



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Allegato alla Delib.G.R. n. 36/12 del 14.7.2015

Indirizzi applicativi per gli interventi di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 23 aprile 2015, avente ad oggetto "interventi di incremento volumetrico delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive"

PREMESSA

Il presente documento contiene gli indirizzi applicativi per l'attuazione dell'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 23 aprile 2015, pubblicata sul BURAS n. 19 del 30 aprile 2015.

Fatte salve le normative vigenti nei vari settori, i presenti indirizzi applicativi sono redatti per definire una linea comune capace di garantire un adeguato inserimento nel paesaggio e una corretta articolazione architettonica, interpretazione estetica, morfologica, materica degli interventi di ampliamento relativi alle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive.

QUADRO NORMATIVO GENERALE

Gli interventi devono riferirsi a strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive, ossia alle aziende ricettive alberghiere ed extra alberghiere, rispettivamente disciplinate dalla legge regionale n. 22 del 14 maggio 1984 e dalla legge regionale n. 27 del 12 agosto 1998 e successive modifiche e integrazioni.

Gli interventi non sono ammessi, salvo le eccezioni di cui si dirà, nel caso in cui la struttura ricada nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, ossia all'interno del vincolo paesaggistico di cui all'articolo 142, comma 1, lett. a), del D.Lgs. n. 42 del 2004. Con riferimento all'estensione dei territori costieri l'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica rammenta che con la circolare interassessoriale n. 16210 approvata dalla Giunta regionale in data 24 giugno 1986 è stato stabilito che le sponde degli stagni appartenenti al demanio marittimo rientrano nella categoria dei beni vincolati ai sensi dell'allora vigente articolo 1, comma 1, lettera a), della legge n. 431 del 1985 (oggi articolo 142, comma 1, lett. a), del citato D.Lgs. n. 42 del 2004).

Nel caso di complessi di immobili adibiti a struttura turistico-ricettiva, in parte ricadenti all'interno della fascia dei 300 metri, ai fini dell'ammissibilità dell'intervento lo stesso dovrà riguardare unicamente i corpi di fabbrica situati oltre la predetta fascia, e ai fini della determinazione dell'incremento volumetrico non potranno essere utilizzati i volumi localizzati all'interno della stessa.

Il comma 3, in via eccezionale, prevede l'ammissibilità degli interventi aventi ad oggetto strutture localizzate nella fascia dei 300 metri unicamente ove la stessa struttura ricada nelle zone



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

urbanistiche omogenee A e B o nelle aree individuate ai sensi dell'articolo 10-bis, comma 2, lettera a), della legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche e integrazioni, ovvero nelle aree contigue ai centri abitati dei Comuni contermini al mare, classificate dagli strumenti urbanistici come zone omogenee C, D, G e H. Nel primo caso le vigenti disposizioni prevedono l'esclusione dal vincolo paesaggistico, nel secondo caso l'esclusione dal vincolo integrale di conservazione e di conseguente inedificabilità.

Gli interventi possono comportare un incremento volumetrico, in deroga agli indici previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali, della misura massima del 25 per cento dei volumi legittimamente esistenti. I volumi derivanti dall'incremento non sono computati nel dimensionamento di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 8 del 2004.

Quota parte dell'incremento concesso può essere destinato per adeguare la dimensione delle stanze, senza aumento del numero complessivo delle stesse. A tal fine può essere destinato al massimo il 30 per cento dell'incremento volumetrico concesso, la cui misura massima è come detto fissata nel 25 per cento dei volumi legittimamente esistenti.

Gli incrementi volumetrici di cui all'articolo 31 non sono cumulabili con gli ulteriori incrementi previsti dalla legge regionale n. 8 del 2015, né con gli incrementi volumetrici previsti dal capo I e dall'articolo 13, comma 1, lettera e), della legge regionale 4 del 2009. È, quindi, consentito l'utilizzo dell'incremento volumetrico fino al raggiungimento della percentuale massima del 25 per cento.

I volumi realizzati usufruendo degli incrementi volumetrici previsti dalle disposizioni contenute nella citata legge n. 4 non possono essere oggetto degli interventi di cui all'articolo 31.

Con riferimento alle strutture turistico-ricettive di cui alla legge regionale n. 22 del 1984, per le quali il sopra citato l'articolo 10-bis prevedeva la possibilità di incrementare le volumetrie esistenti nella misura del 25 per cento, è consentito l'utilizzo dell'incremento volumetrico residuo, fino al raggiungimento della percentuale massima del 25 per cento del volume originariamente esistente.

