

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45

NORME PER L'USO E LA TUTELA DEL TERRITORIO REGIONALE

(B.U.R.A.S. 22 dicembre 1989, n. 48)

TESTO COORDINATO

Modifiche e integrazioni ai sensi di:

L.R. 15 gennaio 1991, n. 6 (B.U.R.A.S. 19 gennaio 1991, n. 2)

L.R. 1 luglio 1991, n. 20 (B.U.R.A.S. 8 luglio 1991, n. 26)

Legge Regionale 18 dicembre 1991, n. 37 (B.U.R.A.S. 18 dicembre 1991, n. 50)

L.R. 22 giugno 1992, n. 11 (B.U.R.A.S. 22 giugno 1992, n. 25)

L.R. 29 dicembre 1992, n. 22 (B.U.R.A.S. 30 dicembre 1992, n. 54)

L.R. 7 maggio 1993, n. 23 (B.U.R.A.S. 11 maggio 1993, n. 17)

L.R. 12 dicembre 1994, n. 36 (B.U.R.A.S. 13 dicembre 1994, n. 40)

L.R. 13 dicembre 1994, n. 38 (B.U.R.A.S. 13 dicembre 1994, n. 40)

L.R. 12 agosto 1998, n. 28 (B.U.R.A.S. 21 agosto 1998, n. 25)

L.R. 13 novembre 1998, n. 31 (B.U.R.A.S. 17 novembre 1998, n. 34, suppl. ord. n. 4)

L.R. 22 aprile 2002, n. 7 (B.U.R.A.S. 22 aprile 2002, n. 12, suppl. ord. n. 1)

L.R. 29 aprile 2003, n. 3 (B.U.R.A.S. 30 aprile 2003, n. 13, suppl. ord. n. 1)

L.R. 25 novembre 2004, n. 8 (B.U.R.A.S. 25 novembre 2004, n. 38)

INDICE

TITOLO I - FINALITA', SOGGETTI, STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE	4
Art. 1 - Finalità	4
Art. 2 - Soggetti	4
Art. 3 - Strumenti e livelli della pianificazione territoriale	5
Art. 4 - Ambiti di competenza degli strumenti	5
TITOLO II - LA PIANIFICAZIONE REGIONALE.....	6
Art. 5 - Direttive e vincoli regionali, schemi di assetto territoriale	6
Art. 6 - Servizi per la pianificazione regionale	7
Art. 7 - Direttiva per i centri storici	7
Art. 8 - Direttiva per le zone agricole	8
Art. 9 - Direttiva per le aree urbane	8
Art. 10 - Piani territoriali paesistici: contenuti	8
Art. 10 bis - Piano paesaggistico regionale: tutela delle zone di rilevante interesse paesistico-ambientale	8
Art. 11 - Piano Paesaggistico Regionale - Procedure	10
Art. 12 - Norme di salvaguardia	11
Art. 13 - Tutela delle fasce costiere. Norme di salvaguardia e di utilizzo	12
Art. 14 - Procedimenti cautelari	12
Art. 15 - Esecuzione delle ordinanze di demolizione	13
TITOLO III - LA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE.....	13
Art. 16 - Pianificazione provinciale	13
Art. 17 - Procedura di approvazione del piano urbanistico provinciale	14
Art. 18 - Piano Urbanistico della Comunità Montana	14
TITOLO IV - LA PIANIFICAZIONE COMUNALE	15
Art. 19 - Contenuti del piano urbanistico comunale	15
Art. 20 - Formazione, adozione ed approvazione del piano urbanistico comunale e intercomunale	16
Art. 21 - Strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale	17
Art. 22 - Strumenti urbanistici attuativi - Norme particolari	18
Art. 23 - Programma pluriennale di attuazione	19
Art. 24 - Contenuto e approvazione del programma pluriennale di attuazione	19
Art. 25 - Concessione edilizia	19
Art. 26 - Esproprio delle aree	19
Art. 27 - Comparto edificatorio	20

Art. 28 - Accordo di programma	20
Art. 28 bis - Accordi di programma di particolare interesse economico e sociale.....	21
Art. 29 - Condotta urbanistica	21
TITOLO V - ORGANI DI CONTROLLO E CONSULTIVI.....	22
Art. 30 - Organi di controllo. Modifica all'articolo 23 della legge regionale 23 ottobre 1978 n. 62	22
Art. 31 - Organi consultivi	23
Art. 32 - CTRU - Composizione e funzionamento	23
TITOLO VI – TUTELA DEL PAESAGGIO E DEI BENI AMBIENTALI	24
Art. 33 - Commissioni provinciali per la tutela del paesaggio	24
Art. 34 – Autorizzazioni	25
TITOLO VII - NORME REGIONALI DI ATTUAZIONE DI DISPOSIZIONI STATALI.....	25
Art. 35 - Contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione	25
Art. 36 - Adempimenti dell'Amministrazione comunale	25
TITOLO VIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	25
Art. 37 - Sezioni specializzate per il controllo degli atti in materia urbanistica	25
Art. 38 - Strumenti urbanistici	26
Art. 39 - Abrogazione di leggi regionali	26
Art. 40 - Modifica della legge regionale 11.10.1985, n. 23.....	26
Art. 41 - Contributi per la predisposizione degli strumenti urbanistici	26
Art. 42 - Potenziamento degli uffici periferici dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica	26
Art. 43 - Norma finanziaria	27
Art. 44 - Entrata in vigore.....	27
ALLEGATO 1 – D. A. N. 2266/U/1983, DISCIPLINA DEI LIMITI E DEI RAPPORTI RELATIVI ALLA FORMAZIONE DI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI ED ALLA REVISIONE DI QUELLI ESISTENTI NEI COMUNI DELLA SARDEGNA	28
ALLEGATO 2 – D.P.G.R. 3 AGOSTO 1994 EX ART. 8 L.R. 45/89, N. 228, DIRETTIVE PER LE ZONE AGRICOLE.....	35

TITOLO I - FINALITA', SOGGETTI, STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE

Art. 1 - Finalità ¹

1. La Regione autonoma della Sardegna, in attuazione dell'articolo 3 della lettera f) dello statuto speciale approvato con legge costituzionale 26 febbraio 1948, n. 3, disciplina le attività di uso e tutela del territorio regionale secondo le norme della presente legge e della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e successive modifiche, in collaborazione e d'intesa con gli enti locali territoriali.
2. A tal fine i soggetti della pianificazione di cui al successivo articolo 2:
 - a) pianificano l'uso delle risorse territoriali e regolamentano gli interventi di modificazione delle destinazioni d'uso del territorio;
 - b) coordinano la pianificazione dell'uso del territorio con gli indirizzi, gli obiettivi e gli atti della programmazione economica nazionale e regionale;
 - c) assicurano la più rigorosa tutela delle risorse territoriali, con particolare riguardo alla salvaguardia del patrimonio naturale, ambientale, artistico e culturale, ai fini della loro valorizzazione;
 - d) verificano periodicamente e adeguano i piani e i programmi pubblici concernenti l'uso e la tutela del territorio ai diversi livelli.

Art. 2 - Soggetti

1. I soggetti della pianificazione territoriale sono:
 - a) la Regione;
 - b) le Province;
 - c) i Comuni singoli o associati.

¹ Art. 1. A specificazione del primo comma, si precisa che:

- l'art. 3 dello Statuto regionale, qui riportato nella versione aggiornata con le successive modifiche, stabilisce che: "In armonia con la Costituzione e i principi dell'ordinamento giuridico della Repubblica e col rispetto degli obblighi internazionali e degli interessi nazionali, nonché delle norme fondamentali delle riforme economico-sociali della Repubblica, la Regione ha potestà legislativa nelle seguenti materie: [...] f) edilizia ed urbanistica; .."

- la L.R. 23/1985 contiene: Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative.

Art. 3 - Strumenti e livelli della pianificazione territoriale²

1. Sono strumenti per l'uso e la tutela del territorio:
 - a) a livello regionale:
 - 1) il Piano paesaggistico regionale;
 - 2) le direttive ed i vincoli, gli schemi di assetto territoriale. Le direttive ed i vincoli possono trovare espressione coordinata in piani o schemi di assetto relativi a determinati settori d'intervento e/o a determinate zone del territorio regionale. Il sistema di tali atti e piani costituisce il quadro regionale di coordinamento territoriale.
 - b) a livello provinciale:
 - 1) i piani urbanistici provinciali o subprovinciali.
 - c) a livello comunale:
 - 1) i piani urbanistici comunali;
 - 2) i piani urbanistici intercomunali.

Art. 4 - Ambiti di competenza degli strumenti³

1. La Regione, le Province, i Comuni singoli o associati e le Comunità montane per quanto previsto dall'articolo 7 della legge 3 dicembre 1971, n. 1102, esercitano, negli ambiti delle rispettive competenze definiti dalla presente legge, le funzioni relative alla pianificazione urbanistica concernenti la disciplina dell'uso del territorio e di salvaguardia ambientale.

² Art. 3. Modificato in conseguenza di quanto stabilito dall'art. 9, comma 2, della L.R. 8/2004, con la sostituzione, al comma 1, lett. a), del punto 1). --- Ad integrazione dell'articolo così modificato, e in relazione al "Piano paesaggistico regionale", v. la medesima L.R. 8/2004, Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale, all'art. 1 che qui di seguito si riporta:

art. 1 - Pianificazione paesaggistica regionale

1. La Giunta regionale, entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, adotta il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) principale strumento della pianificazione territoriale regionale ai sensi dell'articolo 135 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), al fine di assicurare un'adeguata tutela e valorizzazione del paesaggio.
2. Il PPR costituisce il quadro di riferimento e di coordinamento, per lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale, degli atti di programmazione e pianificazione regionale, provinciale e locale ed assume i contenuti di cui all'articolo 143 del decreto legislativo n. 42 del 2004.
3. In sede di prima applicazione della presente legge, il PPR può essere proposto, adottato e approvato per ambiti territoriali omogenei.

³ Art. 4. Modificato in conseguenza di quanto stabilito dall'art. 9, comma 2, della L.R. 8/2004, con sostituzione di parole al comma 2, lettere a) e b). --- Ad integrazione dell'articolo così modificato, e in relazione specifica al "Piano paesaggistico regionale", v. l'art. 1 di detta LR 8/2004, sopra riportato nella precedente nota 2 all'art. 3. --- Con riguardo alle competenze delle Comunità Montane di cui ai commi 1 e 2, lett. c), si precisa che la legge 1102/1971, Nuove norme per lo sviluppo della montagna, all'art. 7 ha per oggetto i Piani di sviluppo urbanistico. Della medesima legge, v. anche l'art. 5 (Piani di sviluppo economico-sociale. Competenze per l'attuazione della legge); i testi di detti artt. 5 e 7 della legge 1102/1971 sono riportati successivamente nella nota 16 all'art. 18 (Piano Urbanistico della Comunità Montana) della presente legge.

