



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. **7298/D.G.**
Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 22/02/2017
nr. **0007298**
Classifica XII.1.2
04-02-00

Cagliari, **22 FEB. 2017**

> UNIONE COMUNI D'OGLIASTRA
PEC



Oggetto: Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Articolo 31. Parere in merito alla ammissibilità di un intervento di incremento volumetrico ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015, su un edificio preesistente di zona B all'interno della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, la cui originaria destinazione residenziale sia stata mutata in struttura ricettiva in data successiva all'entrata in vigore della legge regionale n. 8 del 2015.

Con propria nota prot. n. 724 del 13.02.2017 l'Ente in indirizzo chiede se sia ammissibile un intervento di incremento volumetrico ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015, su un edificio preesistente di zona B all'interno della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, la cui originaria destinazione residenziale sia stata mutata in struttura ricettiva in data successiva all'entrata in vigore della legge regionale n. 8 del 2015.

Si premette, anzitutto, che i pareri rilasciati dalla scrivente Direzione Generale non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Si precisa, altresì, che la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta. Pertanto, ferma la competenza del Comune all'assunzione delle proprie determinazioni, si rappresenta quanto segue.

In merito alla localizzazione dell'edificio rispetto alla zona urbanistica e alla linea di battigia marina, il comma 3 dell'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015 consente gli incrementi volumetrici previsti dal comma 1, anche *"nelle strutture localizzate nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina purché ricadenti nelle zone urbanistiche omogenee A e B"*.

In merito alle condizioni di ammissibilità degli interventi di incremento volumetrico si evidenzia che l'articolo 34 della citata legge regionale, ne esclude la ricorrenza ove gli interventi di incremento volumetrico riguardino *edifici* e nelle unità immobiliari *"completati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, come risultante dalla comunicazione di fine lavori o da perizia giurata di un tecnico abilitato che attesti il completamento dell'ingombro volumetrico con realizzazione delle murature perimetrali e della copertura"*.

La disposizione da ultimo richiamata, in sostanziale continuità con la precedente analoga previsione contenuta nella legge regionale n. 4 del 2009, mira a limitare gli interventi agli organismi esistenti, ossia compiuti nel loro ingombro volumetrico, con realizzazione delle murature perimetrali e della copertura. La



**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

ratio della norma deve essere, quindi, interpretata nel senso di non rendere ammissibili gli interventi *de qua* in assenza di un volume esistente alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 8 del 2015, cui parametrare il richiesto incremento. Non sono, per contro, presenti limitazioni all'ammissibilità connesse alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare o dell'edificio esistente alla data di entrata in vigore della legge predetta, dovendosi in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione degli interventi farsi riferimento alla destinazione esistente alla data dell'istanza.

Nel caso, quindi, in cui alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 8 del 2015 sia stato completato l'ingombro volumetrico, una modifica della destinazione d'uso non determina, di per sé, l'inammissibilità dell'intervento di incremento volumetrico.

Per completezza espositiva si richiama l'articolo 36, comma 8, della suddetta legge regionale che recita *"L'unità immobiliare ad uso residenziale risultante dall'incremento volumetrico previsto dall'articolo 30 ricompresa nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C, può essere frazionata solo se la più piccola delle unità derivate ha una superficie lorda superiore a 70 metri quadri. Negli altri casi l'incremento volumetrico non può essere utilizzato per generare ulteriori unità immobiliari e non può essere alienato separatamente dall'unità che lo ha generato; il vincolo di non alienazione ha durata decennale ed è trascritto nei registri immobiliari"*. Ciò in quanto l'applicazione dell'ultimo periodo del comma sopra riportato trova applicazione anche per le unità immobiliari "incrementate" a seguito dell'esecuzione degli interventi di cui all'articolo 31, per cui l'incremento volumetrico non sarà suscettibile di frazionamento dal momento che gli incrementi volumetrici integrano l'unità immobiliare originaria, con conseguente impossibilità di differente e autonoma destinazione d'uso.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni