



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Prot. n. *3253/D.G.*

Cagliari, *27 GEN. 2017*

Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 27/01/2017
nr. **0003253**
Classifica XII.1.2
04-02-00

> COMUNE DI GESTURI
EDILIZIA PRIVATA
PEC



Oggetto: Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Parere in merito alla possibilità di realizzare gli incrementi volumetrici previsti dall'articolo 30 della legge in zona agricola, in deroga al lotto minimo e ai requisiti soggettivi del richiedente previsti dall'articolo 26 della stessa legge regionale.

Con propria nota del 30.09.2016 (protocollo RAS n. 37935/DG del 03.10.2016) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito alla possibilità di realizzare gli incrementi volumetrici in zona agricola previsti dalla legge regionale n. 8 del 2015, articolo 30, comma 7, in deroga ai requisiti soggettivi del richiedente e alla misura del lotto minimo di intervento previsti dall'articolo 26 della stessa legge regionale.

Trattandosi di tematica affrontata in diverse altre occasioni, si trasmette unitamente alla presente copia di un precedente parere rilasciato ad altra amministrazione comunale.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni

R.S./ F.I. Ing. Giorgio Speranza



**REGIONE AUTONOMA 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.

Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 22/09/2015
nr. 0040106
Classifica XII.1.2
04-02-00

Cagliari, **22 SET. 2015**

> COMUNE DI

Oggetto:  **Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Parere in merito alla possibilità di realizzare gli incrementi volumetrici previsti dall'articolo 30 della legge in zona agricola, in deroga al lotto minimo e ai requisiti soggettivi del richiedente previsti dall'articolo 26 della stessa legge regionale.**

Con propria nota il Comune in indirizzo chiede un parere in merito alla possibilità di realizzare gli incrementi volumetrici in zona agricola previsti dalla legge regionale n. 8 del 2015, articolo 30, comma 7, in deroga ai requisiti soggettivi del richiedente e della misura del lotto minimo di intervento previsti dall'articolo 26 della stessa legge regionale.

Si osserva che la legge regionale n. 8 del 2015, nel Capo V del Titolo I, relativo alle disposizioni di salvaguardia dei territori rurali, all'articolo 26, comma 6, prevede che *"Le disposizioni contenute nelle Direttive per le zone agricole, come integrate dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4 e 5, sono di immediata applicazione e prevalgono sulle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali, salvo che queste ultime non siano più restrittive nella fissazione dei parametri o delle condizioni per la realizzazione degli interventi"*.

Ciò significa che le norme dello strumento urbanistico comunale sono automaticamente integrate dalle disposizioni richiamate, e, per quanto qui interessa, dalla Direttiva per le zone agricole (Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 228 del 1994) e dal comma 4 dell'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015, che prevede *"Nelle more dell'aggiornamento della disciplina delle trasformazioni ammesse nelle zone agricole, l'edificazione per fini residenziali nelle zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale è consentita unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola e la superficie minima di intervento è fissata in tre ettari"*.

La stessa legge regionale n. 8 del 2015, nel Capo I del Titolo II, relativo alle disposizioni per il miglioramento del patrimonio esistente, prevede all'articolo 30, comma 7, la possibilità di incremento volumetrico dei fabbricati esistenti in zona agricola aventi destinazione abitativa o produttiva, e, all'articolo 36, comma 1, che:

"L'incremento volumetrico:

- a) è consentito mediante il superamento degli indici volumetrici previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali;*
- b) può comportare il superamento dei limiti di altezza dei fabbricati e di superficie coperta previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali;*



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

c) può comportare il superamento dei limiti di distanza da fabbricati, da pareti finestrate e dai confini previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali, fino ai limiti previsti dal Codice civile, solamente nei casi in cui ...”

Pertanto, posto che le disposizioni derogatorie sono di stretta interpretazione, l'incremento volumetrico dei fabbricati esistenti può avvenire in deroga dei soli indici volumetrici (indice fondiario e indice territoriale), limiti di altezza, limiti di superficie coperta e limiti di distanza (solo in determinate condizioni), previsti dalla normativa comunale e regionale, non essendo previste ulteriori ipotesi di deroga.

Ne consegue che in zona agricola, non è consentito derogare né ai requisiti soggettivi del richiedente né alla superficie minima di intervento.

Si rappresenta, infine, che la disposizione contenuta nell'articolo 30, comma 7 è stata introdotta a seguito di emendamento aggiuntivo orale approvato durante la discussione del testo normativo in aula, senza che fossero al contempo introdotte ulteriori disposizioni derogatorie. Al fine di verificare la necessità di un eventuale intervento normativo, il quesito posto, unitamente alla risposta fornita, sarà trasmesso all'Assessore, affinché valuti l'opportunità di interessare il Consiglio Regionale, anche ai sensi dell'articolo 37 della legge regionale n. 8 del 2015.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni