



C O M U N E D I B A R R A L I

C.A.P. 09040

PROVINCIA SUD SARDEGNA
Tel. 0709802631 - 0709802445 -- FAX 0709802535

Via Cagliari n° 9

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGI

(L.R. n° 23/85 - L.R. n° 8/2015)

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 04.04.2022

Sommario		Pag.
Articolo 1	Oggetto del regolamento	3
Articolo 2	Ambito di applicazione	3
Articolo 3	Interventi di ampliamento e recupero disciplinati dalla L.R. 8/2015	3
Articolo 4	Frazionamento e mutamento di destinazione d'uso di immobili di cui all' art. 15 quater L.R. 23/85 così come introdotto dall'art art. 12 comma 6 della L.R. 8/2015	4
Articolo 5	Definizione dei valori della monetizzazione	5
Articolo 6	Utilizzo e aggiornamento degli importi di monetizzazione	5
Articolo 7	Controvalore della monetizzazione	5
Articolo 8	Diniego	7
	RICHIAMI ALLA NORMATIVA VIGENTE	8

Articolo 1

Oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina la casistica e la quantificazione del corrispettivo monetario relativo ai parcheggi pertinenziali privati e ad uso pubblico, da corrispondersi in sostituzione al reperimento e/o alla realizzazione degli spazi destinati a parcheggio, come previsto dalla normativa vigente. Il Consiglio Comunale con l'approvazione del presente regolamento definisce i casi, le zone urbanistiche e gli interventi consentiti, per i quali è possibile ricorrere alla monetizzazione delle aree per parcheggi.

Articolo 2

Ambito di applicazione

Il reperimento e/o la realizzazione dei parcheggi necessari è ritenuta di primaria importanza, pertanto, l'impossibilità di reperire e/o realizzare i necessari parcheggi deve essere puntualmente dimostrata, e, soli nei casi in cui non si disponga della superficie necessaria, si potrà fare ricorso alla monetizzazione.

Si ha impossibilità di reperimento e/o realizzazione del parcheggio quando si verifica almeno uno dei seguenti casi:

- Spazio utile tra la possibile area del parcheggio e l'edificio inferiore a m. 2,50;
- Spazio insufficiente (inferiore a m. 2,50) tra edificio e strada pubblica per la formazione dello spazio di sosta;
- Area libera del lotto insufficiente in riferimento alla dotazione da reperire in relazione all'intervento, e alla dotazione necessaria per legge in base alle caratteristiche dei manufatti edilizi già esistenti;
- Ostruzione di passi carrai esistenti o di aree di manovra che garantiscono la fruizione di parcheggi esistenti;
- Ostacolo alla realizzazione anche di future opere o servizi pubblici;
- Creazione di pericolo al transito.

Il ricorso alla monetizzazione è previsto per gli interventi di seguito elencati, come meglio specificato nei successivi articoli 3, 4 e 5:

1. Interventi volti al miglioramento del patrimonio edilizio esistente disciplinati al Capo I del Titolo II della L.R. 8/2015;
2. Interventi comportanti il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante (come disciplinati dall'art. 11 della L.R. 23/85) e/o di frazionamento di unità immobiliari per i fabbricati esistenti alla data del **7 aprile 1989** (art. 15 quater L.R. 23/85 così come introdotto dall'art. 12 comma 6 della L.R. 8/2015).

Articolo 3

Interventi di ampliamento e recupero disciplinati dalla L.R. 8/2015

Il ricorso alla monetizzazione è possibile nei seguenti casi:

- a) Incrementi volumetrici del patrimonio edilizio esistente previsti dall'art. 30 della L.R. 15 aprile 2015, n. 8 nelle zone A, B, C, D, e G. La superficie monetizzabile riferita ai parcheggi pertinenziali privati è determinata in misura non inferiore a 1/10 dell'incremento di volume previsto (riferita alla singola unità immobiliare) nell'ipotesi in cui la superficie da adibire a

parcheggio generata dall'incremento sia inferiore a 20 metri quadri o qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo.

(Si veda il richiamo normativo N° 01) L.R. 23/04/2015, n. 8)

- b) Incrementi volumetrici delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico ricettive previsti dall'articolo 31 della L.R. 8/2015, ricadenti nelle zone omogenee A, B, C, e G. La superficie monetizzabile riferita ai parcheggi pertinenziali privati è determinata in misura non inferiore a 1/10 dell'incremento di volume previsto.

(Si veda il richiamo normativo N° 02) L.R. 23/04/2015, n. 8)

- c) Interventi per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti per il solo fine abitativo, previsti dall'art. 32 della L.R. 8/2015 ricadenti nelle zone omogenee B e C. Per il riuso senza incremento volumetrico non è richiesto reperimento/realizzazione aree per parcheggio; per il recupero con incremento volumetrico la superficie monetizzabile riferita ai parcheggi pertinenziali privati è determinata in misura non inferiore a 1/10 dell'incremento di volume previsto (riferita alla singola unità immobiliare);

(Si veda il richiamo normativo N° 03) L.R. 23/04/2015, n. 8)

- d) Interventi di incremento volumetrico di insediamenti produttivi di cui all'articolo 8 del D.A. 2266/U/1983. Nei casi in cui il reperimento delle aree per parcheggio pubblico o ad uso pubblico è dovuto, e nell'ipotesi in cui la superficie da adibire a parcheggio generata dall'incremento sia inferiore a 50 metri quadri o qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei la superficie monetizzabile è determinata con le seguenti modalità:

- non inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento dell'ampliamento previsto, se riferita a insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili ricadenti nelle zone omogenee D;
- non inferiore all'80% della superficie lorda di pavimento dell'ampliamento previsto se riferita a insediamenti di carattere commerciale e direzionale ricadenti nelle zone omogenee C, D e G.

I parcheggi ad uso pubblico ai sensi dell'articolo 8 punto 2 del D.A. 2266/U/1983 sono incrementali rispetto a quelli pertinenziali previsti dalle normative di settore.

