



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Prot. n. 550/Gab

Cagliari, 23 novembre 2006

Oggetto: Circolare esplicativa del Piano Paesaggistico Regionale – Primo ambito omogeneo

Consapevoli che le innovazioni introdotte dal Piano Paesaggistico Regionale rendono necessario un profondo mutamento nelle modalità di approccio alla lettura del territorio in ordine alle trasformazioni possibili, derivanti dal nuovo modo di intendere il paesaggio, e che tali innovazioni possono comportare momenti di perplessità e di incertezza da parte degli uffici tecnici comunali nell'applicazione dei piani urbanistici generali ed attuativi vigenti e nella assunzione delle determinazioni di competenza in ordine a progetti presentati e non ancora definiti, con la presente circolare si intendono fornire alcuni chiarimenti inerenti l'applicazione della disciplina del P.P.R., avendo particolare riguardo al regime transitorio ed all'istituto dell'intesa, che consentono di anticipare in parte l'attuazione dei P.U.C. prima del loro completo adeguamento.

Anzitutto si rende necessario richiamare, a monte di ogni possibile lettura o interpretazione delle norme, la filosofia del P.P.R. che orienta gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità, bellezza e armonia con il contesto, basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive che richiedono una inversione di tendenza nelle scelte pianificatorie indirizzate verso il principio dello sviluppo sostenibile inteso come equilibrio tra esigenze di tutela ambientale e sviluppo economico, senza compromettere la capacità di soddisfare i bisogni delle future generazioni.

Ciò premesso, e nella ulteriore consapevolezza che ancora oggi, e non solo in Sardegna, non è facile ritrovare gli strumenti ed i criteri oggettivi con i quali può essere controllata la qualità degli interventi e portare a soluzione le problematiche più salienti riscontrate finora nell'Isola – dalle trasformazioni improprie in ambito rurale alla eccessiva proliferazione insediativa sulle coste e in ambito urbano, dalle problematiche delle urbanizzazioni extraurbane alla scarsa qualità delle nuove costruzioni ed alla modesta attenzione spesso dedicata alla tutela dei valori ambientali e storico culturali – si è fermamente convinti che tutelare l'identità per costruire una nuova bellezza della Sardegna può contribuire alla costruzione di una rinascita fondata sul "made in Sardinia" e che attraverso la buona pianificazione si possa produrre valore aggiunto al semplice fare, e conseguentemente anche ricchezza.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Ambito di applicazione delle disposizioni del P.P.R.

In conformità a quanto consentito dalla L.R. n.8 del 25 novembre 2004, il P.P.R. è stato proposto, adottato ed approvato limitatamente all'ambito territoriale omogeneo costiero, comprendente i 27 ambiti di paesaggio individuati con riferimento ai criteri specificati nella relazione tecnica allegata al Piano che ne giustificano la delimitazione rappresentata sugli elaborati grafici; pertanto, ai sensi dell'art.4, 4 comma, delle N.T.A., le disposizioni del P.P.R. sono immediatamente efficaci nelle parti dei territori comunali rientranti negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'art.14 delle stesse N.T.A. Tale efficacia deve considerarsi riferita sia alle prescrizioni previste dalla normativa tecnica di attuazione che alle componenti di paesaggio, alle categorie ed ai relativi elementi costitutivi individuati nella cartografia, e produce immediati effetti in relazione alle attività di trasformazione del suolo limitatamente al territorio incluso negli ambiti di paesaggio di cui all'art.14 delle N.T.A., senza quindi incidere sulle restanti aree del territorio regionale.

Come specificato nel 5 comma dello stesso art.4 fanno eccezione alla citata disposizione di carattere generale gli elementi di seguito indicati che sono invece soggetti alla disciplina del P.P.R. indipendentemente dalla loro localizzazione nell'ambito del territorio regionale:

- gli immobili e le aree caratterizzate dalla presenza di beni paesaggistici di valenza ambientale, storico culturale e insediativo;
- i beni identitari di cui all'art.6, 5 comma delle N.T.A.

La disciplina transitoria

La disciplina transitoria ha la funzione di regolamentare la realizzazione degli interventi consentiti fino all'adeguamento dei piani urbanistici al P.P.R., conciliando le legittime aspettative pregresse con l'esigenza di garantire la tutela del territorio attraverso l'applicazione delle disposizioni del piano paesaggistico.