È consentito l'utilizzo di quota parte, fino a un massimo del 30 per cento, dell'incremento volumetrico concesso per adeguare la superficie delle stanze, senza aumento del numero complessivo delle stesse.

PRINCIPI E FINALITÀ

Ogni intervento capace di modificare un luogo produce effetti, presenti e futuri, sul contesto territoriale, paesaggistico, ambientale e urbano in cui è inserito. Detto contesto costituisce un bene comune rappresentativo dell'identità propria di ogni luogo. Pertanto, la qualità delle opere che intervengono nel territorio urbano, in quello periurbano e nell'ambiente naturale assume una propria rilevanza e i progettisti devono far sì che le opere:



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

- siano compatibili e diventino parte integrante del complesso cui afferiscono;
- concorrano a qualificare il carattere dei luoghi aggiungendo nuovi significati e nuovi valori attraverso l'uso sapiente del linguaggio architettonico proprio della contemporaneità, evitando accuratamente di indulgere in formalismi convenzionali che prescindono dai luoghi.

Le soluzioni progettuali dovranno rendere evidente come si intende raggiungere gli obiettivi prefissati, anche attraverso schemi, diagrammi, visualizzazioni e descrizioni sintetiche.

LINEE GUIDA PER LA CONFIGURAZIONE DEGLI INCREMENTI VOLUMETRICI RISPETTO AL CORPO DI FABBRICA ESISTENTE

Ferme restando l'autonomia delle scelte progettuali, il progetto degli interventi di ampliamento deve essere orientato al rispetto dei criteri di progettazione di massima di seguito sinteticamente illustrati.

Tipologie funzionali degli interventi ammessi

Gli interventi devono essere finalizzati alla riqualificazione e all'accrescimento delle potenzialità delle strutture e, quindi, concorrere al perseguimento degli obiettivi di destagionalizzazione dei flussi turistici, nonché ad accrescere le potenzialità turistiche ed attrattive delle strutture, così da attrarre nuovi segmenti di domanda.

A titolo esemplificativo è ammessa la realizzazione, l'ampliamento o l'adeguamento di:

- ristoranti, sale per ricevimenti e sale per la prima colazione;
- bar e chioschi;
- aree benessere, spa, beauty farm;
- impianti ricreativi, palestre, sale relax;
- servizi per attività sportive;
- piscine coperte;
- business centre;
- sale conferenze, multimediali, polifunzionali;
- biblioteca e sala lettura;
- reception e desk;
- spazi attrezzati per i disabili;
- spazi attrezzati per i bambini;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

- spazi attrezzati per animali;
- cucine, lavanderie e depositi.

È, inoltre, ammesso utilizzare quota parte dell'incremento volumetrico consentito, fino a un massimo del 30 per cento, per adeguare la superficie delle stanze per gli ospiti, di tutte o di parte, a uno standard non inferiore a 19 mq (bagno incluso) o i relativi bagni a uno standard non inferiore a 5 mq.

Incrementi in aderenza

In termini di orientamento generale, le soluzioni progettuali, in caso di incremento volumetrico realizzato in aderenza alle strutture esistenti, devono:

1. ricercare un congruo rapporto con i caratteri del fabbricato preesistente e del paesaggio circostante, valorizzando gli immobili esistenti o parti di essi, considerando non solo l'edificio, ma anche le aree scoperte di pertinenza e l'intorno di cui sono parte e su cui insistono;
2. integrare le nuove volumetrie con le strutture esistenti attraverso un processo di armonizzazione formale e materico, privilegiando tutte quelle soluzioni che evitino un eccessivo consumo di suolo. Maggiore attenzione è richiesta nei casi in cui la struttura esistente sia localizzata all'interno di un contesto paesaggistico di particolare pregio e sensibilità ambientale e per gli interventi ammessi nelle strutture localizzate nella fascia dei 300 metri dalla linea di battaglia marina ove consentiti;
3. configurare le nuove volumetrie in aderenza a partire dagli allineamenti e dalle geometrie dei volumi esistenti, sia dal punto di vista planimetrico che altimetrico. In particolare:
 - per la configurazione dei prospetti dovrebbero essere ricercate, in prima analisi, tutte le soluzioni che possano utilizzare le forme, il ritmo e il rapporto pieni e vuoti delle aperture esistenti;
 - per la configurazione planimetrica, dovrebbero essere ricercate, in prima analisi, tutte le soluzioni che possano costituire un assetto complessivo coerente con le geometrie planimetriche dei volumi esistenti;

Qualora l'intervento edilizio preveda anche la ristrutturazione edilizia con modifica dei prospetti esistenti, il progetto degli incrementi volumetrici deve prevedere un disegno integrato e coerente con quello proposto per le volumetrie esistenti.