(Si veda il richiamo normativo N° 04) D.A. 2266/U/1983)

Articolo 4

Frazionamento e mutamento di destinazione d'uso di immobili di cui all' art. 15 quater L.R. 23/85 così come introdotto dall'art art. 12 comma 6 della L.R. 8/2015

Il ricorso alla monetizzazione è possibile nei seguenti casi:

1. per il frazionamento dell'unità immobiliare originaria la superficie massima monetizzabile è determinata in misura non inferiore a 1/10 del volume dell'unità immobiliare di minore

consistenza derivata dal frazionamento, e, comunque, **in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare**, sempreché i fabbricati siano esistenti alla data del **7 aprile 1989**;

2. per il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante che sia accompagnato o meno da opere, la superficie monetizzabile è determinata in misura non inferiore a 1/10 del volume dell'immobile oggetto di intervento, e, comunque, **in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare**, sempreché i fabbricati siano esistenti alla data del **7 aprile 1989**;

(Si veda il richiamo normativo N° 05) L.R. 11/10/1985, n. 23)

Articolo 5

Definizione dei valori della monetizzazione

La monetizzazione delle aree da destinarsi a parcheggio consiste nel pagamento all'Amministrazione comunale dell'importo relativo al valore dell'area sommato al costo di costruzione ed alle spese tecniche per ciascun metro quadrato di parcheggio dovuto, così come stabilito nelle tabelle allegate.

Valgono per il versamento del corrispettivo in questione, le stesse modalità stabilite per la corresponsione degli oneri dovuti per il titolo abilitativo.

La monetizzazione delle aree a parcheggio non esonera dal pagamento e non comporta riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente dovuti all'amministrazione comunale.

Articolo 6

Utilizzo e aggiornamento degli importi di monetizzazione

Ai sensi della L.R. 8/2015 i proventi della monetizzazione corrisposti all'Amministrazione comunale costituiscono entrate vincolate e saranno destinati alla realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale, alla manutenzione di quelli esistenti

Con cadenza annuale si provvederà, con determinazione del Responsabile dell'Ufficio Competente, sulla base delle variazioni degli indici ISTAT ad aggiornare gli importi dei corrispettivi determinati nelle tabelle allegate.

Articolo 7

Controvalore della monetizzazione

Il controvalore della monetizzazione è costituito dalla somma del valore medio dell'area riferito alle Zone omogenee appresso indicate, come quantificato dall'Amministrazione Comunale ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale propria (I.M.U.) con Deliberazione della Giunta Municipale N° 34 del 17.07.2020, e con riferimento al valore medio di mercato per quanto concerne le aree in Zona "C1" di Espansione residenziale urbanizzate e in Zona "D" urbanizzate, e dagli oneri derivanti dal costo di costruzione degli spazi di parcheggio quantificati secondo la seguente tabella:

CLASSIFICAZIONE DI ZONA	NORME DI ATTUAZIONE P.U.C.	VALORE VENALE €/MQ.
ZONA "A" Centro storico	Art. 6	32,00
ZONA "B1" Completamento	Art. 7	42,00
ZONA "B2" Completamento (parzialmente edificata)	Art. 8	36,00
ZONA "B3" Completamento (nuova individuazione)	Art. 8 bis	36,00
ZONA "C1" Espansione residenziale (aree urbanizzate)	Art. 9	81,00
ZONA "C2" P.E.E.P. n. 1 (aree residenziali)	Art. 9	18,00
ZONA "C2" P.E.E.P. n. 2 (aree residenziali)	Art. 9	23,00
ZONA "C2" P.E.E.P. n. 2 (servizi annessi alla residenza)	Art. 9	41,00
ZONA "D" urbanizzate	Art. 10	10,00

Si trascura al momento di quantificare il valore di mercato delle aree ricadenti nelle Zone "D" prive di urbanizzazione e "G2" in assenza di Piano Attuativo.

Da un'analisi dei prezzi medi di mercato, si stima che per la realizzazione di un metro quadro di parcheggio, realizzato secondo le procedure delle opere pubbliche, con caratteristiche costruttive e dimensionali, al pari di uno stallo di sosta presente nelle viabilità pubbliche, il costo di realizzazione sia pari a un valore medio di 150,00 €/mq.;

Che la predetta somma possa essere ripartita come segue:

- Costo delle opere e dei materiali per la realizzazione di spazi di parcheggio scoperto, ad uso pubblico comprensivo di impianto di illuminazione e della segnaletica orizzontale e verticale ai sensi del vigente Codice della Strada - a corpo: a metro quadrato €. 100,00;
- Spese tecniche, oneri per frazionamenti, atti notarili, IVA, allacciamenti, etc. (per tutte le zone urbanistiche omogenee) – a corpo; a metro quadrato €. 50,00;

Pertanto la tabella finale da applicare per la monetizzazione risulta la seguente:

CLASSIFICAZIONE DI ZONA	NORME DI ATTUAZIONE P.U.C.	VALORE VENALE €/MQ.	COSTO REALIZZAZIONE €/MQ.	COSTO MONETIZZAZIONE €/MQ.
ZONA "A" Centro storico	Art. 6	32,00	150,00	182,00
ZONA "B1" Completamento	Art. 7	42,00	150,00	192,00
ZONA "B2" Completamento (parzialmente edificata)	Art. 8	36,00	150,00	186,00
ZONA "B3" Completamento (nuova individuazione)	Art. 8 bis	36,00	150,00	186,00
ZONA "C1" Espansione residenziale (aree urbanizzate)	Art. 9	81,00	150,00	231,00
ZONA "C2" P.E.E.P. n. 1 (aree residenziali)	Art. 9	18,00	150,00	168,00

ZONA "C2" P.E.E.P. n. 2 (aree residenziali)	Art. 9	23,00	150,00	173,00
ZONA "C2" P.E.E.P. n. 2 (servizi annessi alla residenza)	Art. 9	41,00	150,00	191,00
ZONA "D" urbanizzate	Art. 10	10,00	150,00	160,00

Articolo 8

Diniego

L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente del Settore competente, può diniegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, o il soggetto promotore del Piano Attuativo, dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.

RICHIAMI ALLA NORMATIVA VIGENTE:

01) L.R. 23/04/2015, n. 8

Art. 30 Interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente.

In vigore dal 19 gennaio 2021

1. È consentito, nel rispetto delle condizioni previste dal presente capo, l'incremento volumetrico degli edifici esistenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B, C, D, E, F e G.

2. Nella zona urbanistica A l'incremento volumetrico può essere realizzato unicamente negli edifici che non conservano rilevanti tracce dell'assetto storico e che siano in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto, previa approvazione di un Piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale ed esteso all'intera zona urbanistica o previa verifica di cui all'articolo 2 della legge regionale 4 agosto 2008, n. 13 (Norme urgenti in materia di beni paesaggistici e delimitazione dei centri storici e dei perimetri cautelari dei beni paesaggistici e identitari), e successive modifiche ed integrazioni. Gli interventi sono ispirati al principio dell'armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto e possono determinare, per ciascuna unità immobiliare, un incremento volumetrico massimo del 25 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 90 metri cubi (19).

3. Nelle zone urbanistiche B e C l'incremento volumetrico può essere realizzato, per ciascuna unità immobiliare, nella misura massima del 30 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 180 metri cubi (17).

4. Nei casi previsti dal comma 3 è concesso un ulteriore incremento volumetrico del 10 per cento del volume urbanistico esistente, con conseguente proporzionale aumento della soglia volumetrica massima, in almeno una delle seguenti ipotesi alternative (20):

a) l'intervento determini l'efficientamento energetico dell'intera unità immobiliare, nel rispetto dei parametri di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva n. 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), e successive modifiche ed integrazioni;

b) l'intervento includa soluzioni finalizzate alla riduzione degli effetti delle "isole di calore", inclusa la realizzazione di tetti verdi e di giardini verticali;

c) l'intervento includa soluzioni per il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue;

c-bis) l'intervento preveda l'impiego di materiali primari prodotti in Sardegna nella misura di almeno il 35 per cento (21);

c-ter) l'intervento preveda l'impiego di tecniche costruttive che consentano, nei casi di demolizione e ristrutturazione, il recupero e riutilizzo di componenti costituenti l'edificio nella misura di almeno il 20 per cento (21);

c-quater) l'intervento preveda l'utilizzo di materiali di bioedilizia e derivati da lana e sughero, prodotti in Sardegna nella misura di almeno il 35 per cento (21);

c-quinquies) l'intervento preveda l'impiego di manufatti realizzati in Sardegna nella misura di almeno il 35 per cento (21);

c-sexies) l'intervento preveda l'eliminazione di pavimentazioni impermeabili delle aree cortilizie o di altre superfici scoperte di pertinenza dell'immobile (21).

4-bis. Nei casi previsti dal comma 3 i crediti volumetrici possono essere ceduti con atto pubblico di asservimento dai proprietari aventi diritto ai proprietari di altre unità immobiliari, in almeno una delle seguenti condizioni:

a) facenti parte dello stesso edificio o dello stesso complesso edilizio;

b) ricadenti in diversi comparti facenti parte della stessa lottizzazione.

In ogni caso, per la fattispecie di cui alla lettera b), l'ampliamento complessivo non può essere superiore al 50 per cento della volumetria legittimamente realizzata (22).

5. Nella zona urbanistica D con destinazione industriale o artigianale l'incremento volumetrico può essere realizzato esclusivamente se strettamente connesso alle predette destinazioni, con esclusione di qualunque destinazione abitativa, residenziale o commerciale, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, del 25 per cento del volume urbanistico esistente. Nei fabbricati residenziali esistenti adibiti come prima casa del titolare dell'impresa o del custode sono consentiti gli incrementi volumetrici di cui al comma 3.

5-bis. Nei capannoni con destinazione industriale o artigianale ubicati nella zona urbanistica D, in alternativa agli

incrementi volumetrici del 25 per cento di cui al comma 5, sono ammessi incrementi della superficie utile nella misura del 40 per cento che prevedano la realizzazione di un solaio interno oppure incrementi misti, di volume e di superficie, a condizione che l'incremento complessivo della superficie utile non ecceda il 40 per cento di quella originaria (23).

6. Nella zona urbanistica D con destinazione commerciale e nella zona urbanistica G, l'incremento volumetrico può essere realizzato, con esclusione di qualunque destinazione abitativa e residenziale, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, del 20 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 400 metri cubi. Nei fabbricati residenziali esistenti adibiti come prima casa del titolare dell'impresa o del custode sono consentiti gli incrementi volumetrici di cui al comma 3.

6-bis. Nei capannoni con destinazione commerciale ubicati nella zona urbanistica D, in alternativa agli incrementi del 25 per cento di cui al comma 5, sono ammessi incrementi della superficie utile nella misura del 30 per cento che prevedano la realizzazione di un solaio interno oppure incrementi misti, di volume e di superficie, a condizione che l'incremento complessivo della superficie utile non ecceda il 30 per cento di quella originaria (24).

7. Nella zona urbanistica E, oltre la fascia di 1.000 metri dalla linea di battigia marina, ridotti a 300 metri nelle isole minori, è consentito l'incremento volumetrico di cui al comma 3 dei fabbricati aventi destinazione abitativa o produttiva.

7-bis. Nelle zone urbanistiche B, C ed F è consentita la realizzazione o l'ampliamento delle verande coperte fino ad un massimo di 1/3 della superficie coperta realizzabile (25).

8. Nella zona urbanistica A, nonché nelle zone urbanistiche B e C e negli edifici con destinazione residenziale legittimamente realizzati in altre zone urbanistiche, è altresì consentito l'incremento volumetrico, non cumulabile con quelli previsti dai commi 2, 3 e 4, necessario a garantire la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, di 150 metri cubi. L'istruttoria delle pratiche relative all'esecuzione delle opere previste dal presente comma riveste carattere di assoluta priorità nei confronti delle altre ordinarie pratiche edilizie (18).

9. Nella zona urbanistica A o all'interno del centro di antica e prima formazione, in assenza di piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna, è consentito l'intervento di "ristrutturazione edilizia di tipo conservativo" che mantiene immutati alcuni elementi strutturali qualificanti, con possibili integrazioni funzionali e strutturali, senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente.

9-bis. Negli ambiti extraurbani, così come individuati dagli strumenti urbanistici vigenti, classificati quali zone urbanistiche omogenee F, gli incrementi volumetrici per le strutture residenziali possono essere realizzati esclusivamente oltre i 300 metri dalla linea di battigia marina e non possono superare il 35 per cento del volume urbanistico legittimamente esistente e comunque sino ad un massimo di 150 metri cubi, compresi quelli già realizzati in ottemperanza all'articolo 5 della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni (26).

9-ter. È consentito, per le abitazioni ricadenti in aree prive di pianificazione e regolarmente realizzate, l'incremento volumetrico previsto per le zone E (26).

(17) Comma dapprima sostituito dall'*art. 23, comma 1, lettera a)*, L.R. 3 luglio 2017, n. 11 e poi così modificato dall'*art. 4, comma 1, lettera b)*, L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 30, comma 1, della medesima legge*).

(18) Comma così modificato dall'*art. 23, comma 1, lettera b)*, L.R. 3 luglio 2017, n. 11 e dall'*art. 4, comma 1, lettera h)*, L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 30, comma 1, della medesima legge*).

(19) Comma così modificato dall'*art. 4, comma 1, lettera a)*, L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 30, comma 1, della medesima legge*).

(20) Alinea così modificato dall'*art. 4, comma 1, lettera c)*, punti 1) e 2), L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 30, comma 1, della medesima legge*).

(21) Lettera aggiunta dall'*art. 4, comma 1, lettera c)*, punto 3), L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 30, comma 1, della medesima legge*).

(22) Comma aggiunto dall'*art. 4, comma 1, lettera d)*, L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 30, comma 1, della medesima legge*).

(23) Comma aggiunto dall'*art. 4, comma 1, lettera e)*, L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 30, comma 1, della medesima legge*).

(24) Comma aggiunto dall'*art. 4, comma 1, lettera f)*, L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'*art.*

30, comma 1, della medesima legge).

(25) Comma aggiunto dall'art. 4, comma 1, lettera g), L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 30, comma 1, della medesima legge).

(26) Comma aggiunto dall'art. 4, comma 1, lettera i), L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 30, comma 1, della medesima legge).

02) L.R. 23/04/2015, n. 8

Art. 31 Interventi di incremento volumetrico delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive.

In vigore dal 19 gennaio 2021

1. Ai fini della riqualificazione e dell'accrescimento delle potenzialità delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive e sanitarie e socio-sanitarie, 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, possono essere autorizzati interventi di ristrutturazione e rinnovamento comportanti incrementi volumetrici, anche mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati, nella misura massima del 50 per cento del volume urbanistico esistente e per le attività turistico-ricettive secondo la seguente articolazione:

a) il 25 per cento riservato all'adeguamento delle camere agli standard internazionali, senza incremento del numero complessivo delle stanze;

b) il 15 per cento riservato all'incremento del numero complessivo delle stanze;

c) il 10 per cento riservato al miglioramento del livello di classificazione ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16 (Norme in materia di turismo);

d) in alternativa o in aggiunta ad una o più delle lettere a), b) e c), e comunque fino alla concorrenza massima del 50 per cento del volume urbanistico esistente, è consentito l'ampliamento delle zone comuni nelle strutture ricettive turistico-alberghiere quali hall, sale convegni e spazi comuni; tali ampliamenti sono consentiti anche per le strutture socio-assistenziali quali le comunità integrate e le comunità alloggio, per la realizzazione di idonei spazi protetti e delle cosiddette "zone di isolamento" (27).

2. Gli incrementi volumetrici:

[a) sono ammessi nella percentuale massima del 25 per cento dei volumi legittimamente esistenti; (29)]

b) sono consentiti mediante il superamento degli indici volumetrici previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali;

c) non sono computati nel dimensionamento di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 8 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni, così come integrato dall'articolo 24;

c-bis) i crediti volumetrici possono essere ceduti, con atto pubblico di asservimento, dai proprietari aventi diritto ai proprietari di altre unità immobiliari oggetto degli interventi di incremento di cui al presente articolo qualora ricorra almeno una delle seguenti ipotesi:

1) facciano parte dello stesso edificio o dello stesso complesso edilizio o di altro edificio o complesso edilizio siti nella medesima zona omogenea ad una distanza in linea d'aria non superiore a metri 300, e fatti salvi i limiti di altezza posti dalla vigente normativa;

2) ricadano in diversi comparti, facenti parte della stessa lottizzazione.

In ogni caso, per le fattispecie di cui ai punti 1) e 2) l'ampliamento complessivo non può essere superiore al 50 per cento della volumetria legittimamente realizzata (30).

3. 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.

3-bis. Nei casi previsti dal comma 1 è concesso un incremento volumetrico del 10 per cento del volume urbanistico esistente così suddiviso: 5 per cento per i casi di cui alla lettera a); 3 per cento per i casi di cui alla lettera b); 2 per cento per i casi di cui alla lettera c) e comunque nella misura massima del 50 per cento del volume urbanistico esistente qualora si verificano almeno due delle seguenti ipotesi:

a) l'intervento determini l'efficientamento energetico dell'intera unità immobiliare, nel rispetto dei parametri di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico

nell'edilizia);

b) l'intervento includa soluzioni finalizzate alla riduzione degli effetti delle "isole di calore", inclusa la realizzazione di tetti verdi e di giardini verticali;

c) l'intervento includa soluzioni per il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue;

d) l'intervento preveda l'impiego di materiali primari prodotti in Sardegna nella misura di almeno il 35 per cento;

e) l'intervento preveda l'impiego di tecniche costruttive che consentano, nei casi di demolizione e ristrutturazione, il recupero e riutilizzo di componenti costituenti l'edificio nella misura di almeno il 20 per cento;

f) l'intervento preveda l'utilizzo di materiali di bioedilizia e derivati da lana e sughero, prodotti in Sardegna nella misura di almeno il 35 per cento;

g) l'intervento preveda l'impiego di manufatti realizzati in Sardegna nella misura di almeno il 35 per cento;

h) l'intervento preveda la riqualificazione ambientale delle aree pertinenziali.";

i) l'intervento preveda l'eliminazione di pavimentazioni impermeabili delle aree cortilizie o di altre superfici scoperte di pertinenza dell'immobile (31).

4. Possono usufruire degli incrementi volumetrici previsti nel presente articolo anche le strutture turistico-ricettive che abbiano già usufruito degli incrementi previsti dall'articolo 10-bis della legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche ed integrazioni, fino al concorrere del 25 per cento del volume originario.

5. Gli incrementi volumetrici previsti nei commi 1, 2, 3 e 3-bis non sono cumulabili con gli ulteriori incrementi previsti dal presente capo (32).

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici che sono stati destinati all'esercizio delle attività turistico-ricettive in data successiva all'entrata in vigore della presente legge (28).

5-ter. Le strutture destinate ad ospitare servizi turistici ed attività ad essi complementari possono usufruire di incrementi volumetrici nella misura massima del 25 per cento del volume urbanistico esistente. Per "servizi turistici ed attività ad essi complementari" si intende l'equivalente, in zona urbanistica F, dei servizi connessi alla residenza previsti nelle zone residenziali (33).

[6. La Giunta regionale, su proposta dell'Assessore del turismo, artigianato e commercio, di concerto con l'Assessore competente al governo del territorio, approva, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, una deliberazione contenente gli indirizzi applicativi per l'attuazione del presente articolo, con esemplificazione degli interventi ammessi e loro adeguato inserimento nel paesaggio. Fino all'approvazione degli indirizzi applicativi, gli interventi previsti nel presente articolo non possono essere assentiti. (34)]

7. Al di fuori delle ipotesi di cui al comma 3 e 3-bis è escluso ogni intervento di cui ai commi 1 e 2 per le strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina fino alla definizione delle specifiche norme stabilite dalla nuova legge regionale in materia di governo del territorio (35).

7-bis. Ai fini dell'allungamento della stagione turistica e del necessario adeguamento delle strutture ricettive alberghiere esistenti originariamente realizzate per un utilizzo prevalentemente estivo è consentita, per un periodo non superiore a duecentoquaranta giorni, la chiusura con elementi amovibili, anche a tenuta, delle verande coperte già legittimamente autorizzate nelle singole strutture turistiche ricettive (36).

7-ter. Le coperture per piscine sono assimilate alle opere di edilizia libera di cui all'articolo 15 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative) e non incidono sulla volumetria e sulla superficie coperta (36).

7-quater. Ai fini della riqualificazione e dell'accrescimento delle potenzialità delle strutture destinate all'esercizio di attività di turismo rurale ricadenti nelle zone E, purché al di fuori della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, possono essere autorizzati interventi di ristrutturazione e rinnovamento comportanti incrementi volumetrici, nella misura massima del 50 per cento del volume urbanistico esistente, anche mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati, destinabili all'adeguamento delle camere agli standard internazionali, con incremento del numero complessivo delle stanze, in deroga ai limiti massimi previsti all'esercizio stabiliti dalla legge regionale 12 agosto 1998, n. 27 (Disciplina delle strutture ricettive extra alberghiere, integrazioni modifiche alla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, concernente: "Norme per la classificazione delle aziende ricettive" e abrogazione della legge regionale 22 aprile 1987, n. 21), e dal decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994 o, se più restrittivi, dagli strumenti urbanistici comunali, fino al raggiungimento di 80 posti letto massimi (37).

-
- (27) Comma così modificato dall'art. 24, comma 1, lettera a), L.R. 3 luglio 2017, n. 11 e dall'art. 5, comma 1, lettere a) e b), L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 30, comma 1, della medesima legge). Successivamente la Corte costituzionale, con sentenza 29 novembre 2021 - 28 gennaio 2022, n. 24 (pubblicata nella Gazz. Uff. 2 febbraio 2022, n. 5, prima serie speciale), ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della lettera b) del citato art. 5, comma 1, L.R. 18 gennaio 2021, n. 1 nella parte in cui consente nella fascia costiera nelle zone urbanistiche omogenee B, C, F e G - al di fuori delle tassative eccezioni indicate dal piano paesaggistico regionale - di realizzare gli incrementi volumetrici anche mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati.
- (28) Comma aggiunto dall'art. 24, comma 1, lettera b), L.R. 3 luglio 2017, n. 11, a decorrere dal 6 luglio 2017 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 43, comma 1, della medesima legge).
- (29) Lettera soppressa dall'art. 5, comma 1, lettera c), punto 1), L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 30, comma 1, della medesima legge).
- (30) Lettera aggiunta dall'art. 5, comma 1, lettera c), punto 2), L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 30, comma 1, della medesima legge).
- (31) Comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, lettera d), L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 30, comma 1, della medesima legge).
- (32) Comma così modificato dall'art. 5, comma 1, lettera e), L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 30, comma 1, della medesima legge).
- (33) Comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, lettera f), L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 30, comma 1, della medesima legge).
- (34) Comma abrogato dall'art. 5, comma 1, lettera g), L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 30, comma 1, della medesima legge).
- (35) Comma così modificato dall'art. 5, comma 1, lettera h), L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 30, comma 1, della medesima legge).
- (36) Comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, lettera i), L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 30, comma 1, della medesima legge).
- (37) Comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, lettera i), L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 30, comma 1, della medesima legge). Successivamente la Corte costituzionale, con sentenza 29 novembre 2021 - 28 gennaio 2022, n. 24 (pubblicata nella Gazz. Uff. 2 febbraio 2022, n. 5, prima serie speciale), ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del citato art. 5, comma 1, lettera i), L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, nella parte in cui consente nella fascia costiera - al di fuori delle tassative eccezioni indicate dal piano paesaggistico regionale - di realizzare gli incrementi volumetrici anche mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati.

03) L.R. 23/04/2015, n. 8

Art. 32 Interventi per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti. In vigore dal 19 gennaio 2021

1. Ai fini del presente articolo si definiscono sottotetti gli spazi e i volumi compresi tra l'estradosso della chiusura orizzontale superiore, anche non calpestabile, dell'ultimo livello agibile e l'intradosso delle falde della copertura a tetto, localizzati all'interno della sagoma dell'edificio regolarmente approvata con titolo abilitativo, ove prescritto (40).

2. Nelle zone urbanistiche A, B, C, E ed F sono consentiti gli interventi di riuso dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo. Il riuso dei sottotetti, con conseguente ottenimento dell'agibilità, è consentito purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti, e, relativamente alle altezze, sia assicurata per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2,40 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,20 metri per spazi accessori e servizi; per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare è consentita rispettivamente la riduzione a 2,20 metri per spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per accessori e servizi (39).

3. Ai fini del riuso dei sottotetti sono consentite modifiche interne consistenti nello spostamento o nella realizzazione di solai intermedi e modifiche esterne consistenti nell'apertura di finestre e lucernari, necessari ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dei nuovi vani. Nella zona urbanistica A tali modifiche devono essere tipologicamente compatibili con i caratteri costruttivi ed architettonici degli edifici interessati.

3-bis. Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di cui ai commi 2 e 3, in presenza di un unico livello agibile, è considerato sottotetto il volume compreso tra l'estradosso della chiusura orizzontale inferiore e l'intradosso delle falde di copertura a tetto, localizzato all'interno della sagoma dell'edificio regolarmente approvata con titolo abilitativo, se prescritto (38).

3-ter. Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 costituiscono quindi sottotetti:

- a) gli spazi e i volumi delimitati inferiormente dall'ultimo solaio di chiusura di un volume urbanisticamente

rilevante (residenziale o con altra destinazione compatibile con la destinazione della zona omogenea) e il solaio di copertura dell'immobile o dell'unità immobiliare, indipendentemente dall'attuale destinazione di tale spazio o volume come desumibile dall'ultimo titolo edilizio rilasciato per lo stesso;

b) le terrazze coperte e aperte su uno, due, tre o quattro lati, non rilevanti ai fini volumetrici dalle vigenti disposizioni di legge regionali e regolamenti comunali;

c) gli spazi e i volumi, anche non urbanisticamente rilevanti, come previsti dai vigenti strumenti urbanistici comunali;

d) gli spazi e i volumi delimitati da altezza di imposta delle falde nulla (41).

3-quater. Al fine di ridurre il consumo di suolo e consentire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie e delle altezze medie ponderali riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti, sugli edifici ad uso residenziale con copertura a falde sono consentite modifiche esterne alle unità immobiliari esistenti, strettamente limitate al raggiungimento dei requisiti minimi di agibilità, nella misura massima di 50 centimetri di altezza all'imposta interna della falda, ferma restando la quota massima del colmo e con pendenza massima ammissibile del 30 per cento (41).