2. In particolare:

- a) la Regione con le direttive e i vincoli e con gli schemi di assetto territoriale disciplina l'uso del territorio e detta norme per la predisposizione dei piani urbanistici delle Province, delle Comunità montane e dei Comuni singoli o associati; con il Piano paesaggistico regionale individua le zone di particolare pregio urbanistico e ambientale e ne detta le norme d'uso;
- b) la Provincia, con il piano urbanistico provinciale esteso all'intero territorio o diviso in più ambiti sempre compresi nella circoscrizione amministrativa, assicura, per le materie di cui al successivo articolo 16, la coerenza degli interventi alle direttive e vincoli regionali e al Piano paesaggistico regionale;
- c) la Comunità montana, in coerenza con la pianificazione regionale e con il piano urbanistico provinciale, può redigere un piano urbanistico di cui all'articolo 7 della legge 3 dicembre 1971, n. 1102;
- d) il Comune, con il piano urbanistico comunale o intercomunale, assicura la equilibrata espansione dei centri abitati in coerenza con le direttive e i vincoli regionali; in conformità alle previsioni del piano urbanistico provinciale regola l'uso del territorio agricolo e delle parti destinate allo sviluppo turistico e produttivo industriale - artigianale, detta norme per il recupero e l'uso del patrimonio edilizio esistente, per una adeguata dotazione di servizi sociali e di carattere infrastrutturale del territorio comunale.

TITOLO II - LA PIANIFICAZIONE REGIONALE

Art. 5 - Direttive e vincoli regionali, schemi di assetto territoriale ⁴

1. Allo scopo di orientare e coordinare l'attività urbanistica, la Regione emana direttive per la formazione, l'adeguamento, la gestione degli strumenti urbanistici.
2. Le direttive stabiliscono criteri e modalità per il dimensionamento dei piani di cui all'articolo 4.
3. Le direttive inoltre prevedono: i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati nonché i rapporti massimi tra spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi da osservarsi all'atto della formazione degli strumenti di pianificazione urbanistica.
4. Fino all'approvazione delle direttive di cui al presente articolo rimangono in vigore le norme di cui al decreto dell'Assessore regionale dell'urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

⁴ Art. 5. *Ad integrazione della disciplina prevista e agli effetti della sua attuazione, v. art. 1 della LR 13/1998, che fissava un termine per la deliberazione, da parte dell'Amministrazione regionale, delle direttive di cui al medesimo art. 5. In realtà le uniche direttive assunte anche con richiamo a detto articolo, sono le Direttive per le zone agricole di cui al DPGR. 3 agosto 1994, n. 228, comunque emanate in conseguenza e in specifica attuazione dell'art. 8 della stessa L.R. 45/1989 (v. nota 7 all'art. 8, e Allegato 2). --- Per quanto riguarda il Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U, di cui al comma 4 del presente articolo, v. il testo normativo all'Allegato 1.*

5. La Regione stabilisce, in riferimento a determinate zone del territorio, particolari e specifici vincoli urbanistici necessari al conseguimento di obiettivi in materia di difesa del suolo, conservazione, tutela ed utilizzazione delle risorse naturali, ambientali e culturali, di localizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi di interesse generale.
6. È in facoltà della Regione di dotarsi di uno o più schemi di assetto territoriale come espressione coordinata delle direttive e dei vincoli, per settori di intervento e per determinate zone del territorio regionale.
7. Gli schemi di assetto territoriale potranno prevedere, tra l'altro: la determinazione del fabbisogno obiettivo; la rete delle principali linee di comunicazione di interesse regionale; i criteri per la scelta delle aree da destinare ad insediamenti residenziali produttivi, artigianali, commerciali e turistici o da tutelare sotto il profilo paesaggistico e ambientale.
8. Le direttive, i vincoli regionali e gli schemi di assetto territoriale sono approvati dal Consiglio regionale previa deliberazione della Giunta regionale e sono resi esecutivi con decreto del Presidente della Giunta regionale.

Art. 6 - Servizi per la pianificazione regionale ⁵

(....)

Art. 7 - Direttiva per i centri storici ⁶

1. Al fine di tutelare i valori della identità regionale depositati nell'insediamento storico, la Giunta regionale, su proposta dell'Assessore competente, entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge, con apposita direttiva istituisce e coordina presso gli enti locali "laboratori per il recupero" anche attraverso il ricorso a professionisti e tecnici esterni all'Amministrazione.
2. Il laboratorio per il recupero dei centri antichi e dell'insediamento minore ha compiti di:
 - a) catalogazione della predisposizione di tecniche di recupero relativamente alla struttura fisica degli abitati;
 - b) formulazione di modelli, progetti di settore e procedure d'intervento rapportate alle tipologie edilizie, ai materiali ed agli elementi arredo urbano;
 - c) indagine tipologica e funzionale dei manufatti in relazione alle trasformazioni storicamente intervenute ed alle modificazioni possibili;
 - d) predisposizione di tipologie di intervento standard e di contratti-tipo.

⁵ Art. 6. Abrogato dall'art. 80, comma 4, della L.R. 31/1998, con effetto dalla data di entrata in vigore del decreto di ridefinizione dei servizi dell'Amministrazione regionale, successivamente assunto ai sensi dell'art. 71, comma 5, della medesima LR 31/1998.

⁶ Art. 7. A corredo della disciplina prevista, e agli effetti della sua attuazione, v.:

- L.R. 28/1993, Interventi in materia urbanistica, art. 3 (Laboratori per il recupero dei centri storici);

- L.R. 29/1998, Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna, con successive modifiche e integrazioni.

Art. 8 - Direttiva per le zone agricole ⁷

1. Entro sei mesi dall'approvazione della presente legge, la Regione emana apposita direttiva di salvaguardia del territorio agricolo che individui quelle parti nelle quali gli interventi sono subordinati a pianificazione paesistica.
2. Fino alla predisposizione del piano paesaggistico regionale valgono, per le aree individuate così come stabilito al comma precedente, le norme di salvaguardia di cui all'articolo 12.

Art. 9 - Direttiva per le aree urbane

1. La Giunta regionale, sentiti gli enti locali interessati, individua e norma con apposita direttiva le aree urbane che, per la loro complessità strutturale, per la loro composizione amministrativa e per la loro rilevanza all'interno del territorio regionale, necessitano di coordinamento sovracomunale.
2. La direttiva dovrà individuare i perimetri provvisori di tali aree urbane; stabilire i criteri e le norme di pianificazione; designare il soggetto amministrativo per la redazione e la gestione dello schema di assetto dell'area urbana.

Art. 10 - Piani territoriali paesistici: contenuti ⁸

(...)

Art. 10 bis - Piano paesaggistico regionale: tutela delle zone di rilevante interesse paesistico-ambientale ⁹

1. Sono ricompresi tra gli ambiti di cui all'art. 10, comma 1, lettera c), n. 1, e pertanto sono dichiarati inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico-morfologici e dei rispettivi insiemi:
 - a) i terreni costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea

⁷ Art. 8. Modificato in conseguenza dell'art. 9, comma 2, della L.R. 8/2004, con sostituzione di parole al comma 2. In riferimento a detto comma 2 e al richiamo ivi contenuto all'art. 12, si sottolinea peraltro come il medesimo art. 12 sia stato abrogato dall'art. 9, comma 1, della L.R. 8/2004 (v. in tal senso la nota 11 concernente per l'appunto l'art. 12). --- Ad integrazione della disciplina prevista e ad agli effetti della sua attuazione, v. il DPGR 3 agosto 1994, n. 228, Direttive per le zone agricole, qui riportato all'Allegato 2.

⁸ Art. 10. Modificato dall'art. 6 della L.R. 20/1991, con l'aggiunta del comma 3. Sostituito dall'art. 1 della L.R. 23/1993. Abrogato dall'art. 9, comma 1, della L.R. 8/2004.

⁹ Art. 10 bis. Aggiunto dall'art. 2 della L.R. 23/1993. Modificato in conseguenza di quanto stabilito dall'art. 9, comma 2, della L.R. 8/2004, relativamente alla definizione dell'articolo. È quindi in vigore il comma 1, così come sopra riportato, con il riferimento all'art. 10, comma 1, lettera c), n. 1, nonostante l'abrogazione per intero del medesimo art. 10, ad opera della stessa L.R. 8/2004. --- Ad integrazione dell'articolo, v. L.R. 8/2004, art. 3 (Misure di salvaguardia), art. 4 (Interventi ammissibili), art. 6 (Zone F turistiche), art. 7 (Interventi pubblici), art. 8 (Norme transitorie), comma 3 e 4; il testo di detti articoli di legge è riportato di seguito nella nota 11 all'art. 12.

della battigia, anche se elevati sul mare, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee A, B, e D, nonché nelle zone C e G contermini agli abitati, tutte come individuate negli strumenti urbanistici vigenti in base al decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U;

- b) le zone umide incluse nell'elenco di cui al DPR 13 marzo 1976, n. 448;
 - c) i fiumi compresi in un apposito elenco approvato dalla Giunta regionale tra quelli iscritti negli elenchi di cui al TU delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 e le relative sponde o piede degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - d) i territori contermini ai laghi naturali compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche se elevati sui laghi;
 - e) le zone di interesse archeologico;
 - f) le isole minori della Sardegna, con esclusione di quelle indicate alla lettera g) del successivo comma;
 - g) le spiagge, i compendi sabbiosi, i lidi in genere e le immediate adiacenze funzionalmente connesse alla tutela del bene principale.
2. Sono esclusi dal vincolo di cui al comma 1:
- a) i Comuni i cui centri abitati, così come storicamente sviluppati e come individuati dai rispettivi strumenti urbanistici vigenti, siano contermini al mare e ai fiumi; tali Comuni possono pertanto individuare, nei rispettivi PUC e solo nelle aree contermini ai centri abitati, anche entro la fascia dei 300 metri dal mare e dai fiumi, zone C, D, G e H, e dettare norme le zone A e B, nel rispetto delle prescrizioni del d. ass. 2266/U del 1983;
 - b) le aree interessate da piani attuativi già convenzionati, che abbiano avviato la realizzazione delle opere di urbanizzazione alla data del 17 novembre 1989;
 - c) gli interventi in attuazione dei piani e progetti di opere pubbliche o di iniziativa pubblica, con particolare riferimento alle varianti di opere pubbliche e di pubblica necessità di cui alla legge 3 gennaio 1978, n. 1;
 - d) gli interventi di prevenzione e tutela della salute pubblica e della qualità dell'ambiente;
 - e) gli interventi in attuazione dei piani di risanamento urbanistico di cui alla legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e successive modifiche;
 - f) gli interventi di razionalizzazione e sistemazione edilizio-urbanistica dei preesistenti agglomerati;
 - g) le isole di S. Antioco, S. Pietro, La Maddalena e S. Stefano nelle quali il vincolo di inedificabilità si riferisce alle aree comprese nella fascia di 150 metri dalla linea di battigia fermi restando gli interventi di cui alla precedente lettera a) del presente comma;
 - h) i preesistenti insediamenti ricettivo-alberghieri classificati secondo la legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, per i quali sono consentite, non verso il mare, anche entro la fascia dei 300 metri dal mare attività di ristrutturazione, di razionalizzazione e di incremento delle volumetrie strettamente funzionali a tali attività, purché attigue alle preesistenze, compatibili con gli strumenti urbanistici comunali, nella misura non superiore al 25 per cento delle volumetrie dagli stessi già realizzate;
 - i) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie pre-

sistenti nonché le strutture strettamente necessarie agli impianti di acquicoltura e, comunque, di utilizzazione produttiva del mare, degli stagni e dei fiumi.

