



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Disegno di legge concernente la " Disciplina generale per il governo del territorio".

Relazione introduttiva

Il presente disegno di legge recante la "Disciplina generale per il governo del territorio", contiene i principi e le finalità per un coerente tutela, uso e governo del territorio e detta le disposizioni per la formazione degli strumenti della pianificazione ai vari livelli territoriali, favorendo la partecipazione democratica ai processi decisionali, in ottemperanza ai seguenti principi e finalità approvati, con la deliberazione n.27/14 del 15 luglio 2014, dalla Giunta regionale:

- valorizzare il patrimonio paesaggistico, garantendo un corretto inserimento delle trasformazioni del territorio, al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle aree interessate;
- contrastare e contenere il consumo del suolo, promuovendo politiche che garantiscano la salvaguardia del territorio rurale;
- promuovere il riuso e la riqualificazione delle aree urbane compromesse e degradate.

Il disegno di legge si pone l'obiettivo di superare il complesso, e spesso non coordinato, sistema di leggi, decreti, direttive e norme di varia natura che sono andati sovrapponendosi lungo un arco temporale trentennale, sostituendoli con un testo integrato che, improntato a una visione organica di insieme e alla semplificazione normativa e amministrativa, costituisca un riferimento certo e univoco.

Appare evidente come nell'ultimo decennio sia andata consolidandosi una nuova sensibilità nei confronti delle risorse territoriali, in particolare in relazione ai valori del paesaggio, dei territori costieri e a vocazione agricola, e alla necessità di invertire la tendenza al consumo indiscriminato di nuovo suolo, anche in presenza di gravi problematiche legate all'assetto idrogeologico.

Con l'introduzione del Piano Paesaggistico Regionale si è delineato un nuovo quadro di riferimento che pone la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche come punto fermo per una azione di governo del territorio fondata sulla sostenibilità dell'azione antropica in relazione a quelle risorse.

A distanza di dieci anni dalla sua introduzione, si rende improrogabile affiancare al Piano Paesaggistico Regionale un nuovo strumento normativo che consenta di superare una fase di tutela passiva del territorio e avviare finalmente una fase progettuale per la sua valorizzazione.

Il nuovo disegno di legge introduce gli elementi di chiarezza e di semplificazione normativa per superare le criticità che hanno impedito alla grande maggioranza delle Amministrazioni locali di adeguare i propri strumenti urbanistici generali agli indirizzi e alle disposizioni del Piano Paesaggistico.

In particolare, l'accumularsi nel tempo di nuovi profili – ambientale, paesaggistico, idrogeologico, storico-culturale – ai quali sottoporre a verifica gli strumenti di pianificazione, ha prodotto una procedura di



**REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

validazione che si sviluppa in serie e non in parallelo, con evidenti problematiche non solo rispetto ai tempi ma anche alla mancanza di coordinamento tra le prescrizioni relative ai differenti e articolati aspetti esaminati. Il disegno di legge prevede l'avvio in parallelo di tutte le verifiche così da consentirne lo svolgimento contemporaneo e coordinato e stabilisce una architettura generale degli strumenti di pianificazione coerente con i nuovi assetti istituzionali determinati dalla recente Riforma degli Enti locali.

L'obiettivo prefissato è di riunire la maggior parte delle disposizioni in materia di governo del territorio in un Testo Unico che costituisca un riferimento univoco per gli amministratori, gli operatori tecnici ed economici e per tutti i cittadini. Pur nella consapevolezza che tale scelta conduce a un testo vasto e articolato, esso è stato ritenuto di più immediata e disambigua lettura rispetto a quello di una legge quadro con rimandi a direttive settoriali.

L'architettura degli strumenti di pianificazione si sviluppa all'interno delle linee e delle disposizioni definite dal Programma regionale di sviluppo e dal Piano Paesaggistico Regionale, per il quale vengono definite le procedure per l'approvazione, la verifica e l'adeguamento.

La città metropolitana, attraverso il piano strategico territoriale definisce il quadro conoscitivo territoriale, individua gli ambiti paesaggistici di livello sovracomunale, gli obiettivi di sviluppo per i territori interessati e gli indirizzi per la pianificazione delle infrastrutture e dei servizi, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale.

Per la pianificazione urbanistica a scala locale si è optato per un modello monolivello, nella convinzione che lo sdoppiamento nei livelli strutturale e operativo non produca una semplificazione amministrativa in quanto entrambi rimarrebbero necessariamente assoggettati a tutte le verifiche in materia ambientale, paesaggistica e urbanistica.

Al fine di favorire e razionalizzare i processi di coordinamento territoriale, l'integrazione dei servizi e facilitare la formazione del quadro conoscitivo viene prevista e facilitata la possibilità di elaborare piani urbanistici intercomunali in sostituzione di quelli comunali.

Il disegno di legge interviene poi nel merito per adeguarsi a un nuovo modello di governo, di tutela e di sviluppo del territorio. La legislazione precedente era funzionale a un modello di sviluppo che vedeva ancora possibile una espansione dell'urbanizzazione - residenziale, produttiva e terziaria – ritenuta centrale nel processo della pianificazione, ma che marginalizzava i territori rurali, immaginati come residuali rispetto alle esigenze della crescita urbana.

L'approccio normativo che oggi si propone, identifica e tutela, in primo luogo, i territori rurali come risorsa primaria, limitando i luoghi di una possibile trasformazione a tutti quelli marginali rispetto ai potenziali usi agricoli e ai valori paesaggistici e ambientali.

Si affronta, pertanto, il tema di una disciplina degli ambiti rurali fondata sulla assoluta priorità di favorirne l'attuazione delle finalità produttive, considerate elemento primario per la conservazione e la promozione del paesaggio, oltre che rispondere a esigenze primarie di approvvigionamento alimentare e di superamento del



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

deficit tra domanda e offerta locale. Il criterio astratto per il dimensionamento delle superfici minime necessarie all'edificazione, fino a oggi utilizzato, viene sostituito da una procedura di valutazione basata sul rendimento dei fondi in relazione alle specifiche attività agrizootecniche praticate negli stessi.

Per quanto attiene agli ambiti di cui è ancora possibile la trasformazione e la nuova urbanizzazione, si propone il superamento della logica dello zoning monofunzionale e rigidamente perimetrato. L'esperienza dimostra che tale rigidità ha spesso ipotecato ampie parti del territorio senza che si producessero risposte reali al fabbisogno, sottraendole senza beneficio in termini di offerta e di occupazione. In tal modo si è favorita la rendita fondiaria non perequata e il progressivo degrado di aree sottratte alle vocazioni naturali in attesa del momento più favorevole alla proprietà per il loro utilizzo.

Alla base del processo di pianificazione delle aree suscettibili di trasformazione e nuova urbanizzazione, è il dimensionamento del fabbisogno, stimato con la massima attenzione al possibile recupero dell'esistente, alla densificazione del territorio già trasformato e, nel caso degli insediamenti turistici, privilegiando la soddisfazione della domanda di strutture ricettive, per le quali si registra ancora un deficit qualitativo e quantitativo in relazione agli standard internazionali di riferimento, e sbilanciate rispetto al patrimonio esistente di residenzialità per il tempo libero.

Il meccanismo proposto prevede una stretta relazione tra il soddisfacimento del fabbisogno determinato dal Piano, la pianificazione temporale e il coinvolgimento di operatori, pubblici e privati, effettivamente interessati all'attuazione di quanto pianificato, attraverso forme competitive governate dall'Amministrazione, atte a garantire il massimo beneficio attraverso la minima trasformazione del territorio. Fino all'attuazione mediante manifestazioni di interesse e procedure di gara dei piani localizzati al loro interno, tutte le aree suscettibili di trasformazione mantengono a tutti gli effetti la destinazione urbanistica agricola.

Per tutte le aree suscettibili di nuova urbanizzazione, vengono indicate, in relazione a classi dimensionali comunali o intercomunali, le dotazioni territoriali minime essenziali, i parametri urbanistico edilizi e le disposizioni per le attività industriali, artigianali e commerciali. La distribuzione e la disciplina delle dotazioni territoriali essenziali può essere demandata ad apposito Piano dei servizi.

Il disegno di legge mantiene e semplifica le agevolazioni in materia di incrementi volumetrici dell'edificato esistente per la riduzione del nuovo consumo di suolo e di incentivazione delle demolizioni e ricostruzioni finalizzate al miglioramento della prestazione energetica e della qualità architettonica, e della riqualificazione ambientale e paesaggistica dei contesti compromessi.

Considerato il fattore di scala con il quale il Piano Paesaggistico Regionale delle zone costiere analizza, classifica e stabilisce le disposizioni per il territorio, sono previste procedure che consentano l'approfondimento di dettaglio necessario per verificare la fattibilità e la ecosostenibilità di progetti di grande interesse sociale ed economico ritenuti di importanza strategica per la valorizzazione del territorio e lo sviluppo dell'occupazione. In particolare, con riferimento agli indirizzi degli organismi internazionali in materia di sostenibilità ambientale, le procedure previste servono a garantire che le scelte progettuali offrano il massimo ritorno sociale ed economico con il minimo costo ambientale nel pieno rispetto dei sistemi locali.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

In sintesi, i principi fondamentali del disegno di legge sono i seguenti:

- accorpamento di tutta la disciplina di governo del territorio (Testo Unico) e contestuale presentazione dei parametri urbanistico edilizi in forma di Allegato, per consentire un agile adeguamento ove necessario
- inclusione della disciplina relativa ai piani attuativi di settore (piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione, piano di edilizia residenziale sociale, piano di utilizzo dei litorali etc.)
- semplificazione della procedura di elaborazione, verifica e approvazione degli strumenti urbanistici mediante:
 - integrazione in conferenza dei servizi di tutte le valutazioni: ambientali, paesaggistiche, archeologiche, monumentali, idrogeologiche e urbanistiche
 - incentivazione della pianificazione intercomunale e delle aggregazioni territoriali
 - massima riduzione possibile dei livelli di pianificazione
- superamento del concetto di zoning che:
 - ipotitava ampie parti di territorio senza garantire il soddisfacimento dei fabbisogni
 - bloccava l'utilizzo agricolo di ampie parti di territorio nell'aspettativa di nuova edificazione
 - produceva sperequazione tra proprietari
 - non prevedeva l'integrazione delle funzioni territoriali
 -
- suddivisione del territorio comunale o intercomunale in quattro macro ambiti (di salvaguardia ambientale, rurale, urbanizzato, di nuova urbanizzazione) e relative disposizioni per la qualità degli insediamenti e delle componenti ambientali
- introduzione di una procedura di attribuzione del potere edificatorio nelle aree trasformabili, mediante bandi e manifestazione di interesse che:
 - garantisce il sicuro soddisfacimento del fabbisogno edificatorio secondo tempi e esigenze programmate dall'amministrazione eliminando il nuovo consumo 'virtuale' di suolo
 - mette in competizione la proprietà assicurando il massimo beneficio per la comunità e favorendo la costituzione in consorzi
 - elimina la sperequazione e la rendita di posizione favorendo gli investimenti reali e virtuosi
 - favorisce e l'integrazione delle funzioni territoriali
- revisione e semplificazione degli ambiti territoriali e della classificazione delle dotazioni territoriali essenziali finalizzate a:
 - una lettura del territorio mirata alla riduzione di nuovo consumo di suolo
 - una maggiore flessibilità e autonomia delle amministrazioni nel soddisfacimento dei servizi essenziali
 - una maggiore adeguatezza delle dotazioni in relazione alla dimensione locale
- superamento del dimensionamento indifferenziato delle superfici edificabili negli ambiti rurali mediante:



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- introduzione di criteri funzionali legati alla effettiva vocazione dei suoli e produzione agricola e zootecnica, considerata elemento primario per la conservazione e la promozione del paesaggio, oltre che rispondere a esigenze primarie di approvvigionamento alimentare e di superamento del deficit tra domanda e offerta locale.
 - istituzione di limiti edificatori che ne garantiscano l'effettiva finalizzazione alla conduzione dell'attività
- adeguamento della normativa per il dimensionamento del fabbisogno edificatorio negli ambiti turistici che:
 - si indirizza strettamente al soddisfacimento della domanda ricettiva e all'adeguamento agli standard alberghieri internazionali
 - distingue tra le tipologie di insediamento e residenza per il tempo libero, privilegiando gli insediamenti ricettivi e disincentivando la residenza per il tempo libero
 - governo degli investimenti ecosostenibili di grande interesse sociale ed economico in accordo alle direttive del Programma Ambientale delle Nazioni Unite anche attraverso approfondimenti di dettaglio del Piano Paesaggistico Regionale
 - introduzione di varie disposizioni in materia di:
 - incrementi volumetrici finalizzati alla riduzione del nuovo consumo di suolo (ex 'Piano casa')
 - perequazione e compensazione urbanistiche
 - partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio
 - abrogazione di tutte le leggi, direttive e normative di vario genere sostituite dal presente Testo Unico.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Analisi dell'articolato

Il presente Disegno di legge è articolato in cinque Titoli, qui di seguito elencati:

- il primo è dedicato alle “*Disposizioni generali*” in materia di governo del territorio;
- il secondo raccoglie gli articoli riferiti alla disciplina de “*Gli atti di programmazione e governo del territorio*”
- il terzo detta le norme inerenti ai “*Contenuti della pianificazione*”;
- il quarto racchiude la disciplina degli “*Ulteriori atti di governo del territorio*” e, infine,
- il quinto raccoglie le “*Disposizioni transitorie e finali*”.

Il **Titolo I, “*Disposizioni generali*”**, si articola in sette Capi: il primo *Principi e finalità*; il secondo *Soggetti e atti di programmazione e governo del territorio*; il terzo *Forme di cooperazione e copianificazione*; il quarto *Organi e strumenti a supporto della pianificazione*; mentre il quinto detta le *Disposizioni comuni agli atti di governo del territorio*, il sesto disciplina *La partecipazione dei privati alle scelte pianificatorie*, ed, infine, il settimo regola gli istituti della *Perequazione, compensazione e gli incrementi volumetrici*.

Il Capo primo, *Principi e finalità*, è composto da quattro articoli, che dettano i principi e le finalità; delimitano l'oggetto del disegno di legge e forniscono le definizioni. In particolare, l'articolo 1, precisa che il Disegno di legge ha ad oggetto le norme in materia di governo del territorio, mediante la definizione degli strumenti della pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica, nonché la disciplina delle procedure di approvazione degli stessi, nel rispetto delle disposizioni costituzionali e di quelle statutarie.

