

Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45

## **Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale.**

Il Consiglio Regionale ha approvato

Il Presidente della Giunta Regionale promulga la seguente legge:

### **TITOLO I**

*(FINALITA', SOGGETTI, STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE)*

#### **Art.1**

##### **Finalità**

1. La Regione autonoma della Sardegna, in attuazione dell'articolo 3 della lettera f) dello statuto speciale approvato con legge costituzionale 26 febbraio 1948, n. 3, disciplina le attività di uso e tutela del territorio regionale secondo le norme della presente legge e della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e successive modifiche, in collaborazione e d'intesa con gli enti locali territoriali.

2. A tal fine i soggetti della pianificazione di cui al successivo articolo 2:

- a) pianificano l'uso delle risorse territoriali e regolamentano gli interventi di modificazione delle destinazioni d'uso del territorio;
- b) coordinano la pianificazione dell'uso del territorio con gli indirizzi, gli obiettivi e gli atti della programmazione economica nazionale e regionale;
- c) assicurano la più rigorosa tutela delle risorse territoriali, con particolare riguardo alla salvaguardia del patrimonio naturale, ambientale, artistico e culturale, ai fini della loro valorizzazione;
- d) verificano periodicamente e adeguano i piani e i programmi pubblici concernenti l'uso e la tutela del territorio ai diversi livelli.

#### **Art.2**

##### **Soggetti**

1. I soggetti della pianificazione territoriale sono:

- a) la Regione;
- b) le Province;
- c) i Comuni singoli o associati.

#### **Art.3**

##### **Strumenti e livelli della pianificazione territoriale**

1. Sono strumenti per l'uso e la tutela del territorio:

- a) a livello regionale:
  - 1) i piani territoriali paesistici;
  - 2) le direttive ed i vincoli, gli schemi di assetto territoriale. direttive ed i vincoli possono trovare espressione coordinata in piani o schemi di assetto relativi a determinati settori d'intervento e/ o a determinate zone del territorio regionale. Il sistema di tali atti e piani costituisce il quadro regionale di coordinamento territoriale.

b) a livello provinciale:

1) i piani urbanistici provinciali o subprovinciali.

c) a livello comunale:

1) i piani urbanistici comunali;

2) i piani urbanistici intercomunali.

Art.4

#### Ambiti di competenza degli strumenti

1. La Regione, le Province, i Comuni singoli o associati e le Comunità montane per quanto previsto dall'articolo 7 della legge 3 dicembre 1971, n. 1102, esercitano, negli ambiti delle rispettive competenze definiti dalla presente legge, le funzioni relative alla pianificazione urbanistica concernenti la disciplina dell'uso del territorio e di salvaguardia ambientale.

2. In particolare:

a) la Regione con le direttive e i vincoli e con gli schemi di assetto territoriale disciplina l'uso del territorio e detta norme per la predisposizione dei piani urbanistici delle Province, delle Comunità montane e dei Comuni singoli o associati; con i piani territoriali paesistici individua le zone di particolare pregio urbanistico e ambientale e ne detta le norme d'uso;

b) la Provincia, con il piano urbanistico provinciale esteso all'intero territorio o diviso in più ambiti sempre compresi nella circoscrizione amministrativa, assicura, per le materie di cui al successivo articolo 16, la coerenza degli interventi alle direttive e vincoli regionali e ai piani territoriali paesistici;

c) la Comunità montana, in coerenza con la pianificazione regionale e con il piano urbanistico provinciale, può redigere un piano urbanistico di cui all'articolo 7 della legge 3 dicembre 1971, n. 1102;

d) il Comune, con il piano urbanistico comunale o intercomunale, assicura la equilibrata espansione dei centri abitati in coerenza con le direttive e i vincoli regionali; in conformità alle previsioni del piano urbanistico provinciale regola l'uso del territorio agricolo e delle parti destinate allo sviluppo turistico e produttivo industriale - artigianale, detta norme per il recupero e l'uso del patrimonio edilizio esistente, per una adeguata dotazione di servizi sociali e di carattere infrastrutturale del territorio comunale.

## TITOLO II

### (LA PIANIFICAZIONE REGIONALE)

Art.5

#### Direttive e vincoli regionali, schemi di assetto territoriale

1. Allo scopo di orientare e coordinare l'attività urbanistica, la Regione emana direttive per la formazione, l'adeguamento, la gestione degli strumenti urbanistici.

2. Le direttive stabiliscono criteri e modalità per il dimensionamento dei piani di cui all'articolo 4.

3. Le direttive inoltre prevedono: i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati nonché i rapporti massimi tra spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde

pubblico e a parcheggi da osservarsi all'atto della formazione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

4. Fino all'approvazione delle direttive di cui al presente articolo rimangono in vigore le norme di cui al decreto dell'Assessore regionale dell'urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/ U.

5. La Regione stabilisce, in riferimento a determinate zone del territorio, particolari e specifici vincoli urbanistici necessari al conseguimento di obiettivi in materia di difesa del suolo, conservazione, tutela ed utilizzazione delle risorse naturali, ambientali e culturali, di localizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi di interesse generale.

6. E' in facoltà della Regione di dotarsi di uno o più schemi di assetto territoriale come espressione coordinata delle direttive e dei vincoli, per settori di intervento e per determinate zone del territorio regionale.

7. Gli schemi di assetto territoriale potranno prevedere, tra l'altro: la determinazione del fabbisogno obiettivo; la rete delle principali linee di comunicazione di interesse regionale; i criteri per la scelta delle aree da destinare ad insediamenti residenziali produttivi, artigianali, commerciali e turistici o da tutelare sotto il profilo paesaggistico e ambientale.

8. Le direttive, i vincoli regionali e gli schemi di assetto territoriale sono approvati dal Consiglio regionale previa deliberazione della Giunta regionale e sono resi esecutivi con decreto del Presidente della Giunta regionale.

## Art.6

### Servizi per la pianificazione regionale

1. Sono istituiti, in soprannumero rispetto a quanto fissato dagli articoli 5 e 6 della legge regionale 17 agosto 1978, n. 5, presso l'Assessorato regionale competente in materia urbanistica:

a) il servizio per la predisposizione e la gestione degli strumenti della pianificazione urbanistica regionale;

b) il servizio informativo e cartografico regionale.

2. Ogni servizio è articolato in due settori.

3. Il servizio di cui al punto a) svolge funzioni relative all'istruttoria, definizione e verifica degli atti connessi alla redazione degli strumenti e della pianificazione regionale.

4. Il servizio di cui al punto b) svolge le funzioni relative alla predisposizione del materiale informativo, cartografico di base per la pianificazione territoriale.

5. La Giunta regionale, su proposta dell'Assessore competente, per il perseguimento della finalità di cui ai commi precedenti, può attivare convenzioni con le Università sarde e con professionisti competenti in materia urbanistica.

## Art.7

### Direttiva per i centri storici

1. Al fine di tutelare i valori della identità regionale depositati nell'insediamento storico, la Giunta regionale, su proposta dell'Assessore competente, entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge, con apposita direttiva istituisce e coordina presso gli enti locali "laboratori per il recupero" anche attraverso il ricorso a professionisti e tecnici esterni all'Amministrazione.

2. Il laboratorio per il recupero dei centri antichi e dell'insediamento minore ha compiti di:
- a) catalogazione della predisposizione di tecniche di recupero relativamente alla struttura fisica degli abitati;
  - b) formulazione di modelli, progetti di settore e procedure d'intervento rapportate alle tipologie edilizie, ai materiali ed agli elementi arredo urbano;
  - c) indagine tipologica e funzionale dei manufatti in relazione alle trasformazioni storicamente intervenute ed alle modificazioni possibili;
  - d) predisposizione di tipologie di intervento standard e di contratti - tipo.

#### Art.8

##### Direttiva per le zone agricole

1. Entro sei mesi dall'approvazione della presente legge, la Regione emana apposita direttiva di salvaguardia del territorio agricolo che individui quelle parti nelle quali gli interventi sono subordinati a pianificazione paesistica.
2. Fino alla predisposizione dei piani paesistici valgono, per le aree individuate così come stabilito al comma precedente, le norme di salvaguardia di cui all'articolo 12.

#### Art.9

##### Direttiva per le aree urbane

1. La Giunta regionale, sentiti gli enti locali interessati, individua e norma con apposita direttiva le aree urbane che, per la loro complessità strutturale, per la loro composizione amministrativa e per la loro rilevanza all'interno del territorio regionale, necessitano di coordinamento sovracomunale.
2. La direttiva dovrà individuare i perimetri provvisori di tali aree urbane; stabilire i criteri e le norme di pianificazione; designare il soggetto amministrativo per la redazione e la gestione dello schema di assetto dell'area urbana.

#### Art.10

##### Piani territoriali paesistici: contenuti

1. I piani territoriali paesistici debbono contenere:
  - a) l'analisi storico - morfologica del territorio e della struttura del paesaggio;
  - b) l'individuazione degli scenari paesaggistici e delle varie scale di fruizione di essi;
  - c) la definizione degli ambienti spaziali compresi negli scenari di cui sopra e dei criteri di utilizzazione compatibili. In particolare si dovranno prevedere:
    - 1) gli ambiti nei quali deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storico - morfologici e dei rispettivi insiemi;
    - 2) gli ambiti per i quali sono ammessi interventi di trasformazione specificandone i limiti, i criteri, nonché le volumetrie massime edificabili;
    - 3) gli ambiti per i quali risultano necessari interventi di restauro e recupero ambientale, specificandone le caratteristiche;
  - d) la definizione degli ambiti spaziali per i quali le trasformazioni del territorio e gli interventi attivi

di conservazione e restauro sono subordinati all'assunzione di atti di pianificazione provinciale; e) i criteri e le norme di attuazione.

2. Per i territori definiti parchi e riserve naturali, il piano territoriale paesistico è sostituito dal piano del parco e della riserva naturale. Qualora, per le aree considerate, il piano territoriale paesistico non sia già stato approvato, il piano del parco o della riserva naturale deve assumere i contenuti di cui al presente articolo e deve essere adottato secondo le procedure di cui al successivo articolo 11.

#### Art.11

##### Piani territoriali paesistici- Procedure

1. I piani territoriali paesistici di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed alla legge 8 agosto 1985, n. 431, sono, di norma, redatti dalla Giunta regionale. Eccezionalmente e su motivata richiesta dell'ente interessato, gli studi e la redazione dei piani possono essere affidati, con deliberazione della Giunta regionale, alle Province, alle Comunità montane, ai Comuni singoli o associati.

2. In tal caso la proposta di piano territoriale paesistico predisposta dai suindicati enti locali è trasmessa alla Giunta regionale, per il successivo iter di approvazione.

3. La proposta di piano territoriale paesistico è pubblicata per un periodo di 60 giorni all'albo di tutti i Comuni interessati con l'indicazione della sede presso cui chiunque può prendere visione dei relativi elaborati. Della pubblicazione è dato avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

4. Entro 30 giorni, decorrenti dall'ultimo di deposito, chiunque può presentare osservazioni indirizzate al Presidente della Giunta regionale.

5. Trascorso tale termine la Giunta regionale, previo esame delle osservazioni, delibera, sentito il Comitato tecnico urbanistico regionale di cui al successivo articolo 31, l'adozione definitiva della proposta di piano e la trasmette al Consiglio regionale che approva definitivamente il piano territoriale paesistico. Il piano territoriale paesistico è reso esecutivo con decreto del Presidente della Giunta regionale.

6. L'approvazione del piano territoriale paesistico è effettuata anche ai fini della legge 8 agosto 1985, n. 431.

7. Entro 6 mesi dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna del piano territoriale paesistico, tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti nel territorio compreso dal piano debbono essere adeguati alle sue norme e previsioni.

#### Art.12

##### Norme di salvaguardia

1. Nei territori compresi entro una fascia di due chilometri dal mare, fino all'approvazione dei piani territoriali paesistici di cui ai precedenti articoli 10 e 11 e per un periodo non superiore a due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, è vietato realizzare opere nuove soggette a concessione edilizia, ad autorizzazione, nonché ogni nuova modificazione dell'assetto del territorio con esclusione delle opere ricadenti nelle zone classificate A, B, C e D negli strumenti urbanistici vigenti ai sensi del decreto dell'Assessore regionale dell'urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/

U. E' altresì vietato procedere all'adozione di nuove varianti agli strumenti urbanistici vigenti. Le varianti sono ammesse, previo nulla - osta della Giunta regionale, quando riguardino la realizzazione di opere pubbliche e quando non rappresentino modifiche sostanziali.

2. Sono comunque consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti;
- b) gli interventi agro - silvo - pastorali anche comportanti manufatti edilizi e modeste modificazioni dell'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione ed indispensabili ad una corretta conduzione dei fondi, con esclusione degli impianti di forestazione produttiva per i quali è richiesta espressa deroga;
- c) gli interventi di prevenzione e tutela della salute pubblica e della qualità dell'ambiente;
- d) gli interventi in attuazione dei piani e progetti di opere pubbliche o di iniziativa pubblica con particolare riferimento alle varianti di opere pubbliche e di pubblica necessità di cui alla legge 3 gennaio 1978, n. 1;
- e) gli interventi in attuazione dei piani di risanamento urbanistico di cui alla legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e successive modifiche;
- f) gli interventi relativi alla ricostruzione di abitati.

3. Eventuali deroghe sono accordate dal sindaco, previa deliberazione del consiglio comunale e nulla – osta della Giunta regionale, sentito il C.T.R..U. nonché previa autorizzazione di cui all'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

4. Sono fatte salve le opere di urbanizzazione e di servizio pubblico o comunque di preminente interesse pubblico comprese le opere alberghiere ricettive così come definite nella legge regionale 14 maggio 1984, n.22, e le opere ricadenti nella fascia compresa fra i 500 e i 2000 metri dal mare, previste da piani attuativi già convenzionati che abbiano avviato la realizzazione delle opere urbanistiche di cui all'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

5. Nelle isole minori della Sardegna le norme di cui al presente articolo si applicano su tutto il territorio.

6. Salvo che per la esecuzione delle opere di cui ai precedenti punti non è ammesso il rilascio di ulteriori concessioni od autorizzazioni edilizie. Eventuali concessioni ed autorizzazioni rilasciate in data successiva alla entrata in vigore della presente legge sono comunque sospese sino all'approvazione ed alla verifica di compatibilità col piano territoriale paesistico e per un periodo non superiore ai due anni.

Art.13

#### **Tutela delle fasce costiere. Norme di salvaguardia e di utilizzazione**

1. Fino all'approvazione dei piani territoriali paesistici, e per un periodo non superiore a due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge,

- sul mare territoriale,
- sulla fascia di 500 metri dal mare,

valgono le norme di cui all'articolo precedente con le seguenti prescrizioni:

- a) divieto di procedere alla predisposizione di varianti agli strumenti urbanistici vigenti;

b) divieto di realizzazione delle opere consentite di cui al secondo comma dell'articolo precedente fatta eccezione per le opere di cui al punto a);

c) sono fatte salve le opere di urbanizzazione e di servizio pubblico o comunque di preminente interesse pubblico. Sono altresì fatte salve le opere alberghiere ricettive così come definite nella legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, purché ricadenti oltre la fascia di 150 metri dal mare, e previo nulla - osta della Giunta regionale ed autorizzazione di cui all'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

2. Dopo l'approvazione dei piani territoriali paesistici e nel rispetto di essi, per le aree classificate edificabili da detti piani e ricadenti all'interno della fascia costiera di 500 metri dal mare, gli interventi ammessi sono consentiti nell'ambito degli strumenti e nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 28.

#### Art.14

##### Procedimenti cautelari

1. Per comprovati motivi di urgenza ed in relazione alle finalità di cui all'articolo 1, la Giunta regionale può deliberare provvedimenti idonei ad inibire o a sospendere, per un periodo non superiore a tre mesi, non rinnovabili, trasformazioni di destinazioni d'uso e costruzioni su aree pubbliche o private, anche se consentite dagli strumenti urbanistici vigenti.

2. Il provvedimento della Giunta regionale deve essere immediatamente trasmesso al Consiglio regionale che può aumentare il periodo di inibizione o sospensione fino a sei mesi.

3. La deliberazione della Giunta deve essere esplicitamente motivata e deve indicare i beni oggetto del provvedimento.

#### Art.15

##### Esecuzione delle ordinanze di demolizione

1. L'Assessorato regionale competente in materia urbanistica è autorizzato a concedere, ai Comuni che ne facciano richiesta, l'utilizzazione dei mezzi meccanici di proprietà della Regione e degli enti ed organi strumentali della stessa, con relativo personale addetto, per l'esecuzione delle ordinanze di demolizione di opere eseguite in violazione della disciplina urbanistica vigente.

2. Nei casi di interventi sostitutivi previsti dalle disposizioni vigenti, l'Assessorato regionale competente in materia urbanistica dispone direttamente l'utilizzazione dei mezzi meccanici suddetti.

3. Per i fini di cui sopra l'Assessore competente in materia urbanistica è altresì autorizzato a stipulare apposite annuali con imprese specializzate, per l'effettuazione dei lavori sopra indicati

### TITOLO III

#### (LA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE)

#### Art.16

##### Pianificazione provinciale

1. La Provincia, con il piano urbanistico provinciale, redatto anche per settori di intervento, nel rispetto della pianificazione regionale, individua specifiche normative di coordinamento con

riferimento ad ambiti territoriali omogenei:

- a) per l'uso del territorio agricolo e costiero;
- b) per la salvaguardia attiva dei beni ambientali e culturali;
- c) per l'individuazione e regolamentazione dell'uso delle zone destinate ad attività produttive industriali, artigianali e commerciali di interesse sovracomunale;
- d) per le attività ed i servizi che per norma regionale necessitano di coordinamento sovracomunale;
- e) per la viabilità di interesse provinciale;
- f) per le procedure relative alla determinazione della compatibilità ambientale dei progetti che prevedono trasformazioni del territorio.

2. La pianificazione provinciale è subordinata agli atti della pianificazione regionale e non ha corso in assenza di essi.

#### Art.17

##### Procedura di approvazione del piano urbanistico provinciale

1. Il piano urbanistico provinciale è adottato dal Consiglio provinciale.
2. Il piano è depositato presso la segreteria della provincia ed in quella dei Comuni interessati per un periodo di 30 giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblico all'Albo della Provincia ed in quello di ogni suo Comune, nonché mediante avviso sui maggiori quotidiani dell'Isola.
3. Durante il periodo di deposito chiunque può prendere visione del piano. Nei 30 giorni successivi i Comuni, le Comunità montane, le organizzazioni sociali e sindacali, i cittadini possono presentare osservazioni alla Provincia.
4. Il Consiglio provinciale, accolte o respinte le osservazioni presentate, con motivato parere, delibera l'approvazione del piano.
5. La deliberazione di approvazione è sottoposta al controllo di legittimità di cui al successivo articolo 30.
6. Il piano urbanistico provinciale entra in vigore il giorno della pubblicazione della delibera di approvazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

#### Art.18

##### Piano Urbanistico della Comunità Montana

1. Le Comunità montane, in armonia e nel rispetto dei piani territoriali paesistici, delle direttive e dei vincoli di cui all'articolo 5 e della pianificazione provinciale, possono dotarsi dei piani di cui alla legge 3 dicembre 1971, n. 1102.
2. I piani di cui al comma precedente seguono le modalità di formazione, pubblicazione ed approvazione dettate per i piani urbanistici provinciali; a tal fine le funzioni del consiglio provinciale sono esercitate dal consiglio della Comunità montana.
3. Il controllo sulla legittimità delle deliberazioni della Comunità montana in materia urbanistica è esercitato ai sensi dell'articolo 30.

## TITOLO IV

### (LA PIANIFICAZIONE COMUNALE)

#### Art.19

##### Contenuti del piano urbanistico comunale

1. Il piano urbanistico comunale prevede.

- a) un'analisi della popolazione con l'indicazione delle possibili soluzioni assunte a base della pianificazione;
- b) le attività produttive insediate nel territorio comunale con la relativa dotazione di servizi;
- c) la prospettiva del fabbisogno abitativo;
- d) la rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) la normativa di uso del territorio per le diverse destinazioni di zona;
- f) l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa anche in accordo con il successivo punto i);
- g) l'individuazione delle porzioni di territorio comunale da sottoporre a speciali norme di tutela e di salvaguardia;
- h) l'individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico - artistica ed ambientale, anche non vincolati dalla legge 1 giugno 1939, n. 1089, e della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- i) le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale.

2. Il piano deve considerare l'intero territorio comunale e può prevedere vincoli su aree e beni determinati per la razionale e coordinata sistemazione di spazi destinati ad uso pubblico e per la realizzazione di opere, impianti ed attrezzature di interesse pubblico.

#### Art.20

##### Formazione, adozione ed approvazione del piano urbanistico comunale e intercomunale.

1. Il piano urbanistico comunale è adottato dal Consiglio comunale.

2. Entro 15 giorni il piano urbanistico comunale è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del Comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'Isola.

3. Chiunque può formulare, entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni al piano adottato.

4. Il consiglio comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del piano urbanistico comunale.

5. La delibera di approvazione è sottoposta al controllo di legittimità di cui al successivo articolo 30.

6. Le varianti al piano sono approvate con lo stesso procedimento.

7. Dalla data di adozione del piano di cui al primo comma si applicano le norme di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni.

8. Il piano urbanistico comunale entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.
9. Il piano urbanistico intercomunale è adottato con deliberazione di ciascuno dei consigli comunali dei Comuni compresi nel territorio interessato dal piano ed è approvato con la medesima procedura del piano urbanistico comunale.

#### Art.21

##### Strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale

1. Gli strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale o intercomunale sono:
- a) il piano particolareggiato;
  - b) il piano di lottizzazione convenzionata;
  - c) il piano per gli insediamenti produttivi;
  - d) il piano per l'edilizia economica e popolare;
  - e) le concessioni ed autorizzazioni edilizie.
2. Gli strumenti di cui ai punti a), b), c) e d), sono approvati, secondo le procedure di cui all'articolo precedente, con deliberazione del consiglio comunale in conformità a quanto previsto dal piano urbanistico comunale e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'articolo 5 e secondo i contenuti previsti dalle leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 18 aprile 1962, n. 167, e 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

#### Art.22

##### Strumenti urbanistici attuativi - Norme particolari

1. Il piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche, si attua sia in zone edificate che in zone non edificate con interventi di nuova costruzione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente. Nei P.E.E.P. che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Nell'ambito dei P.E.E.P. è consentita la previsione di attività produttive e terziarie convenzionate purché compatibili e commisurate con la residenza. Per quanto riguarda il dimensionamento del P.E.E.P. nonché le modalità di determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni dell'articolo 33 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, e successive modifiche.
2. Il P.I.P. di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, si forma sia in zone inedificate come in zone edificate. Per la determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni vigenti per il P.E.E.P..
3. Il piano di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, è lo strumento per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate, in qualsiasi zona territoriale omogenea di terreno ubicate.

#### Art.23

##### Programma pluriennale di attuazione

1. Le previsioni contenute negli strumenti generali di pianificazione urbanistica territoriale di scala comunale si attuano con le modalità e nei tempi fissati dai programmi pluriennali.
2. Sono obbligati a dotarsi di programmi pluriennali di attuazione tutti i Comuni della Sardegna inclusi in un apposito elenco allegato alle direttive di cui all'articolo 5.
3. I Comuni non obbligati hanno facoltà di dotarsi del programma pluriennale di attuazione.

#### Art.24

##### Contenuto e approvazione del programma pluriennale di attuazione

1. Il programma pluriennale di attuazione deve contenere:
  - a) una relazione sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente;
  - b) la descrizione delle opere pubbliche o di interesse generale da realizzarsi nel periodo di validità del programma;
  - c) la deliberazione degli ambiti e zone di intervento previste dal programma per le diverse funzioni urbane.
2. Il programma è approvato con le modalità previste per il piano urbanistico comunale.

#### Art.25

##### Concessione edilizia

1. Nei Comuni dotati di programma pluriennale di attuazione ai sensi del precedente articolo 23 la concessione a edificare è data per le aree incluse nei programmi stessi.
2. Nei Comuni obbligati a dotarsi del programma pluriennale di attuazione e fino alla sua approvazione la concessione a edificare è rilasciata solo su aree dotate di opere di urbanizzazione e se riferita a:
  - a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - b) ampliamento di complessi produttivi esistenti nella misura massima del 30 per cento dei volumi o superfici esistenti;
  - c) altri interventi a questo fine meglio precisati dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti.

#### Art.26

##### Esproprio delle aree

1. Qualora entro i termini stabiliti dal programma pluriennale di attuazione gli aventi titolo singolarmente o associati, non abbiano presentato istanza di concessione o di lottizzazione corredata dagli atti e documenti richiesti dalle disposizioni vigenti, il Comune procede, ai sensi dell'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, all'esproprio delle aree in base alle disposizioni contenute nella legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni.
2. Le aree espropriate ai sensi del presente articolo vanno a far parte dei patrimoni comunali.

#### Art.27

##### Comparto edificatorio

1. Il comparto edificatorio definisce gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve

essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.

2. Il comparto comprende uno o più edifici e/ o aree da trasformare, e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia o di autorizzazione.

3. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto ed i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione dell'istanza di concessione o di autorizzazione sono deliberati dal consiglio comunale.

## Art.28

### Accorso di programma

1. I soggetti, singoli o associati, della pianificazione urbanistico - territoriale previsti dall'articolo 2 della presente legge, possono stipulare con soggetti pubblici e privati accordi di programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi.

2. La serie di opere ed interventi oggetto dell'accordo di programma deve essere finalizzata all'obiettivo primario di crescita economica e produttiva del territorio interessato ed in particolare all'incremento della base occupativa diretta ed indiretta.

3. L'accordo di programma, se accompagnato dagli elaborati tecnici necessari, è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica territoriale vigente. Esso previa adozione del consiglio comunale competente per territorio, è approvato con deliberazione della Giunta regionale, sentito il C.T.R.U. di cui all'articolo 31.

4. Qualora l'accordo di programma interessi territori di più Comuni, esso è adottato con deliberazione dei consigli comunali dei Comuni interessati.

5. Il complesso degli interventi previsti dall'accordo di programma si attua con le stesse procedure del piano particolareggiato e del piano di lottizzazione convenzionata di cui all'articolo 21.

6. Qualora il piano attuativo di cui al comma precedente comporti modifiche del piano urbanistico comunale, esso è soggetto alle procedure di approvazione proprie delle varianti di piano.

## Art.29

### Condotta urbanistica

1. Nei Comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti può essere istituita la condotta urbanistica.

2. La condotta urbanistica è un organo tecnico del Comune e svolge funzioni di consulenza e predisposizione di elaborati tecnici necessari per la pratica attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica. Inoltre svolge funzioni di servizio e supporto informativo per gli utenti interessati alla attività di trasformazione urbanistica del territorio.

3. La condotta urbanistica è composta da:

a) il capo dell'ufficio tecnico del Comune;

b) uno o più esperti in materia di pianificazione urbanistica e territoriale laureati in ingegneria o architettura o legislazione urbanistica;

c) un impiegato del Comune con funzioni di segretario.

4. Alle figure di cui ai punti a) e c) si provvede con personale di ruolo del Comune, per il punto b) il

Comune attiva una consulenza a convenzione con uno o più professionisti specializzati iscritti al relativo ordine professionale. Questi ultimi non possono esercitare nel territorio comunale attività professionale in materia urbanistica per conto di soggetti privati per tutta la durata della convenzione.

## TITOLO V

### (ORGANI DI CONTROLLO E CONSULTIVI)

#### Art.30

##### Organi di controllo. Modifica all'articolo 23 della legge regionale 23 ottobre 1978 n. 62

1. Presso il Comitato regionale di controllo è istituita una Sezione specializzata in materia urbanistica, presieduta dal Presidente del Comitato regionale di controllo o suo delegato e composta da:

- a) cinque esperti in urbanistica, tutela dell'ambiente e materie giuridiche, eletti dal Consiglio regionale con voto limitato a tre nominativi;
- b) i soprintendenti per i beni architettonici ed artistici o loro delegati;
- c) i soprintendenti per i beni archeologici o loro delegati.

2. La sezione specializzata in materia urbanistica esercita in via esclusiva il controllo di legittimità e di conformità agli strumenti sovraordinati sugli atti delle Province e delle Comunità montane in materia urbanistica, compresi quelli contenenti normative a qualsiasi titolo riferite a strumenti urbanistici, e sul piano urbanistico comunale di cui all'articolo 19.

3. Presso i Comitati circoscrizionali di controllo è istituita una sezione specializzata in materia urbanistica, presieduta al Presidente del Comitato, o suo delegato, e composta da:

- a) cinque esperti in urbanistica, tutela dell'ambiente e materie giuridiche, eletti dal Consiglio regionale con voto limitato a tre nominativi;
- b) i soprintendenti per i beni architettonici ed artistici o loro delegati;
- c) i soprintendenti per i beni archeologici o loro delegati.

4. La sezione specializzata in materia urbanistica esercita in via esclusiva il controllo di legittimità e di conformità agli strumenti sovraordinati sugli strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale di cui agli articoli 21 e 22.

5. Dopo il primo comma dell'articolo 23 della legge regionale 23 ottobre 1978, n. 62, concernente il controllo sugli atti degli enti locali, è inserito il seguente comma:

"Sono comunque escluse dal controllo di merito le deliberazioni in materia urbanistica, comprese quelle contenenti normativa a qualsiasi titolo riferite a strumenti urbanistici".

6. Per quanto attiene all'insediamento, al funzionamento dell'organo ed alla procedura del controllo si applicano, in quanto compatibili, le norme di cui alla legge regionale 23 ottobre 1978, n. 62.

#### Art.31

##### Organi consultivi

1. Sono istituiti:

- a) il Comitato tecnico regionale per l'urbanistica (C.T.R.U.);

- b) gli uffici provinciali della Sezione urbanistica regionale, alle dipendenze dell'Assessorato regionale all'urbanistica, con sede nei capoluoghi di Provincia.
2. Il C.T.R.U., istituito presso l'Assessorato regionale competente in materia urbanistica, è un organo tecnico - consultivo della Giunta in materia urbanistica ed assetto del territorio.
3. Il C.T.R.U. svolge inoltre le funzioni previste dall'articolo 24 del regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357.

#### Art.32

##### CTRU - Composizione e funzionamento

1. Il C.T.R.U. è costituito da:
- a) l'Assessore regionale competente in materia urbanistica o un funzionario dell'Assessorato suo delegato che lo presiede;
  - b) un funzionario per ogni Assessorato designato dall'Assessore competente;
  - c) cinque esperti in urbanistica, tutela dell'ambiente e materie giuridiche designati dalla Giunta regionale;
  - d) i soprintendenti per i beni architettonici ed artistici o loro delegati;
  - e) i soprintendenti per i beni archeologici o loro delegati.
2. Svolge le funzioni di segretario un impiegato amministrativo della VII fascia funzionale designato dall'Assessore competente in materia urbanistica.
3. Previa conforme deliberazione della Giunta regionale, i componenti del C.T.R.U. sono nominati con decreto del Presidente della Regione e durano in carica per l'intera legislatura.
4. Ai componenti il C.T.R.U. nonché ai segretari spettano i compensi e i rimborsi spese previsti dalla legge regionale 22 giugno 1987, n. 27.

## TITOLO VI

### *(TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI)*

#### Art.33

##### Commissioni provinciali per le bellezze naturali

1. Presso l'Assessorato regionale competente in materia di bellezze naturali è istituito, in deroga all'articolo 5 della legge 17 agosto 1978, n. 51 il servizio per le bellezze naturali con il compito di curare le materie relative delegate alla Regione con l'articolo 57 del decreto del Presidente della Repubblica 19 giugno 1979, n. 348.
2. Con le procedure previste dalla legge regionale del 17 agosto 1978, n. 51, sono istituiti i settori delle bellezze naturali con sede nei capoluoghi di Provincia. I Settori svolgono le funzioni già esercitate dalle sezioni delle bellezze naturali.
3. Le commissioni provinciali di cui all'articolo 2 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e di cui all'articolo 31 del decreto del Presidente della Repubblica 3 dicembre 1975, n. 805, sono nominate con decreto del Presidente della Giunta regionale previa deliberazione della Giunta regionale, durano in carica cinque anni, operano presso gli uffici circoscrizionali dell'Assessorato regionale competente in materia di bellezze naturali e cessano dalle loro funzioni novanta giorni dopo l'insediamento del Consiglio regionale di nuova elezione.

4. Le commissioni sono composte da:

- a) l'Assessore regionale competente o un funzionario dell'Assessorato suo delegato, con funzioni di presidente;
- b) il coordinatore del settore, competente per territorio, in materia di bellezze naturali;
- c) il soprintendente per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici, o un suo delegato, competente per territorio;
- d) il soprintendente per i beni archeologici, o suo delegato, competente per territorio;
- e) tre esperti designati dal Consiglio regionale con voto limitato a due.

5. Le funzioni di segretario sono svolte da un funzionario dell'Assessorato regionale competente.

Art.34

#### Autorizzazioni

1. Le richieste di autorizzazione di cui all'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, sono esaminate e istruite dagli uffici provinciali previsti dal precedente articolo competenti per territorio entro sessanta giorni.

2. Le richieste e gli atti istruttori sono sottoposti all'esame della commissione di cui al precedente articolo che esprime un voto consultivo.

### TITOLO VII

#### (NORME REGIONALI DI ATTUAZIONE DI DISPOSIZIONI STATALI)

Art.35

#### Contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

1. Le somme percepite dalle amministrazioni comunali a titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, secondo programmi riferiti all'intero territorio comunale e per la redazione di progetti e degli strumenti di pianificazione urbanistica, o di rivalsa per l'inadempienza degli obblighi derivanti dalle convenzioni relative ai piani di lottizzazione, costituiscono entrate con destinazione specifica.

Art.36

#### Adempimenti dell'Amministrazione comunale

1. L'amministrazione comunale deve adottare le deliberazioni di cui al primo comma dell'articolo 5 e al primo comma dell'articolo 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore delle tabelle parametriche regionali.

2. Entro lo stesso termine l'amministrazione comunale adotta lo schema di convenzione ai sensi dell'articolo 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, in conformità alla convenzione tipo emanata dalla Regione.

3. Le modalità di corresponsione del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sono stabilite con deliberazione del consiglio comunale.

4. Il pagamento a saldo degli oneri di cui al precedente comma dovrà comunque avvenire entro e non oltre 24 mesi dalla ultimazione delle opere, ovvero dall'ultimazione dei lavori accertata dal

Comune.

## TITOLO VIII

### (DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI)

#### Art.37

##### Sezioni specializzate per il controllo degli atti in materia urbanistica

1. Fino alla costituzione delle sezioni specializzate per il controllo degli atti in materia urbanistica di cui all'articolo 30 le funzioni loro attribuite dalla presente legge sono esercitate rispettivamente dal Comitato regionale di controllo e dai Comitati circoscrizionali di controllo.

#### Art.38

##### Strumenti urbanistici

1. Gli studi di disciplina delle zone F adottati ai sensi della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, restano in vigore come strumenti attuativi per le parti non in contrasto con le previsioni contenute negli strumenti di cui all'articolo 3, primo comma, lettera a).

#### Art.39

##### Abrogazione di leggi regionali

1. La legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, e la legge regionale 28 aprile 1978, n. 30, sono abrogate.

#### Art.40

##### Modifica della legge regionale 11- 10- 1985, n. 23

1. Il quinto comma dell'articolo 33 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, è sostituito dal seguente:

"I Comuni della Sardegna, nell'approvare i piani attuativi interessanti zone residenziali, possono riservare da un minimo del 40 per cento ad un massimo del 70 per cento della volumetria realizzabile ai piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18- 4- 1962 n. 167 e successive modifiche".

#### Art.41

##### Contributi per la predisposizione degli strumenti urbanistici

1. La Regione, allo scopo di favorire la formazione e la revisione degli strumenti urbanistici locali ed il loro adeguamento alla pianificazione regionale, per la formazione dei piani di risanamento di cui all'articolo 35 della legge regionale 11- 10- 1985 n. 23, nonché per la redazione dei piani di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita di cui alla legge 11 giugno 1971, n. 426, è autorizzata a concedere contributi sulle spese correnti.

2. I contributi sono erogati con decreto dell'Assessore regionale competente in materia urbanistica, previa deliberazione della Giunta regionale, secondo le seguenti modalità :

a) anticipatamente per il 50 per cento delle spese previste nella richiesta di contributo deliberata dal Comune e ritenute ammissibili;

b) a seguito della presentazione della relativa documentazione per la restante parte, fino all'ammontare complessivo del 90 per cento delle spese effettivamente sostenute.

#### Art.42

##### Potenziamento degli uffici periferici dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica

1. Al fine di dare compiuta attuazione alle disposizioni di cui alla presente legge attraverso il potenziamento funzionale degli uffici periferici dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica, la dotazione organica del ruolo unico regionale prevista nella tabella A allegata alla legge regionale 14 novembre 1988, n. 42, è incrementata di 12 unità della VI fascia funzionale e di 20 unità della VII fascia funzionale.

2. Gli aumenti di organico di cui al precedente comma sono destinati esclusivamente ad incrementare i contingenti numerici di personale dell'area dei servizi tecnici nelle seguenti qualifiche funzionali:

a) nella VI qualifica funzionale:

8 posti con profilo professionale di istruttore tecnico - geometra;

b) nella VII qualifica funzionale:

12 posti con profilo professionale di istruttore direttore tecnico - architetto;

8 posti con profilo professionale di istruttore direttore tecnico - ingegnere civile.

3. Per la copertura dei posti istituiti col presente articolo si applica la disciplina vigente per l'accesso agli impieghi pubblici regionali.

#### Art.43

##### Norma finanziaria

1. Le spese derivanti dall'applicazione della presente legge sono quantificate in lire 2.690.000.000 annue.

2. Alle stesse si fa fronte quanto a lire 2.640.000.000, ai sensi dell'articolo 30 della legge regionale 5 maggio 1983, n. 11, con storno dal capitolo 03016 del bilancio della Regione per l'anno 1988, mediante utilizzo della riserva di cui alla voce 5 - provvedimenti per interventi nel territorio - della tabella A allegata alla legge regionale 4 giugno 1988, n. 11 (legge finanziaria 1988); quanto a lire 50.000.000.000 con lo storno di pari importo dal capitolo 03016 del bilancio della Regione per l'anno 1989, mediante utilizzo della riserva di cui alla voce 1 della tabella A allegata alla legge regionale 30 maggio 1989, n. 18 (legge finanziaria 1989).

3. Nel bilancio della Regione per l'anno 1989 sono introdotte le seguenti variazioni in aumento:

STATO DI PREVISIONE DELL'ASSESSORATO DEGLI AFFARI GENERALI, PERSONALE E RIFORMA DELLA REGIONE

Capitolo 02016 -

Stipendi, paghe, indennità e altri assegni al personale dell'Amministrazione regionale( L.R. 17 agosto 1978, n. 51, L.R. 4 settembre 1978, n. 57, L.R. 10 giugno 1979, n. 47, L.R. 28 febbraio 1981, n. 10, L.R. 28 luglio 1981, n. 25, L.R. 28 novembre 1981, n. 39, L.R. 19 novembre 1982, n. 42, L.R. 8 maggio 1984, n. 18, L.R. 25 giugno 1984, n. 33, art. 3, L.R. 5 agosto 1985, n. 17, L.R. 23 agosto 1985, n. 20, art. 20, L.R. 5 novembre 1985, n. 26, L.R. 26 agosto 1988, n. 32 e L.R. 24 ottobre 1988,

n. 35) (spesa obbligatoria)

L. 260.000.000

Capitolo 02102 -

Medaglie fisse di presenza, indennità di trasferta, rimborsi di spese di viaggio e indennità per uso di auto proprie o di mezzi gratuiti ai componenti e ai segretari di commissioni, comitati e altri consensi, istituiti dagli organi dell'Amministrazione regionale (artt. 7 e 17 bis L.R. 11 giugno 1974, n. 15, L.R. 19 maggio 1983, n. 14, L.R. 27 aprile 1984, n. 13 e L.R. 22 giugno 1987, n. 27)

L. 20.000.000

STATO DI PREVISIONE DELL'ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Capitolo 04001 -

Spese per l'esercizio dei controlli sugli enti locali (L.R. 23 ottobre 1978, n. 62, L.R. 23 agosto 1985, n. 20, L.R. 13 novembre 1985, n. 27, L.R. 18 dicembre 1987, n. 52 e art. 146, L.R. 4 giugno 1988, n. 11)

L. 60.000.000

Capitolo 04159- 01

(1.1.1.5.2.2.07.27) (08.02) - Contributi per la formazione e la revisione degli strumenti urbanistici locali e l'adeguamento degli stessi alla pianificazione regionale (art. 41 della presente legge)

L. 2.300.000.000

Capitolo 04161 - 04

(1.1.1.4.2.2.07.27) (08.02) - Spese per la stipula di convenzioni con le Università sarde e con professionisti competenti in materia urbanistica (art. 6 della presente legge)

L. 50.000.000

4. Alla spesa di lire 2.640.000.000 per gli anni successivi al 1989 si fa fronte col maggior gettito dell'imposta sul reddito delle persone fisiche derivante dal suo naturale incremento.

5. Alla spesa prevista dall'articolo 15 si fa fronte con le disponibilità esistenti nel capitolo 04161 che assume la seguente nuova denominazione:

"Spese per oneri derivanti dalla stipula di convenzioni con imprese specializzate per provvedere alla demolizione di opere eseguite in violazione delle norme urbanistiche (artt. 6, tredicesimo comma, e 20, decimo comma, L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 e art. 15, ultimo comma, della presente legge)".

6. Le spese per l'attuazione della presente legge gravano sui citati capitoli 02016, 02102, 04001, 04159- 01, 04116 e 04161- 04 del bilancio della Regione per l'anno 1989 e sui corrispondenti capitoli dei bilanci successivi.

Art.44

[Entrata in vigore](#)

La presente legge entra in vigore nel giorno della sua pubblicazione.

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione.

E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.

*Data a Cagliari, addì 22 dicembre 1989*

Floris

-