Art. 11 - Piano Paesaggistico Regionale - Procedure¹⁰

1. La proposta di PPR è pubblicata, per un periodo di sessanta giorni, all'albo di tutti i comuni interessati. Al fine di assicurare la concertazione istituzionale e la partecipazione di tutti i soggetti interessati e delle associazioni costituite per la tutela degli interessi diffusi, individuate ai sensi dell'articolo 13 della Legge 8 luglio 1986, n. 349, il Presidente della Regione, entro i sessanta giorni di pubblicazione presso i Comuni svolge l'istruttoria pubblica ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 22 agosto 1990, n. 40, nella quale illustra la proposta di Piano.
2. Entro trenta giorni, decorrenti dall'ultimo di deposito, chiunque può presentare osservazioni indirizzate al Presidente della Regione.
3. Trascorso tale termine la Giunta regionale esamina le osservazioni e, sentito il Comitato tecnico regionale per l'urbanistica, delibera l'adozione del PPR e lo trasmette al Consiglio regionale nonché ai Comuni interessati ai fini della pubblicazione all'albo pretorio per la durata di quindici giorni.
4. La Commissione consiliare competente in materia di urbanistica esprime, entro due mesi, sul piano stesso il proprio parere che viene trasmesso alla Giunta regionale.
5. Acquisito tale parere, la Giunta regionale approva in via definitiva il PPR entro i successivi trenta giorni.

¹⁰ *Art. 11. Modificato: dagli artt. 1 e 2 della L.R. 11/1992, con sostituzione rispettivamente dei commi 5 e 7; dall'art. 1 della L.R. 22/1992, con sostituzione di parte del comma 5. Sostituito dall'art. 3 della L.R. 23/1993. Modificato dall'art. 21 della L.R. 36/1994 con ulteriore sostituzione del comma 7. Nuovamente sostituito per intero dall'art. 2, comma 1, della L.R. 8/2004. --- Ad integrazione, v. di seguito, l'art. 2 della L.R. 8/2004:*

art. 2 - Piano Paesaggistico regionale – Procedure

1. Per le procedure di redazione della proposta, adozione e approvazione del PPR si applicano le disposizioni di cui all'articolo 11 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 [...].
2. Per la redazione della proposta di Piano possono essere utilizzati anche gli elaborati dei Piani urbanistici provinciali di cui all'articolo 16 della legge regionale n. 45 del 1989, già approvati o in corso di approvazione.
3. Dopo l'approvazione del PPR la Giunta provvede al coordinamento ed alla verifica di coerenza degli atti della programmazione e della pianificazione regionale con il Piano stesso.
4. Al fine di conseguire l'aggiornamento periodico del PPR la Giunta provvede al monitoraggio delle trasformazioni territoriali e della qualità del paesaggio.
5. Al fine di promuovere una più incisiva adeguatezza ed omogeneità della strumentazione urbanistica a tutti i livelli, l'Amministrazione regionale procede ad un sistematico monitoraggio e comparazione dell'attività di pianificazione urbanistica, generale ed attuativa, mediante l'attivazione di un Osservatorio della pianificazione urbanistica e qualità del paesaggio in collaborazione con le Università e con gli ordini ed i colleghi professionali interessati.
6. I Comuni, in adeguamento alle disposizioni e previsioni del PPR, approvano, entro dodici mesi dalla sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione sarda e comunque a partire dall'effettiva erogazione delle risorse finanziarie, i propri Piani urbanistici comunali. A tal fine, in sede di specifica norma finanziaria, sono previste adeguate risorse per il sostegno delle fasi di approvazione ed adeguamento alla nuova pianificazione paesaggistica regionale da parte dei comuni.
7. Entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, il Presidente della Regione espone al Consiglio regionale, che si pronuncia nel merito, le linee guida caratterizzanti il lavoro di predisposizione del PPR.

Art. 12 - Norme di salvaguardia ¹¹

(....)

¹¹ Art. 12. Modificato da: art. 1 della L.R. 37/1991, con sostituzione di parole al comma 1; art. 3 della L.R. 11/1992, con sostituzione del comma 4. Abrogato da art. 9, comma 1, della L.R. 8/2004. --- La L.R. 8/2004 stabilisce peraltro le seguenti nuove norme su salvaguardia, interventi ammissibili e regime transitorio:

Art. 3 - Misure di salvaguardia

1. Fermo quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 45 del 1989, fino all'approvazione del Piano paesaggistico regionale e comunque per un periodo non superiore a 18 mesi, i seguenti ambiti territoriali sono sottoposti a misure di salvaguardia comportanti il divieto di realizzare nuove opere soggette a concessione ed autorizzazione edilizia, nonché quello di approvare, sottoscrivere e rinnovare convenzioni di lottizzazione:

- a) territori costieri compresi nella fascia entro i 2.000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare;
- b) territori costieri compresi nella fascia entro i 500 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare, per le isole minori;
- c) compendi sabbiosi e dunali.

2. Da tali ambiti territoriali sono esclusi quelli ricadenti nei comuni dotati di Piani urbanistici comunali di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 8 ed in quelli ricadenti nei comuni ricompresi nel Piano Territoriale Paesistico del Sinis (PTP n. 7, approvato con decreto del Presidente della Giunta n. 272 del 3 agosto 1993).

Art. 4 - Interventi ammissibili

1. Il divieto di cui all'articolo 3 della presente legge non si applica:

- a) agli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di restauro e di ristrutturazione che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari. E' altresì consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi;
- b) agli interventi direttamente funzionali alle attività agrosilvo-pastorali che non prevedano costruzioni edilizie residenziali;
- c) alle opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica;
- d) alle opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, nonché opere di sistemazione idrogeologica;
- e) agli interventi di cui alle lettere b), d), f), g), l), m) e p) dell'articolo 13 della legge regionale n. 23 del 1985;
- f) alle opere pubbliche previste all'interno di piani di risanamento urbanistico di cui all'articolo 32 della legge regionale n. 23 del 1985;
- g) alle infrastrutture di servizio generale da realizzarsi nelle aree di sviluppo industriale in conformità ai piani territoriali adottati dai consorzi di sviluppo industriale ed approvati dall'Amministrazione regionale anteriormente all'entrata in vigore della presente legge.

2. Negli ambiti territoriali di cui all'articolo 3 è consentita l'attività edilizia e la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9 della Legge 24 dicembre 1954, n. 1228, purché delimitate ed indicate come tali nella cartografia degli strumenti urbanistici comunali. Sono, altresì, attuabili gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue alle zone B di completamento ed intercluse tra le stesse zone B ed altri piani attuativi in tutto o in parte già realizzati. Nelle restanti zone omogenee C, D, F e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004, purché alla stessa data le opere di urbanizzazione siano legittimamente avviate ovvero sia stato realizzato il reticolo stradale, si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi e, limitatamente alle zone F, siano inoltre rispettati i parametri di cui all'articolo 6. È, pertanto, sospesa l'applicazione delle esclusioni di cui al comma 1, lettera a), e comma 2 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 45 del 1989, fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale. Ai fini della realizzazione dei singoli interventi edilizi, l'acquisizione dei prescritti nulla osta ed il versamento dei relativi oneri concessori, alla data di pubblicazione della deliberazione della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004, dà titolo al rilascio della concessione edilizia.

3. Nelle aree boscate, individuate con circolare dell'Assessorato della pubblica istruzione n. 16210 del 2 luglio 1986, l'edificazione è consentita soltanto nelle radure naturali purché gli interventi, oltre che previsti dagli strumenti urbanistici attuativi, consentano una zona di rispetto dal limite del bosco non inferiore a cento metri.

Art. 13 - Tutela delle fasce costiere. Norme di salvaguardia e di utilizzazione¹²

(....)

Art. 14 - Procedimenti cautelari

1. Per comprovati motivi di urgenza ed in relazione alle finalità di cui all'articolo 1, la Giunta regionale può deliberare provvedimenti idonei ad inibire o a sospendere, per un periodo non superiore a tre mesi, non rinnovabili, trasformazioni di destinazioni d'uso e costruzioni su aree pubbliche o private, anche se consentite dagli strumenti urbanistici vigenti.
2. Il provvedimento della Giunta regionale deve essere immediatamente trasmesso al Consiglio regionale che può aumentare il periodo di inibizione o sospensione fino a sei mesi.
3. La deliberazione della Giunta deve essere esplicitamente motivata e deve indicare i beni oggetto del provvedimento.

Art. 6 - Zone F turistiche

1. Il dimensionamento delle volumetrie degli insediamenti turistici ammissibile nelle zone F non deve essere superiore al 50 per cento di quello consentito con l'applicazione dei parametri massimi stabiliti per la suddetta zona dal decreto dell'Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

Art. 7 - Interventi pubblici

1. La realizzazione degli interventi pubblici finanziati dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, dalle Province, dai Comuni o dagli enti strumentali statali o regionali può essere autorizzata dalla Giunta Regionale, anche in deroga a quanto previsto dalla presente legge, sulla base di appositi criteri determinati dalla Giunta regionale in sede di definizione delle linee guida di cui al comma 7 dell'articolo 2 e pubblicati sul BURAS.

Art. 8 - Norme transitorie

[....]

3. Fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale, nell'intero territorio regionale, è fatto divieto di realizzare impianti di produzione di energia da fonte eolica, salvo quelli precedentemente autorizzati, per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge i relativi lavori abbiano avuto inizio e realizzato una modificazione irreversibile dello stato dei luoghi. Per gli impianti precedentemente autorizzati in difetto di valutazione di impatto ambientale, la realizzazione o la prosecuzione dei lavori, ancorché avviati alla data di entrata in vigore della presente legge e che, comunque, non abbiano ancora realizzato una modificazione irreversibile dello stato dei luoghi, è subordinata alla procedura di valutazione di impatto ambientale di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 1 del 1999 e successive modifiche ed integrazioni.

4. Se non diversamente previsto le disposizioni della presente legge si applicano negli ambiti territoriali di cui al comma 1 dell'articolo 3.

¹² Art. 13. Modificato da: art. 7 della L.R. 20/1991, con sostituzione della lett. c) al comma 1; art. 1 della L.R. 37/1991, con sostituzione di parole al comma 1; art. 4 della L.R. 11/1992 con l'ulteriore sostituzione della lett. c) al comma 1; dall'art. 4 della L.R. 23/1993 con sostituzione del comma 2. Abrogato da L.R. 8/2004, art. 9, comma 1. --- Per le fasce costiere, v., oltre alla L.R. 8/2004, anche la L.R. 23/1985, art. 29, che di seguito si riporta:

art. 29 - Accessi al mare

1. Per garantire la fruibilità pubblica del litorale le amministrazioni comunali il cui territorio comprende zone costiere sono tenute a dotarsi, entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, di un piano che individui i necessari accessi pubblici al mare mediante opportuni tracciati viari e pedonali.

2. Il piano di cui al comma precedente e le relative varianti sono soggetti alle procedure previste per l'approvazione dei piani particolareggiati.

3. Gli accessi al mare individuati dal piano devono essere tracciati nel modo più agevole, preferendo le distanze minime tra litorale ed assetto viario principale. [...]

