



REGIONE AUTONOMA 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 22/11/2017

Prot. n. nr. 0045142 / D.G.

Classifica XII.1.2
04 - 02 - 00



Cagliari, 22 NOV. 2017

> COMUNE DI LOTZORAI
PEC

Oggetto: Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Articolo 31. Parere in merito alla ammissibilità di un intervento di incremento volumetrico di una struttura turistico-ricettiva localizzata in zona F "Turistica" e parzialmente ricadente nei 300 metri dalla linea di battigia marina.

Con propria nota n. 3459 del 11.07.2017 (nostro protocollo n. 27577 del 12.07.2017) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito all'applicazione dell'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015 relativamente alla ammissibilità di un intervento di incremento volumetrico di una struttura turistico-ricettiva localizzata in zona F "Turistica" del PRG vigente e parzialmente ricadente nei 300 metri dalla linea di battigia marina.

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.

Con il primo quesito chiede, in particolare, se sia possibile un intervento di incremento volumetrico ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015, in una struttura alberghiera presente in zona F nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina.

In merito si osserva che i commi 1 e 3 del citato articolo 31 escludono esplicitamente l'applicazione generalizzata (o indistinta) dell'incremento volumetrico nelle strutture alberghiere presenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina. Tali commi prevedono, infatti, che:

- "Ai fini della riqualificazione e dell'accrescimento delle potenzialità delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive ricadenti nelle zone urbanistiche omogenee A, alle condizioni di cui al primo periodo del comma 2 dell'articolo 30, B, C, F e G, purché al di fuori della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina" (comma 1);
- "Gli interventi di cui al comma 1 sono ammessi anche nelle strutture localizzate nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina purché ricadenti nelle zone urbanistiche omogenee A e B o nelle aree individuate ai sensi dell'articolo 10-bis, comma 2, lettera a), della legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche e integrazioni" (comma 3).

Il comma 1 esclude quindi dall'applicazione della norma le strutture ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina mentre il successivo comma 3 consente gli interventi nella fascia dei 300 metri solo nelle aree individuate ai sensi dell'articolo 10-bis, comma 2, lettera a), della legge regionale n. 45 del 1989, che sono rappresentate unicamente dalle zone urbanistiche A e B, nonché dalle zone C, D e G contermini



**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

agli abitati, dei Comuni che si sono storicamente sviluppati nelle aree contermini al mare.

Relativamente, invece, alla possibilità di utilizzare le volumetrie esistenti nei 300 metri dalla linea di battigia marina per generare volumetrie fuori dalla fascia stessa, si richiama la deliberazione della Giunta Regionale n. 36/12 del 14.07.2015 che recita *"Nel caso di complessi di immobili adibiti a struttura turistico-ricettiva, in parte ricadenti all'interno della fascia dei 300 metri, ai fini dell'ammissibilità dell'intervento lo stesso dovrà riguardare unicamente i corpi di fabbrica situati oltre la predetta fascia, e ai fini della determinazione dell'incremento volumetrico non potranno essere utilizzati i volumi localizzati all'interno della stessa"*.

Con il secondo quesito si chiede se sia possibile un intervento di incremento volumetrico ai sensi del citato articolo 31 nei fabbricati *"realizzati dopo l'entrata in vigore della legge regionale n. 8 del 2015"*.

La risposta è negativa stante il tenore letterale dell'articolo 34 della legge regionale n. 8 del 2015 che recita esplicitamente: *"Gli interventi di cui al presente capo non sono ammessi ... b) negli 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"*.

Il Direttore Generale
Ing. Antonio Sanna

D.S. Alessandro Pusceddu
R.S./F.I. Ing. Giorgio Speranza