4. rispettare il reticolo strutturale e la tipologia di struttura esistente con il quale dovrà, laddove possibile, raccordarsi;
5. privilegiare i materiali e le finiture già presenti negli involucri edilizi esistenti, ovvero, proporre



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

nuove soluzioni estetiche, che prevedano eventualmente la sostituzione dei materiali e delle finiture esistenti, ma che propongano una configurazione finale che privilegi l'integrazione tra i volumi (nuovi ed esistenti) e un loro coerente inserimento nel contesto paesaggistico circostante;

6. utilizzare materiali, componenti e soluzioni finalizzati a diminuire l'apporto energetico necessario per il soddisfacimento delle esigenze di riscaldamento e di raffreddamento o materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati, per almeno il 50 per cento del computo metrico.

Le soluzioni potranno inoltre:

1. riconfigurare, anche in parte, le partizioni verticali o orizzontali del fabbricato esistente;
2. prevedere la chiusura dei vuoti nei volumi esistenti. Nella definizione di vuoto vanno annoverati gli spazi ricompresi tra i piani di un edificio, quali terrazze a livello, nicchie ed incavi e, più in generale, spazi che si presentano in arretramento rispetto alle pareti principali e più esterne dell'edificio.

Incrementi con corpo edilizio separato

In termini di orientamento generale, le soluzioni progettuali, in caso di incremento volumetrico realizzato attraverso la costruzione di un corpo edilizio separato, devono:

1. analizzare le caratteristiche delle volumetrie esistenti, con particolare attenzione ai caratteri architettonici alle distanze e alle proporzioni geometriche delle stesse, proponendo nuove volumetrie che siano coerenti con questi aspetti;
2. proporre un incremento volumetrico che risulti coerente con i profili, le altezze e le proporzioni dei prospetti e le bucatore degli stessi, previamente analizzando la conformazione altimetrica delle strutture esistenti;
3. inserire le nuove volumetrie nel paesaggio con l'obiettivo di preservarne i caratteri nel caso di contesti di particolare rilievo o di riqualificarne i caratteri nel caso di degrado;
4. privilegiare i materiali e le finiture già presenti negli involucri edilizi esistenti, ovvero, proporre nuove soluzioni estetiche che propongano una configurazione finale che privilegi l'integrazione tra i volumi (nuovi ed esistenti) e un loro coerente inserimento nel contesto paesaggistico circostante;
5. utilizzare materiali, componenti e soluzioni tecnologiche finalizzati a diminuire l'apporto energetico necessario per il soddisfacimento delle esigenze di riscaldamento e di raffreddamento. Ricorrere all'uso di materiali ecologici per la bioedilizia e prodotti per la



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

bioedilizia, oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati, per almeno il 50 per cento del computo metrico;

È ammesso un incremento volumetrico intenzionalmente dissonante rispetto alle caratteristiche volumetriche e materiche dei fabbricati esistenti e che non segua i criteri precedentemente elencati, a condizione che sia garantito il coerente inserimento nel contesto paesaggistico e che tale dissonanza sia motivata da particolari esigenze compositive.

Incrementi con corpo edilizio parte in aderenza e parte separato

L'intervento può essere realizzato anche attraverso volumi in parte in aderenza e in parte separati dai corpi edilizi esistenti. In tali ipotesi valgono gli orientamenti precedenti espressi per le due modalità di intervento.

INSERIMENTO DEGLI INCREMENTI VOLUMETRICI NEL CONTESTO PAESAGGISTICO

La soluzione progettuale deve instaurare relazioni che valorizzino il contesto paesaggistico nel quale l'intervento inserisce. Sarà necessario osservare da lontano (insediamenti sparsi) e da vicino (interventi puntuali sul tessuto urbano) la compatibilità dell'intervento con il contesto. Tale valutazione dovrà essere realizzata attraverso le due scale di analisi:

- Scala globale, intesa come punto di osservazione da lontano degli interventi, in cui è possibile percepire le relazioni tra il manufatto e il paesaggio (plano-volumetrico).
- Scala di prossimità, intesa come punto di osservazione ravvicinato delle relazioni che si instaurano tra il manufatto e gli elementi ad esso prossimi, in cui è possibile identificare il contesto urbano.

La lettura delle due scale di analisi permette di interpretare il “segno” sul paesaggio che l'ampliamento andrà a creare.

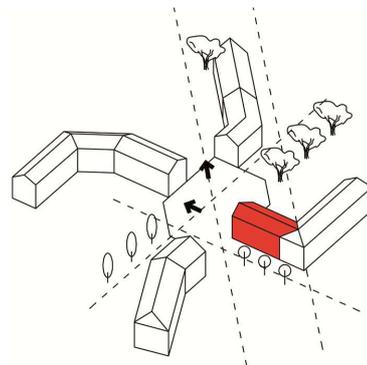
Tali valutazioni hanno il fine di individuare una “compatibilità” dell'intervento il cui fine è quello di tutelare gli elementi costitutivi del paesaggio.



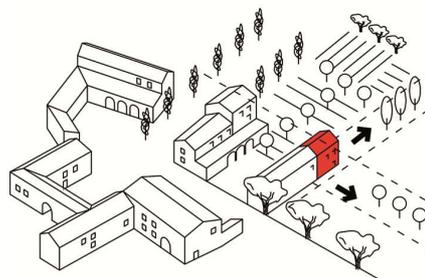
REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Ambito di valutazione: Scala di prossimità

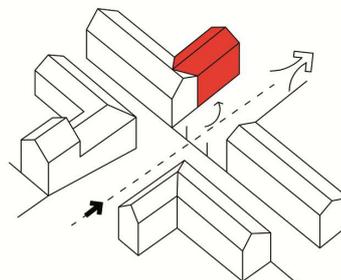
1. Integrare. Integrare i nuovi ampliamenti attraverso il dialogo tra i colori e le rifiniture dell'intervento e gli elementi vegetazionali al contorno, al fine di creare visuali e prospettive utili ad armonizzare e qualificare il luogo.



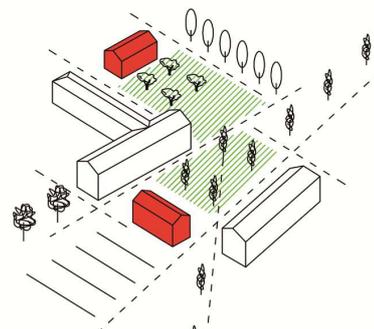
2. Qualificare. Qualificare le relazioni esistenti tra architettura e contesto di riferimento, tra insediamento urbano e paesaggio, specie nei casi di ampliamento di quei manufatti posti ai confini dei due ambiti: urbano e extraurbano. Qualificare le relazioni spaziali, fisiche, ecologiche, ambientali attraverso interventi mirati e complementari all'intervento edilizio.



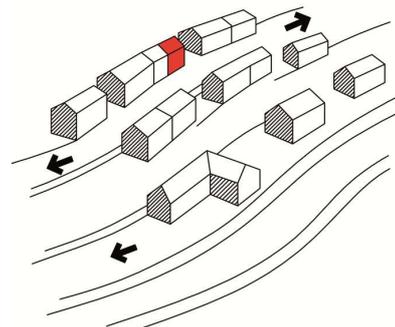
3. Tutelare. Salvaguardare le visuali che dall'interno dei contesti urbani si aprono verso il paesaggio, evitando che l'ampliamento possa diventare un elemento di interruzione.



4. Riequilibrare. Ricucire le possibili relazioni tra costruito e territorio, prevedendo una possibile contestualizzazione a verde dell'intervento di ampliamento nella sistemazione planimetrica o in alzato.



5. Valorizzare. Valorizzare attraverso l'intervento di ampliamento, il rapporto biunivoco tra costruito e ambiente, valorizzando le lunghe prospettive e visuali che permettono tale interazione.

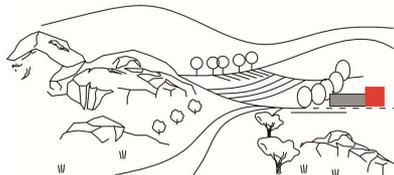




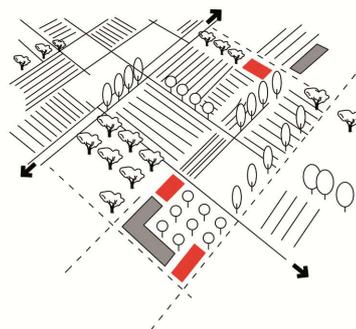
REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Ambito di valutazione: Scala globale

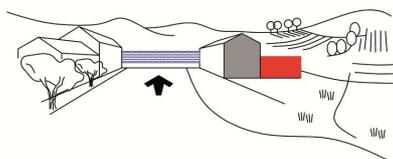
6. Caratterizzare. Ricercare un congruo rapporto volumetrico e compositivo dell'intervento capace di privilegiare il dialogo con i caratteri ambientali rilevabili nel contesto di riferimento.



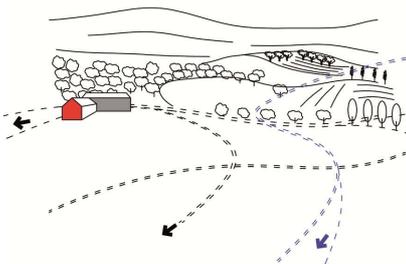
7. Attrarre. L'attrazione presuppone un dialogo verso gli elementi compositivi al contorno, attraverso interventi di ampliamento che rispettano un equilibrio con il contesto e manifestano un senso di completezza.



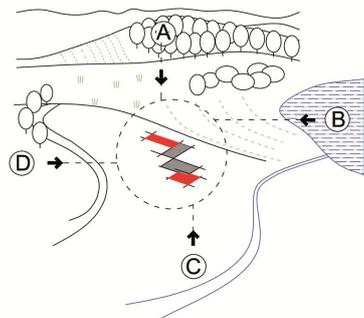
8. Connettere. Preservare le percezioni visive del paesaggio attraverso una ponderata valutazione dell'ampliamento capace di valorizzare le linee di forza del paesaggio, tutelando lo skyline e la continuità dell'orizzonte.



9. Privilegiare. Favorire una distribuzione dell'ampliamento capace di valorizzare gli assi e le trame del paesaggio, evitando la frammentazione e garantendo la continuità ecologica ambientale.



10. Diversificare. Rispettare e incentivare la diversità dei paesaggi. Differenziare e caratterizzare l'ampliamento in relazione alle diversità dei paesaggi. L'intervento dovrà distinguersi per la ricchezza di avvicendamenti con cui riesce a instaurare un dialogo verso i diversi fattori che caratterizzano il sito.





REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ELABORATI PROGETTUALI

Al fine di consentire l'applicazione dei principi progettuali esplicitati nel presente documento, è necessario che i progetti vengano redatti seguendo metodi e criteri appropriati ed efficaci.

In particolare, oltre alla documentazione già prescritta dal Regolamento edilizio si precisa quanto segue:

- la documentazione fotografica dovrà sempre rappresentare in modo esauriente, con prese idonee per numero, dimensioni e qualità di stampa, sia l'intero complesso edilizio esistente che il contesto più ampio nel quale dovrà inserirsi l'ampliamento;
- gli elaborati grafici con rappresentati i prospetti, in scala 1:100, dovranno sempre riportare tutti gli elementi compositivi dell'edificio quali i comignoli, pluviali, coperture, etc. e l'indicazione, con particolari in scala 1:20, dei materiali e delle finiture cromatiche relativi a partiti di fondo, rilievi, serramenti, nonché di ogni ulteriore elemento utile alla definizione del progetto;
- dovrà essere redatto un repertorio di ogni elemento naturalistico, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio esterno (alberature, siepi, giardini, arboreti, etc.), localizzati in apposita planimetria in scala 1:100, e riferiti con apposita numerazione ad uno specifico repertorio fotografico.

Gli elaborati progettuali dovranno essere prodotti sia per lo stato di fatto che per quello di progetto, unitamente alle tavole comparative con evidenziate in colore rosso le costruzioni e in colore giallo le eventuali demolizioni.

In ogni caso, per ogni intervento di modificazione dell'esistente dovranno essere prodotti tutti gli elaborati necessari ad illustrare compiutamente l'intervento richiesto ed il relativo contesto.

Nel caso di interventi ricadenti in ambito vincolato paesaggisticamente gli elaborati progettuali dovranno includere quanto richiesto dalle vigenti disposizioni per il previo ottenimento della autorizzazione paesaggistica.

ASPETTI PROCEDURALI

Con riferimento alla procedura di riferimento le disposizioni prevedono quale titolo abilitativo il permesso di costruire, che dovrà essere preceduto, in caso di interventi ricadenti in ambiti paesaggisticamente vincolati, dall'autorizzazione paesaggistica.

Ove l'intervento in aree non vincolate paesaggisticamente il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla positiva valutazione di coerenza in merito al rispetto delle condizioni di cui all'articolo 36 comma 3 della legge regionale n. 8 del 2015.

È fatta salva l'acquisizione di ulteriori nulla osta, pareri o atti di assenso richiesti dalle ulteriori normative di settore.