Art. 15 - Esecuzione delle ordinanze di demolizione¹³

1. L'Assessorato regionale competente in materia urbanistica è autorizzato a concedere, ai Comuni che ne facciano richiesta, l'utilizzazione dei mezzi meccanici di proprietà della Regione e degli enti ed organi strumentali della stessa, con relativo personale addetto, per l'esecuzione delle ordinanze di demolizione di opere eseguite in violazione della disciplina urbanistica vigente.
2. Nei casi di interventi sostitutivi previsti dalle disposizioni vigenti, l'Assessorato regionale competente in materia urbanistica dispone direttamente l'utilizzazione dei mezzi meccanici suddetti.
3. Per i fini di cui sopra l'Assessore competente in materia urbanistica è altresì autorizzato a stipulare apposite annuali con imprese specializzate, per l'effettuazione dei lavori sopra indicati.
- 3 bis. L'Amministrazione regionale è autorizzata ad anticipare le spese relative alla esecuzione delle ordinanze di demolizione di cui al comma 1. (UPB S04.061 - Cap. 04187).

TITOLO III - LA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE

Art. 16 - Pianificazione provinciale¹⁴

1. La Provincia, con il piano urbanistico provinciale, redatto anche per settori di intervento, nel rispetto della pianificazione regionale, individua specifiche normative di coordinamento con riferimento ad ambiti territoriali omogenei:
 - a) per l'uso del territorio agricolo e costiero;
 - b) per la salvaguardia attiva dei beni ambientali e culturali;
 - c) per l'individuazione e regolamentazione dell'uso delle zone destinate ad attività produttive industriali, artigianali e commerciali di interesse sovracomunale;
 - d) per le attività ed i servizi che per norma regionale necessitano di coordinamento sovracomunale;
 - e) per la viabilità di interesse provinciale;
 - f) per le procedure relative alla determinazione della compatibilità ambientale dei progetti che prevedono trasformazioni del territorio.
2. La pianificazione provinciale è subordinata agli atti della pianificazione regionale e non

¹³ Art. 15. Integrato dall'art. 1, comma 17, della L.R. 7/2002, con il comma 3 bis.--- A corredo dell'articolo, v. L.R. 23/1985, Capo I (Controllo dell'attività urbanistico-edilizia e sanzioni amministrative), per le norme sull'intervento di demolizione sostitutivo: art. 6 (assenza di concessione, totale difformità, variazioni essenziali); art. 7 (difformità parziale); art. 9 (proprietà statali, regionali o di enti pubblici); art. 10 (ristrutturazione edilizia); art. 14 (assenza di autorizzazione); art. 20 (vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia).

¹⁴ Art. 16. Ad integrazione della disciplina prevista dall'articolo, v. anche:

- Del. Giunta Reg. 45/108 del 2000 (Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica ...), la quale, al punto 5.2 (Compiti e poteri delle Province ...), comma 1, così stabilisce:

“1. La Provincia pianifica la rete commerciale con il PUP [Piano Urbanistico Provinciale], ovvero ha facoltà di predisporre il Piano Provinciale di Urbanistica Commerciale [convenzionalmente definito PPUC] inteso come piano stralcio del PUP”.

- L.R. 8/2004, all'art. 2 (Piano Paesaggistico Regionale – Procedure), comma 2, che di seguito si riporta:

“2. Per la redazione della proposta di Piano possono essere utilizzati anche gli elaborati dei Piani urbanistici provinciali di cui all'articolo 16 della legge regionale n. 45 del 1989, già approvati o in corso di approvazione”.

ha corso in assenza di essi.

Art. 17 - Procedura di approvazione del piano urbanistico provinciale ¹⁵

1. Il piano urbanistico provinciale è adottato dal Consiglio provinciale.
2. Il piano è depositato presso la segreteria della provincia ed in quella dei Comuni interessati per un periodo di 30 giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblico all'Albo della Provincia ed in quello di ogni suo Comune, nonché mediante avviso sui maggiori quotidiani dell'Isola.
3. Durante il periodo di deposito chiunque può prendere visione del piano. Nei 30 giorni successivi i Comuni, le Comunità montane, le organizzazioni sociali e sindacali, i cittadini possono presentare osservazioni alla Provincia.
4. Il Consiglio provinciale, accolte o respinte le osservazioni presentate, con motivato parere, delibera l'approvazione del piano.
5. La deliberazione di approvazione è sottoposta al controllo di legittimità di cui al successivo articolo 30.
6. Il piano urbanistico provinciale entra in vigore il giorno della pubblicazione della delibera di approvazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

Art. 18 - Piano Urbanistico della Comunità Montana ¹⁶

1. Le Comunità montane, in armonia e nel rispetto del Piano paesaggistico regionale, delle direttive e dei vincoli di cui all'articolo 5 e della pianificazione provinciale, possono dotarsi dei piani di cui alla legge 3 dicembre 1971, n. 1102.
2. I piani di cui al comma precedente seguono le modalità di formazione, pubblicazione ed approvazione dettate per i piani urbanistici provinciali; a tal fine le funzioni del consiglio provinciale sono esercitate dal consiglio della Comunità montana.
3. Il controllo sulla legittimità delle deliberazioni della Comunità montana in materia urbanistica è esercitato ai sensi dell'articolo 30.

¹⁵ Art. 17. In riferimento al comma 5, si sottolinea: l'avvenuta abrogazione dell'art. 30 e la sostituzione del "controllo di legittimità" con la "verifica di coerenza". V. nota 24 all'art. 30.

¹⁶ Art. 18. Modificato a seguito dell'art. 9, comma 2, della L.R. 8/2004, con sostituzione di parole al comma 1. --- In riferimento al comma 3, v. precedente nota 15 e nota 24 all'art. 30. --- A corredo dell'articolo, v., della richiamata legge 1102/1971, Nuove norme per lo sviluppo della montagna, i qui riportati artt. 5 e 7:

art. 5 - Piani di sviluppo economico-sociale. Competenze per l'attuazione della legge

Entro un anno dalla sua costituzione, ciascuna Comunità montana appronterà, in base alle indicazioni del piano regionale, un piano pluriennale per lo sviluppo economico-sociale della propria zona. Il piano di sviluppo, partendo da un esame conoscitivo della realtà della zona, tenuto conto anche degli strumenti urbanistici esistenti a livello comunale o intercomunale e dell'eventuale piano generale di bonifica montana, dovrà prevedere le concrete possibilità di sviluppo nei vari settori economici, produttivi, sociali e dei servizi [...].

art. 7 - Piani di sviluppo urbanistico

La Comunità montana, in armonia con le linee di programmazione e con le norme urbanistiche stabilite dalle regioni [...], può redigere piani urbanistici, di cui si dovrà tener conto nella redazione dei piani generali di bonifica, dei piani regolatori e dei programmi di fabbricazione che i comuni sono tenuti ad adottare.

- art. 4 della L.R. N. 26/1975, Costituzione, funzionamento e attività delle Comunità montane - Esercizio delle competenze attribuite alla Regione dalla legge 3 dicembre 1971, n. 1102, che di seguito si provvede a riportare:

"1. La Comunità, al fine della migliore valorizzazione delle sue risorse attuali e potenziali ed in armonia con gli atti di programmazione della Regione Sarda, adotta, per la propria zona, piani pluriennali di sviluppo economico e sociale, piani urbanistici, secondo le finalità della legge 11 giugno 1962, n. 588, ed ai sensi degli articoli 5 e 7 della legge 3 dicembre 1971, n. 1102, e ne cura l'attuazione: partecipa inoltre alla elaborazione dei piani e programmi regionali di sviluppo. [...]"

TITOLO IV - LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Art. 19 - Contenuti del piano urbanistico comunale¹⁷

1. Il piano urbanistico comunale prevede:
 - a) un'analisi della popolazione con l'indicazione delle possibili soluzioni assunte a base della pianificazione;
 - b) le attività produttive insediate nel territorio comunale con la relativa dotazione di servizi;
 - c) la prospettiva del fabbisogno abitativo;
 - d) la rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - e) la normativa di uso del territorio per le diverse destinazioni di zona;
 - f) l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa anche in accordo con il successivo punto i);
 - g) l'individuazione delle porzioni di territorio comunale da sottoporre a speciali norme di tutela e di salvaguardia;
 - h) l'individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale, anche non vincolati dalla legge 1 giugno 1939, n. 1089, e della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
 - i) le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di

¹⁷ Art. 19. Integrato dall'art. 8 della L.R. 20/1991, al comma 1, con la lett. l).--- Per gli specifici contenuti, v.: D.A. 2266/U/1983 (Allegato 1); del. Giunta reg. 15/14 del 2002; L.R. 8/2004, al qui di seguito riportato art. 5: Art. 5 - Studio di compatibilità paesistico-ambientale

1. I piani urbanistici dei comuni, i cui territori ricadono nella fascia costiera di duemila metri dalla linea di battigia marina, devono contenere lo studio di compatibilità paesistico ambientale quale documento finalizzato a:

- a) supportare le scelte di pianificazione del territorio comunale in relazione al complesso delle risorse paesistico-ambientali;
- b) individuare, per gli ambiti trasformabili, le caratteristiche urbanistico-edilizie dei nuovi insediamenti in relazione ai livelli di compatibilità e sostenibilità delle trasformazioni rispetto allo stato dell'ambiente e dei caratteri paesaggistici;
- c) definire i criteri guida per lo studio di compatibilità paesistico-ambientale da porre a base della elaborazione dei piani attuativi.

2. Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale allegato al PUC deve prevedere:

- a) il quadro conoscitivo del territorio comunale derivato dalla rappresentazione ed analisi dei principali temi di carattere geologico, geomorfologico, idrologico, vegetazionale, paesaggistico e storico-culturale;
- b) il quadro conoscitivo relativo alle trasformazioni avvenute circa gli insediamenti e le infrastrutture;
- c) l'individuazione delle risorse paesistico-ambientali di maggior pregio ed interesse ai fini delle esigenze di tutela e valorizzazione;
- d) il quadro territoriale di sintesi delle risorse paesistico-ambientali rappresentato per areali, in cui riconoscere una graduazione di valore delle risorse ed i corrispondenti livelli di trasformazione territoriale possibili con individuazione dei livelli di sostenibilità delle ipotesi di sviluppo e di compatibilità delle localizzazioni;
- e) la determinazione dei parametri qualitativi e quantitativi delle trasformazioni compatibili con lo stato dell'ambiente e della relativa normativa d'attuazione.

[...]

4. Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale è redatto nel rispetto degli obblighi e delle procedure di cui alla direttiva 2001/42/CE (VAS) concernente la valutazione degli effetti dei piani e dei programmi sull'ambiente.

5. Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale relativo agli strumenti urbanistici generali viene sottoposto all'esame ed approvazione della Giunta regionale previo favorevole parere del Comitato tecnico regionale dell'urbanistica. [...].

trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale;

l) il Regolamento edilizio.

2. Il piano deve considerare l'intero territorio comunale e può prevedere vincoli su aree e beni determinati per la razionale e coordinata sistemazione di spazi destinati ad uso pubblico e per la realizzazione di opere, impianti ed attrezzature di interesse pubblico.