Il tener conto degli interessi coinvolti non può comunque comportare alcuna deroga alle norme dettate dal P.P.R. né uno svilimento dei valori paesaggistici in esso riconosciuti, e si traduce in una serie di regole articolate nei seguenti punti:

- a) previsione di norme di salvaguardia applicabili nelle more dell'adeguamento dei piani urbanistici al P.P.R., secondo quanto previsto dall'art.145, 3 comma, del D.Lgs. n.42/2004, integrato dal D.Lgs. n.157/2006;
- b) tipizzazione ed individuazione di beni paesaggistici in virtù del combinato disposto dell'art.143, 1 comma, lett.i) del D.Lgs. n.157/2006 e art.134, 1 comma, lett. c) del D.Lgs. n.157/2006.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

La disciplina transitoria è regolata dall'art.15 delle N.T.A. che indica le differenti fattispecie di interventi ammessi, con specifica considerazione:

- della localizzazione e della relativa destinazione urbanistica nell'ambito del territorio comunale;
- della situazione procedurale e dello stato di attuazione dei piani esecutivi, ove esistenti;
- del tipo di strumento urbanistico generale vigente;
- delle eventuali implicazioni con la L.R. n.8/2004.

Fatta questa doverosa premessa si ritiene di dover evidenziare che, nella trattazione degli argomenti oggetto della circolare, si è fatto talvolta riferimento a casistiche che nella pratica possono presentarsi, senza comunque avere la pretesa di risolvere l'intera gamma di situazioni concretamente riscontrabili nell'ambito dei territori comunali interessati, ritenendo, in questa prima delicata fase iniziale, di dover rafforzare le azioni di collaborazione tra Regione e Comuni mirate a perseguire, anche sulla scorta dei quesiti finora pervenuti, l'obiettivo primario della interpretazione delle norme in coerenza con i concetti informativi del P.P.R. e con riferimento alla lettura coordinata dell'intero corpo normativo.

Si è cercato inoltre di focalizzare l'attenzione verso gli argomenti che hanno generato dubbi interpretativi, adottando quindi il criterio di analizzare il contenuto degli articoli riguardanti la normativa transitoria limitatamente alle parti che, per la loro complessità, hanno sollevato problematiche applicative evidenziate da tecnici comunali in sede di incontri specificamente dedicati alla discussione di argomenti riguardanti la materia urbanistica, ovvero sono stati oggetto di richieste di parere, anche informali, da parte dei soggetti interessati.

L'individuazione dei Centri Storici

Particolare attenzione merita la trattazione della ammissibilità degli interventi nelle zone urbanistiche dei piani comunali che risultano interne al "centro matrice" individuato nella cartografia del P.P.R., il quale, considerato bene paesaggistico d'insieme, è soggetto alla normativa dello stesso P.P.R. indipendentemente dalla sua localizzazione nel territorio regionale.

Dal raffronto di tali perimetrazioni con quelle dei centri storici, quali appaiono nei piani urbanistici comunali, sono emersi sensibili scostamenti, peraltro più volte rilevati dalle amministrazioni comunali, derivanti dai fattori che hanno determinato le rispettive individuazioni, tra i quali le differenti scale adottate rispetto a quelle utilizzate nel P.P.R., i criteri seguiti nella perimetrazione, la documentazione storica di riferimento e le situazioni del tessuto urbanistico ed edilizio, soprattutto "di frangia", che oggi si presenta in molti casi sostanzialmente modificato in modo irreversibile rispetto allo stato originario.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

In altri termini l'ambito individuato come "centro matrice" negli elaborati cartografici del P.P.R. è attualmente interessato da destinazioni urbanistiche comprendenti, oltre alle zone A, anche altre zone omogenee, per lo più di completamento edilizio, individuate dai P.U.C. ai sensi del D.A. n.2266/83, nelle quali, prima dell'approvazione del P.P.R. esistevano legittime aspettative in relazione al rilascio delle concessioni edilizie; la individuazione operata dal P.P.R., senza disattendere tali legittime aspettative, ha soltanto rinviato alla fase di adeguamento comunale la soluzione del problema attraverso la puntuale e motivata delimitazione del centro storico, conseguente alle analisi documentali sulla nascita e sulla evoluzione nel tempo dell'insediamento originario fino alla situazione attuale.

Poiché l'operazione di individuazione del Centro Storico secondo i criteri indicati nel P.P.R. è riferita alla sola delimitazione di un ristretto ambito territoriale, senza comportare alcun coinvolgimento delle altre parti del territorio comunale, tale attività deve intendersi indipendente dalla predisposizione dell'intero piano urbanistico pur costituendone una fase importante, e può essere comunque anticipata al fine di consentire la soluzione dei problemi evidenziati.

Al fine di rendere libera l'attività edilizia per le parti che non possiedono i requisiti tipici della zona A, l'individuazione del centro storico potrà quindi essere predisposta anche prima dell'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. attraverso un atto ricognitivo che il Consiglio Comunale dovrà adottare e trasmettere all'Assessorato dell'Urbanistica ai sensi dell'art.24 della legge n.47/85.

