Regione Sardegna: le norme in materia urbanistica nel collegato alla finanziaria

4 Settembre 2023

Il Consiglio Regionale ha approvato lo scorso 31 agosto il capitolo del Collegato alla manovra relativo all'urbanistica, recante norme per la riqualificazione del patrimonio edilizio e norme per la riqualificazione delle zone costiere, con l'obiettivo dichiarato di limitare il consumo di suolo, rispettare l'ambiente, adeguare l'offerta turistica ai nuovi standard richiesti.
Per quanto riguarda il patrimonio edilizio, sono state recepite le norme della LR 1/2021 (Piano casa) che la Corte Costituzionale non aveva censurato dichiarandole incostituzionale con la Sentenza n.24 del 2022, in particolare quelle relative al riuso a fini abitativi e al recupero di sottotetti, ai piani pilotis, ai seminterrati ed ai locali a piano terra, a patto che siano situati in zone non a rischio. Inoltre, è consentita la realizzazione di soppalchi e l'ampliamento volumetrico fino a 120 mc per adeguare gli spazi destinati a persone diversamente abili con gravi patologie. Infine, per allungare la stagione turistica, è consentita la chiusura di verande per 240 giorni l'anno per le strutture ricettive.
Tali interventi restano vietati in zone a rischio idrogeologico o non consentite dal piano paesaggistico regionale.
In relazione alle zone costiere, è previsto che i Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano Paesaggistico Regionale, possano recuperare il 25% della capacità volumetrica effettuabile nella zona F, che deve essere destinata esclusivamente alla realizzazione di nuovi alberghi a 5 stelle o superiori purché localizzati oltre la fascia dei 300 metri dal mare, ridotta a 150 metri per le isole minori. In sostanza, tutti i Comuni che hanno raggiunto il 50% di volumetrie (come stabilito dalla salvacoste), possono programmare il 25% del restante 50 per cento fino a oggi inutilizzabile. Se un Comune ha già impegnato il 90%, potrà disporre del 25% del solo 10% di volumetrie residue.

Per quanto riguarda l'esistente, l'incremento del 25% può essere utilizzato per elevare lo standard qualitativo delle strutture ricettive già operative a prescindere dalla loro classificazione, fino a un massimo del 15% del volume realizzato dalla singola struttura in base al titolo abilitativo originario, senza aumento dei posti letto. L'intervento è ammissibile se finalizzato alla riqualificazione generale del complesso edilizio esistente e delle relative aree di pertinenza, senza incremento delle superfici impermeabili (adeguamento spazi comuni, spa, piscine, estensione hall e via dicendo). Inoltre, deve essere realizzato in arretramento rispetto all'edificio preesistente e non verso il mare, nel rispetto del limite fondiario massimo e della dotazione degli spazi pubblici per le zone F.

Le disposizioni sopra indicate possono trovare applicazione in seguito all'adeguamento del Piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale, nel rispetto degli indirizzi applicativi che l'Assessore dell'urbanistica emanerà previo parere positivo del Comitato tecnico previsto in attuazione del Protocollo d'intesa tra la R.A.S. ed il Ministero per i beni e le attività culturali.

Allegati

Emendamento_da_21
Apri
Emendamento_856_all'emend

Apri