Art. 20 - Formazione, adozione ed approvazione del piano urbanistico comunale e intercomunale¹⁸

1. Il piano urbanistico comunale è adottato dal Consiglio comunale.
2. Entro 15 giorni il piano urbanistico comunale è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del Comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'Isola.
3. Chiunque può formulare, entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni al piano adottato.
4. Il consiglio comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del piano urbanistico comunale.
5. La delibera di approvazione è sottoposta al controllo di legittimità di cui al successivo articolo 30.
6. Le varianti al piano sono approvate con lo stesso procedimento.
7. Dalla data di adozione del piano di cui al primo comma si applicano le norme di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni.
8. Il piano urbanistico comunale entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.
9. Il piano urbanistico intercomunale è adottato con deliberazione di ciascuno dei consigli comunali dei Comuni compresi nel territorio interessato dal piano ed è approvato con la medesima procedura del piano urbanistico comunale.

¹⁸ Art. 20. Con riguardo al comma 5, si precisa l'avvenuta abrogazione dell'art. 30, e la sostituzione del "controllo di legittimità" con la "verifica di coerenza". V. nota 24 all'art. 30. --- A corredo dell'articolo, v. anche:
- L.R. 38/1994, Nuove norme sul controllo sugli atti degli enti locali, art. 3 (Competenza dei comitati), come sostituito dall'art. 3 della L.R. 4/1995;

- L.R. 32/1996, Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche, art. 1, al seguente comma 2:
"2. I progetti di opere pubbliche approvati dal Consiglio comunale, qualora costituiscano variante allo strumento urbanistico, seguono lo schema procedimentale stabilito dall'articolo 20 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, con riduzione dei termini ivi indicati rispettivamente da 15 a 7 giorni e da 30 a 15 giorni."

- L.R. 29/1998, Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna, art. 9 (Programmi integrati dei centri storici), comma 7, come sostituito dall'art. 6, comma 2, della L.R. 23/2000;

- L.R. 8/2004, art. 8 (Norme transitorie), commi 1 e 2 che qui si riportano:

1. I Piani urbanistici comunali, approvati alla data di pubblicazione della deliberazione della Giunta regionale del 10 agosto 2004, n. 33/1 (Provvedimenti cautelari e d'urgenza per la salvaguardia e la tutela del paesaggio e dell'ambiente della Sardegna), conservano la loro validità ed efficacia in termini attuativi e di esecutività, purché non successivamente modificati. È comunque consentita l'adozione delle varianti necessarie al ripristino delle originarie condizioni di conformità.

2. I Comuni che, alla data di pubblicazione della deliberazione della Giunta regionale n. 33/1 del 2004, hanno adottato il Piano urbanistico comunale ai sensi del comma 1 dell'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989 possono, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, procedere alla sua definitiva approvazione, purché venga corredato dallo studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'articolo 5. [...]

Art. 21 - Strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale¹⁹

1. Gli strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale o intercomunale sono:

¹⁹ Art. 21. Ad integrazione dell'articolo, v.:

- L.R. 20/1991, Norme integrative per l'attuazione della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, concernente: "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale", art. 3 (Disposizioni per i piani attuativi), art. 4 (Mancata determinazione sulla domanda di concessione da parte del Sindaco) e art. 5 (Mancata determinazione sull'istanza di autorizzazione a lottizzare o di stipula della convenzione), *successivamente qui riportati*.

- L.R. 29/1998, Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna, art. 9 (Programmi integrati dei centri storici), comma 7, *sostituito da art. 6, comma 2, della L.R. 23/2000*;

- L.R. 8/2004, art. 5 (Studio di compatibilità paesistico-ambientale), commi 3, 4, 6 e 7, e art. 8 (Norme transitorie), comma 2, *successivamente qui di seguito riportati*.

Legge regionale 1 luglio 1991, n. 20

Art. 3 - Disposizioni per i piani attuativi

1. Per l'edificazione nelle zone omogenee C, D, F e G è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo.

2. (abrogato dall'art. 9 della L.R. 29/1998)

3. Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

Art. 4 - Mancata determinazione sulla domanda di concessione da parte del Sindaco

1. Nel caso in cui, trascorsi 60 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza di concessione o dalla presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti, il Sindaco non abbia espresso le proprie determinazioni, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, per l'intervento sostitutivo.

2. Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica invita il Sindaco a pronunciarsi nei successivi 15 giorni.

3. Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto, alla nomina di un Commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di concessione, entro 30 giorni dalla data del ricevimento dell'incarico, sentita la Commissione edilizia.

Art. 5 - Mancata determinazione sull'istanza di autorizzazione a lottizzare o di stipula della convenzione

1. Nel caso in cui, trascorsi 180 giorni dalla data di presentazione del piano di lottizzazione o dei documenti aggiuntivi richiesti, il Consiglio comunale non abbia deliberato sulla lottizzazione, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica per l'intervento sostitutivo.

2. Entro 10 giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica invita l'Amministrazione comunale a pronunciarsi nei successivi 30 giorni.

3. Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica, procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto alla nomina di un Commissario ad acta che provvede a convocare, entro 60 giorni dal ricevimento dell'incarico, il Consiglio comunale per l'esame del piano e ad adottare gli ulteriori provvedimenti sostitutivi che si rendessero necessari.

4. Nel caso in cui, trascorsi 60 giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione della lottizzazione, il Sindaco non abbia provveduto alla stipula della relativa convenzione, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, il quale, previo invito al Sindaco ad adempiere entro un termine di 30 giorni e scaduto infruttuosamente detto termine, procede nei 10 giorni successivi alla nomina del Commissario ad acta, che provvede, entro 60 giorni dal ricevimento dell'incarico, alla stipula della convenzione, avvalendosi, ove necessario, dell'opera di un notaio libero professionista.

Legge regionale 25 novembre 2004, n. 8

Art. 5 - Studio di compatibilità paesistico-ambientale

[...]

3. Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale va allegato ai piani attuativi dei comuni di cui al comma 1 e deve prevedere:

a) l'indicazione degli insediamenti previsti con illustrazione delle possibili alternative di localizzazione e con definizione della soglia massima di accettabilità in termini volumetrici attraverso l'analisi comparata di accettabilità dei tematismi utilizzati;

- a) il piano particolareggiato;
 - b) il piano di lottizzazione convenzionata;
 - c) il piano per gli insediamenti produttivi;
 - d) il piano per l'edilizia economica e popolare;
 - e) le concessioni ed autorizzazioni edilizie.
2. Gli strumenti di cui ai punti a), b), c) e d), sono approvati, secondo le procedure di cui all'articolo precedente, con deliberazione del consiglio comunale in conformità a quanto previsto dal piano urbanistico comunale e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'articolo 5 e secondo i contenuti previsti dalle leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 18 aprile 1962, n. 167, e 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 22 - Strumenti urbanistici attuativi - Norme particolari ²⁰

1. Il piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche, si attua sia in zone edificate che in zone non edificate con interventi di nuova costruzione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente. Nei P.E.E.P. che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Nell'ambito dei P.E.E.P. è consentita la previsione di attività produttive e terziarie convenzionate purché compatibili e commisurate con la residenza. Per quanto riguarda il dimensionamento del P.E.E.P. nonché le modalità di determinazione del

b) la simulazione degli effetti sul paesaggio delle localizzazioni proposte e la documentazione fotografica su cui riportare dette simulazioni;

c) le concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi ovvero per minimizzarne e compensarne l'impatto sull'ambiente e sul paesaggio.

4. Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale è redatto nel rispetto degli obblighi e delle procedure di cui alla direttiva 2001/42/CE (V.A.S.) concernente la valutazione degli effetti dei piani e dei programmi sull'ambiente.

[...]

6. Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale allegato ai piani attuativi rappresenta il quadro di riferimento urbanistico-territoriale e di disciplina paesistica per la procedura della valutazione di impatto ambientale di cui all'articolo 31 della legge regionale 18 gennaio 1999, n. 1 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione - Legge finanziaria 1999) e successive modifiche ed integrazioni.

7. Gli esiti della procedura di valutazione di impatto ambientale, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 1 del 1999, riguardanti i piani urbanistici attuativi, sono trasmessi alle Commissioni provinciali per la tutela del paesaggio, di cui all'articolo 33 della legge regionale n. 45 del 1989 e successive modifiche ed integrazioni ed all'articolo 137 del decreto legislativo n. 42 del 2004, per il definitivo parere. Per le restanti procedure di verifica e di valutazione dell'impatto ambientale, non concluse alla data di entrata in vigore della presente legge, si applicano i divieti e le prescrizioni in essa contenuti.

Art. 8 - Norme transitorie

2. L'adozione degli strumenti attuativi, di cui all'articolo 21 della legge regionale n. 45 del 1989 e riguardanti le zone "F", deve essere corredata dello studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'articolo 5.

²⁰ Art. 22. *A corredo dell'articolo, e in relazione specifica al comma 3, v. la L.R. 29/1998, Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna, con le successive modifiche e integrazioni.*

prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni dell'articolo 33 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, e successive modifiche.

2. Il P.I.P. di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, si forma sia in zone inedificate come in zone edificate. Per la determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni vigenti per il P.E.E.P..
3. Il piano di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, è lo strumento per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate, in qualsiasi zona territoriale omogenea di terreno ubicate.

Art. 23 - Programma pluriennale di attuazione

1. Le previsioni contenute negli strumenti generali di pianificazione urbanistica territoriale di scala comunale si attuano con le modalità e nei tempi fissati dai programmi pluriennali.
2. Sono obbligati a dotarsi di programmi pluriennali di attuazione tutti i Comuni della Sardegna inclusi in un apposito elenco allegato alle direttive di cui all'articolo 5.
3. I Comuni non obbligati hanno facoltà di dotarsi del programma pluriennale di attuazione.

Art. 24 - Contenuto e approvazione del programma pluriennale di attuazione

1. Il programma pluriennale di attuazione deve contenere:
 - a) una relazione sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente;
 - b) la descrizione delle opere pubbliche o di interesse generale da realizzarsi nel periodo di validità del programma;
 - c) la deliberazione degli ambiti e zone di intervento previste dal programma per le diverse funzioni urbane.
2. Il programma è approvato con le modalità previste per il piano urbanistico comunale.

Art. 25 - Concessione edilizia

1. Nei Comuni dotati di programma pluriennale di attuazione ai sensi del precedente articolo 23 la concessione a edificare è data per le aree incluse nei programmi stessi.
2. Nei Comuni obbligati a dotarsi del programma pluriennale di attuazione e fino alla sua approvazione la concessione a edificare è rilasciata solo su aree dotate di opere di urbanizzazione e se riferita a:
 - a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - b) ampliamento di complessi produttivi esistenti nella misura massima del 30 per cento dei volumi o superfici esistenti;
 - c) altri interventi a questo fine meglio precisati dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti.

Art. 26 - Esproprio delle aree

1. Qualora entro i termini stabiliti dal programma pluriennale di attuazione gli aventi titolo singolarmente o associati, non abbiano presentato istanza di concessione o di lotizzazione corredata dagli atti e documenti richiesti dalle disposizioni vigenti, il Comu-

ne procede, ai sensi dell'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, all'esproprio delle aree in base alle disposizioni contenute nella legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni.