L'atto ricognitivo dovrà perimetrare il centro di antica e prima formazione in scala opportuna secondo le indicazioni del P.P.R., art.52, comma 5, ovvero altra perimetrazione attraverso una verifica effettuata su vecchio catasto o altra cartografia storica, confermando la perimetrazione del Piano Particolareggiato.

Nell'impianto di prima e antica formazione, attraverso cartografia tematica contenente anche una indagine fotografica, dovranno essere individuate le parti dei tessuti degli isolati, quali: viabilità principale e secondaria, spazi pubblici, piazze e slarghi, nonché i caratteri tipologici alterati e che risultino non riconoscibili.

Per operare con quanto sopra i Comuni, qualora lo ritengano, potranno avvalersi della collaborazione con l'ufficio del piano regionale che sarà disponibile per digitalizzare la nuova perimetrazione utile alla ricognizione di cui sopra.

Analoga procedura può essere adottata nel caso della esatta delimitazione cartografica delle aree caratterizzate da manufatti di valore storico culturale e dei beni identitari, come definiti dall'art.48, lettere a) e b).



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

In relazione al raffronto tra il “centro matrice” individuato nella cartografia del P.P.R. ed il centro storico già delimitato nei piani urbanistici comunali vigenti possono presentarsi i seguenti casi:

- zona A coincidente con il “centro matrice”: le concessioni edilizie possono essere rilasciate nel solo caso in cui la zona A sia interessata da un Piano Particolareggiato ed in conformità alle previsioni in esso contenute, sempreché lo stesso piano sia stato preventivamente riconosciuto coerente con i criteri e gli indirizzi contenuti nell’art.52 del P.P.R. attraverso un atto ricognitivo della Amministrazione comunale;
- ambito del “centro matrice” più ampio rispetto alla zona A, comprendente anche altre zone urbanistiche: fino alla verifica della delimitazione del centro storico, da effettuarsi secondo la procedura suggerita, le operazioni consentite all’interno della perimetrazione del “centro matrice” sono limitate a quelle previste alle lettere a) e b), comma 1, dell’art.52. Soltanto dopo tale verifica della delimitazione del centro storico approvata dal consiglio comunale gli interventi nelle zone escluse possono essere realizzati in conformità alle destinazioni di zona del piano urbanistico comunale vigente.
- Fino all’adeguamento al P.P.R. sono comunque escluse, in ogni caso, edificazioni su lotti liberi, interni alle zone A, comunque delimitate.

Gli interventi nelle zone agricole

Per gli interventi nell’agro il P.P.R. pone dei limiti e dei vincoli ad un uso arbitrario e non coerente con l’attività agro pastorale delle aree classificate zone E agricole dai piani comunali, con particolare riferimento alla realizzazione di residenze, per le quali sono imposti dal Piano Paesaggistico limiti rigorosi, con l’obiettivo prioritario di contenere i confini dell’urbanizzato delle cinture periurbane, di consentire l’effettivo esercizio delle attività agricole nelle aree produttive, e di salvaguardare i segni dei vecchi e nuovi paesaggi dell’agricoltura e della pastorizia.

Tali concetti informativi che sottendono gli indirizzi e le prescrizioni contenute nei Titoli I, II e III delle N.T.A. del P.P.R., si ritiene debbano riguardare non solo le attività che devono essere poste in essere dagli Enti Locali nell’adeguamento dei piani urbanistici ma anche gli interventi di trasformazione del suolo nel periodo transitorio, compreso tra l’entrata in vigore del P.P.R. e l’approvazione degli stessi piani urbanistici.

Si citano in particolare:

- l’art.13, comma 4, punto b), laddove si ribadisce il concetto che le trasformazioni del territorio devono tendere, con particolare attenzione, alla salvaguardia delle aree agricole;
- l’art.15, comma 5, riguardante la riqualificazione urbanistica ed edilizia delle strutture esistenti destinate alle attività agricole;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

- gli artt.29 e 30, diretti alla predisposizione della pianificazione settoriale e locale, ma utilizzabili anche nel periodo transitorio in quanto esprimono chiaramente gli obiettivi che il legislatore si propone con riferimento alle trasformazioni dei suoli vietandone, salvo le eccezioni richiamate negli stessi articoli, destinazioni ed utilizzazioni diverse da quelle agricole;
- l'art.58, comma 7, laddove viene consentita la parcellizzazione dei fondi agricoli soltanto se funzionali alla attività agricola;
- l'art.78, comma 1, punto b), che riafferma la salvaguardia dei suoli aventi potenzialità agricole ed il mantenimento delle attività produttive in atto;
- l'art.83, specificamente riferito agli ambiti classificati dal P.P.R. come "Nuclei e case sparse nell'agro".

