

Il progetto potrà prevedere, nel rispetto dei caratteri architettonici funzionali e distributivi dell'edificio, modifiche delle destinazioni d'uso, purché compatibili con il tessuto urbano circostante, previa verifica per le attività commerciali e direzionali delle condizioni di accessibilità e sosta che si ripercuotono sul contesto di appartenenza e limitatamente a quelle artigiane della valutazione delle soglie ammissibili di inquinamento.

Unità storico-ambientale b1

Aree edificate nelle quali gli edifici ed i complessi edilizi di valore storico documentario costituiscono parte integrante di un tessuto urbano complessivamente conservato

Risanamento con vincoli morfologici

Gli interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso. La proposizione progettuale dovrà garantire la conservazione dei caratteri tipologici e degli elementi costruttivi e decorativi di carattere architettonico e storico-ambientale. In riferimento all'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano si potranno individuare soluzioni architettoniche formali per il recupero delle volumetrie incongrue, se condonate e/o assentite, e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Assessorato alla Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Sport e Spettacolo della Regione Autonoma della Sardegna.

L'intervento potrà prevedere modifiche parziali delle destinazioni d'uso nel rispetto dei caratteri essenziali definiti dall'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano purché compatibili con quanto disposto al successivo art. 20.

Unità storico-ambientale b2

Aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato

Ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici

Gli interventi sono rivolti a recuperare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere comprendenti il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, al mantenimento degli elementi strutturali e della distribuzione verticale, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali).

Le soluzioni proposte, la cui ammissibilità dovrà essere verificata in sede di progetto secondo quanto previsto dalle presenti norme, faranno riferimento in tutti i casi all'Abaco dei tipi edilizi e ad eventuale documentazione storica d'archivio.

L'intervento potrà prevedere anche modifiche delle destinazioni d'uso compatibili con la conservazione dei caratteri essenziali definiti dall'Abaco dei tipi edilizi e nel rispetto del disposto di cui al successivo art. 20.

Unità storico-ambientale b2/p

Aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato

Ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici

Gli interventi sono rivolti a recuperare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere comprendenti il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, al mantenimento degli elementi strutturali e della distribuzione verticale, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali).

Le soluzioni proposte, la cui ammissibilità dovrà essere verificata in sede di progetto secondo quanto previsto dalle presenti norme, faranno riferimento in tutti i casi alla documentazione storica d'archivio.

L'intervento potrà prevedere anche modifiche delle destinazioni d'uso compatibili con la conservazione dei caratteri essenziali dei tipi edilizi e nel rispetto del disposto di cui al successivo art. 20.

Unità storico-ambientale b3

Aree, edifici e complessi edilizi appartenenti al tessuto urbano storico in condizioni accertate di degrado irreversibile

Ristrutturazione edilizia con ripristino morfologico

Gli interventi sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, ma senza aumento della volumetria esistente regolarmente assentita dalla Amministrazione Comunale

Nelle zone in condizioni accertate di degrado irreversibile, gli interventi di ricostruzione sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, alla riproposizione tipologica, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali, alle masse volumetriche preesistenti). Le soluzioni architettoniche dovranno essere rispettose dei caratteri del luogo, dovranno assicurare le preesistenti condizioni statiche agli edifici contigui che saranno verificate in sede di progetto. In tutti i casi, nella ricostruzione si farà riferimento all'Abaco dei tipi edilizi e ad eventuale documentazione storica d'archivio.

L'intervento potrà prevedere modifiche parziali o totali delle destinazioni d'uso precedenti purché rispettose dei caratteri essenziali definiti dall'Abaco dei tipi edilizi e delle indicazioni di cui al successivo art. 20.

*Unità storico-ambientale b**

Zone edificate di margine o intercluse prive di caratteri di omogeneità che necessitano di un intervento di riassetto unitario

Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La proposizione della nuova configurazione dell'assetto spaziale, di iniziativa privata o pubblica, dovrà attuarsi nella predisposizione di un Piano di Recupero esteso alla dimensione dell'unità storico ambientale, che preveda anche la riqualificazione degli spazi di pertinenza dei complessi edilizi pubblici e/o privati.

Gli interventi di demolizione nell'ambito dell'unità storico-ambientale sono limitati alle superfetazioni ed agli edifici di recente costruzione incongrui col tessuto storico.

Le nuove costruzioni non potranno comunque superare l'indice fondiario di 3 mc/mq, avuta in conto anche la volumetria derivante dall'edificato di cui eventualmente viene proposta la conservazione, e un'altezza massima di 3 piani fuori terra.

Il progetto dovrà prevedere destinazioni d'uso compatibili con il contesto urbano di inserimento e la cessione degli standards urbanistici calcolati sul potenziale carico urbanistico conseguente al cambio di destinazione d'uso.

Articolo: 20 - CAMBIAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO.

Nel caso in cui siano consentite le nuove destinazioni per attività commerciali, uffici, strutture ricettive, sanitarie, è necessario che risulti disponibile una superficie di parcheggio pari al 40% della superficie utile dell'immobile, trasformabile, su richiesta del committente, in un corrispettivo monetario. Dal calcolo della superficie vengono escluse quelle parti non agibili quali cantine, depositi, ecc.

Nell'ambito delle unità storico ambientali classificate da b2 a d3, per gli interventi rivolti al recupero e riuso di edifici con destinazione ad attività turistiche-ricettive, culturali, sociali ed a servizi per l'istruzione, potranno essere assentite soluzioni impiantistiche, tecnologiche e strutturali strettamente necessarie per assicurare la rispondenza alle specifiche normative di settore vigenti, ai requisiti igienico sanitari, nonché l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Nei casi di modifica di destinazione d'uso dei piani terra ad abitazione, deve essere garantito il rispetto dei requisiti igienico sanitari di cui agli articoli 12,13 e 14 delle presenti norme; è inoltre prescritta la realizzazione di un adeguato vespaio o camera d'aria.

Al fine di disciplinare i cambiamenti di destinazione d'uso degli immobili del Centro Storico, sono definite le seguenti categorie di usi:

- 1. Funzioni abitative permanenti e/o turistiche, servizi strettamente connessi*
Sono compresi in tale categoria di usi gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive o moleste. Sono comprese inoltre le abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, ecc.) e relativi servizi.
- 2. Attività di servizio pubbliche e private, di tipo diffuso*

Sono compresi in tale categoria di usi le attività di cui ai punti seguenti, purché siano insediate in unità edilizie in cui siano presenti altri usi, ed occupino una SU non superiore al 50% della SU complessiva, e comunque non superiore a 200 mq.:

- 1. uffici, studi professionali, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi, attività culturali, sociali, ricreative non moleste e simili;*
- 2. attività commerciali al dettaglio, con riferimento agli spazi di vendita e di servizio, agli spazi tecnici e di magazzino;*
- 3. esercizi pubblici: ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo (con l'esclusione di locali per lo svago), con riferimento agli spazi destinati al pubblico e agli spazi di servizio, agli spazi tecnici e di magazzino.*

3. Complessi terziari, direzionali

Sono compresi in tali categorie di usi:

- 4. gli uffici (pubblici e privati) di grande dimensione;*
- 5. le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, i servizi di informatica e di elaborazione dati;*
- 6. tutte le attività rientranti nel precedente punto 2, qualora occupino una SU superiore a 200 mq.*

Fanno parte degli usi anche gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. E' ammessa altresì la presenza di alloggi per il personale di custodia.

4. Commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, mostre

Sono compresi in tale categoria di usi:

- 7. magazzini e depositi, con i relativi uffici, spazi di esposizione*
- 8. attività di esposizione e vendita di auto, elettrodomestici, mobili e prodotti per la casa, macchine utensili, ecc.;*
- 9. esposizioni, mostre.*

Sono compresi negli usi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio; è ammessa inoltre la presenza di un alloggio per il titolare o il personale di custodia.

5. Attrezzature per l'artigianato di servizio

Sono compresi in tale categoria di usi gli spazi per l'attività artigianale di dimensioni superiori a quelle fissate dal precedente punto 2.

Sono compresi negli usi gli spazi tecnici, di servizio, di supporto e di magazzino;

6. Attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo

Sono compresi in tale categoria di usi:

- 10. musei, biblioteche, cinema, teatri*
- 11. sale di ritrovo, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, di dimensioni superiori a quelle fissate dal precedente punto 2.*

Sono compresi negli usi gli spazi di servitù, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio di custodia.

7. Servizi sociali di quartiere

Sono compresi in tale categoria di usi tutti quelli indicati dall'art. 3 del DM 2/4/1968 e cioè tutti i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune e i servizi religiosi.

Sono inoltre comprese negli usi le attrezzature complementari e le aree scoperte di pertinenza dell'attività principale.

8. Università e scuole superiori

Sono compresi in tale categoria di usi:

12.le attività universitarie, i centri di ricerca;

13.le scuole oltre l'obbligo, in tutte le loro articolazioni.

Sono compresi negli usi le attrezzature didattiche, di ricerca ed amministrative, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia e di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunioni, ecc.

9. Attrezzature socio-sanitarie

Sono compresi in tale uso ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani e i portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc., con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti).

10. Usi attuali o consolidati

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione o autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, da altri documenti probanti l'uso continuativo specifico dell'immobile antecedentemente alla legge 10/1977.

11. Variazione delle destinazioni d'uso

14.Non si ha mutamento della destinazione d'uso quando si modifica parzialmente l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per non più del 30% della superficie utile e comunque per non più di 30 mq per ciascuna unità immobiliare, quando l'immobile risulti diviso in più unità e tale scorporo di superficie non potrà configurarsi come una nuova unità immobiliare.

