



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Regione Autonoma della Sardegna  
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale  
Prot. Uscita del 26/07/2016  
nr. 0029294 *D.G.*  
Classifica XII.1.2  
04-02-00

Prot. n.

Cagliari, 26 LUG. 2016



> COMUNE di OLBIA  
Via PEC

**Oggetto: Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Parere in merito alla individuazione delle "aree di particolare valore paesaggistico" previste dall'articolo 38, comma 1, per la concessione del credito volumetrico.**

Con propria nota n. 45309 del 13.05.2016 (protocollo RAS n. 19380/PIAN del 16.05.2016) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito alle procedure e alle modalità di individuazione delle "aree di particolare valore paesaggistico" previste dall'articolo 38, comma 1, della legge regionale n. 8 del 2015, ai fini dell'applicazione del successivo articolo 39, che al comma 13 prevede l'impossibilità della demolizione e ricostruzione in loco nelle aree di "particolare valore paesaggistico" individuate ai sensi del citato articolo 38, comma 1.

Trattandosi di tematica affrontata in diverse altre occasioni, si trasmette unitamente alla presente, copia di un precedente parere rilasciato ad altra amministrazione comunale.

**Il Direttore Generale**

Dott.ssa Elisabetta Neroni

Dir. Serv. Pian. Ing. Antonio Sanna  
R.S./ F.I. Ing. Giorgio Speranza





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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Prot. n. 17244 / DG

Cagliari, 29.04.2016

> COMUNE DI SAN TEODORO  
PEC

**Oggetto: Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Articolo 38. Parere in merito alla individuazione delle "aree di particolare valore paesaggistico" previste dall'articolo 38, comma 1, per la concessione del credito volumetrico.**

Con propria nota n. 5766 del 22.03.2016 (protocollo RAS n. 17001/DG del 27.04.2016) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito alle procedure e alle modalità di individuazione delle "aree di particolare valore paesaggistico" previste dall'articolo 38, comma 1, della legge regionale n. 8 del 2015.

Con il primo quesito, il Comune chiede, in particolare, quale sia la corretta definizione delle "aree di particolare valore paesaggistico", atteso che la loro individuazione risulta imprescindibile non solo per la concessione del credito volumetrico previsto dai commi 2 e 3 dello stesso articolo 38, ma anche per la verifica delle condizioni di esclusione dell'applicabilità delle disposizioni di cui all'articolo 39.

Si osserva, in primo luogo, che nell'articolo 38 della legge regionale n. 8 del 2015 non è prevista alcuna specifica ulteriore indicazione in merito alla definizione di "aree di particolare valore paesaggistico", fermo restando con la parola "particolare" si è inteso, evidentemente, non riferirsi genericamente alle aree vincolate paesaggisticamente ex lege, con provvedimento ministeriale o in sede di pianificazione paesaggistica regionale.

Il comma 3 dell'articolo citato, del resto, attribuisce all'amministrazione comunale il compito di individuare, in sede di redazione dello strumento urbanistico generale o di una sua variante, gli edifici che si trovano nelle condizioni previste dal comma 1.

Ne consegue, pertanto, che con deliberazione del consiglio comunale potranno, a titolo esemplificativo, certamente essere incluse nelle aree di "particolare valore paesaggistico" le porzioni di territorio vincolate paesaggisticamente ai sensi dell'articolo 142 del decreto legislativo n. 42 del 2004, e tra esse certamente quelle per le quali sussiste un vincolo di inedificabilità assoluta (peraltro riconducibili alla previsione di cui alla lettera e del comma 1), quelle eventualmente individuate ai sensi dell'articolo 19, lettera h), della legge regionale n. 45 del 1989.

Con il secondo quesito, il Comune chiede quale sia, in mancanza di PUC, la procedura da applicare per l'individuazione delle aree previste dall'articolo 38, comma 1, e, in particolare, se nelle ipotesi di variante allo strumento urbanistico, eventualmente anche su richiesta del privato interessato, come previsto dal comma 3



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

dell'articolo 38, debbano seguirsi tutte le procedure previste dagli articoli 20 e 21 della legge regionale n. 45 del 1989 e, eventualmente, dell'articolo 9 della legge regionale n. 28 del 1998.

Sul punto si osserva che il comma 3 dell'articolo 38 non introduce procedure differenti da quelle ordinarie, previste dagli articoli 20 e 21 della legge regionale n. 45 del 1989.

In merito alla procedure previste ai fini dell'applicabilità dell'articolo 38 si rileva che la scelta del legislatore regionale deriva dalla consapevolezza che l'individuazione degli edifici da delocalizzare e della area c.d. di atterraggio unitamente alla concessione di un significativo "bonus volumetrico", sono espressione del potere pianificatorio, con conseguente pubblicità degli atti e rispetto degli obblighi di partecipazione.

Tale lettura è avvalorata dal successivo articolo 39, che prevede una procedura semplificata – senza variante – per la concessione di un credito volumetrico "una tantum" del 15%, solo in caso di ricostruzione all'interno dello stesso lotto, già urbanizzato e di piccole dimensioni (non superiori a 500 metri quadri) o nei quali insiste una volumetria limitata (non superiore a 2000 metri cubi), in considerazione del fatto che simili operazioni sono riconducibili all'attività edilizia e non a quella pianificatoria, dal momento che le aree nelle quali far ricadere il bonus volumetrico sono già individuate come trasformabili nello strumento urbanistico.

**Il Direttore Generale**

Dott.ssa Elisabetta Neroni

Dir. Serv. Pian. Ing. Antonio Sanna

R.S./ F.I. Ing. Giorgio Speranza