Con riferimento a quest'ultimo articolo, per quanto riguarda le nuove costruzioni in agro, l'edificazione è consentita in applicazione delle Direttive approvate con D.P.G.R. n. 228/1994 (peraltro esplicitamente richiamate dal comma 1, lett. a) dell'art. 83), nel senso che i nuovi volumi edilizi, solo se destinati esclusivamente allo svolgimento delle attività da parte degli imprenditori o dalle aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, sono comunque realizzabili subordinatamente alla predisposizione di un progetto di miglioramento fondiario, adottando i parametri (superfici dei lotti ed indici fondiari) fissati dalle stesse Direttive. E' il caso di sottolineare che, ai fini della definizione di imprenditore agricolo e di aziende che svolgono prevalente attività agricola, si deve far riferimento al D. Lgs. 29 marzo 2004, n.99.

Soltanto nel caso in cui venga prevista tra le opere da realizzare anche la residenza per gli addetti all'attività agricola, il lotto non dovrà essere inferiore a 3 ettari per l'esercizio di attività di carattere intensivo e di 5 ettari per attività di carattere estensivo.

Gli edifici di cui sopra devono essere localizzati all'esterno della fascia costiera, salvo dimostrazione della indispensabile esigenza della residenza all'interno di detta fascia; in tal caso dovrà essere applicata la procedura di cui all'art.15, comma 4, attraverso lo strumento dell'intesa.

L'inerenza all'esercizio dell'attività agricola delle opere per le quali è richiesta la concessione edilizia deve essere motivata con la presentazione di un piano aziendale che giustifichi il dimensionamento degli edifici e rispetti le prescrizioni di cui all'art.83, 1 comma, lettere c) e d) delle N.T.A. del P.P.R., riferite al dimensionamento degli edifici sulla base della superficie del fondo e all'utilizzo dei materiali e delle caratteristiche costruttive correlate alle preesistenze tradizionali.

Ove l'attività venga svolta da soggetti non aventi la qualifica di imprenditori agricoli e in assenza di un progetto di miglioramento fondiario, è consentita la realizzazione di strutture di appoggio non residenziali su fondi non inferiori a 3 ettari, secondo i parametri prescritti dall'art. 83, 1 comma, punto b).



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Gli indirizzi ed i criteri informativi del P.P.R. per le aree agricole di cui al citato art.83 si applicano sia alle opere esistenti classificate come “nuclei e case sparse nell’agro” che ai nuovi interventi da realizzare nelle zone E agricole previste dai piani comunali, a patto che tali interventi siano diretti all’esercizio dell’attività agricola e coerenti con le componenti di paesaggio in cui ricadono.

Si richiama l’attenzione sulle opportunità offerte dal comma 5 dell’art.83, per il quale gli edifici esistenti non più necessari all’uso agricolo possono essere convertiti in strutture per il turismo rurale ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998, n.27. Ne consegue che può essere esercitata anche l’attività agrituristica, ma soltanto nei casi di riconversione di fabbricati esistenti, senza incrementi volumetrici, e semprechè risultino soddisfatti i requisiti previsti dalla L.R. 23 giugno 1998, n.18.

Le medesime finalità di mantenimento della vocazione agricola del fondo ispirano la normativa per gli insediamenti specializzati di cui all’art.85, consistenti in strutture insediative nelle quali vengono esercitate attività produttive legate al settore agropastorale ed a quello della pesca, connesse alla valorizzazione dei prodotti del fondo.

Anche in tale ipotesi è prevista la presentazione di un piano aziendale che motivi le specifiche esigenze richiedenti l’ampliamento edificatorio per una gestione ottimale delle attività esercitate; la pianificazione comunale deve privilegiare la riqualificazione e la riutilizzazione del patrimonio abbandonato e la sua riconversione al turismo rurale, preservando la destinazione agricola del fondo e limitando ogni possibilità di trasformazione a carattere residenziale degli edifici esistenti.

La realizzazione di nuovi complessi specializzati è condizionata ad una dimensione minima di 2 ettari per le colture orticole, previo rilascio di adeguata garanzia fidejussoria.

Le attività ammesse dall’art.15

Il comma 1 dell’art.15, nel ribadire quanto già contenuto nel Decreto Urbani circa gli ambiti fatti salvi dal P.P.R., ammette l’attività edilizia nelle zone A e B delimitate nei piani urbanistici comunali mentre, per quanto riguarda le zone C, gli interventi sono consentiti se tali zone presentano i requisiti specificati nello stesso comma 1, tenendo presente che i confini con zone urbanistiche a destinazione differente dalla A o dalla B non costituiscono motivo di interclusione.

Ai sensi del comma 2 dell’art.12 per le sole zone omogenee C, D e G la realizzazione degli interventi è comunque subordinata, ove riguardino parti di territorio ricadenti nelle aree dei 300 metri dalla battigia, al raggiungimento dell’intesa di cui all’art.11; quest’ultima condizione è da applicare anche per la realizzazione degli interventi di cui al comma 2, punto 3, dell’art.20, ove interessino ambiti compresi nel limite dei 300 metri di che trattasi mentre nelle zone A e B gli interventi sono sempre consentiti, anche nel limite dei 300 metri, in conformità alle norme dettate



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

dal P.U.C. Lo stesso comma 2 dell'art.12 pone invece il vincolo di integrale conservazione, e quindi la inedificabilità, della fascia di rispetto costiero per le zone E, F ed H.

Per rispondere ai quesiti, anche informali, formulati all'Assessorato circa l'ammissibilità degli interventi nei piani attuativi ricadenti nelle zone C, D e G dei Comuni non dotati di P.U.C. approvato, si ribadisce la realizzabilità degli interventi previsti negli stessi piani indipendentemente dalla localizzazione nel territorio comunale (e quindi sia all'interno che all'esterno della fascia dei 2000 metri dalla battigia marina) se, alla data di pubblicazione della delibera G.R. n.33/1 del 10 agosto 2004, si era determinato il mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi nel senso indicato dalla lettera a) del 2 comma dell'art.15; per quanto riguarda gli interventi nelle zone F oltre tale condizione deve essere verificata anche quella riguardante il rispetto dei parametri di cui all'art.6 della L.R. n.8/2004 circa il dimensionamento dei posti letto nella fascia costiera del Comune in cui ricade l'intervento. Sono altresì realizzabili i piani attuativi localizzati oltre la fascia dei 2000 metri dal mare se approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del P.P.R., subordinatamente al raggiungimento dell'intesa di cui all'art.11.

Dopo quanto è stato già detto, i commi successivi non presentano particolari difficoltà interpretative; giova comunque rilevare che per "Comuni non dotati di P.U.C." si intendono quelli in possesso di piani urbanistici generali (per lo più P.d.F. e P.R.G.) che non hanno conseguito l'approvazione entro i 6 mesi dalla data di entrata in vigore della L.R. n.8/2004, mentre l'altra categoria riguarda i Comuni dotati di P.U.C approvato entro i predetti termini.

In relazione al comma 4 si ricorda che il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi per le fattispecie di cui al comma 2, lett. b), ed al comma 3 è consentito soltanto nei casi in cui i menzionati piani attuativi abbiano completato l'intera procedura di approvazione alla data di adozione del Piano paesaggistico Regionale, tenendo presente che, nel caso di lottizzazioni, a tale data la convenzione doveva essere pienamente efficace (ossia registrata e non decaduta per decorrenza del termine assegnato per l'esecuzione delle urbanizzazioni) e, nel caso di piani attuativi di iniziativa pubblica, gli stessi dovevano aver conseguito, alla stessa data, l'approvazione definitiva.

Con riferimento al 5 comma si evidenzia la possibilità offerta ai Comuni interessati da particolari esigenze abitative di approvare piani urbanistici esecutivi di iniziative pubblica o privata in zone C riguardanti interventi di tipo esclusivamente residenziale, se necessari al soddisfacimento di documentato fabbisogno insediativo, previa verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni del P.P.R. e fatto salvo quanto disposto dagli articoli 146 e 147 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., riguardanti l'autorizzazione paesaggistica, ove prevista.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Tali interventi devono essere autorizzati con delibera della Giunta regionale, previa intesa ai sensi dell'art.11.

L'intesa come strumento di attuazione del P.P.R. secondo l'art.11 delle N.T.A.

L'Intesa è una modalità di attuazione del PPR attraverso la quale la Regione, la Provincia, il Comune ed i privati concorrono, di comune accordo, alla valutazione delle iniziative proposte dai soggetti interessati in relazione al complessivo rispetto dei valori paesaggistici contenuti nel PPR ed alle regole generali e particolari in materia di urbanistica e di paesaggio, in ossequio ai principi di partecipazione democratica e di leale cooperazione tra i diversi livelli di governo del territorio e nell'ambito delle specifiche attribuzioni di competenza istituzionale degli Enti Locali.

Ai sensi dell'art.11 delle N.T.A. del PPR le iniziative ed i programmi sottoposti all'Intesa sono diretti, in via generale, alla definizione di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR, ed orientate verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico-culturali, ambientali e percettive dei luoghi.