15.Le variazioni di destinazione d'uso per le quali non risultino necessarie trasformazioni fisiche degli immobili sono soggette ad autorizzazione qualora comportino il passaggio dall'una all'altra delle categorie indicate ai commi precedenti; sono soggette ad asseverazione qualora riguardino il passaggio da un uso ad un altro compreso nella stessa categoria.

16.Le variazioni di destinazione d'uso accompagnate da intervento edilizio sono soggette alle procedure concessorie previste per tale tipo di intervento.

La domanda di concessione, la domanda di autorizzazione o l'asseverazione riguardanti mutamenti d'uso devono essere accompagnate dal versamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione, qualora quelli relativi alla nuova destinazione siano maggiori di quelli previsti per la destinazione precedente.

Nel caso che il mutamento d'uso sia connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comportino aumento del carico urbanistico, esso è comunque subordinato al contestuale ed integrale reperimento degli standards urbanistici previsti dalle disposizioni vigenti.

In questo caso la domanda di concessione e/o autorizzazione deve essere accompagnata dagli atti necessari per l'adeguamento degli standards urbanistici alla nuova destinazione d'uso.

Tale adeguamento dovrà avvenire mediante la cessione degli eventuali maggiori standards di servizi pubblici; il soddisfacimento degli eventuali maggiori standards di parcheggi privati potrà avvenire, laddove è possibile, con nuove realizzazioni od altre modalità. In caso di motivata impossibilità della cessione di spazi per standards pubblici e della realizzazione di parcheggi privati nell'area di proprietà del richiedente, potrà essere ammessa la monetizzazione, sulla base di tabelle definite dall'Amministrazione Comunale con propria delibera. Sarà inoltre ammessa la possibilità di localizzare gli standards dovuti anche su altre aree ricadenti nel Centro Storico di cui il richiedente dimostri la disponibilità; tali aree potranno essere concesse in uso all'Amministrazione Comunale tramite convenzione e garantite all'uso pubblico per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tali standards.

Nel caso che il mutamento della destinazione d'uso sia soggetto ad autorizzazione, con conseguente cessione degli eventuali maggiori standard, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: la domanda di autorizzazione dovrà essere corredata da una asseverazione di un professionista abilitato alla progettazione attestante la conformità dell'immobile all'uso richiesto che dovrà essere assentito in ottemperanza a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti, ivi compreso il presente Piano Quadro.

Nel caso che il mutamento della destinazione d'uso sia soggetto a semplice asseverazione, questa dovrà attestare la conformità dell'uso previsto a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti, ivi compreso il presente Piano Quadro.

Qualora il Dirigente non si pronunci nel termine di 90 giorni dal ricevimento dell'istanza, il richiedente può dar corso al mutamento di destinazione d'uso previo pagamento dell'eventuale conguaglio tra gli oneri previsti, determinandolo egli stesso in via provvisoria”.

Come precedentemente già individuato, agli articoli 17, 26, 27, 33 del Piano Particolareggiato del centro storico di Cagliari vengono meglio definiti gli interventi e le classificazioni necessarie ad inquadrare la normativa sulla zona urbanistica di riferimento.

“Articolo: 17 - Classi di valore del patrimonio urbano

- 1. Ad ogni Organismo Edilizio viene attribuita una Classe di valore in funzione del “valore storico- culturale” e del grado di compatibilità con il contesto storico valutato sulla base dei profili indicati all'art. 14, distinguendo tra edifici dei periodi prebellico e postbellico. Oltre ai fabbricati esistenti vengono assegnate distinte “Classi di valore” anche ai ruderi, risalenti al periodo prebellico, ed ai vuoti urbani.*
- 2. Gli immobili esistenti sono suddivisi in classi di valore identificate da una sigla composta da tre elementi:*
 - 2.1 il primo riconosce, e distingue attraverso i numeri romani, gli obiettivi da conseguire ai fini della conservazione, riqualificazione e trasformazione del patrimonio edilizio ed immobiliare esistente (I=Conservazione; II=Riqualificazione; III=Trasformazione).*
 - 2.2 il secondo individua attraverso delle lettere maiuscole il periodo storico di realizzazione (A=periodo prebellico; B=periodo postbellico),*
 - 2.3 il terzo espresso in numeri arabi ha significati differenti per ogni sottoclasse che vengono meglio esplicitati nella relativa parte normativa.*
- 3. Gli elaborati testuali e grafici denominati “Le Classi di valore”, indicano l'appartenenza di ogni edificio ad una classe. Alla medesima classe appartengono gli spazi esterni di ciascun edificio anche qualora non fosse correttamente indicato negli elaborati grafici.*
- 4. In quanto oggetto di qualificazione derivante dalle verifiche effettuate sulla base dei profili indicati all'art. 14, la Classe di Valore può essere modificata, qualora venga prodotta tutta la documentazione necessaria a comprovare l'errata classificazione, mediante deliberazione di C.C. riconducibile alle rettifiche di cui all'art. 5 comma 3, lettere a) e b), senza che la variazione costituisca variante al PPCS.*
- 5. L'attuazione degli interventi previsti dal Piano, attestata a seguito del conseguimento dell'agibilità, comporta per l'organismo edilizio o l'area interessata l'aggiornamento della relativa “Classe di valore” secondo le procedure di cui all'art. 5 comma 3 lettera e), senza che la variazione costituisca variante al PPCS.*
- 6. Per ciascuna Classe di Valore sono specificati gli obiettivi da conseguire e la relativa disciplina normativa ai fini della conservazione, riqualificazione e trasformazione del patrimonio edilizio ed immobiliare esistente.*

Articolo: 26 - Definizione e articolazioni della classe di Valore I – CONSERVAZIONE

- 1. Appartengono alla classe di Valore I – CONSERVAZIONE gli Organismi Edilizi di elevato valore storico-culturale a prescindere dal periodo storico di realizzazione, le cui caratteristiche sono rilevanti nella scena urbana e per i quali è ampiamente riconosciuta la necessità di conservare e tramandare i valori e le relative testimonianze artistiche ed architettoniche, con la tutela delle tipologie edilizie, della morfologia dei corpi di fabbrica e delle tecnologie costruttive.*

La classe di valore I è articolata nelle sottoclassi I.A.1, I.A.2, I.B.1 e I.B.2.

2. Appartengono alla Classe di Valore I.A tutti gli Organismi Edilizi, risalenti al periodo prebellico, di rilevante valore storico culturale:

- aventi valore monumentale, nei quali la tipologia edilizia e le destinazioni d'uso sono inscindibili con le caratteristiche architettoniche e storiche dell'edificio. Detti Organismi Edilizi sono per la maggior parte già sottoposti a tutela diretta ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 o può rendersi necessario avviare la verifica di interesse culturale ai sensi della stessa norma;*
- facenti parte di complessi edilizi di rilevante valore storico, compresi i grandi contenitori edilizi prevalentemente pubblici e le loro pertinenze;*
- che costituiscono parte integrante di un tessuto urbano complessivamente conservato, ovvero che hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano solo parzialmente conservato composto dal patrimonio immobiliare tradizionale a prevalente destinazione residenziale di elevato valore storico-culturale ed architettonico, non alterato in modo significativo.*

Per caratteri storici originari si intendono i caratteri derivati dall'impianto urbano medievale così come modificati a seguito delle trasformazioni dei secoli successivi, a meno delle trasformazioni recenti, che siano testimonianza storico-culturale della stratificazione storica che ha interessato l'edificio nel rispetto dell'elevato valore architettonico che caratterizza questa categoria di edifici.

La Classe di Valore I.A è ulteriormente articolata in ragione della funzione prevalente degli Organismi Edilizi come di seguito indicato:

- 1. Sottoclasse I.A.1: patrimonio immobiliare prebellico costituito da edifici e relative pertinenze con funzione specialistica pubblica o di interesse pubblico;*
- 2. Sottoclasse I.A.2: patrimonio immobiliare prebellico costituito da edifici privati e relative pertinenze con funzione prevalentemente residenziale o mista caratterizzato dalla leggibilità e dalla riconoscibilità degli elementi tipologici e costruttivi originari pur in presenza di lievi modificazioni, che presenta un elevato valore architettonico, paesaggistico, tradizionale e/o identitario.*

3. Appartengono alla Classe di Valore I.B tutti gli Organismi Edilizi realizzati nel periodo postbellico riconosciuti di rilevante interesse architettonico seppur la tipologia edilizia si discosta da quelle storiche del periodo prebellico. Essi costituiscono delle singolarità e fanno parte integrante del tessuto urbano cittadino.

La Classe di Valore I.B è ulteriormente articolata in ragione della funzione prevalente degli Organismi Edilizi come di seguito indicato:

- 1 - Sottoclasse I.B.1: patrimonio immobiliare postbellico costituito da edifici e*

relative pertinenze con funzione specialistica pubblica o di interesse pubblico;

2 - Sottoclasse I.B.2: patrimonio immobiliare postbellico costituito da edifici e relative pertinenze con funzione prevalentemente residenziale, che presenta un elevato valore architettonico, paesaggistico e/o identitario.

Articolo: 27 - Obiettivi delle Classi I.A e I.B

1. Gli interventi edilizi realizzabili negli Organismi Edilizi appartenenti alla Classe I.A sono finalizzati a conseguire l'obiettivo di conservare e tramandare le testimonianze artistiche, architettoniche, culturali, tipologiche, morfologiche e tecnologiche del patrimonio edilizio esistente. L'elevato grado di tutela attribuito ai fini della conservazione e della trasmissione delle relative testimonianze si estende a tutti gli elementi costitutivi l'Organismo Edilizio, in particolare agli elementi strutturali, ai materiali ed alle tecnologie costruttive. In particolare, devono essere finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1.1 Conservazione dell'impianto storico e di tutti i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio, con riferimento agli elementi costitutivi di cui all'art. 15 delle presenti norme.

