

# PIANO CASA REGIONALE: ATTO D'INDIRIZZO INTERPRETATIVO ED APPLICATIVO PER LE ZONE UMIDE

---

10 Marzo 2021

Con un Atto del 26 febbraio 2021 dell'Assessorato dell'urbanistica della Regione Sardegna sono state date indicazioni interpretative ed applicative in merito alle norme contenute nell'articolo 28 della legge regionale n. 1 del 18 gennaio 2021, recante *Disposizioni per il riuso, la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in materia di governo del territorio. Modifiche straordinarie urgenti e modifiche alle leggi regionali n. 8 del 2015, n. 23 del 1985, n. 24 del 2016 e n. 16 del 2017.*

L'articolo in argomento, rubricato *Disposizioni di salvaguardia per le zone umide*, aveva suscitato perplessità e dubbi interpretativi in ordine alla sua applicazione che hanno determinato la necessità di un provvedimento di indirizzo interpretativo.

La Circolare richiama le due norme di salvaguardia poste dall'articolo 28: la prima ha quale riferimento la pianificazione paesaggistica regionale; la seconda, invece, riguarda la pianificazione comunale in adeguamento al Piano paesaggistico regionale:

- primo comma: *Fino all'adeguamento del PPR e delle relative NTA il vincolo paesaggistico relativo alle zone umide di cui all'articolo 17, comma 3, delle vigenti NTA si interpreta sistematicamente con l'articolo 18 delle medesime NTA nel senso che le zone umide rappresentano beni paesaggistici oggetto di conservazione e tutela per l'intera fascia di 300 metri dalla linea di battigia dei laghi naturali, degli stagni, delle lagune e degli invasi artificiali, a prescindere dalle perimetrazioni operate sulle relative cartografie in misura inferiore.*

- secondo comma: *Nelle zone urbanistiche A, B, C, D, E ed F dei comuni che non abbiano provveduto all'adeguamento del piano urbanistico comunale al PPR, le aree libere da volumi regolarmente accatastati alla data di approvazione della presente legge, che ricadano nella fascia di tutela di cui al comma 1, sono inedificabili e non possono essere oggetto di alcuna trasformazione urbanistica o edilizia.*

Il principio quindi che la Circolare evidenzia è che, ad eccezione degli interventi esclusi, tutti gli interventi che ricadono nella fascia dei trecento metri dai laghi naturali, stagni, lagune e invasi artificiali, sono assoggettati ad autorizzazione paesaggistica.

Il terzo comma dello stesso articolo disciplina invece gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti e

ricadenti nella fascia di tutela dei trecento metri dai laghi naturali, stagni, lagune e invasi artificiali, prevedendo che: *Sugli edifici esistenti nella fascia di tutela di cui al comma 1 restano consentiti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A), e successive modifiche ed integrazioni*".

Tale disposizione si riferirebbe pertanto all'edificato esistente in zone urbanistiche A, B, C, D, E, ed F, nella fascia di tutela introdotta dal primo comma, ricadenti nei territori dei Comuni che avrebbero dovuto adeguare i propri piani urbanistici al Piano paesaggistico regionale, da leggersi in contrapposizione al divieto assoluto di edificazione stabilito per le aree libere nella fascia in questione dal suindicato secondo comma.

Gli interventi ammessi sull'edificato sono quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b) c) e d) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 (1), in particolare:

- interventi di manutenzione ordinaria
- interventi di manutenzione straordinaria
- interventi di restauro e di risanamento conservativo
- interventi di ristrutturazione edilizia

Nei Comuni adeguati al Piano paesaggistico regionale e nei Comuni che non sono tenuti all'adeguamento in quanto ricadenti all'esterno degli ambiti di paesaggio, nella fascia di tutela dei trecento metri dalla zona umida sono astrattamente ammissibili tutti gli interventi purché regolarmente autorizzati sotto il profilo paesaggistico e sotto quello urbanistico.

1) Come modificato dal decreto legge n. 76 del 16 luglio 2020 (c.d. Decreto Semplificazioni), convertito con modificazioni dalla legge n. 120 del 11 settembre 2020

[43868-Atto di indirizzo Zone umide.pdf](#)[Apri](#)