere posticipata rispetto alla ricostruzione. Se il credito volumetrico è utilizzato per la realizzazione di un corpo di fabbrica separato, lo stesso è parametrato al volume oggetto di demolizione. L'edificio originario è oggetto di riqualificazione in funzione della tipologia edilizia e del contesto.

ESCLUSIONI

- Per gli ampliamenti gli interventi non sono ammessi:
 - negli edifici e nelle unità immobiliari prive di titolo abilitativo. Qualora le unità immobiliari siano difformi da quanto assentito gli interventi sono ammessi previa conclusione positiva dei procedimenti di condono o accertamento di conformità;
 - negli edifici completati successivamente alla data del 30/04/2015 (entrata in vigore della legge);
 - negli edifici e nelle unità immobiliari esistenti non compatibili con la destinazione di zona urbanistica;
 - negli edifici di interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico vincolati ai sensi della parte II del Dlgs 42/2004 **salva la** possibilità di utilizzare l'incremento volumetrico per la realizzazione di corpi di fabbrica separati, realizzabili, nel caso in cui gli edifici facciano parte di un unico complesso o nucleo insediativo, anche mediante cumulo dei singoli crediti edilizi
 - 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;
 - negli edifici e nelle unità immobiliari collocati in aree dichiarate 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;
 - 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;
 - 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
 - negli edifici e nelle unità immobiliari che hanno già usufruito degli incrementi volumetrici previsti dalla Lr 4/2009 e smi. E' consentito l'utilizzo delle premialità volumetriche fino al raggiungimento delle percentuali massime e soglie previste dalla legge attuale .
- Per la demolizione e ricostruzione le disposizioni non si applicano agli edifici:
 - che successivamente al 30/04/2015 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;
 - che hanno già usufruito delle premialità previste dalla legge 4/2009;
 - 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;
 - che ricadono nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina (ridotti a 150 m. nelle isole di Sant'Antioco, San Pietro, La Maddalena, Santo Stefano e nell'intero territorio delle restanti isole minori) , con esclusione di quelli ubicati nelle zone omogenee A, B, C e D, nonché

nelle zone G contermini all'abitato.

Se la demolizione riguarda 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 il consiglio comunale riconosca che l'edificio è in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto.

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 disposizione si applica anche nella fascia di 150 metri dalla linea di battigia marina nelle Isole di Sant'Antioco, San Pietro, La Maddalena e Santo Stefano e nell'intero territorio delle restanti isole minori della Sardegna.

ONERI

Riduzioni:

- 40% se relativi alla prima abitazione

Prevista una sanzione pecuniaria del 20% degli oneri concessori complessivamente dovuti nel caso ci si avvalga della proroga di due anni per l'ultimazione dei lavori.

TITOLO ABILITATIVO

scadenza 30 giugno 2019

SCIA

Per gli interventi di ristrutturazione e rinnovamento delle strutture turistico-ricettive è necessario il rilascio del **Permesso di costruire**.

Le previsioni contenute nel primo capo della legge 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.

Il termine ordinario per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato di due anni a seguito di comunicazione dell'interessato qualora siano completamente ultimate le lavorazioni sulle facciate esterne e nelle restanti ipotesi.

ULTERIORI PREVISIONI *

INTERVENTI DI TRASFERIMENTO VOLUMETRICO PER LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con la concessione di un credito volumetrico massimo pari al volume dell'edificio demolito maggiorato del 40%, da determinarsi con apposita deliberazione del consiglio comunale, con differente localizzazione degli edifici ricadenti:

- in aree ricadenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee E ed H ed interne al perimetro dei beni paesaggistici di cui all'articolo 142, comma 1, lettere a), b), c), ed i) del D. Lgs. 42/2004;
- 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;
- in aree dichiarate ad elevata o molto elevata pericolosità idrogeologica;
- in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche;
- all'interno di aree di rispetto inedificabili;
- all'interno del perimetro di tutela integrale e della fascia di rispetto condizionata dei beni dell'assetto storico culturale del Piano paesaggistico regionale
- nelle ulteriori aree a tal fine individuate dal comune.

MISURE DI PROMOZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI PER IL RIORDINO URBANO

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, è consentito il ricorso a programmi integrati di iniziativa pubblica o privata che prevedono interventi di riqualificazione, di sostituzione edilizia, di modifica di destinazione d'uso di aree e di immobili con un incremento del +40% della volumetria demolita.

NOTE

**La disciplina della demolizione e ricostruzione e le ulteriori previsioni relative al trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica nonché le misure di promozione dei programmi integrati per il riordino urbano sono a regime e, pertanto, non soggette a limitazione temporale.*