1.2 Eliminazione di tutte le alterazioni che in qualche modo ledono il valore storico-culturale dell'edificio riferibili all'Organismo Edilizio nel suo complesso.

1.3 Valorizzazione del patrimonio edilizio favorendo gli usi che consentano di ripopolare il Centro storico e riutilizzare al meglio gli edifici attualmente abbandonati;

1.4 Incentivare e favorire la manutenzione delle facciate pubbliche al fine di ricreare spazi pubblici di elevata qualità urbana, così come storicamente formati;

1.5 Favorire l'utilizzo dei piani terra degli Organismi Edilizi per attività commerciali, artigianali di servizio e del terziario professionale, anche attraverso la sostituzione degli spazi destinati alla sosta delle autovetture, con monetizzazione delle superfici a parcheggio in conformità alla normativa vigente.

2. Gli interventi edilizi realizzabili negli Organismi Edilizi appartenenti alla Classe I.B devono essere finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

2.1 Conservazione e trasmissione della testimonianza storico-culturale riconducibile al valore architettonico che ne ha determinato l'inserimento nella Classe I.

2.2 Eliminazione di tutte le alterazioni che ne compromettono il valore architettonico, riferibili all'involucro edilizio ovvero all'Organismo Edilizio nel suo complesso.

Articolo: 33 - Definizione delle categorie di intervento ammissibili per le diverse classi di valore

1. Le categorie di intervento ammissibili per le diverse classi di valore sono le seguenti:

CLASSE I - CONSERVAZIONE - Gli interventi di conservazione sono volti a restaurare, risanare e/o mantenere inalterati gli elementi storici che costituiscono l'edificio: l'involucro esterno, il sistema interno, gli spazi esterni. In relazione all'entità delle opere le categorie d'intervento ammissibili sono quelle del restauro, della manutenzione ordinaria e straordinaria, del risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia interna, nei limiti e secondo le specifiche previsioni normative prescritte per ogni sottoclasse di valore.

CLASSE II - RIQUALIFICAZIONE - Gli interventi di riqualificazione sono volti a consentire limitate variazioni degli elementi che costituiscono l'edificio, mutandone anche dimensione e forma. In relazione all'entità delle opere le categorie d'intervento ammissibili sono oltre a quelle del restauro, della manutenzione ordinaria e straordinaria e del risanamento conservativo, anche quella della ristrutturazione edilizia, nei limiti e secondo le specifiche previsioni normative prescritte per ogni sottoclasse di valore.

CLASSE III - TRASFORMAZIONE - Gli interventi di trasformazione consentono di modificare l'assetto urbanistico ed edilizio dell'area interessata, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con diversi caratteri edilizi ed urbanistici, interventi di ricostruzione di edifici allo stato di rudere, interventi finalizzati alla valorizzazione dei vuoti urbani per finalità di pubblico interesse. In relazione all'entità delle opere le categorie d'intervento ammissibili sono oltre a quelle del restauro, della manutenzione ordinaria e straordinaria, del risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia, anche quella della ristrutturazione urbanistica, della demolizione con o senza ricostruzione, della nuova costruzione.

Piani Sovraordinati:

- 1) P.A.I./ Piano di Assetto Idrogeologico

Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.67 del 10/07/2006

Secondo le verifiche effettuate è stato constatato che l'immobile oggetto della presente perizia non ricada all'interno della perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico (rischio idraulico e rischio frana) così come definite dal P.A.I. vigente all'interno del territorio della Regione Sardegna. Pertanto, l'area può essere classificata come Hi0.

- 2) Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana - Sardegna

Secondo le verifiche effettuate è stato constatato che l'immobile oggetto della presente perizia ricada all'interno della perimetrazione delle Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0).

3) P.P.R. / Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari.

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 6 - Ambiti di paesaggio, beni e componenti

Per ambiti di paesaggio s'intendono le aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici, identificate nelle tav. 1.1 e 1.2 attraverso un processo di rilevazione e conoscenza, ai sensi della Parte II del P.P.R., in cui convergono fattori strutturali, naturali e antropici, e nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme.

Per beni paesaggistici individui s'intendono quelle categorie di beni immobili i cui caratteri di individualità ne permettono una identificazione puntuale.

Per beni paesaggistici d'insieme s'intendono quelle categorie di beni immobili con caratteri di diffusività spaziale, composti da una pluralità di elementi identitari coordinati in un sistema territoriale relazionale.

Per componenti di paesaggio s'intendono quelle tipologie di paesaggio, aree o immobili articolati sul territorio, che costituiscono la trama ed il tessuto connettivo dei diversi ambiti di paesaggio.

Per beni identitari si intendono quelle categorie di immobili, aree e/o valori immateriali, che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura sarda.