2. Le aree espropriate ai sensi del presente articolo vanno a far parte dei patrimoni comunali.

Art. 27 - Comparto edificatorio

1. Il comparto edificatorio definisce gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.
2. Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare, e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia o di autorizzazione.
3. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto ed i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione dell'istanza di concessione o di autorizzazione sono deliberati dal consiglio comunale.

Art. 28 - Accordo di programma²¹

1. I soggetti, singoli o associati, della pianificazione urbanistico-territoriale previsti dall'articolo 2 della presente legge, possono stipulare con soggetti pubblici e privati accordi di programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi.
2. La serie di opere ed interventi oggetto dell'accordo di programma deve essere finalizzata all'obiettivo primario di crescita economica e produttiva del territorio interessato ed in particolare all'incremento della base occupativa diretta ed indiretta.
3. L'accordo di programma, se accompagnato dagli elaborati tecnici necessari, è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica territoriale vigente. Esso previa adozione del consiglio comunale competente per territorio, è approvato con deliberazione della Giunta regionale, sentito il C.T.R.U. di cui all'articolo 31.
4. Qualora l'accordo di programma interessi territori di più Comuni, esso è adottato con deliberazione dei consigli comunali dei Comuni interessati.
5. Il complesso degli interventi previsti dall'accordo di programma si attua con le stesse procedure del piano particolareggiato e del piano di lottizzazione convenzionata di cui all'articolo 21.
6. Qualora il piano attuativo di cui al comma precedente comporti modifiche del piano urbanistico comunale, esso è soggetto alle procedure di approvazione proprie delle varianti di piano.
- 6 bis. L'accordo di programma è successivo e attuativo rispetto alla pianificazione paesistica del territorio interessato. Esso regola le modalità degli interventi relativi a dimensioni ampie di territorio attraverso l'individuazione preventiva e concordata dei

²¹ Art. 28. Integrato dall'art. 5 della L.R. 23/1993 con l'aggiunta dei commi 6 bis, 6 ter e 6 quater.

criteri attraverso cui si realizzano: la pianificazione pluriennale degli interventi sul territorio, l'integrazione e l'intersectorialità degli interventi produttivi, le utilità generali ai fini dello sviluppo e della occupazione nell'ambito e in coerenza del piano generale di sviluppo della Regione.

6 ter. Gli accordi di programma debbono risultare reciprocamente garantiti nei tempi, nelle modalità e nei risultati delle diverse fasi attuative.

6 quater. Il coordinamento generale dei soggetti pubblici e privati intervenienti è garantito dalla Regione, che opera con la partecipazione degli enti locali interessati.

Art. 28 bis - Accordi di programma di particolare interesse economico e sociale²²

1. Qualora l'accordo di programma, come definito nel precedente articolo 28, presupponga significative iniziative economiche, insistenti in ambiti di cospicua rilevanza comunale e sovracomunale, caratterizzate da un programma di investimenti produttivi a lungo termine, non solo nel settore edilizio, diretti allo sviluppo e alla valorizzazione delle risorse socio-economiche della Sardegna con particolare ricaduta economica e occupativa nell'area-programma in cui sono inserite, tale da determinare effetti sulla strumentazione programmatoria regionale, esso è approvato con apposito provvedimento di legge.

Art. 29 - Condotta urbanistica²³

1. Nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti e nei consorzi fra gli stessi può essere istituita, previo nulla osta del competente Assessorato regionale, la condotta urbanistica.
2. La condotta urbanistica è un organo tecnico del Comune e svolge funzioni di consulenza e predisposizione di elaborati tecnici necessari per la pratica attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica. Inoltre svolge funzioni di servizio e supporto informativo per gli utenti interessati alla attività di trasformazione urbanistica del territorio.
3. La condotta urbanistica è composta da:
 - a) il capo dell'ufficio tecnico del Comune;
 - b) da uno o più esperti di pianificazione urbanistica e territoriale laureati in ingegneria o architettura o in giurisprudenza in scienze agrarie o forestali o geologia;
 - c) un impiegato del Comune con funzioni di segretario.
4. Alle figure di cui ai punti a) e c) si provvede con personale di ruolo del Comune, per il punto b) il Comune attiva una consulenza a convenzione con uno o più professionisti specializzati iscritti al relativo ordine professionale. Questi ultimi non possono esercitare nel territorio comunale attività professionale in materia urbanistica per conto di soggetti privati per tutta la durata della convenzione.

²² Art. 28 bis. Aggiunto dall'art. 6 della L.R. 23/1993.

²³ Art. 29. Modificato dall'art. 9 della L.R. 20/1991, con sostituzione del comma 1 e della lett. b) al comma 3.

TITOLO V - ORGANI DI CONTROLLO E CONSULTIVI

Art. 30 - Organi di controllo. Modifica all'articolo 23 della legge regionale 23 ottobre 1978 n. 62²⁴

(...)

²⁴ Art. 30. Modificato dall'art. 10 della L.R. 20/1991, con: sostituzione di parole alla lett. a) del comma 1 e alla lett. a) del comma 3; l'inserimento di 2 nuovi commi rispettivamente dopo il secondo e il quarto. Successivamente abrogato dall'art. 4 della L.R. 38/1994, con riconferma di detta abrogazione da parte dell'art. 4 della L.R. 4/1995 (legge a modifica della medesima L.R. 38/1994 che ne ha sostituito detto art. 4). --- A specificazione della disciplina vigente, v. L.R. 7/2002, Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione (legge finanziaria 2002), art. 31, che di seguito si riporta:

Art. 31- Disposizioni sul controllo sugli atti degli enti locali

1. Il controllo preventivo obbligatorio sugli atti degli enti locali è soppresso.

2. [...]

3. L'Ass. *EELL, finanze ed urb.* propone, entro 60 gg. dall'entrata in vigore della presente legge, un disegno di legge [...] che definisca, tra l'altro: [...] c) la verifica della coerenza degli atti di programmazione urbanistica generale degli *EELL* con gli strumenti sovraordinati di governo del territ. e con le direttive regionali in materia urban.

4. [...]

5. La verifica [...] è svolta, in via transitoria e sulla base degli indirizzi politico-amministrativi emanati dalla *G.R.*, dal direttore generale della *pianificaz. urban. territ.*, previo parere del *CTRU ex art. 32 LR 45/89*, da esprimere entro il termine di 30 gg. dalla data di ricevimento della richiesta. La determinazione del direttore [...] deve essere assunta entro il termine di 90 gg. dalla ricezione della *delib.* di adozione definitiva del piano urbanistico. Qualora il piano contrasti con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio e con le direttive reg. di cui alla lettera c) del comma 3, viene rimesso dal direttore [...] all'ente locale per l'eliminazione dei vizi verificati.

6. Sono abrogate le disposizioni incompatibili con le norme del presente articolo.

In seguito la Giunta regionale ha assunto la delib. 14.05.2002, n. 15/14 (Verifica di coerenza degli atti di pianificazione urbanistica generale ex art. 31, commi 3 e 5, della LR 22 aprile 2002, n. 7) contenente gli indirizzi politico-amministrativi per procedere, in attesa di nuove disposizioni regionali, in via transitoria, a detta verifica. Se ne riportano, per estratto e in sintesi gli elementi principali:

[...] Oggetto della verifica [...] sono gli atti di pianificazione urbanistica generale [...] artt. 3 e 4 *ex L.R. 45/89* [...]: Piani Urbanistici Provinciali, Piani Territoriali delle Comunità Montane, Piani Urbanistici Comunali e intercomunali. Sono [...] esclusi [...] i piani urbanistici attuativi *ex art. 21 LR 45/89* a meno che ciò non comporti variante del PUC / Gli atti [...] da sottoporre a verifica sono gli atti di approvazione [...] / ...l'attività della Regione interviene dopo che sono state esaminate ed approvate le osservazioni e le opposizioni [...] / La verifica [...] dovrà effettuarsi [...] considerando la coerenza dello strumento urbanistico con le disposizioni legislative in vigore [...] ritraibili dalla disciplina legislativa urbanistica nazionale e regionale (LR 45/89). Va poi verificata la coerenza con le disposizioni dei piani Territoriali Paesistici [...]. Così pure [...] in presenza di piani di parco o disposizioni di salvaguardia vigenti in tali ambiti. / Si dovrà verificare altresì [...] con la programmazione delle infrastrutture nazionali e regionali per quanto attiene la viabilità, le strutture portuali e trasportistiche / Per quanto riguarda i comuni le norme di riferimento, oltre quelle indicate, sono costituite dalle direttive generali *ex art. 5 LR 45/89*; in assenza di esse valgono le disposizioni *ex D.A.Urb. n. 2266/U/83*. [...] si accompagnano quelle per le zone agricole *ex DPGR n. 228/94*. / Tale complesso normativo va considerato anche avvalendosi delle note esplicative emanate con [...] circolari dell'Ass. Urb. / Per [...] disposizioni *ex D. 2266/U/83* [...] la determinazione dei valori parametrici attinenti la capacità insediativa dovrà determinarsi non attraverso la pedissequa applicazione degli indici indicati ma, possibilmente, a seguito di uno studio attento della struttura del fabbisogno insediativo. Così pure la fruibilità ottimale dei litorali dovrà essere determinata sulla base di un'attenta verifica delle tipologie insediative, delle strutture ricettive prevalenti e della dotazione dei servizi necessari allo sviluppo delle attività economiche. / ...a corredo del PUC dovrà darsi particolare rilevanza alle problematiche di sviluppo economico che, specialmente nelle aree costiere, hanno un immediato impatto sull'assetto urbanistico territoriale e sulla dotazione delle infrastrutture e dei servizi. / Si ritiene a tal fine opportuno che i P.U.C. siano corredati, almeno per le aree soggette a vincolo paesistico o comunque aventi valenza paesistica ambientale, dallo Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale così come previsto dalla normativa di attuazione dei PTP. / In tal modo le ipotesi di sviluppo assunte alla base dell'elaborazione del piano potranno essere integrate dalle connesse esigenze di tutela e salvaguardia del territorio e dei valori paesistico ambientali [...].

Art. 31 - Organi consultivi ²⁵

1. Sono istituiti:
 - a) il Comitato tecnico regionale per l'urbanistica (C.T.R.U.);
 - b) i Settori circoscrizionali del Servizio urbanistica e del Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia, alle dipendenze dell'Assessorato regionale dell'Urbanistica.
2. Il C.T.R.U., istituito presso l'Assessorato regionale competente in materia urbanistica, è un organo tecnico-consultivo della Giunta in materia urbanistica ed assetto del territorio.
3. Il C.T.R.U. svolge inoltre le funzioni previste dall'articolo 24 del regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357.

Art. 32 - CTRU - Composizione e funzionamento ²⁶

1. Il C.T.R.U. è costituito da:
 - a) l'Assessore regionale competente in materia urbanistica o un funzionario dell'Assessorato suo delegato che lo presiede;
 - b) un funzionario per ogni Assessorato designato dall'Assessore competente;
 - c) cinque esperti in materia urbanistica, paesistica, tutela dell'ambiente e materie giuridiche connesse designati dalla Giunta regionale;
 - d) i soprintendenti per i beni architettonici ed artistici o loro delegati;
 - e) i soprintendenti per i beni archeologici o loro delegati.
2. Svolge le funzioni di segretario un impiegato amministrativo della VII fascia funzionale designato dall'Assessore competente in materia urbanistica.
3. Previa conforme deliberazione della Giunta regionale, i componenti del C.T.R.U. sono nominati con decreto del Presidente della Regione e durano in carica per l'intera legislatura.
4. Ai componenti il C.T.R.U. nonché ai segretari spettano i compensi e i rimborsi spese previsti dalla legge regionale 22 giugno 1987, n. 27.

