



Integrazione della deliberazione della Giunta regionale n. 16/3 del 24 aprile 2007.

Indirizzi applicativi del Piano Paesaggistico Regionale.

Si rende necessario richiamare, a favore di ogni utile procedura istruttoria dei Comuni e dell'Ufficio regionale, una interpretazione normativa riguardante l'applicazione del secondo capoverso del comma 2 lett. a) dell'articolo 15 in relazione a quanto previsto dall'articolo 90, comma 3, delle N.T.A. del PPR.

Va inizialmente precisato che l'articolo 6 della L.R. n. 8/2004 a cui fa riferimento il secondo capoverso del citato comma 2 lett. a) dell'articolo 15 delle N.T.A. concreta l'obiettivo di ridurre e contenere le volumetrie degli insediamenti turistici in zona F con particolare riferimento alla fascia dei 2000 m dalla battigia o 500 per le isole minori, ed ha carattere meramente transitorio – come quello di tutta la L.R. n. 8/2004 – dettata dall'assenza di pianificazione paesaggistica e costruita per facilitare il passaggio dalla vecchia disciplina alla nuova, che trova nel Piano Paesaggistico il nuovo quadro di riferimento.

Infatti nonostante tale prescrizione fosse vigente anteriormente alla L.R. n. 8/2004 in applicazione del Decreto Floris, veniva registrato in alcuni ambiti territoriali un superamento di detto limite del 50% delle volumetrie programmate nella fascia di cui sopra.

La norma dunque, oltre a ripristinare e confermare detta prescrizione, propone nella fase di provvisoria salvaguardia e successivamente in fase transitoria, di non considerare fattispecie ammissibili e realizzabili quelle che, se pur dotate di convenzione efficace al 10.8.2004 e con reticolo stradale realizzato, si trovano con volumetrie in eccedenza rispetto al limite del 50% autorizzabile.

Pertanto la funzione dell'articolo 6 della L.R. n. 8/2004 così come trasferito al comma 2 dell'articolo 15 delle N.T.A. è esclusivamente quello di congelare ogni possibile e ulteriore incremento dell'indice massimo prescritto per queste zone al fine di contenere ed impedire un'ulteriore compromissione di aree già densamente urbanizzate.

La prescrizione di cui all'articolo 90, comma 3, richiamata dall'articolo 20, comma 2, punto 2 lettere a) e b) al contrario, prevede con riferimento a insediamenti turistici già esistenti, interventi di riqualificazione, riuso e trasformazione da attuarsi anche tramite incremento volumetrico fino al 25% dell'esistente per le necessarie integrazioni funzionali e dietro concrete compensazioni paesaggistiche.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

In tal caso si ritiene che la prescrizione non sia collegabile con quanto riportato dall'articolo 6 della L.R. n. 8/2004 in quanto la prima si riferisce al compendio delle opere esistenti mentre la seconda si riferisce a eventuali nuovi volumi che eccedono un limite generale posto dalla legge.

In tal senso l'Assessorato dell'Urbanistica ha provveduto a richiedere ad ogni Comune interessato, una ricognizione complessiva sullo stato di attuazione della prescrizione di cui al citato articolo 6 della L.R. n. 8/2004, al fine di potere valutare in sede istruttoria, gli interventi ammissibili da quelli non più realizzabili.

L'ammissibilità degli incrementi volumetrici previsti all'articolo 20 comma 3 non è dunque combinata ai vincoli volumetrici di cui al citato articolo 6, ma operano autonomamente anche in ragione di quanto la stessa legge n. 8/2004 prevede all'articolo 4 comma 2, quando sospende l'applicazione del comma 2 dell'articolo 10bis della L.R. n. 45/1989 fino all'approvazione del PPR.

Ne consegue che a partire dal 7.9.2006, data di approvazione del PPR, l'articolo 10bis trova applicazione in Sardegna ivi compreso quanto previsto alla lettera h) comma 2 ove viene richiamata la possibilità per i preesistenti insediamenti ricettivo-alberghieri, nel rispetto degli strumenti urbanistici comunali, incrementi volumetrici non superiori al 25% per attività di ristrutturazione e di razionalizzazione degli stessi, perfino per quelli localizzati entro la fascia di massima tutela dei 300 m dalla linea di battigia o 150 m per le isole minori.

Vale la pena precisare che il rispetto degli strumenti urbanistici comunali si riferisce evidentemente alla possibilità che questi interventi dispongano, nell'ambito del proprio comparto urbanistico, di volumetrie residue ancora disponibili, senza le quali anche detti incrementi risulterebbero inammissibili.

In linea generale dunque non risulta compatibile con lo spirito delle norme, subordinare gli interventi di cui al comma 2, punto 2 lettere a) e b) dell'articolo 20 delle N.T.A. a quanto previsto dall'articolo 6 della L.R. n. 8/2004 essendo esplicito nel citato articolo 20 il riferimento alle "aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi". Mentre a conferma del carattere transitorio dell'articolo 6 della L.R. n. 8/2004, è la considerazione che l'impedimento di nuovi volumi se eccedenti il 50% del programmato, agirebbe non solo nella fascia dei 2000 metri dalla battigia o 500 per le isole minori, ma anche oltre. Ciò sarebbe in contrasto con quanto fatto salvo dalla medesima disciplina della L.R. n. 8/2004.

Va richiamato in questa sede che il citato incremento volumetrico "fino al 25%" è da applicarsi nella sua graduabilità fino a detto limite e non in via parametrica e fissa.

La graduazione è evidentemente valutabile in ragione dei nuovi valori paesaggistici che la riqualificazione proposta è in grado di salvaguardare secondo le indicazioni contenute al punto 7



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

degli indirizzi applicativi del Piano Paesaggistico Regionale allegati alla deliberazione della Giunta regionale del 24 aprile 2007 n. 16/3.

Viene da più parti posto il quesito su quali beni paesaggistici agisce il vincolo di cautela delle fasce di rispetto.

Premesso che gli obiettivi del PPR sono quelli di tutela di tutti i beni paesaggistici presenti in Sardegna appartenenti alle categorie specificate nell'allegato 3 del PPR, la questione si pone nel periodo transitorio dall'approvazione del PPR all'adeguamento dei PUC, relativamente alla interpretazione di ciò che si intende per tipizzazione e individuazione cartografica, previsti dalla norma ai fini della salvaguardia e gestione dei vincoli nelle fasce di rispetto.

Nella considerazione che la puntuale identificazione cartografica dei beni dipende dalle dimensioni dei beni stessi e dalle scale a cui si rappresentano, al fine di determinazione e certezza nell'applicazione delle norme si considera che in fase di prima applicazione del vincolo, fino all'adeguamento del PUC al PPR, all'individuazione dei beni paesaggistici concorrono le conoscenze desumibili:

- a) dalle cartografie del PPR in scale al 25:000 e registri dei beni della banca dati collegata al mosaico;
- b) dalla C.T.R. al 10:000;
- c) dalle cartografie allegare agli strumenti urbanistici comunali.

Dal momento dell'approvazione del PPR su i beni individuali e tipizzati nelle cartografie di cui sopra scatta il vincolo cautelare della fascia di rispetto dei cento metri.

Per la gestione di tale vincolo si rimanda alle circolari allegare alle deliberazioni della Giunta n. 16/3 del 24 aprile 2007 e n. 4/28 del 22 gennaio 2008.

Infine posto che le aree sottese al perimetro del centro matrice sono classificate bene paesaggistico nella loro estensione complessiva in qualità di aree caratterizzate da insediamenti storici, la questione deve essere risolta dalla gestione combinata dei vincoli previsti per l'edificato di carattere residenziale privato con quelli delle pertinenze degli edifici e manufatti di valenza storico culturale "normalmente pubblici", di cui all'art. 48 comma 1, lett. a).

Posto che in regime transitorio, negli edifici residenziali privati del centro matrice sono consentiti, senza necessità di acquisire autorizzazione paesaggistica, interventi volti esclusivamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia mentre interventi diversi quali la riqualificazione devono essere autorizzati secondo le procedure di cui al DPCM 12.12.2005, ne deriva che la tutela all'interno delle fasce di rispetto dei cento metri dei beni paesaggistici qualora interamente ricadente all'interno del centro matrice è assicurata dalle procedure di cui al DPCM 12.12.2005.