L'articolo 2 stabilisce che la Regione e gli enti locali operano nel rispetto del principio della leale collaborazione e favoriscono il coinvolgimento e la partecipazione dei cittadini, singoli e associati. Le attività di pianificazione sono informate al rispetto dei principi di sussidiarietà, differenziazione, adeguatezza, semplificazione, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa. Alla Regione spetta, altresì, il compito di promuovere la pianificazione intercomunale, in considerazione degli elevati livelli di interdipendenza nella gestione del territorio degli enti locali.

L'articolo 3 chiarisce quali siano le finalità che Regione, Comuni e loro forme associative devono perseguire nell'esercizio delle loro funzioni in materia di pianificazione. In particolare, si ricorda: il coerente uso e governo del territorio; l'adeguamento della pianificazione territoriale ai principi di tutela e valorizzazione del paesaggio; la tutela del territorio dal dissesto idrogeologico; la tutela dei territori costieri, del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica; la tutela e la valorizzazione delle identità storico-culturali; il contenimento del consumo del suolo; lo sviluppo di un sistema insediativo equilibrato e policentrico; il conseguimento di più elevati livelli di qualità architettonica, edilizia ed insediativa; il coordinamento delle dinamiche del territorio regionale con le politiche di sviluppo regionali, nazionali ed europee; la partecipazione democratica ai processi decisionali.

L'articolo 4 detta alcune definizioni utili nell'applicazione del Disegno di legge (governo del territorio, consumo del suolo, altezza dell'edificio, volume urbanistico, volume tecnico, superficie utile agibile, superficie di vendita di un esercizio commerciale).



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Il Capo secondo, *Soggetti e atti di programmazione e governo del territorio*, è composto da cinque articoli, rispettivamente dedicati ai soggetti della pianificazione (articolo 5), agli atti di programmazione del territorio (articolo 6), agli atti di governo del territorio (articolo 7), agli ulteriori atti di governo del territorio (articolo 8) e alla forma degli atti di governo del territorio (articolo 9).

L'articolo 5 individua i soggetti della pianificazione: Regione, Comuni e loro forme associative. Individua altresì i soggetti a cui sono attribuite competenze di programmazione, nella Città metropolitana e negli ulteriori soggetti indicati al Titolo 4 della presente legge.

L'articolo 6 elenca gli atti di programmazione del territorio, finalizzati a definire le strategie e gli obiettivi generali e specifici: il Programma regionale di sviluppo, approvato dalla Regione e il Piano strategico territoriale della Città metropolitana (PSTCM).

L'articolo 7 contiene l'elencazione degli atti di governo del territorio: il Piano Paesaggistico regionale (PPR), e il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino unico regionale (PAI), entrambi di competenza della Regione; il Piano urbanistico comunale (PUC); il Piano urbanistico intercomunale (PUIC); i piani attuativi predisposti e approvati dai Comuni, o dalle loro forme associative, e, infine, le varianti ai piani sopra elencati.

L'articolo 8 individua gli ulteriori atti di governo del territorio: piani regolatori portuali, piani dei porti turistici, piani delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale, piani di settore, accordi di programma e atti conclusivi delle conferenze di servizi.

L'articolo 9 precisa, infine, che tutti gli atti di governo del territorio sono predisposti nel rispetto delle regole tecniche, gestione e informazione dei documenti informatici di cui al DPCM 13 novembre 2014 e delle ulteriori regole tecniche emanate in attuazione del Decreto legislativo 7 novembre 2005, n. 82. È anche disposto che siano pubblicati in formato integrale sui rispettivi siti internet delle amministrazioni competenti all'approvazione.

Il Capo III, *Forme di cooperazione e copianificazione*, è composto da quattro articoli, rispettivamente dedicati alla cooperazione istituzionale (articolo 10), agli accordi di pianificazione (articolo 11), alla conferenza di copianificazione (articolo 12) e agli accordi di programma (articolo 13).

L'articolo 10 disciplina gli accordi di pianificazione, tra la Regione, i Comuni e loro forme associative, nonché qualora si renda necessario, gli ulteriori soggetti competenti, la cui finalità è quella di coordinare gli atti di pianificazione che, in ragione della sostanziale omogeneità dei territori, della contiguità insediativa, della stretta integrazione e interdipendenza degli assetti insediativi, economici e sociali, storico-culturali, richiedono un'analisi unitaria delle invarianti e la definizione di indirizzi condivisi. La norma prevede che trovino applicazione le disposizioni in materia di conferenza di servizi, in quanto compatibili, che la conferenza si chiuda con la stipula di un'intesa, le cui condizioni e prescrizioni hanno carattere vincolante e costituiscono il riferimento per la definizione del progetto di piano o per la variazione degli strumenti vigenti.

Tali accordi possono essere conclusi anche per l'esercizio in forma associata della funzione di pianificazione, con la conseguente approvazione dei piani urbanistici intercomunali.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

È anche previsto che le indicazioni dell'accordo di pianificazione costituiscano riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio, la cui puntuale definizione e specificazione è rimessa al Piano urbanistico intercomunale o ai singoli Piani urbanistici comunali o ai Piani di settore.

L'articolo 11 disciplina la conferenza di copianificazione, prevedendo che essa costituisca la sede nella quale i vari enti si esprimono sugli atti di governo del territorio dei Comuni, in particolare al fine di verificarne il rispetto delle previsioni delle leggi in materia urbanistica edilizia e paesaggistica; l'adeguamento e la conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinati o agli altri atti adottati a tutela di rilevanti interessi pubblici in materia di paesaggio, ambiente, beni culturali, pericolosità e rischio idrogeologico. Essa rappresenta inoltre la sede nella quale devono esprimersi la valutazione ambientale strategica o la valutazione di incidenza ambientale; nonché quella deputata ad assicurare il coordinamento delle politiche territoriali con le politiche Comunitarie, nazionali e regionali.

Nell'ipotesi in cui l'ente debba procedere a conformare e adeguare i propri strumenti pianificatori alle previsioni della pianificazione paesaggistica, partecipano alla conferenza la Regione e il Ministero per i beni e le attività culturali.

La disposizione prevede che il verbale della conferenza, contenente intese, concerti, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, sostituisca le procedure di acquisizione degli atti per la formalizzazione di intese e concerti e il rilascio di nulla osta, autorizzazioni e assensi.

L'articolo 12 disciplina gli accordi di programma, prevedendo che qualora la definizione e attuazione di opere, interventi o programmi di intervento, richieda l'azione integrata e coordinata di due o più soggetti, la Regione, la Città metropolitana, i Comuni e loro forme associative, possano stipulare, anche con altri soggetti pubblici e con l'eventuale partecipazione di soggetti privati, accordi di programma. A tal fine il Presidente della Regione o il Sindaco, quale titolare della competenza primaria o prevalente sull'opera, indice una conferenza di servizi finalizzata alla definizione e all'approvazione dell'accordo. È anche disciplinata una fase di pubblicità e partecipazione al procedimento nella quale enti, organismi pubblici, associazioni, ma anche singoli cittadini, possono presentare osservazioni e proposte, che sono esaminate prima della sottoscrizione dell'accordo.

La conclusione dell'accordo richiede il consenso unanime di tutti i soggetti coinvolti e sottoscritto nel corso della conferenza di servizi ed è pubblicato sui siti internet dei soggetti istituzionali interessati, nonché nel BURAS. È previsto che l'accordo modifichi in via automatica gli strumenti urbanistici, producendo i suoi effetti dal giorno della pubblicazione.

Il Capo IV, *Organi e strumenti a supporto della pianificazione*, è composto di sei articoli, il primo dei quali dedicato alla Commissione regionale del paesaggio (articolo 14); il secondo all'Osservatorio regionale per la qualità del paesaggio e per il monitoraggio delle trasformazioni del territorio (articolo 15); il terzo al sistema informativo territoriale regionale (articolo 16); il quarto agli strumenti cartografici (articolo 17); il quinto prevede i contributi regionali per la pianificazione (articolo 18), infine il sesto disciplina le ulteriori forme di supporto alla formazione degli atti di governo del territorio (articolo 19).



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

L'articolo 13, in attuazione dell'articolo 137 del D. Lgs. 42 del 2004 e successive modifiche, istituisce la Commissione regionale per il paesaggio con il compito di formulare alla Regione le proposte per la dichiarazione di notevole interesse pubblico di aree o immobili, ai sensi dell'articolo 136 del Decreto richiamato, disciplinandone la composizione e le modalità di nomina dei componenti.

L'articolo 14 istituisce, ai sensi dell'articolo 133 D. Lgs. 42 del 2004 e successive modifiche, l'Osservatorio regionale per la qualità del paesaggio e per il monitoraggio delle trasformazioni del territorio, avente funzioni di studio e ricerca in materia di pianificazione paesaggistica e territoriale, di promozione e salvaguardia dei paesaggi della Sardegna. La disposizione contiene anche un elenco analitico delle funzioni espressamente attribuite a tale struttura, precisando che la stessa opera presso la Direzione generale competente in materia di governo del territorio.

L'articolo 15 nel disciplinare il Sistema informativo territoriale regionale, prevede che lo stesso funga da strumento di supporto operativo per il governo del territorio e costituisca il riferimento informativo fondamentale per la composizione del quadro conoscitivo degli atti di pianificazione e programmazione territoriale e per il monitoraggio delle trasformazioni territoriali. Ne prevede un costante aggiornamento e la diffusione dei dati via web, tramite il Geoportale regionale, rinviando ad un apposito provvedimento della Giunta regionale la definizione delle modalità di realizzazione e gestione delle basi informative e il conferimento dei dati relativi alla pianificazione comunale e intercomunale.

L'articolo 16, al fine di consentire un'agevole confronto fra gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, prevede che per le rappresentazioni sia utilizzata la carta tecnica regionale, messa a disposizione mediante database topografico. È previsto che la base cartografica degli strumenti urbanistici comunali sia aggiornata a cura del Comune secondo le specifiche tecniche per la formazione di database topografici contenute nel D.M. 10 novembre 2011; è anche precisato il sistema di riferimento adottato dalla Regione (ETRF2000 -all'epoca 2008.0- del Sistema di riferimento geodetico europeo ETRS89, materializzato dalla Rete Dinamica Nazionale (RDN) e rappresentazione conforme UTM).

L'articolo 17 prevede che la Regione possa concedere finanziamenti ai Comuni e alle loro forme associative per l'elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale, nella misura massima dell'ottanta per cento del costo complessivo a carico dell'ente.

L'articolo 18, al fine di agevolare il processo pianificatorio dei comuni, dispone che la Regione cooperi con i Comuni, che ne facciano richiesta, fornendo gli esiti degli studi, analisi, ricerche, i dati topografici, e ogni ulteriore elemento, documento o elaborazione, di cui abbia la titolarità e che possa essere concesso per finalità di pianificazione del territorio.

Il Capo V, *Disposizioni comuni agli atti di governo del territorio*, contiene cinque articoli, il primo dei quali è dedicato al processo di pianificazione (articolo 19); il secondo alla valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle loro varianti (articolo 20); il terzo alla semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica (articolo 21); il quarto disciplina gli atti di indirizzo e coordinamento (articolo 22); mentre il quinto le misure di salvaguardia e cautelati (articolo 23).



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

L'articolo 19 definisce la pianificazione come un processo ciclico e continuativo, che si sviluppa attraverso l'elaborazione del quadro conoscitivo; l'individuazione degli obiettivi di sviluppo economico sociale, di tutela e salvaguardia del territorio e delle sue risorse; la definizione degli interventi necessari al raggiungimento degli obiettivi; la regolamentazione e programmazione degli interventi; il monitoraggio dell'attuazione delle scelte pianificatorie e dei loro impatti.

L'articolo 20 prevede che, nel rispetto delle disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica, gli atti di governo del territorio individuano, descrivono e valutano i potenziali impatti delle scelte operate, nonché le misure idonee per impedirli, mitigarli e compensarli, tenuto conto delle possibili soluzioni alternative. È previsto, altresì, che al fine di garantire la massima semplificazione procedurale, gli atti e gli adempimenti in materia di valutazione ambientale strategica siano integrati nel procedimento di formazione e approvazione degli atti di governo del territorio e che la documentazione riferita al procedimento di valutazione ambientale strategica debba essere resa disponibile mediante pubblicazione nel sito internet istituzionale dell'ente e della Regione, mentre concluso il procedimento restano pubblicati il parere motivato, la dichiarazione di sintesi e il piano di monitoraggio ambientale.

L'articolo 21 disciplina alcune modalità di semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ed in particolare il Regolamento edilizio unico, da adottarsi ad opera della Regione, ed avente i seguenti contenuti: definizione dei parametri edilizi e degli interventi urbanistico-edilizi; individuazione delle caratteristiche e dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, nonché di accessibilità in termini di eliminazione delle barriere architettoniche; definizione degli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni; modalità tecniche di recupero del patrimonio edilizio esistente e riduzione del consumo del suolo; diversificazione degli interventi edilizi ai fini della sottoposizione a regimi procedurali e contributivi differenziati in ragione della rispettiva natura e del carico urbanistico prodotto; individuazione di misure tecniche volte a perseguire il risparmio energetico, a favorire l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ad incentivare l'utilizzo di tecniche costruttive di bioedilizia e sulla qualità architettonica degli edifici.

L'articolo 22 prevede che la Regione, al fine di assicurare l'applicazione coerente della Legge e di semplificare e coordinare l'attività di pianificazione, adotti, con deliberazione di Giunta regionale, atti di indirizzo e coordinamento, previo parere della competente commissione del Consiglio regionale.

L'articolo 23 disciplina, infine, le misure di salvaguardia e cautelari. Con riferimento alle prime prevede che - a decorrere dalla data di adozione degli strumenti di governo del territorio, nonché delle relative varianti, fino alla loro definitiva approvazione - le amministrazioni pubbliche sospendono ogni determinazione in merito all'approvazione di strumenti subordinati di pianificazione, o loro varianti, che siano in contrasto con le previsioni del piano adottato; sospendono, altresì, le determinazioni riferite agli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia che siano in contrasto con le prescrizioni dei piani adottati o tali da comprometterne o rendere più gravosa l'attuazione. È previsto che le misure di salvaguardia abbiano una durata di tre anni, decorrenti dall'adozione del piano, che diventano cinque, invece, nell'ipotesi in cui sia stata indetta la seconda conferenza di co-pianificazione.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Riguardo, invece, alle misure cautelari la disposizione prevede che la Regione, per particolari e rilevanti esigenze in materia di tutela ambientale e paesaggistica o riguardanti beni culturali o immobili o aree per i quali sia stato avviato il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico, con motivata deliberazione della Giunta Regionale, possa adottare provvedimenti di inibizione e sospensione dei lavori che siano in contrasto con tali esigenze o che possano compromettere o rendere più gravosa l'attuazione dei Piani. La durata delle misure in parola è fissata in un periodo massimo di mesi ventiquattro. È prevista anche la possibilità di adottare misure analoghe al fine di evitare la trasformazione di aree soggette a dissesto idrogeologico o colpite da gravi calamità naturali.