²⁵ Art. 31. Modificato dall'art. 11 della L.R. 20/1991, con la sostituzione, al comma 1, della lett. b). Detto art. 11 della L.R. 20/1991 è stato successivamente abrogato dall'art. 80 della L.R. 31/1998.

²⁶ Art. 32. Modificato dall'art. 12 della L.R. 20/1991, con sostituzione di parole al comma 1, lett. c).

TITOLO VI – TUTELA DEL PAESAGGIO E DEI BENI AMBIENTALI ²⁷

Art. 33 - Commissioni provinciali per la tutela del paesaggio ²⁸

1. (...)
2. (...)
3. Le commissioni provinciali di cui all'articolo 2 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e di cui all'articolo 31 del decreto del Presidente della Repubblica 3 dicembre 1975, n. 805, sono nominate con decreto del Presidente della Giunta regionale previa deliberazione della Giunta regionale, durano in carica cinque anni, operano presso gli uffici circoscrizionali dell'Assessorato regionale competente in materia di bellezze naturali e cessano dalle loro funzioni novanta giorni dopo l'insediamento del Consiglio regionale di nuova elezione.
4. Le commissioni sono composte da:
 - a) l'Assessore regionale competente o un funzionario dell'Assessorato suo delegato, con funzioni di presidente;
 - b) il coordinatore del settore, competente per territorio, in materia di bellezze naturali;
 - c) il soprintendente per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici, o un suo delegato, competente per territorio;
 - d) il soprintendente per i beni archeologici, o suo delegato, competente per territorio;
 - e) tre esperti designati dal Consiglio regionale con voto limitato a due.
 - f) un funzionario designato dall'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica;
 - g) un funzionario designato dall'Assessorato regionale della difesa dell'ambiente;
 - h) un funzionario designato dall'Amministrazione provinciale.
5. Le funzioni di segretario sono svolte da un funzionario dell'Assessorato regionale competente.
- 5 bis. La composizione della Commissione, nel caso di deliberazioni relative a provvedimenti di cui agli articoli 1 e 2 della Legge n. 1497 del 1939, ovvero di perimetrazione dei vincoli di cui all'articolo 1 della Legge n. 431 del 1985, è integrata dal Sindaco del comune interessato o da un suo delegato.
- 5 ter. Ai componenti delle Commissioni provinciali per la tutela del paesaggio nominati dal Consiglio regionale spetta il trattamento previsto per i componenti del Comitato tecnico amministrativo provinciale dei lavori pubblici. In caso di assenza ingiustificata

²⁷ Titolo VI. Modificato relativamente alla definizione dall'art. 13 della L.R. 20/1991.

²⁸ Art. 33. Integrato dall'art. 12 della L.R. 28/1998 con l'aggiunta, al comma 4, delle lettere f), g) e h), nonché con l'inserimento dei nuovi commi 5 bis e 5 ter. Modificato dall'art. 80, comma 4, della L.R. 31/1998, con l'abrogazione dei commi 1 e 2, a partire dalla data di entrata in vigore del decreto di ridefinizione dei servizi dell'Amministrazione regionale, successivamente assunto ai sensi dell'art. 71, comma 5, della medesima L.R. 31/1998.--- La definizione originaria dell'articolo "Commissioni per le bellezze naturali" non risulta esplicitamente modificata da una specifica norma di legge; è tuttavia da intendersi sostituita da "Commissioni provinciali per la tutela del paesaggio" a motivo delle succitate modifiche al medesimo art. 33 ad opera della L.R. 28/1998, e dei richiami ivi contenuti (v. il suo art. 12) con tale nuova denominazione, nonché della sostituzione della rubrica del complessivo Titolo VI, operata da parte della L.R. 20/1991.

per oltre tre sedute consecutive i componenti esterni di designazione consiliare sono dichiarati decaduti.

Art. 34 - Autorizzazioni

1. Le richieste di autorizzazione di cui all'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, sono esaminate e istruite dagli uffici provinciali previsti dal precedente articolo competenti per territorio entro sessanta giorni.
2. Le richieste e gli atti istruttori sono sottoposti all'esame della commissione di cui al precedente articolo che esprime un voto consultivo.

TITOLO VII - NORME REGIONALI DI ATTUAZIONE DI DISPOSIZIONI STATALI

Art. 35 - Contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

1. Le somme percepite dalle amministrazioni comunali a titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, secondo programmi riferiti all'intero territorio comunale e per la redazione di progetti e degli strumenti di pianificazione urbanistica, o di rivalsa per l'inadempienza degli obblighi derivanti dalle convenzioni relative ai piani di lottizzazione, costituiscono entrate con destinazione specifica.

Art. 36 - Adempimenti dell'Amministrazione comunale

1. L'amministrazione comunale deve adottare le deliberazioni di cui al primo comma dell'articolo 5 e al primo comma dell'articolo 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore delle tabelle parametriche regionali.
2. Entro lo stesso termine l'amministrazione comunale adotta lo schema di convenzione ai sensi dell'articolo 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, in conformità alla convenzione tipo emanata dalla Regione.
3. Le modalità di corresponsione del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sono stabilite con deliberazione del consiglio comunale.
4. Il pagamento a saldo degli oneri di cui al precedente comma dovrà comunque avvenire entro e non oltre 24 mesi dalla ultimazione delle opere, ovvero dall'ultimazione dei lavori accertata dal Comune.

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 37 - Sezioni specializzate per il controllo degli atti in materia urbanistica²⁹

1. Fino alla costituzione delle sezioni specializzate per il controllo degli atti in materia urbanistica di cui all'articolo 30 le funzioni loro attribuite dalla presente legge sono

²⁹ In riferimento all'art. 30 quivi richiamato, si sottolinea la sua abrogazione ad opera dell'art. 4 della L.R. 38/1994, con riconferma peraltro di detta abrogazione da parte dell'art. 4 della L.R. 4/1995 (legge a modifica della medesima L.R. 38/1994 che ne ha sostituito per l'appunto l'art. 4). V. a proposito la nota 24 all'art. 30.

esercitate rispettivamente dal Comitato regionale di controllo e dai Comitati circoscrizionali di controllo.

Art. 38 - Strumenti urbanistici

1. Gli studi di disciplina delle zone F adottati ai sensi della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, restano in vigore come strumenti attuativi per le parti non in contrasto con le previsioni contenute negli strumenti di cui all'articolo 3, primo comma, lettera a).

Art. 39 - Abrogazione di leggi regionali

1. La legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, e la legge regionale 28 aprile 1978, n. 30, sono abrogate.

Art. 40 - Modifica della legge regionale 11.10.1985, n. 23

1. Il quinto comma dell'articolo 33 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, è sostituito dal seguente:

"I Comuni della Sardegna, nell'approvare i piani attuativi interessanti zone residenziali, possono riservare da un minimo del 40 per cento ad un massimo del 70 per cento della volumetria realizzabile ai piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18.4.1962 n. 167 e successive modifiche".

Art. 41 - Contributi per la predisposizione degli strumenti urbanistici³⁰

1. La Regione è autorizzata a concedere finanziamenti ai comuni per la redazione di piani urbanistici generali e piani particolareggiati dei centri storici, per un importo non superiore al 90 per cento della spesa sostenuta e ritenuta ammissibile, da erogarsi nel seguente modo:
 - a) un'anticipazione del contributo, in misura non superiore al 50 per cento della somma richiesta dal comune, ritenuta ammissibile dal competente ufficio regionale, previa presentazione della delibera di affidamento di incarico al progettista;
 - b) pagamento del saldo, successivamente alla presentazione della documentazione comprovante l'approvazione del piano nei termini stabiliti.

Art. 42 - Potenziamento degli uffici periferici dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica³¹

1. Al fine di dare compiuta attuazione alle disposizioni di cui alla presente legge attraverso il potenziamento funzionale degli uffici periferici dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica, la dotazione organica del ruolo unico regionale prevista nella tabella A allegata alla legge regionale 14 novembre 1988, n. 42, è incrementata di 12 unità della VI qualifica funzionale e di 20 unità della VII qualifica

³⁰ Art. 41. Integrato dall'art. 14 della L.R. 20/1991, con l'aggiunta del comma 3. Successivamente sostituito per intero dall'art. 18, comma 9, della L.R. 3/2003.

³¹ Art. 42. Modificato dall'art. 14 della L.R. 6/1991, con sostituzione di parole al comma 1, nonché alla lett. a) del comma 2.

funzionale.

2. Gli aumenti di organico di cui al precedente comma sono destinati esclusivamente ad incrementare i contingenti numerici di personale dell'area dei servizi tecnici nelle seguenti qualifiche funzionali:
 - a) nella VI qualifica funzionale:
 - 12 posti con profilo professionale di istruttore tecnico - geometra;
 - b) nella VII qualifica funzionale:
 - 12 posti con profilo professionale di istruttore direttore tecnico - architetto;
 - 8 posti con profilo professionale di istruttore direttore tecnico - ingegnere civile.
3. Per la copertura dei posti istituiti col presente articolo si applica la disciplina vigente per l'accesso agli impieghi pubblici regionali.

Art. 43 - Norma finanziaria ³²

(....)

Art. 44 - Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore nel giorno della sua pubblicazione.

³² Art. 43. *Omesso in quanto riguardante disposizioni a carattere specificatamente finanziario.*

ALLEGATO 1 – D. A. N. 2266/U/1983, DISCIPLINA DEI LIMITI E DEI RAPPORTI RELATIVI ALLA FORMAZIONE DI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI ED ALLA REVISIONE DI QUELLI ESISTENTI NEI COMUNI DELLA SARDEGNA³³

Art. 1 - Campo di applicazione

Le disposizioni che seguono si applicano a tutti gli strumenti urbanistici dei Comuni della Sardegna in conformità al dispositivo dell'art. 5 della L.R. 19 maggio 1981 n. 17.

Art. 2 - Classificazione dei Comuni

Ai fini del presente decreto i Comuni della Sardegna sono ripartibili, in funzione della popolazione residente e di quella prevista dallo strumento urbanistico generale, nelle seguenti quattro classi:

- *Classe I - Comuni con oltre 20.000 abitanti;*
- *Classe II - Comuni da 10.000 a 20.000 abitanti;*
- *Classe III - Comuni da 2.000 a 10.000 abitanti;*
- *Classe IV - Comuni sino a 2.000 abitanti.*

Art. 3 - Zone territoriali omogenee

Sono considerate zone territoriali omogenee ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della l. 6 agosto 1967, n. 765:

ZONA A - Centro storico-artistico o di particolare pregio ambientale

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

ZONA B - Completamento residenziale

Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile, nei Comuni di III e di IV classe, ed al 20% negli altri Comuni.

La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata, di norma, per superfici non superiori a 5.000 mq.; tale superficie può essere elevata fino a 10.000 mq in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici.

