



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Prot. n. 30784/DG

Cagliari, 02.08.2018

Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 02/08/2018

> COMUNE DI PULA

nr. 0030784

PEC

Classifica XII.1.2
04 - 02 - 00



Oggetto: Parere in merito alla ammissibilità di un intervento per la riconversione di un fabbricato esistente in attività di "turismo rurale".

Con propria nota n. 22215 del 12.10.2017 (nostro protocollo n. 39947/DG del 17.10.2017) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni regionali per la riconversione di fabbricati esistenti in agro in attività di "turismo rurale".

Si premette, anzitutto, che i pareri rilasciati dalla scrivente Direzione Generale non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Si precisa, altresì, che la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta.

Con il primo quesito chiede se, a seguito dell'intervenuta approvazione della legge regionale n. 16/2017 "Norme in materia di turismo" sia ancora applicabile la disciplina precedentemente prevista dall'articolo 8 della legge regionale n. 27/1998 "Disciplina delle strutture ricettive extra alberghiere", in materia di "turismo rurale" e se sia applicabile la previsione contenuta nell'articolo 83 delle NTA del PPR, stante il fatto che la disciplina relativa agli interventi edilizi ammissibili in agro contenuta nel PdF vigente, approvato con DA n. 1641/U del 21.12.1989, non contempla l'attività di turismo rurale.

La prima parte del quesito non è di competenza della Direzione Generale scrivente, mentre in riferimento alla seconda parte valgono le seguenti considerazioni.

L'articolo 83 delle NTA del PPR recita espressamente che "per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo il piano urbanistico può consentire la modifica della destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico/ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998, n. 27".

Da un esame letterale delle disposizioni citate emerge che la modifica di destinazione d'uso in "turismo rurale" può essere consentita solo dal "piano urbanistico", e, poiché, le norme del PdF vigente non prevedono tale destinazione, ne consegue che la modifica richiesta non risulta possibile.



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA




Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Con il secondo quesito chiede se la conversione di un fabbricato esistente per attività di turismo rurale sia vincolata ad un lotto minimo d'intervento.

La modifica di destinazione d'uso da "fabbricato agricolo aziendale" a "fabbricato per turismo rurale" è una modifica urbanisticamente rilevante comportando il passaggio verticale tra le categorie non omogenee previste dalla lettera e) "agricolo-zootecnica" e dalla lettera b) "turistico-ricettiva" (lettera b) dell'articolo 11 della legge regionale n. 23/1985 smi, e come tale soggetta al rispetto dei parametri urbanistico/edilizi previsti per la nuova costruzione. Poiché tutti i fabbricati nascono dall'applicazione di un "indice" edificatorio per una superficie, anche il fabbricato da convertire in attività di "turismo rurale" dovrà accompagnarsi ad un lotto di pertinenza, proporzionale alla volumetria realizzata ^[1]. Tale lotto dovrà essere ricavato dal titolo edilizio originario del fabbricato in questione, o, in mancanza, dall'applicazione, a ritroso, dell'indice previsto per la realizzazione di un fabbricato rurale che è fissato dal DPGR n. 228/1994 in 0.20 mc/mq, salva l'applicazione di norme comunali più restrittive.

Il Direttore Generale

Ing. Antonio Sanna

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu 
Resp. Settore e Funz. Istruttore: Ing. Giorgio Speranza 
Funz. Istruttore: Dott. Andrea Granitzio 

^[1] "Il diritto di edificare inerte alla proprietà dei suoli nei limiti stabiliti dalla legge e dagli strumenti urbanistici, tra i quali quelli diretti a regolare la densità di edificazione ed espressi negli indici di fabbricabilità. Il diritto di edificare, pertanto, è conformato anche da tali indici, di modo che ogni area non è idonea ad esprimere una cubatura maggiore di quella consentita dalla legge e dallo strumento urbanistico e, corrispondentemente, qualsiasi costruzione, anche se eseguita senza il prescritto titolo, impegna la superficie che, in base allo specifico indice di fabbricabilità applicabile, è necessaria per realizzare la volumetria sviluppata" (TAR Sardegna n. 523 del 25.05.2018 e giurisprudenza richiamata)