



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

Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 22/11/2017
Prot. n. nr. 0045144 / D. G.
Classifica XII.1.2
04-02-00

Cagliari, 22 NOV. 2017



> COMUNE DI LOCULI
PEC

Oggetto: Parere in merito alle modalità di calcolo delle volumetrie in zona agricola.

Con propria nota n. 2038 del 22.06.2017 (nostro protocollo n. 24538 del 22.06.2017) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito alle modalità di calcolo delle volumetrie in zona agricola, specificando che trattasi di Comune interamente ricompreso entro gli ambiti di paesaggio costieri del PPR che non ha ancora provveduto all'adeguamento del proprio piano urbanistico comunale.

In particolare, vorrebbe conoscere il parere della Direzione Generale scrivente in merito alla possibilità di applicare contemporaneamente sulla medesima superficie fondiaria gli indici previsti dal DPGR n. 228 del 1994 per la realizzazione di residenze, fabbricati aziendali e fabbricati per agriturismo.

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.

Si osserva in primo luogo che l'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015, recentemente modificato dalla legge regionale n. 11 del 2017, recita che *"Fatte salve le ulteriori e specifiche disposizioni dettate dal Piano paesaggistico regionale, al fine di consentire un corretto e razionale utilizzo del territorio agricolo che miri a contemperare l'esigenza di salvaguardia delle aree agricole da un improprio sfruttamento, in tutte le zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale si applica il decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole), integrato dai commi successivi"* (comma 1) e che *"Le disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994, integrate da quelle di cui ai commi da 2 a 8 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"* (comma 9).

Ciò significa che, indipendentemente dal loro adeguamento, le norme dello strumento urbanistico comunale sono automaticamente integrate dalle disposizioni richiamate nell'articolo 26 citato, fatte salve le disposizioni del PPR ed eventuali norme comunali più restrittive.

In merito ai singoli quesiti posti si osserva quanto segue.

L'articolo 3 del DPGR n. 228 del 1994 non prevede alcuna specifica limitazione in relazione alle modalità di calcolo della cubatura ammissibile, limitandosi a prevedere indici differenziati a seconda dell'uso previsto (fabbricati residenziali, aziendali, ecc), per cui gli stessi potranno essere applicati contemporaneamente alla



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

medesima superficie fondiaria.

In applicazione del citato articolo 26, commi 1 e 9, che prevede che comunque sono fatte salve le disposizioni del PPR e dello strumento urbanistico comunale, salvo che queste ultime non siano più restrittive nella fissazione dei parametri o delle condizioni per la realizzazione degli interventi, e preso atto che le NTA del PUC prevedono per le residenze un indice di 0.03 mc/mq e per i fabbricati aziendali un indice di 0.10 mc/mq, sul medesimo fondo potranno essere realizzati le volumetrie derivanti dall'applicazione dell'indice fondiario di 0.03 mc/mq per il fabbricato residenziale agricolo e di 0.10 mc/mq per i fabbricati aziendali (e non 0.20 mc/mq come invece previsto dall'articolo 3 del DPGR n. 228 del 1994).

In merito ai fabbricati per l'agriturismo l'articolo 9 del DPGR n. 228 del 1994 richiamato prevede che *“sono ammessi 3 posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 ha ... Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a 3 ha individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto”*. Il limite massimo per l'ospitalità è di 16 camere e 30 posti letto, secondo quanto previsto dall'articolo 7 della legge regionale n. 11 del 2016.

In conclusione, fermo restando il rispetto delle altre condizioni che regolano l'edificazione in agro, in particolare, l'art. 83 delle NTA del PPR, in un fondo di almeno 3 ha potranno essere previsti:

- 0.03 mc/mq x 30'000 mq = 900 mc di fabbricato ad uso residenziale;
- 0.10 mc/mq x 30'000 mq = 3'000 mc di fabbricati ad uso aziendale;
- 50 mc/pl x 3 pl/ha x 3 ha = 450 mc di fabbricati ad uso posti letto agrituristici.

Il Direttore Generale

Ing. Antonio Sanna

D.S. Alessandro Pusceddu
R.S./F.I. Ing. Giorgio Speranza