ZONA C - Espansione residenziale

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

ZONA D - Industriali, artigianali e commerciali

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

ZONA E - Agricole

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti

³³ Allegato 1 - D. A. n. 2266/U/1983. Per esteso, è il "Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U".

connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

ZONE F - Turistiche

Le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

ZONE G - Servizi Generali

Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

ZONE H - Salvaguardia

Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.

Art. 4 - Limiti di densità edilizia per le diverse zone

La densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadro di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico comunale, il parametro di 100 mc ad abitante per zone A, B e C, dei quali:

- 70 mc per la residenza;
- 20 mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;
- 10 mc per servizi pubblici;

il parametro di 60 mc ad abitante per le zone F dei quali:

- 50 mc per residenza;
- 10 mc per servizi pubblici.

Per le zone F costiere la capacità insediativa massima, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico comunale, è calcolata sulla fruibilità ottimale del litorale determinata secondo i seguenti parametri:

- 2 posti-bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza superiore a 50 mt.;
- 1,5 posti-bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza compresa tra 50 e 30 mt.;
- 1 posto-bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza inferiore a 30 mt.;
- 0,5 posti bagnante/ml per costa rocciosa.

Almeno il 20% della capacità insediativa così ottenuta deve essere riservato ad attrezzature alberghiere, paralberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso.

Nelle zone B e C per gli interventi edificatori ammessi dagli strumenti urbanistici, i volumi possono essere computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12 di lato.

Nelle zone F turistiche ed in quelle E agricole a distanza inferiore a metri mille dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrate per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza inferiore a mt. 2,40.

Gli indici massimi di fabbricabilità per le singole zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

ZONE A

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano particolareggiato o del Piano di recupero.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

ZONE B

Comuni della I e II classe: indice fondiario massimo: 7,00 mc/mq;

Comuni della III e IV classe: indice fondiario massimo: 5,00 mc/mq.

Qualora nelle zone B le previsioni dello strumento urbanistico generale consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti di densità fondiaria quando non eccedano il 70% del volume preesistente.

ZONE C

Comuni della I e II classe: indice territoriale massimo: 1,50 mc/mq

Comuni della III e IV classe: indice territoriale massimo: 1,00 mc/mq.

ZONE E

L'indice fondiario massimo stabilito in:

a) 0,03 mc/mq per le residenze;

b) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto a) potrà essere elevato fino a:

- 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee; nelle isole di La Maddalena, San Pietro e S.Antioco, quando lo strumento urbanistico ne preveda la possibilità, tale indice può essere elevato fino al limite massimo di 0,50 mc/mq;

- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto b) potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano u-

bicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt. 500 per i Comuni di II, III e IV classe e di mt. 1000 per i Comuni di I classe.

Per i punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt. 500 per i Comuni di II, III e IV Classe, e mt. 2000 per i Comuni di I Classe, salvo diversa deliberazione del Consiglio comunale. Tali limiti di distanza non si applicano nelle isole di La Maddalena, San Pietro e S. Antioco.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio comunale, al parere favorevole dell'Assessorato regionale degli enti locali, sentita la Commissione urbanistica regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

ZONE F

È prescritto l'indice fondiario massimo di 0,75 mc/mq.

ZONE G

È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

ZONE H

È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della l. 6 agosto 1967, n. 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Con tale procedura, nel caso di zone H costiere possono essere consentiti anche insediamenti, attrezzature ed impianti privati, destinati alla valorizzazione dei prodotti ittici, sempreché lo strumento urbanistico non preveda zone specifiche per tali insediamenti.

In ogni caso le opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante.

Art. 5 - Limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata

Le altezze massime degli edifici e le distanze minime tra pareti prospicienti, per le diverse zone territoriali omogenee, sono stabilite come segue:

ZONE A

Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazione aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

ZONE B

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi.

Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare, da qualsiasi corpo di fabbrica, le seguenti distanze minime:

- Comuni della Classe I e II: mt. 10;
- Comuni della Classe III e IV: mt. 8.

È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente decreto o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24 per i Comuni della I e II Classe, e a mt. 20 per quelli della III e IV classe, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del codice civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee A e B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile.

EDIFICI RICADENTI IN ALTRE ZONE

Le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici, in relazione alle distanze dei fabbricati.

Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con zone .A/, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone .A/ predette.

È prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dell'asse stradale deve essere superiore a mt. 5 per i Comuni di I e II Classe e a mt. 4 per quelli di III e IV Classe.

Nelle porzioni di zone C già compromesse, ove lo stato di fatto non consenta il rispetto delle distanze predette, possono trovare applicazione le disposizioni relative alle zone B sulle distanze e sulle altezze.

Per tutte le zone omogenee diverse dalla zona A e dalla zona B è obbligatorio il rispetto delle norme di cui al d.m. 1 giugno 1968, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, ad eccezione di quelle concernenti le strade comunali di interesse locale, che non abbiano funzione di collegamento tra diversi Comuni o tra centro abitato e frazione o borgate, o tra centri abitati e insediamenti turistici, o tra centri abitati e insediamenti industriali.

Le predette norme si applicano inoltre alle strade di circonvallazione o a scorrimento veloce.

Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.

Art. 6 - Rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio

Salvo quanto stabilito dal successivo art. 7, dovrà essere assicurata per ogni abitante insediato o da insediare la seguente dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie:

- *Comuni della I e II Classe: mq 18,00 per abitante;*
- *Comuni della III e IV Classe: mq 12,00 per abitante.*

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

a) aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo;

- *Comuni della I e II Classe: mq 4,50;*
- *Comuni della III e IV Classe: mq 4,00.*

b) aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre:

- Comuni della I, II, III e IV Classe: mq 2,00.

c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3):

- Comuni della I e II Classe: mq 9,00;

- Comuni della III e IV Classe: mq 5,00;

d) aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della l. 765 (S4): tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli:

- Comuni della I e II Classe: mq 2,50;

- Comuni della III e IV Classe: mq 1,00.

Per i Comuni della Classe IV, previa dimostrazione della sufficienza dei servizi esistenti relativi all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici possono ridursi soltanto a quelli indicati alle lett. c) e d).

Art. 7 - Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee

La quantità minima di spazi, definita nel precedente articolo in via generale, è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilito in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

1) ZONE A e B

L'Amministrazione comunale qualora dimostri l'impossibilità, per mancata disponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di cui al precedente art. 6, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

Quando sia dimostrata l'impossibilità, detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti, di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili, tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.

2) ZONE C

Deve essere assicurata integralmente, attraverso la predisposizione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, la quantità minima di spazi di cui all'art. 6.

3) ZONE F

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

Art. 8 - Rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

I rapporti massimi di cui all'art. 17 della l. 6 agosto 1967 n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

- 1) *Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.*
- 2) *Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.*

Nel caso di edifici di impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

Art. 9 - Disposizioni finali

Le disposizioni che precedono sostituiscono integralmente quelle contenute nei dd.p.g.r. 1° agosto 1977, n. 9743-271, 4 dicembre 1978, n. 144 e 25 novembre 1980, n. 104.

ALLEGATO 2 – D.P.G.R. 3 AGOSTO 1994 EX ART. 8 L.R. 45/89, N. 228, DIRETTIVE PER LE ZONE AGRICOLE

Art. 1 - Finalità

1. *La presente direttiva in attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo nei Comuni della Sardegna e persegue le seguenti finalità:*
 - a) *valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;*
 - b) *incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;*
 - c) *favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.*

Art. 2 – Le zone agricole

1. *Ai fini della presente direttiva sono definite zone agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.*

Art. 3 - Criteri per l'edificazione nelle zone agricole

1. *Sono ammesse le seguenti costruzioni:*
 - a) *fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;*
 - b) *fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 13;*
 - c) *fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);*
 - d) *strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.*
2. *Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:*
 - *0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma;*
 - *0,03 mc/mq per le residenze;*
 - *0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c) del precedente comma;*
 - *fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d) del precedente comma.*
3. *Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo, e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50.*
4. *Per le residenze la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,00, salvo quanto diversamente disposto dagli strumenti urbanistici comunali.*
5. *I Comuni devono introdurre nel P.U.C. apposite norme finalizzate ad evitare l'ulteriore edificazione nelle aree già definite agricole nello strumento urbanistico comunale, già*

computate per precedenti edificazioni. Con lo stesso strumento potrà essere normata la possibilità di utilizzare più corpi aziendali al fine di raggiungere la superficie minima indicata.

Art. 4 - Restauro e ampliamento

- 1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonché, ed eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.*
- 2. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è disciplinata dallo strumento urbanistico.*
- 3. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.*

Art. 5 - Annessi rustici e altri insediamenti produttivi

- 1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.*
- 2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.*
- 3. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.*
- 4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tal scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore della presente direttiva, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.*
- 5. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normale dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.*
- 6. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché dagli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.*
- 7. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497.*

Art. 6 - Edifici in fregio alle strade e alle zone umide

- 1. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968 n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincola-*

te come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
 - b) la dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
2. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
 3. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 3

Art. 7 - Smaltimento dei reflui

1. Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore della presente direttiva, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.
2. Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dai regolamenti comunali.
3. Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

Art. 8 - Individuazione delle sottozone agricole

1. Nella formazione di nuovi piani urbanistici comunali di revisione di quelli vigenti o mediante apposita variante, i Comuni tutelano le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardano l'integrità dell'azienda agricola e rurale. I Comuni suddividono le zone agricole del proprio territorio nelle seguenti sottozone:
 - E1) aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
 - E2) aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
 - E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;
 - E4) aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali;
 - E5) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.
2. La ripartizione in sottozone agricole di cui al presente articolo deve essere deliberata entro due anni dall'entrata in vigore della presente direttiva, mediante la valutazione

dello stato di fatto, delle caratteristiche geopedologiche e agronomiche dei suoli, e della loro attitudine e potenzialità colturale con idonea rappresentazione cartografica.

- 3. All'interno delle zone E4) gli strumenti urbanistici provvedono a delimitare come zone territoriali omogenee diverse dalle zone E) le aree interessate all'organizzazione di centri rurali, con la previsione delle attività economiche e dei servizi connessi alla residenza, anche stagionale.*
- 4. Negli strumenti urbanistici comunali sono inoltre disciplinate tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi di recupero degli edifici preesistenti, per le nuove edificazioni e i mutamenti di destinazione d'uso, salvaguardando la conservazione del patrimonio storico ambientale rurale e il rispetto delle tradizioni locali.*

Art. 9 - Agriturismo

- 1. È consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.*
- 2. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.*
- 3. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.*

Art. 10 - Punti di ristoro

- 1. Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0,10 mc/mq.*
- 2. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.*
- 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.*

Art. 11 -Norma transitoria

- 1. I Comuni sono tenuti ad adeguare i P.U.C. alle seguenti direttive entro un anno dalla data della loro pubblicazione. Fino alla definitiva approvazione degli strumenti urbanistici di adeguamento dei P.U.C. alle presenti direttive si applicano le norme di cui al D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U e restano comunque in vigore le norme e le prescrizioni degli attuali strumenti urbanistici comunali.*
- 2. Per quanto non previsto dalle presenti direttive valgono le norme del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U.*