In sede di Intesa vengono altresì valutate le esigenze di gestione integrata delle risorse, assicurando un equilibrio sostenibile tra la pressione dei fattori insediativi e produttivi e la conservazione dell'habitat naturale, secondo le indicazioni della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002 relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona.

Per l'attivazione dell'Intesa valgono, in quanto compatibili, le procedure previste dagli artt.20, 21 e 22 della L.R. n.40/90 per le conferenze di servizio e dalla legge n.241/90; il raggiungimento dell'Intesa in relazione alle iniziative ad essa sottoposte è condizione per l'adeguamento degli strumenti urbanistici alle prescrizioni che in tale sede vengono concordate, nel senso che i risultati dell'intesa, saranno recepiti dal P.U.C. ed inseriti nella programmazione comunale.

La Regione Sardegna, al fine di coordinare le iniziative comunali nelle aree ricadenti nei territori extraurbani degli ambiti costieri e di utilizzare al meglio le risorse territoriali e finanziarie da destinare a tali iniziative, promuove la predisposizione di programmi da realizzare in forma negoziata e coerente con le previsioni contenute nello stesso P.P.R. e negli strumenti urbanistici ai diversi livelli territoriali.

Possono essere interessati alle iniziative, oltre alla Regione ed agli Enti Locali, soggetti pubblici o a partecipazione pubblica, nonché soggetti privati i quali devono comunque impegnarsi a partecipare, in modo concordato e coordinato, alla loro predisposizione e realizzazione.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Le aree oggetto delle proposte possono riguardare il territorio di uno o più Comuni contermini, anche se appartenenti a Province diverse, e devono riguardare interventi organici finalizzati alla valorizzazione di ambiti di nuovo impianto, riguardanti territori caratterizzati da peculiari situazioni sotto il profilo ambientale, culturale, sociale ed economico, nonché comparti territoriali ricadenti in zone degradate per le quali si ritengono necessarie azioni di riqualificazione e di recupero attraverso il coinvolgimento di più soggetti, pubblici e/o privati.

Gli interventi da sottoporre all'Intesa nel periodo transitorio

Oltre le iniziative di cui sopra, che costituiscono veri e propri strumenti di attuazione del P.P.R., nel periodo transitorio di 12 mesi dall'approvazione del P.P.R. e fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici allo stesso, sono assoggettati alla procedura dell'intesa i seguenti interventi:

- opere entro i 300 metri dal mare, ricadenti nelle zone omogenee C, D e G, semprechè consentite dalle N.T.A. del P.P.R. (art.12, 2 comma);
- interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici (art.20, 2 comma, punto 3 a);
- infrastrutture puntuali e di rete, purchè previste nei piani settoriali, preventivamente adeguati al P.P.R. (art.20, 2 comma, punto 3 b);
- completamento degli interventi urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma 3 dell'art.15, per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR (8 settembre 2006) i relativi titoli abilitativi;
- operazioni sulle opere esistenti ricadenti nelle zone omogenee D, E, F, G e H solo se finalizzate alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole, produttive e per servizi generali (art.15, 5 comma);
- interventi di edilizia residenziale programmati in zone C non convenzionate alla data di approvazione del P.P.R., se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, previa verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni del P.P.R., e fatto salvo quanto previsto dagli articoli 146 e 147 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni (art.15, 5 comma);
- nelle aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi nella fascia costiera (art.20, 2 comma, punto 2) per interventi di:
 - o riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti;
 - o riuso e trasformazione a scopo turistico-ricettivo di edifici esistenti;
 - o completamento degli insediamenti esistenti;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

- modifiche di destinazione d'uso di edifici esistenti nella fascia costiera finalizzate alla realizzazione di residenze, servizi e ricettività solo se contigue ai centri abitati e subordinatamente alla preventiva verifica della compatibilità del carico sostenibile del litorale e del fabbisogno di ulteriori posti letto (art.20, 2 comma, punto 1);
- edifici ad uso abitativo di pertinenza delle aziende agricole, nei casi in cui venga dimostrata l'indispensabile esigenza di localizzare nella fascia costiera la residenza per la conduzione dell'attività agricola esercitata (art.83, comma 1, lettera a);

La procedura dell'intesa

La procedura dell'intesa prevista nel quadro delle N.T.A. trova particolare applicazione nella fase transitoria, fino all'adeguamento della pianificazione comunale e provinciale alle norme del P.P.R. Con riguardo soprattutto alla citata fase transitoria requisito di ammissibilità della richiesta è che gli interventi proposti all'intesa siano conformi alle prescrizioni del P.P.R.

Nel caso in cui si tratti di interventi di iniziativa privata, che devono essere inoltrati al Comune dai titolari interessati, è necessario da parte dell'amministrazione comunale accertare la volontà dei proprietari o altri aventi titolo a realizzare gli interventi stessi ovvero recepire le proposte degli interessati qualora non in contrasto con le previsioni della pianificazione comunale.

La richiesta di intesa è formulata da parte di ciascun comune alla Regione e riguarda tutti gli interventi rientranti nelle fattispecie sopra richiamate e per le quali vi sia interesse degli aventi titolo.

In casi particolari potranno essere prese in considerazione anche richieste di intesa ulteriori, relative ad interventi che non è stato possibile includere nella prima richiesta, purchè nel previsto termine di 12 mesi.

Questo consentirà alla Regione una valutazione complessiva dell'impatto paesaggistico degli interventi.

Si precisa che, nel caso di piani articolati e complessi (quali ad esempio gli accordi di programma ed i piani urbanistici esecutivi che comportano, in generale, una pluralità di interventi anche infrastrutturali) il mancato rilascio di una sola parte dei titoli abilitativi afferenti tali interventi subordina il completamento degli stessi al raggiungimento dell'intesa prescritta; è quindi evidente che, nella fattispecie, occorre trasmettere alla Regione l'intero piano esecutivo al fine di una compiuta valutazione del completamento richiesto in sede di intesa, specificando i tempi di completamento delle opere edilizie e delle urbanizzazioni

La procedura da attivare deve, in primo luogo coinvolgere l'Amministrazione comunale che, previa istruttoria dell'Ufficio tecnico e a cura del relativo Responsabile del Procedimento, inoltrerà la



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

proposta all'Assessorato dell'Urbanistica, al quale dovrà essere trasmessa la seguente documentazione:

- delibera dell'organo esecutivo nella quale si esprime l'assenso per la attivazione delle iniziative. La delibera dovrà riguardare tutte le fattispecie proposte all'intesa;
- relazione illustrativa degli interventi oggetto dell'intesa corredati di idonea documentazione cartografica e progettuale, delle tipologie edilizie e delle opere di urbanizzazione da realizzare, tenendo conto della esigenza di illustrare il rispetto degli obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi;
- documentazione amministrativa necessaria per poter valutare compiutamente le proposte comunali;
- relazione istruttoria degli uffici tecnici comunali corredata da tutte le documentazioni relative alla autorizzazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12.12.05.

Una volta inviata la richiesta da parte del Comune per l'attivazione della procedura di intesa, il Direttore Generale dell'Assessorato dell'Urbanistica convoca la conferenza di servizio, ai sensi della normativa vigente, da tenersi entro 15 giorni lavorativi dal ricevimento della nota di attivazione; eventuali richieste di chiarimenti o di documentazione integrativa interrompono il periodo suddetto.

Nelle more dello svolgimento della conferenza il Direttore Generale dell'Urbanistica, qualora ricorrano le condizioni di opportunità convoca un preliminare tavolo tecnico di esame dell'istanza invitando i rami tecnici ed amministrativi delle Amministrazioni regionale, provinciale e comunale interessate, al fine di conseguire una comune valutazione istruttoria.

Il raggiungimento dell'intesa è formalizzato con verbale della Conferenza di servizio, che dà atto del percorso di valutazione seguito, ed è sottoscritto dalle parti convocate, impegnandole ad emanare coerentemente tutti gli atti autorizzativi o pareri necessari alla esecutività degli interventi.

I responsabili degli Enti e dei rami tecnici ed amministrativi delle Amministrazioni invitate e quelli istituzionali devono essere muniti di delega da parte del Sindaco, del Presidente della Provincia e del Presidente della Regione, quando non direttamente partecipanti.

La Giunta, su proposta dell'Assessore competente in materia urbanistica, con proprio atto deliberativo, prende atto del conseguimento dell'intesa; dell'avvenuta adozione dell'atto deliberativo è dato avviso con pubblicazione sul BURAS.

La pubblicazione della delibera d'intesa comporta l'automatica abilitazione degli organi preposti al rilascio dei titoli necessari all'avvio degli interventi e l'obbligatorietà, da parte delle Amministrazioni comunali, di recepire nella redigenda pianificazione, quanto autorizzato dall'intesa.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Per procedimenti minori, di portata limitata e comunque comportanti interventi edilizi inferiori ai 500 mc, salva la prescritta coerenza con il P.P.R., verrà attivata una procedura semplificata, conforme alle regole del procedimento autorizzativo, che si conclude con Determinazione del Direttore Generale dell'Urbanistica da pubblicarsi sul BURAS.

A titolo esemplificativo si descrivono alcune attività istruttorie e procedurali da attivare nel caso delle fattispecie che si presume possano presentarsi con maggior frequenza nel periodo transitorio.

Completamento degli interventi urbanistici ed edilizi compresi nei piani attuativi di cui al comma 4 dell'art.15

Trattasi di piani urbanistici attuativi legittimamente autorizzati, ricadenti nel territorio dei Comuni dotati di P.U.C. approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art.8 della L.R. n.8/2004 (ossia P.U.C. adeguati ai vecchi PP.TT.PP.) e di quelli riguardanti le stesse fattispecie, localizzate oltre la fascia di rispetto costiero dei 2000 metri dalla battigia, che interessano i Comuni dotati di Piani urbanistici generali non adeguati ai vecchi PP.TT.PP. (P.d.F., P.R.G. e P.U.C.).

I piani attuativi sottoposti all'intesa possono oggi trovarsi in situazioni differenti per quanto riguarda gli aspetti esecutivi, ad esempio nei riguardi delle opere di urbanizzazione e delle altre opere previste, non ancora completamente realizzate o non ancora iniziate per il mancato rilascio della concessione edilizia. Il predetto comma 4 ne consente quindi il completamento subordinatamente al raggiungimento dell'intesa, attraverso la quale si verificherà la proposta sotto il profilo del rispetto dei valori paesaggistici assunti dal P.P.R., la tutela dei quali potrà eventualmente richiedere adeguamenti delle opere non ancora realizzate, finalizzati alla diminuzione degli impatti sul territorio.

Per quanto riguarda gli aspetti procedurali, ove si tratti di casi riguardanti soggetti privati, gli interessati devono rivolgere istanza ai Comuni, corredata degli indispensabili elaborati tecnici (planivolumetrico, tipologie edilizie, progetto delle opere di urbanizzazione, ecc.), della documentazione amministrativa inerente gli interventi (tra cui le delibere di approvazione e le convenzioni urbanistiche), e di una relazione riguardante lo stato di realizzazione dei piani attuativi. Gli uffici tecnici comunali, valutate le proposte anche alla luce del P.P.R., predispongono una relazione istruttoria per tutti gli interventi che saranno organicamente inseriti nella richiesta, da adottarsi con delibera dell'organo esecutivo.

Interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia cui all'art.15, 5 comma.

Riguarda le strutture esistenti, localizzate nelle zone D, E, F, G e H previste nei piani urbanistici comunali vigenti, attualmente destinate ad attività ricettive, agricole, produttive e per servizi



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

generali, per i quali sono consentite, attraverso l'istituto dell'intesa, soltanto operazioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia, intendendo con ciò escludere, nel periodo transitorio, operazioni di ampliamento delle attuali attività. Rientrano tra le fattispecie dello stesso 5 comma anche gli interventi in zona C non interessati da piani attuativi, di cui si è già trattato nelle considerazioni di carattere generale riguardanti le attività ammesse nell'art.15.

Anche nel caso degli interventi di riqualificazione delle strutture esistenti contemplate nel 5 comma gli interessati devono rivolgere istanza ai Comuni, corredata degli indispensabili elaborati grafici che rappresentino in scala adeguata le opere esistenti e le operazioni di riqualificazione che si intendono apportare, illustrate in una relazione tecnica, accompagnata dalla documentazione amministrativa riguardante la situazione dell'opera sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Gli uffici tecnici comunali, valutate le proposte anche alla luce del P.P.R., predispongono una relazione istruttoria per tutti gli interventi che saranno organicamente inseriti nella richiesta, da adottarsi con delibera dell'organo esecutivo.

Per quanto riguarda la programmazione urbanistica dei territori extraurbani la procedura dell'intesa si presenta più articolata in quanto deve svolgersi parallelamente alle fasi normalmente previste per l'approvazione dei piani urbanistici comunali, comprendenti l'adozione, la pubblicazione e l'approvazione definitiva, nel corso delle quali il Comune può convocare conferenze di servizio ed incontri tecnici con l'Assessorato regionale dell'Urbanistica per discutere le problematiche che si presentano durante l'intero processo di costruzione del piano per il territorio extraurbano; soltanto dopo la conclusione dell'accennato procedimento, peraltro previsto dalle vigenti disposizioni, è indetta la convocazione per la stipula dell'intesa tra Comune, Provincia e Regione, formalizzata con Decreto del Presidente della G.R., che equivale alla verifica di coerenza prevista dall'art.31 della L.R. n.7/2002.

L'Ufficio del Piano dell'Assessorato dell'Urbanistica è disponibile a fornire supporto tecnico finalizzato al trasferimento delle conoscenze territoriali utili alla valutazione degli interventi da sottoporre all'intesa sotto il profilo del perseguimento degli obiettivi di qualità paesaggistica.

F.to L'Assessore

Ing. Gian Valerio Sanna