Il P.P.R. detta per ciascun ambito di paesaggio la disciplina di tutela tramite il complesso degli atti e degli strumenti di governo territoriale di cui agli articoli 10 e 11.

Articolo: 12 - Ambiti di paesaggio. Disciplina generale

Negli ambiti di paesaggio, salva l'applicazione di diverse disposizioni previste dal presente P.P.R., sono in tutti i casi ammessi:

- gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di ristrutturazione e restauro che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari; è consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi;*
- gli interventi di cui alle lettere b), c), d) e), f), g), h), l), m), n) e p) dell'art. 13 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, integrato dall'art. 1 della L.R. n. 5 del 2003;*
- gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;*
- le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti e autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina della*

pianificazione di settore e le previsioni del Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi;

- *le opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, nonché opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.*

In ogni caso sono inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico morfologici e dei rispettivi insiemi i terreni costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche se elevati sul mare e per le isole minori nei 150 metri, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee C, D e G contermini ai comuni o alle frazioni, e di quelli previsti al comma 2, punto 3, dell'art. 20. La realizzazione degli interventi nelle suddette aree è subordinata all'intesa di cui all'art.11.

La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nei casi disciplinati dall'art.15 delle presenti norme.

Articolo: 13 - Ambiti di paesaggio. Disciplina specifica

Al fine di prevedere efficaci azioni di tutela e valorizzazione del territorio e di individuare specifiche aree di intervento unitarie della pianificazione subordinata, il P.P.R. detta, per ciascun ambito di paesaggio, la disciplina di tutela in conformità all'art. 6 comma 6.

Al fine di supportare adeguatamente le relative prescrizioni, fanno parte integrante del P.P.R. le schede tecniche di cui all'art. 4, redatte per ogni ambito di paesaggio, che comprendono:

- *l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;*
- *la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;*
- *l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;*
- *l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;*
- *la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;*
- *la determinazione degli interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica, da realizzarsi coerentemente con le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo economico e produttivo delle aree interessate;*
- *le indicazioni delle modalità di realizzazione degli interventi di tutela e valorizzazione, di trasformazione sostenibile e di riqualificazione e recupero da attuare all'interno dell'ambito.*

Le azioni di trasformazione del territorio ammesse all'interno di ciascun ambito di paesaggio, nel rispetto delle previsioni del P.P.R. e di quelle poste dalla pianificazione attuativa subordinata, debbono assicurare il perseguimento di un grado elevato di qualità paesaggistica.

Le azioni di trasformazione del territorio tendono in particolare al conseguimento dei seguenti obiettivi:

- *mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;*
- *previsione di linee di sviluppo compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;*
- *riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.*

Articolo: 14 - Ambiti di paesaggio costieri. Individuazione

Sulla base delle puntuali analisi territoriali, delle valenze ambientali, storico-culturali e insediative dei territori, sono identificati i seguenti ambiti di paesaggio, così come individuati e perimetrati nella cartografia allegata:

Golfo di Cagliari

Nora

Chia

Golfo di Teulada

Anfiteatro del Sulcis

Carbonia e Isole sulcitane

Bacino metallifero

Arburese

Golfo di Oristano

Montiferru

Planargia

Monteleone

Alghero

Golfo dell'Asinara

Bassa valle del Coghinas

Gallura costiera nord occidentale

Gallura costiera nord-orientale

Golfo di Olbia

Budoni - San Teodoro

Monte Albo

Baronia

Supramonte di Baunei e Dorgali

Ogliastra

Salto di Quirra

Bassa valle del Flumendosa

Castiadas

Golfo orientale di Cagliari

La Regione disciplina la salvaguardia e la valorizzazione di tali territori in attuazione della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002, relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in

Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona.

Articolo: 15 - Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria

Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R., è consentita l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1954 n. 1228, purché delimitate ed indicate come tali negli strumenti urbanistici comunali. Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini.

Per i Comuni non dotati di PUC approvato nelle restanti zone C, D, F, e G:

- nella fascia di 2000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare, e nella fascia entro i 500 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare e per le isole minori possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004. Per le zone F devono altresì essere rispettati i parametri di cui all'articolo 6 della legge regionale 8/2004. Alla stessa data devono risultare legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che sia stato realizzato il reticolo stradale e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi;
- oltre la fascia di cui alla lettera a) possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale, secondo la disciplina di cui al quarto comma.

Per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 8/2004 nelle medesime zone C, D, F, e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale.

Il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma precedente e del secondo comma lett.b), per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR i relativi titoli abilitativi è sottoposto al raggiungimento dell'intesa di cui all'art. 11 da concludersi entro dodici mesi dall'entrata in vigore del Piano paesaggistico.

Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R. negli ambiti di paesaggio di cui all'art.14 è altresì consentita la realizzazione di interventi non localizzati nelle zone omogenee A, B e C, finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole, produttive e per servizi generali, sono altresì realizzabili gli interventi di edilizia residenziale programmati in zone C non convenzionate alla data di approvazione del P.P.R., se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, previa verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni

del P.P.R., e fatto salvo quanto previsto dagli articoli 146 e 147 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni.

Le attività e gli interventi di cui al precedente comma 5, sono autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, previa intesa tra Comune, Provincia e Regione, ai sensi del comma 3 dell'art 11.

Fatta salva la realizzazione degli interventi pubblici finanziati dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, dalle Province, dai Comuni o dagli enti strumentali statali o regionali autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, non è ammesso il rilascio di concessioni edilizie in deroga ai sensi dell'art. 14 del T.U.380/2001.

Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e succ. mod. e integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni del presente articolo.

Articolo: 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

I Comuni il cui territorio ricade interamente negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14 adeguano i propri Piani urbanistici alle disposizioni del P.P.R., entro dodici mesi, secondo quanto disposto dall'articolo 2, comma 6, della L.R. 25 novembre 2004, n. 8.

Per i Comuni il cui territorio è solo in parte ricompreso negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, il termine decorre dall'entrata in vigore della disciplina del PPR relativa agli ambiti interni. Nell'allegato 4 sono rappresentati i comuni il cui territorio risulta interamente ovvero parzialmente compreso negli ambiti di paesaggio.

I Comuni, nell'adeguare i propri strumenti urbanistici alle disposizioni e previsioni del P.P.R., e al fine di conferire contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale, provvedono a:

- individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali dell'ambiente naturale e antropizzato e promuovere il mantenimento e la valorizzazione;
- definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;
- determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;
- individuare, sulla base della tipizzazione del P.P.R., gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 d.lgs. 42/2004 e beni identitari di cui all'art. 9 del PPR;
- stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;
- individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;

- *regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:*
 - *una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti;*
 - *una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo. Essa dovrà contenere pertanto opportuni piani del colore, degli abachi, delle facciate e delle tipologie ammissibili nelle diverse zone urbane. Tale disciplina si ispira alla considerazione del valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie, in quanto elementi costitutivi e fondamentali del valore complessivo dell'insediamento urbano e della sua comunità. I Comuni in tali piani dovranno anche prevedere nel contesto di generale coerenza col tessuto edilizio tradizionale, la progettazione di nuove tipologie attraverso la rielaborazione di tipologie tradizionali e nuove soluzioni architettoniche elaborate con il contributo di architetti e professionisti di chiara fama.*
- *la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;*
- *il potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.*

I Comuni, nell'adeguarsi alle prescrizioni del P.P.R. procedono alla puntuale identificazione cartografica degli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, anche in collaborazione con i competenti organi del MIBAC. Eventuali correzioni dei tematismi rispetto alle cartografie del P.P.R., che non ne alterino i contenuti sostanziali, qualora positivamente accolte in sede di verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002, non costituiscono variante al P.P.R., purché deliberate dalla Giunta regionale

Articolo: 112 - Impianti energetici

Entro dodici mesi dall'approvazione del P.P.R., la Regione elabora uno studio specifico per individuare le aree di basso valore paesaggistico dove ubicare gli eventuali impianti eolici, qualora previsti dal piano energetico. Fino all'approvazione di tale studio continuano ad applicarsi agli impianti eolici le norme di cui al comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale n. 8/2004.

Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'art. 14 è comunque vietata la realizzazione di impianti eolici e di trasporto di energia in superficie.

Fascia costiera

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 8, 17, 18, 19 e 20 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 8 - Disciplina dei beni paesaggistici e degli altri beni pubblici

"I beni paesaggistici definiti dall'art. 6, commi 2 e 3, disciplinati dalla Parte II del P.P.R., sono costituiti da quegli elementi territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale ed insediativo che hanno carattere permanente e sono connotati da specifica identità, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei valori fondamentali e delle risorse essenziali del territorio, da preservare per le generazioni future.

Sono soggetti a tutela le seguenti categorie di beni paesaggistici:

- 1. gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;*
- 2. gli immobili e le aree previsti dall'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;*
- 3. gli immobili e le aree ai sensi degli artt. 134, comma 1 lett.c), 143 comma 1 lett. i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod. Rientrano altresì tra le aree soggette alla tutela del P.P.R.:*
 - 1. quelle sottoposte a vincolo idrogeologico previste dal R.D.L. n.3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126;*
 - 2. i territori ricompresi nei parchi nazionali o regionali e nelle altre aree naturali protette in base alla disciplina specifica del Piano del parco o dei decreti istitutivi;*
 - 3. le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.*

L'individuazione dei beni di cui ai commi precedenti costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili e delle risorse essenziali del territorio. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili non danno luogo ad indennizzo ai sensi dell'art. 145, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., e hanno valore a tempo indeterminato. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.

Ai beni paesaggistici individuati dal presente P.P.R. si applicano le disposizioni degli artt. 146 e 147 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e succ. mod. ed int. e del D.P.C.M. 12.12.2005."

Articolo: 17 - Assetto ambientale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici

“L’assetto ambientale è costituito dall’insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico), con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione ecostemica correlata agli elementi dell’antropizzazione.

Gli elementi dell’assetto sono individuati e definiti nell’Allegato 2 e nella relazione di cui all’art. 5.

Rientrano nell’assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all’art. 5 e nella tabella Allegato 2, ai sensi dell’art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157:

- 1. Fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all’art. 5;*
- 2. Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;*
- 3. Campi dunari e sistemi di spiaggia;*
- 4. Aree rocciose di cresta ed aree a quota superiore ai 900 metri s.l.m.;*
- 5. Grotte e caverne;*
- 6. Monumenti naturali ai sensi della L.R. n. 31/89;*
- 7. Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*
- 8. Fiumi torrenti e corsi d’acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, riparali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;*
- 9. Praterie e formazioni steppiche;*
- 10. Praterie di posidonia oceanica;*
- 11. Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92;*
- 12. Alberi monumentali.*

Rientrano nell’assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell’art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.:

- 1. i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di*
 - 1. rimboschimento, come definiti dall’articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;*
 - 2. i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;*
 - 3. le aree gravate da usi civici;*
 - 4. i vulcani.*

Articolo: 18 - Misure di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici con valenza ambientale

1. *I beni paesaggistici di cui all'articolo precedente sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.*
2. *Qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.*
3. *Qualora non sia già contenuto nelle cartografie del P.P.R., i Comuni, in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici, individuano cartograficamente i beni paesaggistici di cui all'articolo precedente presenti nel proprio territorio, anche in base a quanto già disciplinato da specifiche norme di settore vigenti, definendo la loro appartenenza ai sensi degli articoli precedenti e in base ai criteri di catalogazione del Sistema Informativo Territoriale.*
4. *I beni paesaggistici sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.*
5. *La Regione, in coerenza con le disposizioni del P.P.R., determina le azioni strategiche necessarie per la promozione, valorizzazione e qualificazione dei beni paesaggistici.*
6. *I programmi regionali, al fine di definire azioni di valorizzazione e dettare tempi e costi di realizzazione degli interventi, possono coinvolgere soggetti pubblici e privati, in modo da integrare gli elementi paesaggistici di pregio di carattere ambientale con quelli aventi rilevanza storico culturale.*
7. *I programmi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici sono redatti al fine di:*
 1. *prevenire eventuali situazioni di rischio;*
 2. *costituire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale;*
 3. *migliorare la funzionalità ecosistemica;*
 4. *attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità."*

Articolo: 19 - Fascia costiera. Definizione

"La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

1. le zone omogenee A e B;
2. le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;
3. le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.”

Articolo: 20 - Fascia costiera. Disciplina

“Nella fascia costiera di cui all’art. 19 si osserva la seguente disciplina:

1. Nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall’art. 12 e dal successivo comma 2;
2. Non è comunque ammessa la realizzazione di:
 1. nuove strade extraurbane di dimensioni superiori alle due corsie, fatte salve quelle di preminente interesse statale e regionale, per le quali sia in corso la procedura di valutazione di impatto ambientale presso il Ministero dell’Ambiente, autorizzate dalla Giunta Regionale;
 2. nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;
 3. nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper.

Fermo quanto previsto dal comma precedente, possono essere realizzati i seguenti interventi:

1. nell’ambito urbano, previa approvazione dei P.U.C.:
 1. trasformazioni finalizzate alla realizzazione di residenze, servizi e ricettività solo se contigue ai centri abitati e subordinate alla preventiva verifica della compatibilità del carico sostenibile del litorale e del fabbisogno di ulteriori posti letto;
 2. nelle aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi, previa intesa ai sensi dell’art. 11, 1° comma lett. c):
 1. riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti;
 2. riuso e trasformazione a scopo turistico-ricettivo di edifici esistenti;
 3. completamento degli insediamenti esistenti;
3. in tutta la fascia costiera:
 1. interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici;
 2. infrastrutture puntuali o di rete, purché previste nei piani settoriali, preventivamente adeguati al P.P.R.

Gli interventi di cui al precedente comma 2 si attuano:

1. attraverso la predisposizione dei nuovi PUC in adeguamento alle disposizioni del P.P.R., secondo la disciplina vigente;
2. tramite intesa nelle more della predisposizione del PUC, e comunque non oltre i dodici mesi, o successivamente alla sua approvazione qualora non sia stato previsto in sede di adeguamento. L’intesa si attua ai sensi dell’art. 11, comma 1, lett. c), in considerazione della valenza strategica della fascia costiera. Le intese valutano le esigenze di gestione integrata delle risorse,