4. Nelle zone urbanistiche A, per gli edifici di cui al primo periodo dell'articolo 30, comma 2, B, C e F sono consentiti gli interventi di recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo. Il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti è consentito purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti e, relativamente alle altezze, sia assicurata per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2,70 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,40 metri per spazi accessori e servizi; per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare è consentita rispettivamente la riduzione a 2,55 metri per spazi ad uso abitativo e a 2,25 metri per accessori e servizi (42).

5. Ai fini del recupero con incremento volumetrico dei sottotetti sono consentite modifiche interne consistenti nello spostamento di solai intermedi e modifiche esterne consistenti nella variazione delle altezze di colmo e di gronda, delle linee di pendenza delle falde e quelle per l'apertura di finestre e lucernari, necessarie ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aerilluminazione dei nuovi vani. I valori massimi raggiungibili di altezza interna sono fissati rispettivamente in 3,60 metri per l'altezza al colmo e in 1,80 metri per l'altezza alla gronda; in caso di arretramento dell'ampliamento rispetto al filo della facciata dell'edificio è consentito l'aumento dell'altezza interna misurata alla gronda del sottotetto ampliato fino ad un massimo di 2,20 metri, proporzionalmente alla pendenza della falda dell'ampliamento.

6. Il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti è consentito unicamente per i sottotetti che rispettino una delle seguenti condizioni:

a) abbiano un'altezza interna alla gronda non inferiore a 0,60 metri e falde con una pendenza minima del 20 per cento;

b) abbiano falde con un pendenza minima del 25 per cento (43).

7. L'altezza media ponderale è calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa; gli eventuali spazi di altezza inferiore a 1,50 metri devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e può esserne consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio; in corrispondenza delle fonti di luce la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.

8. Nei sottotetti oggetto degli interventi previsti nel presente articolo il volume urbanistico è determinato dal volume geometrico del sottotetto, misurato all'esterno delle pareti perimetrali e all'intradosso del solaio di copertura, ed è ammesso anche mediante:

a) il superamento degli indici volumetrici e dei limiti di altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali;

[b) il superamento dei limiti di distanza da fabbricati, da pareti finestrate e dai confini previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali, fino ai limiti previsti dal Codice civile, solo se realizzato in prosecuzione delle murature perimetrali dell'edificio. (44)]

(38) Comma aggiunto dall'*art. 25, comma 1, L.R. 3 luglio 2017, n. 11*, a decorrere dal 6 luglio 2017 (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 43, comma 1, della medesima legge*).

(39) Comma così modificato dall'*art. 34, comma 1, L.R. 11 gennaio 2019, n. 1* e dall'*art. 6, comma 1, lettera b), L.R. 18 gennaio 2021, n. 1*, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 30, comma 1, della medesima legge*).

(40) Comma così modificato dall'*art. 6, comma 1, lettera a), L.R. 18 gennaio 2021, n. 1*, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito

dall'art. 30, comma 1, della medesima legge).

(41) Comma aggiunto dall'art. 6, comma 1, lettera c), L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 30, comma 1, della medesima legge).

(42) Comma così modificato dall'art. 6, comma 1, lettera d), L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 30, comma 1, della medesima legge).

(43) Lettera così modificata dall'art. 6, comma 1, lettera e), L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 30, comma 1, della medesima legge).

(44) Lettera abrogata dall'art. 6, comma 1, lettera f), L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 30, comma 1, della medesima legge).

04) D.A. 2266/U/1983

Art. 8 DECR_ASS_RAS_2266/U/1983

Rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

I rapporti massimi di cui all'art. 17 della L. 6 agosto 1967 n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono deferiti come appreso:

1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno metà destinata a parcheggi.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

L. 17/08/1942, n. 1150

Legge urbanistica.

Pubblicata nella Gazz. Uff. 16 ottobre 1942, n. 244.

Art. 41-quinquies (75) (77) (78)

In vigore dal 30 giugno 2003

[[1] Nei comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, la edificazione a scopo residenziale è soggetta alle seguenti limitazioni:

a) il volume complessivo costruito di ciascun fabbricato non può superare la misura di un metro cubo e mezzo per ogni metro quadrato di area edificabile, se trattasi di edifici ricadenti in centri abitati, i cui perimetri sono definiti entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge con deliberazione del Consiglio comunale sentiti il Provveditorato regionale alle opere pubbliche e la soprintendenza competente, e di un decimo di metro cubo per ogni metro quadrato di area edificabile, se la costruzione è ubicata nelle altre parti del territorio;

b) gli edifici non possono comprendere più di tre piani;

c) l'altezza di ogni edificio non può essere superiore alla larghezza degli spazi pubblici o privati su cui esso prospetta e la distanza dagli edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire. (76)]

[[2] Per le costruzioni di cui alla legge 30 dicembre 1960, n. 1676, il Ministro per i lavori pubblici può disporre con proprio decreto, sentito il Comitato di attuazione del piano di costruzione di abitazione per i lavoratori agricoli dipendenti, limitazioni diverse da quelle previste dal precedente comma. (76) (79)]

[[3] Le superfici coperte degli edifici e dei complessi produttivi non possono superare un terzo dell'area di proprietà. (76)]

[[4] Le limitazioni previste ai commi precedenti si applicano nei comuni che hanno adottato il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione fino ad un anno dalla data di presentazione al Ministero dei lavori pubblici. Qualora il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione sia restituito al comune, le limitazioni medesime si applicano fino ad un anno dalla data di nuova trasmissione al Ministero dei lavori pubblici. (76)]

[[5] Qualora l'agglomerato urbano rivesta carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale sono consentite

esclusivamente opere di consolidamento o restauro, senza alterazioni di volumi. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del piano regolatore generale. (76)]

[6] Nei comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa.

[[7] Le disposizioni di cui al primo, secondo, terzo, quarto e sesto comma hanno applicazione dopo un anno dalla entrata in vigore della presente legge. Le licenze edilizie rilasciate nel medesimo periodo non sono prorogabili e le costruzioni devono essere ultimate entro due anni dalla data di inizio dei lavori. (76) (80)]

[8] In tutti i comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

[9] I limiti e i rapporti previsti dal precedente comma sono definiti per zone territoriali omogenee, con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con quello per l'interno, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici. In sede di prima applicazione della presente legge, tale decreto viene emanato entro sei mesi dall'entrata in vigore della medesima.

(75) Articolo aggiunto dall'art. 17, L. 6 agosto 1967, n. 765, a decorrere dal 1° settembre 1967.

(76) Comma abrogato dall'art. 136, comma 2, lett. b), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a decorrere dal 1° gennaio 2002. Tale ultimo termine è stato prorogato al 30 giugno 2002, dall'art. 5-bis, comma 1, D.L. 23 novembre 2001, n. 411, convertito, con modificazioni, dalla L. 31 dicembre 2001, n. 463 e, successivamente, al 30 giugno 2003 dall'art. 2, comma 1, D.L. 20 giugno 2002, n. 122, convertito con modificazioni, dalla L. 1° agosto 2002, n. 185.

(77) La Corte costituzionale, con sentenza 15-18 aprile 1996, n. 120 (Gazz. Uff. 24 aprile 1996, n. 17, Serie speciale), ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 17, lettera c), L. 6 agosto 1967, n. 765, sollevata in riferimento agli artt. 3, 24, 42 e 97 della Costituzione. (Nella specie l'art. 17 ha aggiunto l'art. 41-quinquies alla L. 17 agosto 1942, n. 1150, e la norma impugnata è contenuta, in effetti, alla lettera c) del suddetto articolo 41-quinquies.

(78) Vedi, anche, l'art. 31, comma 7, L. 27 dicembre 2002, n. 289.

(79) Vedi il D.M. 7 novembre 1968.

(80) Vedi, anche, l'art. 64, D.L. 26 ottobre 1970, n. 745, convertito, con modificazioni, dalla L. 18 dicembre 1970, n. 1034.

05) L.R. 11/10/1985, n. 23

Art. 15-quater

Parcheggi privati (62).

1. Nelle nuove costruzioni e nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti sono riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare.

1-bis. Con apposita direttiva, da approvare secondo le modalità di cui all'articolo 5, comma 8, della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), la Regione disciplina le dotazioni di parcheggi in funzione delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti di cui all'articolo 11 (63).

1-ter. Nelle more dell'approvazione della direttiva di cui al comma 1-bis, nei cambi di destinazione d'uso anche urbanisticamente rilevanti ai sensi dell'articolo 11 verso la destinazione d'uso turistico-ricettiva, la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico è pari ad 1 mq ogni 40 mc di volume urbanistico della costruzione nel caso di unità immobiliari ricadenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee A, B e nelle zone urbanistiche omogenee C, D, e G purché attuate, e di 1 mq ogni 15 mc di volume urbanistico della costruzione negli altri casi. Non è richiesta alcuna dotazione ulteriore di parcheggi pubblici o privati quando la nuova destinazione turistico ricettiva, ancorché urbanisticamente rilevante, non comporti variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983. Qualora, per gli immobili ricadenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee A, B e nelle zone urbanistiche omogenee C, D, e G purché attuate, sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei fabbisogni per parcheggi, è consentita, nei cambi di destinazione d'uso di cui al presente comma, la monetizzazione delle aree per parcheggi (64).

2. Nei frazionamenti di unità immobiliari legittimamente realizzate senza la dotazione minima di aree per parcheggi privati di 1 metro quadro ogni 10 metri cubi di costruzione, sono riservate, per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria, apposite aree per parcheggi privati nelle misure minime previste al comma 1. È considerata originaria l'unità immobiliare più grande derivante dal frazionamento, fatto salvo un diverso accordo tra le parti proprietarie (65).
3. Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.
4. Lo stallo di sosta deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri.
5. Le prescrizioni di cui ai commi 1 e 2 non si applicano agli immobili:
 - a) ubicati in zona urbanistica omogenea A;
 - b) ubicati all'interno dei centri di antica e prima formazione;
 - c) sottoposti a vincolo ai sensi della parte II del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni.
6. Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.
7. Nel caso di nuovi frazionamenti e ai fini della conclusione dei procedimenti di accertamento di conformità di frazionamenti eseguiti in assenza di titolo, la monetizzazione di cui al comma 6 non è necessaria per la prima unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria purché di volume inferiore a 210 metri cubi. Sono fatte salve disposizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici comunali.
8. Sono fatte salve le disposizioni legislative e regolamentari che prevedono ulteriori spazi per parcheggi, diversi da quelli disciplinati dal presente articolo, suscettibili di monetizzazione se previsto.

(62) Articolo dapprima aggiunto dall'art. 12, comma 1, L.R. 23 aprile 2015, n. 8 e poi così sostituito dall'art. 10, comma 1, L.R. 3 luglio 2017, n. 11, a decorrere dal 6 luglio 2017 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 43, comma 1, della medesima legge). Il testo precedente era così formulato: «Art. 15- quater. Parcheggi privati. 1. Nelle nuove costruzioni, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni e nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare.

2. Nei frazionamenti di unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria.

3. Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.

4. Lo stallo di sosta deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri.

5. Le prescrizioni di cui ai commi 1 e 2 non si applicano agli immobili esistenti ubicati in zona urbanistica omogenea A.

6. Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.».

(63) Comma inserito dall'art. 19, comma 1, lettera a), L.R. 11 gennaio 2019, n. 1.

(64) Comma inserito dall'art. 19, comma 1, lettera a), L.R. 11 gennaio 2019, n. 1.

(65) Comma così modificato dall'art. 19, comma 1, lettera b), nn. 1) e 2), L.R. 11 gennaio 2019, n. 1.

Art. 11

Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazione d'uso (30).

1. Sono individuate le seguenti categorie funzionali urbanisticamente rilevanti:

- a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- b) turistico-ricettiva;
- c) artigianale e industriale;
- d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
- e) agricolo-zootecnica.

1-bis. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile (31).

2. Sono servizi strettamente connessi alla residenza gli usi ad essa complementari, destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione gli edifici e le aree presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C e all'interno dei centri rurali, destinati a studi professionali, attività commerciali,

artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, socio-sanitarie e uffici in genere. Non sono servizi connessi alla residenza i servizi pubblici o gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggio, la cui dotazione deve essere garantita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, in sede di pianificazione. La dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza da assicurare nella formazione dei piani attuativi è pari al 5 per cento del volume complessivamente previsto dal piano attuativo (32) (33).

2-bis. Nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C all'interno dei piani attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati, è consentita la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza nel rispetto delle previsioni di cui al comma 2 e a condizione che siano state ottemperate tutte le disposizioni convenzionali. La modifica è subordinata alla positiva valutazione del consiglio comunale, da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta con apposita deliberazione, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo (34).

2-ter. Nei piani attuativi già convenzionati è consentito, in tutto o in parte, convertire le volumetrie destinate a servizi connessi alla residenza di cui all'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 20 dicembre 1983, sia realizzate che da realizzare, in volumetrie residenziali, a condizione che le unità abitative così realizzate o da realizzare siano cedute a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge regionale 30 dicembre 1985, n. 32 (Fondo per l'edilizia abitativa), o dalla legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (Legge finanziaria 2008) in materia di edilizia agevolata. Tale disposizione si applica a condizione che siano state effettuate le cessioni di legge, ovvero ottemperate tutte le disposizioni convenzionali. La modifica è subordinata alla positiva valutazione del consiglio comunale, da rendersi con apposita deliberazione entro sessanta giorni dalla richiesta, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo (35).

3. Costituisce mutamento della destinazione d'uso non rilevante a fini urbanistici ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, tale da comportare, all'interno della medesima categoria funzionale, l'assegnazione dell'unità immobiliare a una delle destinazioni ammissibili previste dallo strumento urbanistico.

4. Il mutamento della destinazione d'uso non rilevante a fini urbanistici è soggetto a comunicazione al SUAPE.

5. Il mutamento della destinazione d'uso di cui al comma 3 è sempre ammesso, salvo espresse previsioni dello strumento urbanistico introdotte successivamente all'entrata in vigore della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11 (Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia. Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985, alla legge regionale n. 45 del 1989, alla legge regionale n. 8 del 2015, alla legge regionale n. 28 del 1998, alla legge regionale n. 9 del 2006, alla legge regionale n. 22 del 1984 e alla legge regionale n. 12 del 1994) (36).

6. Costituisce mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 1.

7. Il mutamento della destinazione d'uso rilevante a fini urbanistici è soggetto a SCIA ed è regolamentato dallo strumento urbanistico generale comunale.

8. Il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale è consentito solo se l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

9. È sempre consentita, alle condizioni previste dal comma 8, la variazione di destinazione d'uso degli immobili per destinarli ad attività sportive.

10. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.

11. È consentito, in aggiunta ai casi previsti dai commi 2-bis, 5, 7 e 9, il mutamento della destinazione d'uso di edifici che, per le loro particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio interessato. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire ed è subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia (37).

12. Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a) e b).

13. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di SCIA o comunicazione, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente in materia edilizia ordina il ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata e irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione dovuto e comunque non inferiore a euro 500. In caso di inottemperanza entro novanta giorni, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente ne dispone l'esecuzione d'ufficio e, se questa non sia possibile, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore dell'immobile conseguente al mutamento della destinazione d'uso, calcolato secondo i valori correnti dell'Agenzia del territorio (38).

13-bis. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di SCIA o comunicazione, fino all'irrogazione della sanzione pecuniaria, può essere ottenuto l'accertamento di conformità, al ricorrere delle condizioni di cui all'articolo 16, comma 1. La sanatoria è subordinata alla presentazione della documentazione progettuale prevista e al

pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e, comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500 (39).

14. È fatta salva l'applicazione delle ulteriori sanzioni previste dagli articoli 6, 7 e 10-bis, relative alle eventuali opere eseguite in assenza o in difformità di permesso di costruire, SCIA, o comunicazione di inizio lavori.

(30) Articolo così sostituito dall'art. 7, comma 1, L.R. 23 aprile 2015, n. 8 e dall'art. 7, comma 1, L.R. 3 luglio 2017, n. 11, a decorrere dal 6 luglio 2017 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 43, comma 1, della medesima legge). Il testo precedente era così formulato: «Art. 11. Mutamenti della destinazione d'uso. 1. Relativamente alle destinazioni d'uso sono individuate le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- b) turistico-ricettiva;
- c) artigianale e industriale;
- d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
- e) agricolo-zootecnica.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 1.

4. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

5. Il mutamento della destinazione d'uso da una categoria funzionale all'altra è regolamentato dallo strumento urbanistico generale comunale.

6. Il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale è consentito solo ove l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

7. Il mutamento della destinazione d'uso con opere esterne e quello rilevante a fini urbanistici, di cui ai commi 3 e 5, è soggetto a permesso di costruire. Nelle restanti ipotesi il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a SCIA.

8. È consentito il mutamento della destinazione d'uso di edifici che, per le loro particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio interessato. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire ed è subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura tripla.

9. Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva. Nel caso tali mutamenti non comportino l'esecuzione di opere edilizie soggette a permesso di costruire non si applicano i commi 3 e 5 e si realizzano mediante SCIA.

10. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale, inquadrabili come variazioni essenziali, si applicano le sanzioni previste dall'articolo 6.

11. Nei restanti casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza del permesso di costruire, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente in materia edilizia ordina il ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata e irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione dovuto e comunque non inferiore a 500 euro. In caso di inottemperanza entro novanta giorni, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente ne dispone l'esecuzione d'ufficio e, ove questa non sia possibile, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore dell'immobile conseguente al mutamento della destinazione d'uso, calcolato secondo i valori correnti dell'Agenzia del territorio.

12. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di SCIA si applicano le sanzioni previste all'articolo 14.»

(31) Comma inserito dall'art. 16, comma 1, lettera a), L.R. 11 gennaio 2019, n. 1.

(32) Comma così modificato dall'art. 16, comma 1, lettera b), L.R. 11 gennaio 2019, n. 1.

(33) Per l'entrata in vigore delle disposizioni del presente comma vedi l'art. 43, comma 2, L.R. 3 luglio 2017, n. 11 e il D.P.Reg. 9 agosto 2018, n. 79.

(34) Comma inserito dall'art. 16, comma 1, lettera c), L.R. 11 gennaio 2019, n. 1.

(35) Comma aggiunto dall'art. 20, comma 1, L.R. 18 gennaio 2021, n. 1, a decorrere dal 19 gennaio 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 30, comma 1, della medesima legge).

(36) Comma così sostituito dall'art. 16, comma 1, lettera d), L.R. 11 gennaio 2019, n. 1. Il testo precedente era così formulato: «5. Il mutamento della destinazione d'uso di cui al comma 3 è sempre ammesso, salvo espresse previsioni dello strumento urbanistico. Nel caso di piani attuativi, il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, che determini una modifica delle percentuali di ripartizione tra le varie destinazioni previste, è consentito previa deliberazione del consiglio comunale, quale variante in forma semplificata dello strumento generale e attuativo da adottarsi entro sessanta giorni dalla data della richiesta, anche mediante superamento dei parametri per le zone A, B e C previsti dall'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983.»

(37) Comma così modificato dall'art. 16, comma 1, lettera e), L.R. 11 gennaio 2019, n. 1.

(38) Comma così modificato dall'art. 16, comma 1, lettera f), L.R. 11 gennaio 2019, n. 1.

(39) Comma inserito dall'art. 16, comma 1, lettera g), L.R. 11 gennaio 2019, n. 1.