Il Capo VI, *La partecipazione di privati alle scelte pianificatorie*, si compone di tre articoli: accordi di pianificazione con i privati (articolo 24); informazione e partecipazione (articolo 25); dibattito pubblico per le opere di grande impatto (articolo 26).

L'articolo 24 prevede che i Comuni, in forma singola o associata, possono concludere, con soggetti privati, accordi finalizzati a perseguire interessi rilevanti per la Comunità locale, coerenti con le scelte strategiche e con gli obiettivi di sviluppo dell'ente. L'efficacia degli accordi è subordinata alla condizione sospensiva del recepimento degli stessi negli atti di pianificazione territoriale.

L'articolo 25, rubricato "informazione e partecipazione", prevede che nei procedimenti di approvazione degli atti di governo del territorio debbano essere assicurate adeguate forme di partecipazione dei cittadini e delle associazioni costituite per la tutela degli interessi diffusi e la concertazione con le parti economiche e sociali, che debba essere assicurata la più ampia pubblicità e nominato il responsabile del procedimento di pianificazione.

L'articolo 26, sul modello francese del *debat public*, introduce nell'ordinamento della Regione Sardegna il principio secondo cui la realizzazione di interventi, opere o progetti, di iniziativa pubblica o privata, con possibili rilevanti impatti di natura ambientale, paesaggistica, territoriale, sociale ed economica, debba essere preceduta da un dibattito pubblico sugli obiettivi e le caratteristiche degli interventi.

La disposizione indica le opere per le quali è necessario procedere con il dibattito pubblico, precisando che la predetta procedura non si applichi per gli interventi disposti in via d'urgenza, finalizzati all'incolumità delle persone e alla messa in sicurezza del territorio.

Il dibattito pubblico può essere disposto su iniziativa della Giunta regionale, dell'amministrazione competente all'approvazione del progetto, dei Comuni interessati all'attuazione dell'intervento, del dieci per cento dei residenti nel territorio in cui ricade l'iniziativa.

La norma disciplina puntualmente le modalità di svolgimento del dibattito; i tempi dello stesso (prevedendo che debbano essere puntualmente definiti nell'avviso con il quale si indice il dibattito); gli effetti (ovvero la sospensione da parte dell'amministrazione competente di ogni determinazione riguardante l'iniziativa in attesa della conclusione dello stesso); le forme di pubblicità e la sua conclusione (mediante la redazione di un rapporto che illustri i contenuti del dibattito pubblico e le sue conclusioni).



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

È, in conclusione del processo, previsto che - nel termine di trenta giorni - il soggetto proponente l'intervento, con adeguata motivazione, debba rendere noti i suoi intendimenti in merito all'iniziativa proposta (rinuncia, modifica o conferma della stessa). Decisione che è soggetta a pubblicazione sul BURAS.

Il Capo VII, *Perequazione, compensazione e incrementi volumetrici*, è composto da nove articoli, nei quali si disciplinano alcuni istituti del tutto innovativi nell'ordinamento regionale, e si trattano i singoli istituti nel dettaglio: la perequazione urbanistica (articolo 27); la compensazione urbanistica (articolo 28); la perequazione e la compensazione territoriale (articolo 29); gli incrementi volumetrici per interventi in materia di efficientamento energetico degli edifici (articolo 30); gli incrementi volumetrici dell'edificato esistente per la riduzione del nuovo consumo di suolo (articolo 31); gli incrementi volumetrici per interventi di riqualificazione e miglioramento della qualità architettonica degli edifici a destinazione turistico-ricettiva (articolo 32); il rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione (articolo 33); la riqualificazione dei contesti paesaggistici e ambientali compromessi (articolo 34) ed, infine, il registro dei diritti edificatori (articolo 35).

L'articolo 27 disciplina l'istituto della perequazione urbanistica individuando le finalità specifiche che con essa si intende perseguire: evitare le disparità di trattamento tra proprietà immobiliari; garantire l'equità nella distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri; conseguire l'indifferenza delle proprietà nei confronti delle scelte del piano; garantire la certa realizzazione delle urbanizzazioni, dei servizi pubblici e sociali, della viabilità, del verde e dell'edilizia sociale, economica e popolare; perseguire gli obiettivi di qualità ambientale, urbana e paesaggistica nel rispetto dei principi di efficacia, efficienza ed equità.

La disposizione prevede che i meccanismi perequativi trovino applicazione negli ambiti di trasformazione, o in una parte di essi, nel qual caso è assegnato un indice di capacità edificatoria unico in presenza di caratteristiche omogenee, e differenziato sulla base della classificazione delle aree, tenuto conto delle caratteristiche paesaggistiche e della densità edificatoria eventualmente esistente. È disciplinato puntualmente il contenuto della convenzione urbanistica da stipularsi tra il comune e il consorzio dei proprietari lottizzanti delle aree.

L'articolo 28 disciplina la compensazione urbanistica quale strumento mediante il quale il Comune, a seguito di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e in alternativa all'indennità di esproprio, attribuisce al titolare dell'immobile gravato da vincolo, aree edificabili o crediti compensativi consistenti in diritti edificatori; la disposizione regola, quindi, le modalità con le quali lo stesso istituto opera sul piano applicativo.

L'articolo 29 disciplina la perequazione e la compensazione territoriale, prevedendo che i Comuni che provvedono congiuntamente alla pianificazione dei propri territori in forma sovra comunale possano inserire all'interno dei Piani Urbanistici Intercomunali forme di perequazione e compensazione per realizzare un'equa distribuzione dei costi e benefici derivanti dalle scelte pianificatorie e per favorire la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità di interesse sovra comunale.

L'articolo 30 disciplina gli incrementi volumetrici in materia di efficientamento energetico, prevedendo che la realizzazione di edifici ad energia quasi zero (nzeb), come definiti dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192,



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

comporta l'attribuzione di una maggiore potenzialità edificatoria, rispetto a quella ordinaria prevista dallo strumento urbanistico, che è, infatti, incrementata del venticinque per cento.

L'articolo 31 estende l'efficacia temporale delle disposizioni di cui agli articoli 30, 32, 33, 34, 35 e 36 della Legge regionale n. 8 del 2015, oltre il termine del 31 dicembre 2016, per le stesse normative previste dalla citata legge.

L'articolo 32 attribuisce un incremento volumetrico nella misura massima del 25 per cento dei volumi legittimamente esistenti per le strutture turistico ricettive, con la finalità di migliorarne l'offerta turistica. Interventi che possono consistere in un ampliamento delle strutture esistenti, da realizzarsi anche mediante corpo di fabbrica separato o in interventi di demolizione e ricostruzione. Possono riguardare anche immobili localizzati nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina (ridotta a 150 metri per le isole minori).

La disposizione disciplina inoltre le modalità di presentazione dell'istanza (che deve essere accompagnata da un piano di impresa), e quelle di realizzazione dell'intervento; la possibilità di cumulo per le strutture che abbiano già usufruito delle premialità di cui all'articolo 10 *bis* della Legge regionale n. 45 del 1989. Tale possibilità non è, invece, ammessa per le strutture che hanno usufruito dell'incremento volumetrico previsto dall'articolo 13, lettera e), della Legge regionale n. 4 del 2009 (salvo l'ipotesi in cui non sia stato raggiunto il tetto del 25%).

L'articolo 33 disciplina gli interventi di rinnovo del patrimonio edilizio, mediante opere di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, che necessitino di essere adeguati in relazione ai requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale e per il superamento delle barriere architettoniche.

La disposizione regola nel dettaglio le diverse ipotesi: edifici con volume superiore o inferiore ai 2000 metri cubi; costruzione sul medesimo lotto urbanistico, ovvero su altro lotto; determinazione del credito volumetrico spettante, nella misura massima del volume dell'edificio demolito maggiorato di un trenta per cento; caratteristiche realizzative del nuovo edificio; fattispecie nelle quali la disposizione non trova applicazione.

L'articolo 34 prevede che i Comuni, al fine di conseguire la riqualificazione del contesto, il miglioramento della qualità dell'abitare e la messa in sicurezza del territorio, negli atti di governo del territorio possano attribuire incrementi volumetrici per il trasferimento del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi mediante interventi di demolizione e ricostruzione con differente localizzazione, degli edifici ricadenti in aree di particolare valore paesaggistico.

È previsto che l'amministrazione comunale in sede di redazione dello strumento urbanistico, o di una sua variante, individui gli edifici, determini il credito volumetrico da attribuire e individui una idonea localizzazione per il trasferimento dei volumi.

L'intervento deve prevedere necessariamente l'integrale demolizione degli edifici, la sistemazione delle aree a cura e spese del privato, e la cessione all'amministrazione comunale perché le destini a finalità pubbliche.



**REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Come nell'ipotesi disciplinate nel precedente articolo, anche in questo caso sono puntualmente definiti i caratteri costruttivi dei nuovi edifici ed è, altresì, previsto che sia compito degli atti di governo del territorio procedere ad individuare le opere paesaggisticamente ed architettonicamente incongrue, gli elementi di degrado, i detrattori ambientali, gli ambiti da sottoporre a interventi di riqualificazione e rigenerazione e dettare gli indirizzi per il ripristino e la riqualificazione urbanistica, paesaggistica, ambientale e architettonica.

L'articolo 35 regola il "registro dei diritti edificatori", prevedendo che esso deve essere istituito da ogni comune, in esso devono essere annotate, per ogni proprietà catastalmente individuata, le quantità di diritti edificatori generate dall'applicazione delle disposizioni in materia di perequazione, compensazione e attraverso gli incrementi volumetrici.

La disposizione disciplina, quindi, puntualmente il contenuto delle annotazioni da effettuare, le modalità di pubblicazione delle informazioni al fine di renderle accessibili nel rispetto delle vigenti norme in materia di privacy.

Il **Titolo II, "Gli atti di programmazione e governo del territorio"**, è composto da cinque capi, così articolati: il primo, *Gli atti di programmazione dell'area metropolitana e provinciali*; il secondo, *Gli atti di pianificazione regionale*; il terzo, *Pianificazione urbanistica a scala locale*; il quarto, *Piani attuativi*.

Il **Capo I, Gli atti di programmazione dell'area metropolitana e provinciali**, è composto da tre articoli, rispettivamente dedicati al programma regionale di sviluppo (articolo 36), al piano strategico della città metropolitana (articolo 37) e alla procedura di approvazione di quest'ultimo (articolo 38).

L'articolo 36 riguarda il Programma regionale di sviluppo (PRS), e ne rinvia la disciplina alle disposizioni della Legge regionale 2 agosto 2006, n. 11.

L'articolo 37 detta le norme riferite al Piano strategico della città metropolitana (PSTM), prevedendo che esso costituisca atto di indirizzo e di programmazione per lo sviluppo sociale, economico e ambientale del territorio metropolitano, nonché per l'esercizio delle funzioni dei Comuni ricadenti nel predetto territorio, comprese le funzioni delegate o assegnate dalla Regione, e che debba essere adottato e aggiornato annualmente.

Il comma 2 ne regola le modalità di adozione, prevedendo che esso sia di competenza dell'organo assembleare della città metropolitana, che deve preventivamente acquisire il parere obbligatorio dell'assemblea dei Sindaci e quello vincolante del Consiglio di amministrazione.

Precipuo compito del piano strategico triennale è quello di definire gli obiettivi generali, settoriali e trasversali di sviluppo dell'area metropolitana; individuare le priorità di intervento, le risorse necessarie, nonché i tempi e gli strumenti di attuazione, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale.

I commi 4 e 5, disciplinano nel dettaglio contenuti e composizione del Piano.

L'articolo 38 regola la procedura di approvazione del Piano strategico della città metropolitana, attribuendone la competenza al Consiglio metropolitano.



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Il Capo II, *Gli atti di pianificazione regionale*, è composto da otto articoli in cui trovano puntuale regolamentazione il Piano paesaggistico regionale (articolo 39), le procedure per la sua approvazione (articolo 40), le modifiche al Piano non costituenti variante (articolo 41), l'aggiornamento dello stesso (articolo 42), le procedure di verifica e adeguamento (articolo 43), i programmi e i progetti ecosostenibili di grande interesse sociale ed economico (articolo 44), l'adeguamento degli strumenti di pianificazione al Piano Paesaggistico regionale (articolo 45), nonché l'intervento sostitutivo per l'ipotesi di mancato adeguamento della pianificazione urbanistica al Piano paesaggistico regionale (articolo 46).

L'articolo 39 disciplina il contenuto del Piano paesaggistico regionale, prevedendo che sia suo compito quello di assicurare che il territorio sia adeguatamente conosciuto, salvaguardato, pianificato e gestito, nonché quello di riconoscere le caratteristiche paesaggistiche, delimitandone i relativi ambiti. Ciò consente al Piano di svolgere una funzione di coordinamento con gli strumenti regionali di programmazione economico finanziaria, di fornire elementi per la territorializzazione delle politiche regionali di sviluppo e, soprattutto, di costituire il quadro di riferimento e di coordinamento tra la tutela e la valorizzazione del paesaggio e lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale.

Il comma 3 della disposizione in esame fissa in maniera puntuale i contenuti minimi del Piano, in armonia con le previsioni dell'articolo 143 del Decreto Legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche e integrazioni.

L'articolo 40 regola il procedimento di approvazione del Piano paesaggistico regionale, prevedendo che esso debba essere redatto nel rispetto delle norme statutarie e di attuazione e di quelle costituenti norme fondamentali di riforma economico-sociale, ivi incluse quelle che prevedono forme di collaborazione con gli organi statali preposti alla tutela del paesaggio.

È previsto che, in via preliminare, il Presidente della Regione esponga al Consiglio regionale le linee guida che dovranno caratterizzare il lavoro di predisposizione del Piano paesaggistico regionale.

La disposizione regola le procedure di approvazione del Piano paesaggistico regionale coordinandole con quelle previste dal Codice dell'Ambiente per la valutazione ambientale strategica. È così individuata (al comma 3) sia l'autorità procedente (nella amministrazione regionale competente in materia di paesaggio e urbanistica), sia l'autorità ambientale (nell'amministrazione regionale competente in materia di valutazione ambientale strategica); alla prima è attribuito il compito di predisporre il rapporto ambientale preliminare, di presentarlo in sedute di consultazione pubblica, di redigere, quindi, il rapporto ambientale definitivo e la proposta di Piano e di trasmettere alla Giunta regionale per la sua adozione preliminare la proposta di piano. Da tale data trovano applicazione le misure di salvaguardia nello stesso previste. Dell'adozione è data notizia mediante la pubblicazione di apposito avviso sul BURAS.

Il Piano è, altresì, depositato presso l'autorità procedente, l'autorità competente e la sede della Presidenza della Regione, ed è, quindi, trasmesso in formato digitale alla competente Commissione del Consiglio regionale perché esprima il proprio parere nel termine perentorio di 60 giorni. Nello stesso termine, chiunque



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

può presentare osservazioni all'autorità procedente e a quella competente, la quale nei successivi 90 giorni deve rendere il proprio parere motivato.

Le osservazioni, unitamente alla relativa istruttoria tecnica, al parere motivato e alla eventuale revisione della proposta di Piano sono trasmesse alla Giunta Regionale, per l'esame e l'approvazione definitiva. Il Piano è, quindi, pubblicato sul sito istituzionale della Regione, mentre la deliberazione, le norme tecniche, la relazione generale, il rapporto ambientale e il parere motivato sono soggetti a pubblicazione sul BURAS. Dal giorno successivo il Piano paesaggistico regionale entra in vigore ed acquista piena efficacia.

L'articolo 41 detta un procedimento semplificato per le modifiche al PPR non costituenti variante. Tra esse vengono annoverate quelle che ineriscono alla correzione degli errori materiali; all'eliminazione di eventuali contrasti tra enunciazioni, quando sia evidente ed univoco il rimedio; alla correzione e all'adeguamento degli elaborati di piano al fine di assicurare chiarezza e univocità; all'aggiornamento degli elaborati cartografici in recepimento delle risultanze dell'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR e alla specificazione, aggiornamento e adeguamento degli elementi conoscitivi e alla delimitazione delle aree sottoposte a tutela paesaggistica anche come conseguenza dell'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR. La disposizione esclude l'assoggettabilità a valutazione ambientale strategica ed a valutazione di incidenza ambientale e prevede che le modifiche siano adottate previa deliberazione di Giunta regionale da pubblicarsi per estratto sul BURAS e, in formato digitale, sul sito istituzionale della Regione.

L'articolo 42 disciplina l'aggiornamento del Piano Paesaggistico regionale, prevedendo che la Giunta Regionale, tramite l'osservatorio per il paesaggio, verifichi periodicamente lo stato di attuazione del Piano e, con periodicità quinquennale, proceda agli aggiornamenti conseguenti alla definizione delle strategie e degli obiettivi generali e specifici che la Regione intende perseguire per lo sviluppo economico e sociale.

Le modifiche, rese necessarie da sopravvenute esigenze connesse all'attuazione delle politiche di sviluppo regionale, comprese quelle di rilevante interesse socio economico, sono apportate con la procedura per l'approvazione del Piano.

L'articolo 43 regola il procedimento di verifica e adeguamento, finalizzato a garantire la conformità del Piano alle previsioni dell'articolo 143 del Decreto Legislativo n. 42 del 2004, prevedendo che la Giunta regionale adotti, in via preliminare, la proposta di verifica e adeguamento del Piano con propria deliberazione da sottoporre a verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica ed a valutazione di incidenza ambientale. La proposta è depositata presso l'amministrazione regionale competente in materia di paesaggio e urbanistica e presso la Presidenza della Regione; è trasmessa per opportuna conoscenza alla commissione consiliare competente in materia di governo del territorio, ed è pubblicata sul sito istituzionale della Regione. Entro 30 giorni chiunque può formulare osservazioni, esaminate le quali, la Giunta regionale procede all'approvazione definitiva dell'aggiornamento del Piano.

L'articolo 44 disciplina i programmi e progetti ecosostenibili di grande interesse sociale ed economico che i Comuni e la Regione, anche con il concorso di altri soggetti pubblici o privati, possono proporre perché siano



**REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

dichiarati tali con deliberazione della Giunta Regionale. Il comma 2 dell'articolo prevede i criteri per il riconoscimento del grande interesse sociale ed economico.

È previsto che gli interventi debbano rispondere a tre criteri di sostenibilità (ambientale, economica e sociale); e che le proposte siano accompagnate da una serie di allegati descrittivi ed economico-finanziari e degli atti deliberativi dell'ente; che debbano, altresì, essere sottoposti al dibattito pubblico, e, quindi, concludere il procedimento con la sottoscrizione di un accordo di pianificazione.

La norma stabilisce ancora che, nell'ipotesi in cui sia necessario procedere alla variante degli strumenti urbanistici, si debba seguire il procedimento dettato per gli accordi di programma; mentre, nel caso in cui, si renda necessario l'aggiornamento del Piano paesaggistico, è previsto che l'efficacia dell'accordo resti sospesa fino alla conclusione dell'iter di approvazione.

L'articolo 45 disciplina l'adeguamento degli strumenti di pianificazione al Piano paesaggistico regionale, prevedendo che per tale adeguamento il Piano non possa stabilire un termine superiore a ventiquattro mesi; decorso il quale non è consentito ai Comuni adottare atti di governo del territorio o loro varianti, fatto salvo quelle finalizzate al ripristino delle originarie destinazioni agricole dei luoghi, all'introduzione di aree di salvaguardia, o connesse alla dichiarazione di pubblica utilità delle opere.

L'articolo 46 disciplina gli interventi sostitutivi nell'ipotesi di mancato adeguamento al Piano Paesaggistico regionale – primo ambito omogeneo, prevedendo – nello specifico – che il mancato avvio del processo pianificatorio in adeguamento da parte dei comuni il cui territorio ricada interamente all'interno degli ambiti di paesaggio costieri comporti l'intervento sostitutivo della Regione, che opera attraverso un commissario *ad acta*.

Il Capo III, *Pianificazione urbanistica a scala locale*, è composto da otto articoli dedicati: ai compiti e ai contenuti del Piano Urbanistico Comunale o Intercomunale (articolo 47), agli elaborati del Piano Urbanistico (articolo 48), alla procedura di approvazione del Piano Urbanistico Comunale (articolo 49), alla procedura di approvazione del Piano Urbanistico Intercomunale (articolo 50), alle varianti e revisioni del Piano Urbanistico (articolo 51), alle procedure di approvazione delle varianti del Piano Urbanistico (articolo 52), all'intervento sostitutivo nel caso di mancata approvazione del Piano Urbanistico (articolo 53), alla decadenza dei vincoli apposti dal Piano Urbanistico (articolo 54).

L'articolo 47 contiene, anzitutto, la definizione di Piano urbanistico comunale, definito lo strumento di pianificazione dell'intero territorio comunale, con il quale il Comune - sulla base dell'analisi dei caratteri socioeconomico, fisici, paesaggistici, ecologici e culturali - ne definisce le esigenze di sviluppo, in una logica di sostenibilità e di minor consumo del suolo, garantendo la tutela dell'ambiente e stabilendo le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica.

Prevede, inoltre, che possa essere redatto in forma singola (Piano urbanistico comunale) o associata (Piano urbanistico intercomunale), in tale ultimo caso è preceduto dalla sottoscrizione di un accordo di pianificazione e ha ad oggetto l'intero territorio dei comuni coinvolti.



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Tra i contenuti, oltre quelli ricognitivi e descrittivi dei luoghi, spiccano le analisi dei fabbisogni insediativi da soddisfare (residenziale, pubblico, privato, produttivo e turistico), la classificazione del territorio in ambiti (urbanizzato, trasformabile, di salvaguardia, paesaggistico-ambientale e rurale), le modalità di attuazione del piano, i criteri per la localizzazione dei nuovi insediamenti, le metodologie e i criteri per l'individuazione degli ambiti di perequazione, compensazione e per l'attribuzione degli incrementi volumetrici, la definizione degli interventi ammissibili in ambito rurale in funzione della capacità d'uso dei suoli e del monitoraggio.

La disposizione precisa, infine, che il PUC non attribuisce potestà edificatoria alle aree ricadenti all'interno degli ambiti di trasformazione, né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria.

Il PUC individua gli ambiti di potenziale trasformazione in quanto parti di territorio residuali rispetto a quelle destinate alla valorizzazione agricola, ambientale e paesaggistica, all'interno dei quali sono ulteriormente individuate, attraverso bandi di gara, le aree di trasformazione nelle quali saranno realizzati i nuovi insediamenti tesi a soddisfare i fabbisogni edificatori definiti attraverso le analisi di Piano e nel rispetto della programmazione temporale nello stesso stabilita.

La potestà e la potenzialità edificatorie sono attribuite unicamente a seguito dell'approvazione dei piani attuativi, mentre l'efficacia conformativa al diritto di proprietà è limitata all'apposizione dei vincoli non aventi natura espropriativa.

L'attuazione degli interventi avviene mediante piani attuativi nelle aree come sopra individuate all'interno degli ambiti di potenziale trasformazione. Tali piani saranno redatti a seguito dell'adesione da parte dei privati a bandi di iniziativa pubblica. La procedura di selezione, comporta l'attribuzione della potenzialità edificatoria alla migliore tra le soluzioni proposte, individuata nel rispetto dei criteri valutativi previsti dall'articolo 57 della presente legge e oggetto di specificazione da parte delle amministrazioni comunali precedenti.

È previsto che le previsioni di piano riferite agli ambiti di trasformazione cessino di avere efficacia ove siano decorsi i tempi previsti dal piano per la loro attuazione e non siano stati adottati i relativi piani di attuazione.

L'articolo 48 disciplina gli elaborati dai quali deve essere composto il Piano urbanistico comunale. Oltre la relazione illustrativa devono accompagnare il Piano, gli elaborati cartografici e testuali di riordino della conoscenza e descrittivi delle componenti strutturali del territorio; quelli cartografici e descrittivi delle scelte di piano e quelli riferiti alle valutazioni ambientali e alla compatibilità con il piano di assetto idrogeologico, tutti puntualmente calendati, ai quali si aggiungono le norme tecniche di attuazione.

L'articolo 49 detta la procedura di approvazione del Piano urbanistico comunale prevedendo che debba essere redatto nel rispetto delle previsioni e dei documenti pianificatori sovraordinati e delle disposizioni vigenti in materia di governo del territorio; individua l'organo competente alla sua approvazione nel Consiglio comunale e stabilisce che l'attività di elaborazione inizi con la presentazione da parte del Sindaco al Consiglio di un documento preliminare nel quale sono indicati gli indirizzi e gli obiettivi generali del Piano, le analisi preliminari inerenti i vari aspetti (geologici, idraulici, sismici, paesaggistici e ambientali). Tale



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

documento deve essere, altresì, trasmesso all'autorità ambientale e pubblicato nei siti istituzionali di Comune e Regione; su di esso si apre, quindi, la fase di consultazione pubblica prevista dal Codice dell'Ambiente ed è oggetto di valutazione in sede di conferenza di copianificazione (prima conferenza), alla quale prendono parte i rappresentanti dell'amministrazione regionale competenti ad esprimersi sulla coerenza delle previsioni con il Piano paesaggistico regionale e gli altri atti di pianificazione sovraordinati e con le disposizioni in materia di governo del territorio, quelli competenti in materia di valutazione ambientale e di incidenza ambientale, e i rappresentanti dell'ARPAS e delle strutture ministeriali competenti in materia di paesaggio. Ognuno dei partecipanti alla conferenza fornisce il proprio contributo mediante la presentazione di osservazioni nel termine di novanta giorni, decorsi i quali il Comune predispone il progetto di piano, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica, che sono adottati con deliberazione del Consiglio comunale. Entro il termine di quindici giorni, il Piano è depositato presso la segreteria del Comune e presso l'autorità competente in materia ambientale e ne è data notizia mediante avviso da pubblicarsi sul BURAS e sul sito istituzionale dell'amministrazione comunale. Nel termine di sessanta giorni chiunque può prendere visione del piano e presentare osservazioni sul piano e sul rapporto ambientale.

Alla scadenza del termine, il Sindaco convoca, quindi, la conferenza di copianificazione (seconda conferenza), alla quale partecipano tutti i soggetti competenti ad esprimere pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati. I lavori della conferenza si concludono nel termine di novanta giorni (che può essere prorogato per una sola volta con il consenso unanime dei partecipanti), entro il quale l'autorità ambientale emette il proprio parere; i rappresentanti dell'amministrazione regionale si esprimono per verificare la coerenza con gli atti di pianificazione sovraordinati e le disposizioni in materia di governo del territorio, e quelli ministeriali in merito alla tutela del paesaggio.

Il Comune provvede, quindi, ad apportare le revisioni necessarie per conformare il Piano alle osservazioni e prescrizioni formulate dalle varie parti; il Consiglio comunale lo approva in via definitiva, entro il termine di sei mesi dalla conclusione dei lavori della seconda conferenza di copianificazione. Il piano è, quindi, trasmesso alla Direzione regionale competente in materia di governo del territorio perché ne verifichi la coerenza con le relative disposizioni e, ove necessario, provvede a convocare altra conferenza di copianificazione (terza conferenza), nella quale può invitare il Comune a conformarsi nel termine di trenta giorni alle prescrizioni formulate. Decorso inutilmente tale termine, la Regione esercita il potere sostitutivo.

Regione e Comune provvedono, infine, alla pubblicazione del Piano nei rispettivi siti istituzionali. È previsto che il Piano entri in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BURAS della deliberazione di approvazione definitiva.

L'articolo 50 disciplina le procedure di approvazione del piano urbanistico intercomunale, prevedendo che esso è redatto da Comuni ricadenti in ambiti caratterizzati da contiguità territoriale, ovvero ricadenti negli ambiti territoriali ottimali per l'esercizio associato delle funzioni; la funzione pianificatoria intercomunale può, inoltre, essere esercitata qualora riguardi un numero di Comuni non inferiore a quattro o un numero di Comuni la cui popolazione complessiva non sia inferiore a 5.000 abitanti.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

La disposizione prosegue prevedendo che la predetta funzione debba essere esercitata secondo quanto previsto negli accordi di pianificazione, mediante l'attribuzione di delega - con atto approvato da tutti i Consigli Comunali interessati - a una delle forme associative degli enti locali previste dalle vigenti disposizioni o a uno dei Comuni interessati, designato Comune capofila e incaricato della redazione del Piano con il supporto degli altri Comuni aderenti all'accordo di pianificazione.

È previsto che la pianificazione intercomunale assicuri una coerente ed equilibrata distribuzione delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di pubblica utilità, e permetta di ricorrere agli istituti della perequazione e compensazione urbanistica riferiti al territorio sovra comunale interessato.

Per quanto, infine, attiene agli elaborati e alle procedure di approvazione è fatto rinvio alle disposizioni relative all'approvazione del piano urbanistico comunale, con la precisazione che il piano intercomunale deve essere adottato e approvato con deliberazione di consiglio comunale di ognuno dei Comuni compresi nel territorio interessato dal Piano.

L'articolo 51 disciplina le varianti al Piano urbanistico comunale e intercomunale, prevedendo che siano sottoposti a monitoraggio e verifica con periodicità almeno triennale, al fine di verificarne lo stato di attuazione e la necessità di effettuare varianti, che possono essere sia sostanziali che non sostanziali.

Tra le prime rientrano quelle che interessano l'intero territorio o modificano l'impianto complessivo del Piano; incrementano la previsione insediativa; modificano la qualificazione degli ambiti territoriali; adeguano o conformano il Piano al Piano Paesaggistico Regionale o modificano le norme di tutela e salvaguardia afferenti ai beni paesaggistici.

Tra le seconde (non sostanziali) sono ricomprese quelle che non comportano un incremento al dimensionamento complessivo del piano; non riducono le dotazioni territoriali essenziali al di sotto dei valori minimi; trasferiscono volumi potenziali all'interno del territorio urbanizzato da ambiti di trasformazione; variano le previsioni insediative modificando le destinazioni d'uso originarie in altre destinazioni con esse compatibili; adeguano il piano a disposizioni di legge statali e regionali; riportano sul piano la localizzazione di infrastrutture previste da piani di settore.

È previsto, infine, che non costituisca variante la correzione degli errori materiali, l'eliminazione di contrasti fra enunciazioni, quando sia evidente e univoco il rimedio; la correzione o adeguamento degli elaborati del piano per assicurare chiarezza e univocità senza che si incida sulle scelte di pianificazione; l'aggiornamento, con finalità di riordino degli elaborati cartografici e normativi del Piano in recepimento di varianti già approvate.

L'articolo 52 disciplina le procedure di approvazione delle varianti al Piano urbanistico comunale e intercomunale. Le varianti sostanziali sono approvate con la medesima procedura prevista per l'approvazione del Piano, ma i termini di conclusione della seconda conferenza di copianificazione sono ridotti a trenta giorni, ad eccezione dell'ipotesi in cui sia necessario effettuare la valutazione ambientale strategica. Le varianti non sostanziali sono adottate con deliberazione motivata del consiglio comunale,



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

contenente l'indicazione specifica delle ragioni che inducono ad annoverare la variante tra quelle non sostanziali. Entro quindici giorni, la stessa è trasmessa all'amministrazione regionale ed è depositata presso la segreteria del comune perché chiunque possa prenderne visione e presentare osservazioni nel termine di trenta giorni. La variante è, quindi, approvata dal consiglio comunale, a seguito dell'esame delle osservazioni. È soggetto a pubblicazione sul BURAS unicamente un avviso in merito alla intervenuta approvazione della variante.

L'articolo 53 disciplina le modalità con le quali opera l'intervento sostitutivo, qualora per l'inerzia dell'amministrazione precedente non sia stato compiuto un adempimento connesso alla mancata approvazione del piano urbanistico o del piano urbanistico intercomunale, o delle rispettive varianti. In tal caso l'assessorato regionale competente in materia di governo del territorio assegna al consiglio comunale un termine non superiore a sessanta giorni perché provveda, decorso il quale – ove il mancato completamento non sia imputabile all'inerzia di altre amministrazione – il Presidente della Regione, previa deliberazione di Giunta regionale, nomina uno o più commissari che provvedono in via sostitutiva.

L'intervento sostitutivo ha natura obbligatoria nel caso in cui la metà più uno dei consiglieri comunali si trovi in conflitto d'interessi, o nei casi in cui per le medesime ragioni venga meno il rapporto elettivo di proporzione fra maggioranza e minoranza consiliare.

L'articolo 54 disciplina la fattispecie della decadenza dei vincoli, qualora il piano urbanistico comunale o intercomunale assoggetti singoli beni al vincolo preordinato all'esproprio e nel termine di cinque anni non siano state attuate, o non sia stato emanato il provvedimento che comporti la dichiarazione di pubblica utilità delle opere. È anche previsto che in sede di reiterazione dei vincoli, il Comune possa avvalersi degli strumenti della perequazione e della compensazione al fine di garantire ai proprietari degli immobili interessati l'equo ristoro. La norma disciplina, quindi, puntualmente gli interventi ammissibili sugli immobili esistenti, nell'ambito urbanizzato, in quelli di trasformazione e rurali, nell'ipotesi di vincoli decaduti.

Il Capo IV, *Piani attuativi*, è composto da quindici articoli, dedicati in particolare a: piani attuativi (articolo 55); contenuto dei piani attuativi (articolo 56); attuazione mediante bando di gara (articolo 57); attuazione mediante proposta di iniziativa privata dei nuovi interventi (articolo 58); procedimento di formazione dei piani attuativi (articolo 59); convenzione urbanistica (articolo 60); validità dei piani attuativi (articolo 61); mancata attuazione dei piani attuativi (articolo 62); varianti non sostanziali ai piani attuativi (articolo 63); interventi edilizi in assenza di piano attuativo (articolo 64); piani attuativi e interventi sostitutivi (articolo 65); albo dei commissari *ad acta* (articolo 66); piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione (articolo 67); piano attuativo di edilizia residenziale sociale (articolo 68) e piano di utilizzo dei litorali (articolo 69).

L'articolo 55 prevede che alle previsioni del piano urbanistico comunale o intercomunale venga data esecuzione mediante strumenti urbanistici definiti piani attuativi, che – in ragione del soggetto proponente – si distinguono in piani di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata.

Il terzo comma contiene, quindi, l'elencazione dei piani attuativi (piani particolareggiati dei centri di antica e prima formazione; piani esecutivi di iniziativa pubblica, ivi compresi i piani di risanamento, i piani per l'edilizia



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

economica e popolare e il piano dei servizi; piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata; piani di recupero e riqualificazione urbanistica e paesaggistica, di iniziativa pubblica, privato o pubblico – privato; piani delle aree per insediamenti produttivi, di iniziativa pubblica, privato o pubblico – privato; piani di utilizzo dei litorali, di iniziativa pubblica; ulteriori atti di pianificazione di livello non generale cui sia attribuita tale qualificazione da ulteriori disposizioni normative). È, infine, previsto che nelle aree oggetto dei piani attuativi la realizzazione degli interventi possa avvenire mediante l'utilizzo degli strumenti della perequazione, compensazione e degli incrementi volumetrici.

L'articolo 56 disciplina i contenuti dei piani attuativi, prevedendo che essi debbano contenere l'individuazione delle aree proposte all'interno degli ambiti di trasformazione, l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, la localizzazione degli spazi riservati alla realizzazione delle dotazioni territoriali essenziali, la localizzazione degli spazi destinati a misure di compensazione ecologica; la rappresentazione dell'assetto planivolumetrico complessivo dell'area oggetto di intervento; l'eventuale individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, l'indicazione delle tipologie edilizie per gli eventuali nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione, l'eventuale suddivisione del piano in stralci funzionali; ad individuare, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, le proprietà eventualmente da espropriare o da vincolare, ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.

Il comma 2 della disposizione in commento elenca puntualmente gli elaborati che dovranno corredare la proposta di piano attuativo (relazione illustrativa; elaborati cartografici e descrittivi degli interventi; norme tecniche di attuazione; relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria; crono-programma di realizzazione del piano; computo metrico estimativo ai fini del calcolo degli oneri; schema di convenzione; elaborati richiesti per le valutazioni ambientali e per le approvazioni paesaggistiche).

L'articolo 57 disciplina le modalità di attuazione del piano urbanistico comunale mediante bando di gara, prevedendo che i comuni invitino i privati alla presentazione di proposte pianificatorie attuative, tese a soddisfare il fabbisogno di nuova edificazione e di interventi di urbanizzazione, indicando nel bando i fabbisogni da soddisfare, distinti per funzioni, le dotazioni essenziali da realizzare, i tempi di attuazione e i criteri di valutazione per la selezione del soggetto attuatore. Tra i criteri vengono normativamente previsti: la contiguità e connessione con gli insediamenti esistenti; la riqualificazione di aree già trasformate o in disuso; l'adozione di misure di eco sostenibilità, di integrazione e mitigazione paesaggistica, di compensazione ecologica, la riduzione della superficie impermeabilizzata rispetto allo stato di fatto; la dotazione aggiuntiva, rispetto alle quantità minime previste, di dotazioni territoriali essenziali; l'inclusione di soluzioni di edilizia residenziale sociale; la valorizzazione di beni paesaggistici e identitari o degli elementi di valore storico-culturale presenti e l'eliminazione dei detrattori ambientali e paesaggistici all'interno dell'area o nelle sue immediate adiacenze.

La presentazione della proposta deve provenire dai proprietari di almeno il settanta per cento delle aree necessarie all'attuazione dell'intervento, che devono assumere l'impegno a costituirsi in consorzio per



**REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

l'attuazione del piano. Selezionato il soggetto attuatore, è previsto che il Comune proceda all'adozione del piano attuativo.

L'articolo 58 prevede che, ove il Comune non abbia proceduto ad indire la gara, secondo le modalità dianzi esplicitate, i proprietari (rappresentanti sempre il settanta per cento delle aree interessate dagli interventi), possano presentare all'amministrazione comunale le loro proposte di pianificazione attuativa, soggette a pubblicazione nel sito istituzionale del Comune, unitamente al bando e alle ulteriori proposte pervenute e finalizzate a soddisfare lo stesso fabbisogno. A parità di punteggio è previsto che venga preferito il proponente originario.

L'articolo 59 disciplina il procedimento di formazione dei piani attuativi, prevedendo che sono adottati dal Consiglio comunale, e depositati – entro quindici giorni – presso la segreteria del comune e la sede dell'autorità competente in materia ambientale, ne deve essere data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS e sul sito istituzionale dell'ente (nel quale è pubblicato anche l'intero piano, così come in quello dell'autorità ambientale).

Nel termine di sessanta giorni, chiunque può prendere visione del piano e presentare osservazioni che sono esaminate dall'amministrazione comunale e dall'autorità ambientale; il piano è, quindi, approvato in via definitiva dal Consiglio comunale. È anche previsto che qualora sia necessario procedere all'acquisizione di pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, il Sindaco indica una conferenza di servizi, che, nel termine di novanta giorni dal deposito del piano, conclude i lavori con l'acquisizione del parere motivato in materia ambientale. A tale conferenza partecipano anche la Regione e il Ministero per i beni culturali qualora si ricada in aree vincolate paesaggisticamente, e i relativi pareri sono vincolanti per l'amministrazione comunale.

Il piano approvato in via definitiva è, quindi, trasmesso alla Regione e al Ministero per l'approvazione ai sensi dell'articolo 9 della Legge regionale n. 28 del 12 agosto 1998, atto che costituisce presupposto per procedere alla pubblicazione sul BURAS.

La disposizione precisa, infine, che i piani attuativi sono assoggettati a VAS o a verifica di assoggettabilità a VAS esclusivamente nel caso in cui comportino variante allo strumento sovraordinato. Le varianti sostanziali sono approvate con lo stesso procedimento.

L'articolo 60 disciplina la convenzione urbanistica, prevedendo che nel termine di trenta giorni dalla pubblicazione del piano sul BURAS, tra i proprietari delle aree riuniti in consorzio e il Comune, per i piani attuativi di iniziativa privata, deve essere stipulata una convenzione che regolamenti gli obblighi e le garanzie derivanti dall'attuazione degli interventi previsti nei medesimi piani attuativi.

Il secondo comma indica puntualmente i contenuti che deve avere la convenzione, tra i quali: cessione gratuita al comune delle aree destinate alla realizzazione degli interventi finalizzati a garantire le dotazioni territoriali essenziali; realizzazione a cura dei proprietari degli interventi finalizzati a garantire le dotazioni territoriali essenziali; corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e nel caso di



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

esecuzione delle stesse a cura e spese del proprietario le garanzie dovute, il collaudo delle opere e le modalità di trasferimento delle stesse al Comune, i criteri per lo scomputo; termine di inizio e ultimazione degli interventi previsti nel piano, inclusi quelli di nuova edificazione; destinazioni d'uso degli edifici e sanzioni convenzionali per l'inosservanza delle relative norme; clausole attuative di eventuali forme di perequazione e compensazione; modalità e tempi di realizzazione degli eventuali interventi di compensazione ecologica; condizioni di incameramento della cauzione; obbligo di completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini del rilascio dei titoli abilitativi.

L'articolo 61 detta le norme relative alla validità dei piani attuativi, prevedendo che contestualmente all'approvazione, il Comune fissi il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale gli interventi previsti dal piano devono essere realizzati. Decorso tale termine, il piano perde la sua efficacia, e – con riferimento alla parte non attuata – è previsto che possa essere oggetto di nuovo piano esecutivo per completare in tutto o in parte il disegno originario, garantendo l'equilibrio complessivo delle dotazioni territoriali essenziali.

È previsto che, comunque, possano trovare realizzazione gli interventi edilizi programmati nel piano che ha perso validità, qualora sussistano le relative opere di urbanizzazione e subordinatamente al fatto che vengano rispettati nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le destinazioni funzionali stabiliti nel piano. Tale previsione non trova applicazione nell'ipotesi di approvazione di nuove disposizioni di piano generale in contrasto con quelle del piano decaduto.

L'articolo 62 prevede che, qualora il piano attuativo sia rimasto del tutto inattuato e permangano le necessità indicate nel bando di gara, il Comune possa individuare il nuovo soggetto attuatore, nel secondo classificato, adottando la relativa proposta di piano attuativo.

L'articolo 63 prevede che le varianti che incidono sul dimensionamento volumetrico del piano attuativo in misura non superiore al due per cento del volume del piano originariamente approvato, che non comportino modifiche al perimetro, agli indici e alle dotazioni territoriali, siano approvate con un'unica deliberazione del Consiglio comunale nel termine perentorio di trenta giorni, decorso inutilmente il quale trovano applicazione le disposizioni in materia di intervento sostitutivo.

L'articolo 64 elenca gli interventi ammissibili in assenza di piano attuativo, ove lo stesso costituisca presupposto per l'edificazione. Tali interventi sono quelli aventi natura manutentiva (ordinaria e straordinaria), quelli di restauro e risanamento conservativo, nonché la ristrutturazione edilizia senza modifica delle destinazioni d'uso preesistenti.

L'articolo 65 disciplina la procedura da seguire nell'ipotesi di inerzia dell'amministrazione comunale, protratta per centottanta giorni dall'adozione del piano, alla quale non sia seguita l'approvazione definitiva. In tale ipotesi, il proponente può presentare istanza alla Direzione generale competente in materia urbanistica richiedendo l'intervento sostitutivo dell'amministrazione regionale. La predetta Direzione diffida il Comune a provvedere nel termine di trenta giorni, decorso il quale nomina un commissario *ad acta* che provvede in via sostitutiva, i relativi oneri sono posti a carico dell'amministrazione comunale inadempiente.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Il terzo comma della disposizione in esame disciplina il caso in cui a causa dell'inerzia del Comune, protratta per sessanta giorni successivi alla pubblicazione sul BURAS dell'approvazione del piano attuativo, l'ente locale non abbia proceduto alla stipula della relativa convenzione urbanistica. La Direzione Generale dell'amministrazione regionale, sollecitata dal privato interessato, procede ad invitare formalmente il Comune ad adempiere nel termine di trenta giorni, decorso il quale, anche in questa ipotesi, nomina un commissario *ad acta* perché ponga in essere tutti gli adempimenti previsti, ove necessario avvalendosi dell'opera di un notaio. Anche in questa ipotesi, è previsto che i relativi oneri siano posti a carico dell'amministrazione comunale inadempiente.

L'articolo 66 istituisce, presso la Giunta regionale, l'albo dei commissari *ad acta* in materia urbanistico-edilizia, per i casi di inerzia ed incompatibilità. Le modalità di formazione e gestione sono regolate da apposita deliberazione di Giunta regionale, mentre la nomina del commissario è rimessa all'organo esecutivo di governo nell'ipotesi di intervento sostitutivo inerente gli strumenti urbanistici generali, negli altri casi, invece, spetta al Direttore generale competente in materia di governo del territorio.

L'articolo 67 definisce il piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione, ne indica i contenuti, gli obiettivi di tutela, gli elaborati dai quali è composto, le analisi che deve contenere.

Il primo comma precisa che esso è lo strumento con cui i Comuni disciplinano, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, gli interventi consentiti nelle aree caratterizzate da insediamenti storici riconosciuti di rilevanza paesaggistica dal Piano Paesaggistico Regionale, il cui perimetro è stato verificato e riconosciuto, a seguito delle attività di copianificazione, con determinazione del Direttore generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, con deliberazione della Giunta Regionale o in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, qualora la verifica di coerenza con la pianificazione paesaggistica abbia avuto esito positivo.

È previsto che il piano debba effettuare una serie di analisi, che attengono al quadro geografico (orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture), ai margini, agli assi e ai poli urbani, alla trama viaria, allo spazio pubblico e agli elementi caratterizzanti l'arredo urbano; ai caratteri dell'edificato, ai tessuti e alle tipologie edilizie; agli eventuali complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale; allo stato di conservazione del patrimonio storico; al verde storico (parchi, giardini, ville); mentre gli interventi ammissibili all'interno del centro di antica e prima formazione devono perseguire una serie di obiettivi che vanno dal creare le condizioni per la permanenza o il reinserimento di famiglie residenti e di attività produttive compatibili; al recuperare il patrimonio edilizio esistente; al garantire ancora la tutela, valorizzazione e fruizione degli edifici di particolare pregio ed interesse storico, architettonico e monumentale; a riqualificare gli spazi pubblici e privati esistenti, prevedendo l'eliminazione delle opere o degli edifici incongrui rispetto al contesto storico-architettonico e paesaggistico e migliorando, infine, l'accessibilità degli immobili ai disabili

È previsto che nelle more dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione comunale al Piano paesaggistico regionale, i Comuni verifichino la coerenza delle disposizioni dei propri piani particolareggiati e possano procedere all'attuazione delle relative disposizioni per le parti ritenute coerenti. Per le aree ricadenti



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

nel centro di antica e prima formazione, ma esterne rispetto al centro storico, il Comune deve verificare comunque la coerenza delle relative disposizioni urbanistiche con le disposizione del Piano paesaggistico regionale, e può procedere alla loro attuazione se giudicate coerenti.

Le predette deliberazioni del Consiglio comunale in merito alla coerenza sono soggette ad approvazione ai sensi dell'articolo 9 della Legge regionale n. 28 del 1998, e a successiva pubblicazione sul BURAS. La realizzazione degli interventi previsti richiede il previo ottenimento della dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs n. 42 del 2004.

L'articolo 68 detta la disciplina con la quale il Comune può soddisfare il fabbisogno di alloggi sociali, prevedendo che debbano essere adottate soluzioni che evitino la concentrazione degli stessi in ambiti circoscritti. È, quindi, previsto che nei piani attuativi di iniziativa privata debbano essere individuate aree o immobili destinati a soddisfare il predetto fabbisogno, che devono essere oggetto di cessione gratuita al Comune o di permuta con altre aeree e diritti edificatori, ricorrendo agli istituti della perequazione e compensazione.

In alternativa, il fabbisogno in esame è previsto che possa essere soddisfatto mediante l'approvazione di specifici piani attuativi di edilizia residenziale sociale, di iniziativa pubblica o privata, questi ultimi preceduti dalla pubblicazione di un bando, con il quale l'amministrazione invita gli interessati alla presentazione delle loro proposte. Per quelli di iniziativa pubblica, la disposizione stabilisce che l'ente possa ricorrere alle procedure espropriative o a quelle di compensative.

L'articolo 69 disciplina i piani di utilizzo dei litorali, prevedendo che esso sia lo strumento mediante il quale i Comuni disciplinano l'utilizzazione delle aree demaniali e regolamentano l'organizzazione del territorio immediatamente ad esse contiguo, compresa l'accessibilità viaria e pedonale. È, infine, previsto che il piano in esame debba essere redatto secondo le linee guida approvato con deliberazione della Giunta Regionale, e sia soggetto ad approvazione ai sensi dell'articolo 9, comma 5, della Legge regionale n. 28 del 1998.

Il **Titolo III, "Contenuti della pianificazione"**, è composto da cinque capi, il primo dedicato agli ambiti urbanizzati, il secondo agli ambiti rurali, il terzo agli ambiti di salvaguardia ambientale, il quarto a quelli suscettibili di nuova urbanizzazione, il quinto disciplina, invece, la capacità insediativa, le dotazioni territoriali e i parametri urbanistico-edilizi.

Il Capo I, *Gli ambiti urbanizzati*, è composto da quattro articoli, e precisamente il primo fornisce la definizione di ambito urbanizzato (articolo 70), il secondo detta le disposizioni per la rigenerazione e riqualificazione degli ambiti consolidati (articolo 71), il terzo regola l'attuazione delle politiche di rigenerazione e riqualificazione urbana (articolo 72), il quarto contiene le norme riferite alle attività produttive (articolo 73).

L'articolo 70 definisce l'ambito urbanizzato nel senso di ricomprendere in esso quelle porzioni di territorio caratterizzate dalla presenza di un'alta densità insediativa, di una edificazione intensa e compatta, senza effettive soluzioni di continuità o, comunque, trasformate per funzioni antropiche di tipo abitativo, turistico o produttivo, precisando che ricadono nell'ambito urbanizzato gli insediamenti residenziali esistenti, inclusi i



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

centri di antica e prima formazione, le aree di completamento ed espansione residenziale, anche recente, gli insediamenti turistici e produttivi, a carattere industriale artigianale e commerciale previsti nel precedente urbanistico regionale ed oggetto di integrale attuazione o che, nelle parti parzialmente attuate, presentino l'integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e una densità minima del 20 per cento su una superficie territoriale di verifica di 10.000 mq.

La disposizione individua i compiti del piano urbanistico comunale, o intercomunale, tra essi: perimetrare gli ambiti urbanizzati; individuare le parti che necessitano di interventi di riqualificazione e rigenerazione, le destinazioni d'uso, gli obiettivi di qualità paesaggistica ed, inoltre, perimetrare gli insediamenti abusivi, gli edifici privi di titolo ad edificare e quelli che hanno in corso le procedure per il condono, anche al fine di verificare la necessità di procedere all'approvazione di un piano attuativo per garantire le dotazioni essenziali.

L'articolo 71 disciplina gli interventi di rigenerazione e riqualificazione degli ambiti consolidati, prevedendo che essi siano finalizzati a superare la carenza di infrastrutture e servizi, a eliminare le condizioni di abbandono e degrado edilizio, a rifunzionalizzare aree dismesse o impropriamente utilizzate, a migliorare la capacità di attrazione insediativa e a conferire una specifica identità urbana alle aree oggetto di intervento.

È previsto che siano realizzati attraverso un insieme organico e coordinato di operazioni, finalizzate all'innalzamento complessivo della qualità urbana, paesaggistica e dell'abitare, alla valorizzazione, alla rigenerazione del tessuto economico sociale e produttivo, nel rispetto delle dotazioni territoriali essenziali, secondo principi di sostenibilità economica sociale e ambientale. In particolare, essi possono consistere in interventi di conservazione, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione di edifici e ristrutturazione urbanistica, e possono interessare gli insediamenti residenziali, turistici e produttivi, o loro parti.

L'articolo 72 prevede che i Comuni, nell'elaborazione e attuazione degli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, debbano favorire forme di partecipazione, anche attraverso la stipula di accordi con i privati, e di concertazione tra operatori pubblici e privati attraverso procedure di evidenza pubblica aperte a tutti i soggetti interessati. È previsto che i piani attuativi di rigenerazione e riqualificazione possano essere di iniziativa pubblica o privata e prevedere la costituzione o il trasferimento dei diritti edificatori, in applicazione delle disposizioni in materia di perequazione, compensazione e premialità, nonché comportare la dichiarazione di pubblica utilità delle opere e l'urgenza e indifferibilità dei lavori.

L'articolo 73 detta, invece, le disposizioni riferite alle attività produttive ricadenti negli ambiti urbanizzati, prevedendo che i piani urbanistici debbano individuare e disciplinare gli ambiti urbanizzati caratterizzati da una concentrazione di attività produttive, al cui interno sono consentiti interventi di completamento, adeguamento e miglioramento delle dotazioni territoriali, nelle aree dismesse o impropriamente utilizzate interventi di riqualificazione e rigenerazione finalizzati ad ammodernare, razionalizzare e riorganizzare i complessi esistenti, con possibilità di incrementare la superficie utile lorda in connessione al raggiungimento dei requisiti definiti per le aree produttive ecologicamente attrezzate.



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Il Capo II, *Gli ambiti rurali*, è composto da undici articoli: il primo ne fornisce la definizione (articolo 74); il secondo indica gli obiettivi che la pianificazione degli ambiti rurali intende perseguire (articolo 75); il terzo riporta la classificazione dei suoli (articolo 76); il quarto indica gli interventi ammessi negli edifici esistenti (articolo 77); il quinto disciplina gli insediamenti rurali storici e l'edificato residenziale diffuso (articolo 78); il sesto le aree di insediamento produttivo di interesse storico culturale (articolo 79); il settimo disciplina la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale (articolo 80); l'ottavo gli edifici strumentali alla produzione (articolo 81); il nono gli interventi edilizi per il turismo rurale (articolo 82), il decimo contiene le disposizioni per gli interventi edilizi per il turismo sostenibile all'interno dell'ambito rurale (articolo 83), ed, infine l'undicesimo le disposizioni finalizzate ad assicurare la qualità del territorio rurale (articolo 84).

L'articolo 74 definisce gli ambiti rurali, come quelle porzioni di territorio caratterizzate dalla presenza di aree boscate; aree produttive destinate alla agricoltura, alla silvicoltura, alla zootecnia e alla acquacoltura; aree ad elevato grado di naturalità e con preponderanza di superfici non impermeabilizzate rispetto alle aree edificate; insediamenti rurali storici o consolidati, anche costituiti da elementi sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale e aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale; aree già caratterizzate dalla presenza di presistenze insediative riconosciute e organizzate in centri rurali; edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, suscettibili di interventi di riqualificazione e riutilizzazione per destinazioni d'uso compatibili e complementari; aree che, pur interessate dalla presenza di edificato diffuso, non costituiscono territorio urbanizzato e aree ricadenti nei paesaggi rurali storici.

Il secondo comma prevede che ricadono nell'ambito rurale – comunque – le porzioni di territorio esterne all'ambito urbanizzato.

L'articolo 75 definisce gli obiettivi che la pianificazione degli ambiti rurali deve perseguire, tra gli altri si possono ricordare: la promozione dello sviluppo di una agricoltura sostenibile, multifunzionale e che funga da presidio del territorio; il preservare i suoli ad elevata vocazione agricola, consentendo l'edificazione esclusivamente nel caso di dimostrata assenza di alternative localizzative e bilanciandola con l'esecuzione di interventi di compensazione ecologico-ambientale; la conservazione dei paesaggi rurali; il favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente ed, infine, limitare la frammentazione del territorio rurale ad opera di interventi non connessi all'attività agricola.

Il secondo comma stabilisce le modalità mediante le quali la pianificazione comunale persegue siffatti obiettivi: tramite il recupero dei paesaggi agropastorali storici; la disciplina delle costruzioni di strutture e attrezzature per la produzione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, dimensionandole in misura proporzionale alle esigenze delle aziende agricole; l'individuazione degli edifici presenti negli ambiti rurali e adibiti ad usi non agricoli, prevedendo disposizioni per il miglioramento igienico-sanitario e funzionale; lo stabilire indirizzi progettuali per la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti, per la riqualificazione delle aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale e mediante l'individuazione delle opere di sistemazione ambientale, in relazione alla struttura del territorio rurale e dei suoi caratteri



**REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

paesaggistici, da rendersi a carico delle aziende e dei privati negli interventi di nuova edificazione e negli interventi comportanti la perdita della destinazione d'uso agricola.

L'ultimo comma della disposizione in commento prevede, infine, che gli atti della pianificazione locale possano prevedere la realizzazione, negli ambiti rurali, di servizi, infrastrutture ed impianti che per la loro natura o per ragioni di interesse pubblico non possono essere localizzati altrove.

L'articolo 76 fornisce la classificazione dei suoli secondo una serie di classi di capacità d'uso dei suoli, differenziando le aree in ragione delle potenzialità produttive: suoli adatti all'agricoltura (Classi I, II, III; IV); suoli adatti al pascolo e alla forestazione (Classi V, VI, VII); suoli inadattati a utilizzazioni agro-silvo-pastorali (Classe VIII).

L'articolo 77 disciplina gli interventi ammissibili sull'edificato esistente, perseguendo il fine di limitare l'ulteriore consumo di suolo e di salvaguardare il valore ambientale, naturale e paesaggistico dei territori compresi negli ambiti rurali. In particolare, prevede che possano eseguirsi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservazione; per inderogabili motivi di staticità e di pubblica incolumità ammette la demolizione e ricostruzione in loco degli edifici non soggetti a vincolo culturale, nonché interventi di ristrutturazione edilizia ove previsti negli strumenti di pianificazione urbanistica locale ed, infine, sono consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, all'efficienza energetica, al ripristino delle condizioni rurali dei luoghi e al completamento di opere legittimamente autorizzate ma incompiute; mentre al fine di incentivare il miglioramento della qualità architettonica e la riqualificazione paesaggistica e urbanistica è ammesso anche l'ampliamento nel limite del 20 per cento del volume originario.

L'ultimo comma rinvia alle previsioni dello strumento urbanistico la possibilità di modificare le destinazioni d'uso degli edifici esistenti, con la precisazione che qualora si intenda attribuire all'immobile una destinazione residenziale debbano trovare applicazione le limitazioni previste per la nuova edificazione a fini residenziali.

L'articolo 78 prevede che gli atti di governo del territorio individuino, all'interno degli ambiti rurali, gli insediamenti storici e consolidati e quelli caratterizzati dalla presenza di edificato di tipo residenziale diffuso. In relazione ai primi – costituiti da centri rurali e da strutture insediative puntuali, elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio rurale – sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione e al recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche. Riguardo ai secondi – in genere limitrofi al territorio urbanizzato, caratterizzati dalla diffusione insediativa discontinua e dalla inadeguatezza delle dotazioni infrastrutturali – gli interventi consentiti attengono alla riqualificazione urbanistica e paesaggistica, da programmarsene mediante piani attuativi, al fine di assicurare che servizi e infrastrutture siano realizzati in coerenza con i caratteri di ruralità dell'insediamento, ed escludendo realizzazioni tipiche delle espansioni urbane, anche con ricorso a soluzioni tecnologiche puntuali e di rete. L'iniziativa può essere sia pubblica che privata.



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

L'articolo 79 stabilisce che gli atti di governo del territorio identificano all'interno dell'ambito rurale le aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale, ovvero quelle costituite da luoghi caratterizzati da forte identità, in relazione a fondamentali processi produttivi di rilevanza storica, riconoscibili come elementi dell'assetto territoriale storico consolidato.

In tali aree gli interventi devono tendere alla conservazione e recupero degli elementi essenziali e delle architetture storiche. Può altresì procedersi alla riqualificazione urbanistica, paesaggistica ed ambientale mediante l'approvazione di programmi di conservazione e valorizzazione.

L'articolo 80 disciplina la nuova edificazione a scopo residenziale, prevedendo che essa sia ammessa esclusivamente in favore degli imprenditori agricoli a titolo professionale e delle aziende agricole svolgenti effettiva e prevalente attività agricola. Di entrambe le categorie viene fornita una puntuale definizione ai fini dell'applicazione della legge, e fermo, prioritariamente, l'obbligo di procedere al recupero dei fabbricati esistenti.

È così imprenditore agricolo professionale (IAP) chi si dedica alle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, direttamente o in qualità di socio di società, per almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e ricava dalle stesse attività almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro. I suddetti requisiti sono ridotti della metà se l'imprenditore opera nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del citato regolamento (CE) n. 1257/1999. Sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo. L'imprenditore agricolo professionale deve essere in possesso di partita IVA agricola ed essere iscritto alla Camera di commercio.

L'azienda svolgente effettiva e prevalente attività agricola è, invece, definita come la società il cui oggetto sociale prevede l'esercizio esclusivo di attività agricole o che svolge le stesse in misura prevalente in termini reddituali.

Per gli interventi di nuova edificazione a fini residenziali è poi richiesta: 1) la diretta conduzione dell'attività agricola da parte di chi assumerà la residenza, da misurarsi con il numero di giornate lavorative spese all'interno dell'azienda; 2) la presentazione di un piano aziendale, redatto da un tecnico abilitato che certifichi il possesso dei requisiti; descriva gli interventi e il crono programma dei lavori; dimostri analiticamente la congruità del dimensionamento dell'edificazione programmata rispetto alle attività aziendali e l'esistenza di infrastrutture a servizio dell'edificio o la possibilità di realizzarle da parte del richiedente; 3) la presentazione di un atto di impegno da parte dell'avente diritto, alla quale è subordinata l'efficacia del titolo abilitativo, che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola per almeno dieci anni, e la trascrizione dell'atto presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

È previsto che non costituisca violazione degli impegni assunti l'uso della residenza da parte degli eredi dell'avente titolo o dei suoi familiari, l'abbandono della attività agricola per cause di forza maggiore o per esproprio per pubblica utilità, mentre, nel caso di imprenditore agricolo di nuova iscrizione o azienda di



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

nuova costituzione, è stabilito che, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, il piano aziendale debba dimostrare che l'attività prevista è idonea a soddisfare i requisiti elencati dalla disposizione.

L'articolo 81 regola le possibilità edificatorie relative agli immobili strumentali alla produzione, prevedendo che sia consentita all'imprenditore agricolo, anche non professionale, o alle aziende agricole, a condizione che l'attività sia in atto ed economicamente produttiva. Fermo prioritariamente l'obbligo di procedere al recupero dei fabbricati esistenti.

La norma precisa che i suddetti requisiti ricorrono allorché il richiedente rientri nei parametri stabiliti dall'Allegato A alla presente legge; sussista la sostenibilità economica dell'intervento dimostrata attraverso un adeguato piano aziendale e sia rispettata la superficie minima o il numero di capi minimi. Anche qui la possibilità di realizzare gli interventi è subordinata alla presentazione di un piano aziendale, mentre è previsto che costituiscano edifici strumentali alla produzione i fabbricati e gli impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla itticoltura, alla silvicoltura, alla trasformazione e valorizzazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo e all'ittiturismo.

È, infine, disciplinata la possibilità di realizzare annessi agricoli di limitate dimensioni per coloro che svolgono attività di produzione agricola o zootecnica destinata esclusivamente a fini personali e l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla presentazione di un atto di impegno.

Analogamente a quanto previsto per l'edificazione a fini residenziali, sono dettate disposizioni del tutto simili per l'utilizzo dei beni da parte degli eredi o familiari, ovvero nelle ipotesi di forza maggiore ed esproprio per pubblica utilità.

L'articolo 82 prevede che gli edifici esistenti, non più necessari all'esercizio dell'attività agricola o dismessi, possano essere utilizzati per l'esercizio del turismo rurale, e sugli stessi possano essere eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia, orientata a garantire la qualità del territorio rurale; interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e ampliamento nei limiti del 20 per cento del volume originario. È inoltre stabilito che il richiedente dovrà provvedere alla contestuale realizzazione delle opere infrastrutturali necessarie a garantire la qualità dell'abitare, anche con il ricorso a soluzioni tecnologiche puntuali e non di rete.

L'articolo 83 prevede che gli edifici esistenti, non più necessari all'esercizio dell'attività agricola o dismessi, di proprietà pubblica, possano essere utilizzati per l'esercizio del turismo rurale sostenibile, e sugli stessi possano essere eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia, orientata a garantire la qualità del territorio rurale; interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e ampliamento nei limiti del 10 per cento del volume originario nel rispetto delle tipologie originarie.

L'articolo 84 detta, in chiusura del Capo dedicato agli ambiti urbani, una serie di disposizioni volte ad orientare la realizzazione degli interventi da eseguirsi in ambito rurale verso criteri di qualità ambientale e



**REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

paesaggistica (coerenza con il contesto, rispetto della morfologia insediativa, contenimento degli scavi, utilizzo di tipologie, materiali, sistemi costruttivi e strutturali; completamento delle finiture).

È, infine, previsto che gli atti di governo del territorio non possano contenere prescrizioni in merito alle scelte agronomico-culturali delle aziende.

Il Capo III, *Gli ambiti di salvaguardia ambientale*, è composto da un unico articolo (l'articolo 85), nel quale è data la relativa definizione (sono ambiti di salvaguardia ambientale le porzioni di territorio che rivestono un particolare valore naturalistico, biotico o abiotico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività) e sono regolamentati gli interventi negli stessi ammissibili (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza alterazione dello stato dei luoghi e delle volumetrie preesistenti; realizzazione di pertinenze; interventi di prevenzione e tutela della salute e dell'incolumità pubblica; riqualificazione paesaggistica e ambientale, nonché quelli strettamente necessari all'esercizio dell'acquacoltura e di utilizzo produttivo del mare, degli stagni e dei fiumi; e, infine, interventi previsti nel piano di utilizzo dei litorali, alla condizione che le strutture siano di facile rimozione e che i parcheggi non comportino una alterazione permanente dello stato dei luoghi).

Il Capo IV, *Gli ambiti suscettibili di nuova urbanizzazione*, è composto da quattro articoli, rispettivamente dedicati agli ambiti di trasformazione (articolo 86); alla pianificazione degli ambiti di trasformazione (articolo 87); alla compensazione ecologica preventiva (articolo 88) e le disposizioni per le aree produttive ecologicamente attrezzate (articolo 89).

L'articolo 86 prevede che l'amministrazione comunale nella predisposizione del piano urbanistico comunale, esaminato il quadro conoscitivo relativo alle vocazioni dei suoli, alla presenza di beni culturali, paesaggistici, identitari, identifichi gli ambiti nei quali ammettere la realizzazione di nuovi insediamenti, non localizzabili in altre aree già urbanizzate e che non possano trovare attuazione mediante interventi di riqualificazione urbanistica e paesaggistica degli insediamenti esistenti

La disposizione individua le seguenti funzioni insediabili: residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza; turistico-ricettiva; artigianale; industriale; commerciale; direzionale; socio-sanitaria; dotazioni territoriali ulteriori rispetto a quelle essenziali di cui all'Allegato A alla presente legge. Le funzioni sono integrabili tra loro, con il superamento della rigida separazione delle destinazioni d'uso e della monofunzione degli insediamenti. La soddisfazione dei vari bisogni avviene secondo una programmazione temporale stabilita dall'ente locale e tramite l'approvazione di piani di iniziativa pubblica o privata.

È precisato che le aree incluse negli ambiti di trasformazione siano a tutti gli effetti assimilate agli ambiti rurali, e ne seguono la relativa disciplina, fino alla approvazione e convenzionamento, ove necessario, dei piani esecutivi. Ciò comporta che fino a tale momento, la mera identificazione quale ambito di trasformazione non ha effetti conformativi sulla proprietà e non attribuisce diritti edificatori.

L'articolo 87 disciplina la pianificazione degli ambiti di trasformazione, prevedendo che essa avvenga nel rispetto della programmazione temporale contenuta nel piano urbanistico comunale o intercomunale e



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

secondo le disposizioni previste per l'approvazione dei piani attuativi. Indica, quindi, gli obiettivi da perseguire (limitazione dell'ulteriore consumo di territorio; compensazione e mitigazione ambientale; conseguimento di più elevati livelli di qualità architettonica, edilizia e insediativa), e le soluzioni progettuali da adottare per il loro conseguimento (favorire misure di edilizia sostenibile, sicurezza del territorio, valorizzazione dei beni paesaggistici e identitari, eliminazione dei detrattori ambientali e paesaggistici).

L'articolo 88 disciplina la compensazione ecologica preventiva. Istituto finalizzato a garantire il riequilibrio del sistema conseguente alla riduzione del valore ambientale, dovuta a progetti di trasformazione di rilevante impatto, quale strumento mediante il quale il Comune impone al soggetto pubblico o privato misure tese al recupero dei suoli, alla realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti e a favorire la rinaturalizzazione e la formazione dei corridoi ecologici. In alternativa, è previsto che possano essere imposti al soggetto attuatore dell'intervento di trasformazione oneri economici aggiuntivi da utilizzare come compensazione del danno subito dalla collettività in seguito alla perdita delle funzioni ambientali del suolo dovuta alla sua impermeabilizzazione.

L'articolo 89 detta le disposizioni riferite alle aree produttive ecologicamente attrezzate, definendole come quelle dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente e organizzate in forme di gestione unitaria delle infrastrutture e dei servizi da parte di soggetti pubblici o privati al fine di assicurare elevate prestazioni ambientali.

La disposizione prevede che la Regione, con atto di indirizzo e coordinamento, definisca i criteri di localizzazione, gli obiettivi prestazionali e le forme di gestione unitaria delle infrastrutture e dei servizi.

Il Capo V, *Capacità insediativa, dotazioni territoriali e parametri urbanistico edilizi*, è composto da sei articoli, il primo dei quali dedicato alla determinazione dei fabbisogni quantitativi per le varie tipologie di intervento (articolo 90); il secondo è dedicato alle dotazioni territoriali essenziali (articolo 91); il terzo agli impianti, reti tecnologiche e infrastrutture (articolo 92); il quarto alle strutture e spazi, pubblici e ad uso pubblico, per servizi sociali (articolo 93); il quinto al concorso nella realizzazione delle dotazioni essenziali (articolo 94); il sesto detta i parametri urbanistico edilizi per gli ambiti urbanizzati e di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale (articolo 95).

L'articolo 90 prevede che nella determinazione dei fabbisogni quantitativi riferiti alle varie tipologie di intervento, il piano urbanistico persegue l'obiettivo di ridurre al minimo la trasformazione del suolo inedificato, assumendo come prioritari gli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbanistica e paesaggistica ricadenti negli ambiti urbanizzati.

È previsto che il piano debba dimensionare i differenti fabbisogni quantitativi e qualitativi riferiti ad un arco temporale almeno decennale, attraverso un'accurata analisi demografica e socio-economica retrospettiva, per un periodo di almeno venti anni. Le analisi dovranno riguardare le dinamiche abitative – familiari, quelle turistiche, distinguendo tra le varie tipologie di strutture ricettive (alberghiere, extra-alberghiere, residenze per vacanze e tempo libero), e si dovrà tener conto – sia in termini di occupazione del suolo che di consistenza edilizia – del trend demografico, delle previsioni di formazione di nuovi nuclei familiari e della



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

necessità di rifunzionalizzazione e di sostituzione del patrimonio edilizio inutilizzato o obsoleto; dovrà infine contenere il programma temporale per l'attuazione degli interventi e rispettare i parametri urbanistico ed edilizi dettati dalla legge.

L'articolo 91 disciplina le dotazioni essenziali, prevedendo che gli atti di pianificazione debbano garantire un'adeguata dotazione di impianti e reti tecnologiche, infrastrutture, strutture e spazi pubblici e ad uso pubblico. Tra le dotazioni essenziali sono annoverate quelle attinenti alla salute, assistenza sociale e sostegno delle famiglie; servizi e sicurezza pubblica e protezione civile; istruzione; fruizione del tempo libero, del verde pubblico, della cultura, sport e spettacolo; mobilità e accessibilità, trasporto delle persone e delle merci e collettivo, infrastrutture immateriali a rete; godimento del paesaggio, del patrimonio storico-artistico culturale e dell'ambiente; esercizio della libertà di religione e di espressione etico-sociale, di associazione a fini comunitari e culturali; servizio abitativo ed edilizia residenziale sociale.

Gli atti di pianificazione territoriale dovranno individuare aree pubbliche o ad uso pubblico destinate ad ospitare servizi di interesse collettivo di scala locale ubicati in edifici (Se); aree pubbliche o ad uso pubblico attrezzate per lo svago e lo sport, con previsione di limitati volumi di servizio (Sv); aree pubbliche o ad uso pubblico idonee al parcheggio dei veicoli o al servizio della ciclabilità (Sp).

Le quantità minime di dotazioni essenziali, da rispettare in sede di pianificazione comunale o intercomunale, sono stabilite dall'Allegato A alla presente legge.

L'articolo 92 stabilisce che gli atti di pianificazione prevedano che gli insediamenti siano dotati di impianti, reti tecnologiche e infrastrutturali tese ad assicurare adeguate condizioni igienico sanitarie e migliorare la qualità urbana degli insediamenti, procedendo alla individuazione delle aree più idonee alla localizzazione degli impianti e delle reti tecnologiche di rilievo comunale e sovra comunale.

L'articolo 93 dispone che il piano comunale o intercomunale debba prevedere aree, pubbliche e ad uso pubblico, da destinare alla realizzazione di strutture e spazi per servizi sociali, necessari a soddisfare i bisogni, nonché a favorire lo sviluppo dell'individuo e della comunità, a migliorare la qualità della vita individuale e collettiva.

L'articolo 94 prevede che alla realizzazione delle dotazioni territoriali possano concorrere i soggetti attuatori degli interventi previsti dai Piani urbanistici, comunali e intercomunali, e oggetto di pianificazione attuativa. Il soggetto attuatore dovrà provvedere al reperimento e alla cessione al Comune delle aree necessarie, anche a seguito di operazioni di compensazione; alla realizzazione delle infrastrutture relative alle opere di urbanizzazione al servizio dei nuovi insediamenti; alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e alla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo le previsioni della convenzione urbanistica, mentre l'area privata sarà assoggettata all'uso pubblico, nonché alla monetizzazione delle aree nei casi di impossibilità a reperire le quantità di aree idonee all'interno del comparto oggetto di intervento. È anche previsto che la realizzazione diretta delle dotazioni territoriali ad opera del soggetto attuatore comporti lo scomputo degli oneri concessori e l'acquisizione delle aree da parte del Comune.



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

L'articolo 95 rimanda all'Allegato A alla presente legge la determinazione dei parametri urbanistico edilizi da rispettare - in sede di pianificazione comunale o intercomunale – nella programmazione degli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale, con riferimento ai parametri abitativi, alle densità edificatorie, alle dotazioni essenziali minime da soddisfare.

Il Capo VI, *Ulteriori norme per la formazione dei piani*, contiene quattro articoli rispettivamente dedicati alle fasce e zone di rispetto a tutela della sicurezza e dell'incolumità (articolo 96), a tutela dei territori costieri, dei fiumi e dei laghi (articolo 97), a tutela dei corpi idrici (articolo 98), e riferite al vincolo idrogeologico (articolo 99).

L'articolo 96 contiene alcune disposizioni riferite alle fasce di rispetto: stradale (da applicarsi sia all'interno che all'esterno dei centri abitati, in armonia con quanto previsto dal Codice della Strada); ferroviaria; cimiteriale e aeroportuale, dettando, per ognuna di essa specifiche disposizioni.

L'articolo 97 detta le disposizioni relative alle fasce di rispetto dei: territori costieri (fissata ai sensi dell'articolo 142, primo comma lettera a) del D.Lgs 42 del 2004, in 300 metri dalla linea di battigia marina, e fatta oggetto di integrale conservazione); fiumi, ricompresi nell'apposito elenco approvato dalla Giunta regionale, tra quelli iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici; laghi naturali e invasi artificiali; all'interno del perimetro delle zone umide incluse nell'elenco di cui al D.P.R. 13 marzo 1976, n. 448 e isole minori, con esclusione di Sant'Antioco, La Maddalena e San Pietro.

All'interno delle fasce e delle aree così elencate è sancito il divieto assoluto di nuova edificazione. Tuttavia i commi successivi precisano le porzioni escluse dal vincolo di in edificabilità e gli interventi che in ogni caso sono ammessi anche in tali ambiti soggetti all'inedificabilità.

L'articolo 98 estende il divieto di nuova edificazione nelle fasce di rispetto riferite a ulteriori corpi idrici, puntualmente indicati dalla disposizione.

L'articolo 99, infine, prevede che Il Piano Urbanistico Comunale o Intercomunale, riporti nella cartografia di piano, con funzione ricognitiva, la perimetrazione vigente del vincolo idrogeologico.

Il Titolo IV, *Ulteriori atti di governo del territorio*, è composto da sei articoli, rispettivamente dedicati al piano aeroportuale (articolo 100), al piano regolatore del porto di interesse regionale (articolo 101); alle sue varianti tecnico-funzionali (articolo 102); alla localizzazione e ampliamento dei porti di interesse regionale (articolo 103); alle varianti al Piano delle aree industriali di dimensione sovracomunale (articolo 104); al piano del parco e delle riserve naturali (articolo 105).

L'articolo 100 prevede che la pianificazione degli aeroporti segua le disposizioni del Codice della navigazione, e attui le previsioni del piano generale e di quello regionale dei trasporti.

L'articolo 101 rinvia, per quanto attiene ai piani dei porti di interesse nazionale ed internazionale alle previsioni della Legge 28 gennaio 1994, n. 84, prevedendo comunque che debbano essere redatti in coerenza con il Piano paesaggistico regionale, con il Piano di assetto idrogeologico e con il Piano di gestione del rischio dalle alluvioni.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Per i porti di interesse regionale, compresi gli approdi e porti turistici, è previsto che il piano debba essere predisposto nel rispetto degli indirizzi, direttive e prescrizioni contenute nel Piano Paesaggistico Regionale e delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale o Intercomunale. Tale piano ha il compito di definire le scelte strategiche di sviluppo spaziale e funzionale dell'area portuale, delimitando l'assetto complessivo del porto e individuando le aree destinate alla produzione industriale, all'attività cantieristica, di servizio passeggeri, alla pesca, e le aree destinate alla nautica da diporto, ai relativi servizi commerciali e turistici e la relativa destinazione funzionale.

I commi successivi disciplinano puntualmente il procedimento di approvazione del Piano portuale di interesse regionale, coordinandolo con le procedure dettate dal Codice dell'Ambiente in materia di valutazione ambientale strategica. La competenza all'adozione del piano è rimessa al consiglio comunale, mentre l'approvazione definitiva è di competenza della Giunta regionale.

È, infine, previsto che le varianti al piano portuale regionale siano approvate con la medesima procedura, salvo quelle tecnico funzionali per le quali l'articolo 115 ne detta una specifica.

L'articolo 102 prevede che siano varianti tecnico-funzionali quelle che riguardano interventi di adeguamento tecnico-funzionali del porto e delle relative strutture e che non comportino la modifica delle funzioni portuali; né l'incremento in misura maggiore del 2% della superficie complessiva degli specchi acquei individuati nel piano regolatore portuale; né opere soggette alle procedure di valutazione di impatto ambientale o a valutazione di incidenza.

È previsto che sulla natura di variante tecnico-funzionale si pronunci l'Assessorato regionale competente in materia di Lavori pubblici, sentito l'Assessorato competente in materia di governo del territorio.

L'articolo 103 disciplina l'ipotesi in cui si renda necessario procedere alla realizzazione di nuovi porti o all'ampliamento di quelli esistenti e ciò renda necessario modificare il Piano o Paesaggistico Regionale o il Piano Urbanistico Comunale, o intercomunale; in tal caso, è previsto che si proceda mediante accordo di pianificazione.

L'articolo 104 disciplina le varianti al Piano delle aree industriali di dimensione sovra comunale, prevedendo che esse siano predisposte dal Consorzio industriale nel rispetto delle previsioni del Piano Paesaggistico regionale e del Piano di assetto idrogeologico. La variante al Piano, ove comporti modifiche al perimetro consortile, può essere elaborata sulla base di un accordo di copianificazione tra i Comuni facenti parte del Consorzio e la Regione. L'adozione è rimessa all'ente che subentra alle Province nella composizione del Consorzio, che dovrà provvedervi nel termine di sei mesi. La disposizione disciplina il procedimento di approvazione, coordinandolo con le norme dettate dal Codice dell'Ambiente in materia di valutazione ambientale strategica.

L'articolo 105 detta le disposizioni riferite al Piano del parco e delle riserve naturali previste dalla Legge regionale 7 giugno 1989, n. 31, stabilendo che esso rappresenta lo strumento di tutela dei valori naturali, ambientali, storico culturali, demo-antropologici e degli ecosistemi presenti nel parco, contenga la disciplina



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

dell'organizzazione del territorio in relazione agli usi compatibili, suddividendolo in base al diverso grado di protezione.

La norma detta i contenuti, ne disciplina la procedura, prevedendo che esso sia predisposto in coerenza con il piano Paesaggistico regionale e con il Piano di assetto idrogeologico, dall'organismo gestore del parco, mentre é adottato ed approvato dalla Giunta regionale.

Il Titolo V, Disposizioni transitorie e finali, contiene nove articoli, dedicati rispettivamente all'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti (articolo 106); alla conclusione dei procedimenti in itinere (articolo 107); all'adeguamento della disciplina urbanistica locale (articolo 108); al rinvio alle norme statali (articolo 109); alle abrogazioni (articolo 110); alla clausola valutativa (articolo 111); alle modifiche legislative in materia di governo del territorio (articolo 112); alla norma finanziaria (articolo 113) e, in conclusione, all'entrata in vigore della legge (articolo 114).

L'articolo 106 prevede che i Comuni, fino all'approvazione dei nuovi atti di pianificazione ai sensi delle nuove disposizioni, danno attuazione alle previsioni contenute nei vigenti strumenti urbanistici generali, nel rispetto delle disposizioni di salvaguardia previste dagli atti di pianificazione sovraordinata, fatto salvo quanto stabilito per il mancato adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e salva l'immediata applicazione nelle zone omogenee E delle disposizioni in materia di trasformazioni ammesse negli ambiti rurali, e l'applicazione delle disposizioni in materia di fasce e zone di rispetto di cui alla presente legge.

L'articolo 107 prevede che gli strumenti urbanistici generali e attuativi adottati prima dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni siano approvati nel rispetto di quelle vigenti alla data di adozione e che, ai fini dell'approvazione, si applichino le nuove norme procedurali.

L'articolo 108 prevede che i Comuni dotati di programma di fabbricazione, Piano Regolatore Generale o Piano Urbanistico Comunale approvato ai sensi della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45, adottano il Piano Urbanistico, comunale o intercomunale, entro trentasei mesi dall'entrata in vigore della presente legge. Decorso inutilmente i predetti termini, sono tenuti ad approvare il piano ai sensi delle nuove disposizioni entro un analogo termine di trentasei mesi, decorso il quale la Regione esercita l'intervento sostitutivo.

Non è soggetto a limiti temporali, invece, l'adeguamento dei piani urbanistici di quei Comuni che hanno già adeguato il proprio strumento di pianificazione generale alle disposizioni del Piano Paesaggistico regionale.

L'articolo 109 contiene una disposizione di rinvio, per quanto non espressamente disciplinato, alle disposizioni in materia emanate dallo Stato.

L'articolo 110 contiene l'elencazione delle disposizioni abrogate, mentre l'articolo 125 prevede che la Giunta Regionale debba informare periodicamente il Consiglio regionale dello stato di attuazione della legge, mediante relazione illustrativa di cui la norma precisa dettagliatamente i contenuti.

L'articolo 111 contiene la clausola con le disposizioni in merito alla valutazione dello stato di attuazione della presente legge. In particolare, La Giunta regionale informa il Consiglio regionale in merito ai risultati ottenuti



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

nell'adeguamento dei Piani Urbanistici al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico, nel contenimento dell'uso del suolo; ai meccanismi di perequazione, compensazione e incrementi volumetrici; ai contributi regionali stanziati ed effettivamente utilizzati per la formazione dei piani urbanistici; all'attivazione di interventi sostitutivi da parte della Regione.

L'articolo 112 prevede che le modifiche legislative alle disposizioni in materia di governo del territorio debbano essere apportate mediante disposizione espressa, che incida sul testo della legge, al fine di assicurare l'unitarietà del corpo normativo.

L'articolo 113 contiene la norma finanziaria con particolare riguardo a quanto previsto dall'articolo 17.

L'articolo 114, infine, fissa l'entrata in vigore delle nuove disposizioni nel giorno successivo alla pubblicazione della Legge sul BURAS.