



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. Regione Autonoma della Sardegna  
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale  
Prot. Uscita del 08/01/2018  
nr. 0000771  
Classifica XII.1.2  
04-02-00

Cagliari,

> COMUNE DI OZIERI  
PEC



**Oggetto: Legge regionale 23 ottobre 1985, n. 23. Articolo 11. Chiarimenti in merito all'applicazione dell'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015 e del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994 per la modifica di destinazione da "Punto di ristoro" a "Comunità di accoglienza e recupero/Comunità alloggio" in zona agricola.**

Con propria nota n. 28510 del 06.12.2017 (nostro protocollo n. 47770 del 11.12.2017) il Comune in indirizzo chiede se sia ammissibile la modifica della destinazione d'uso di un fabbricato ricadente in zona E agricola attualmente destinato a "Punto di ristoro" in "Comunità di accoglienza e recupero/Comunità alloggio" per l'accoglienza e il recupero dei bisognosi. Nel corpo del quesito si precisa che l'immobile ha una volumetria superiore ai 3000 mc e che, affinché il "recupero" possa avvenire attraverso la lavorazione e coltivazione della terra, si ha a disposizione una superficie di oltre 17 ettari.

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.

Pertanto, entro i limiti sopra specificati e ferma la competenza del Comune all'assunzione delle proprie determinazioni in merito a quanto richiesto, si rappresenta quanto segue.

Il "punto di ristoro", previsto dall'articolo 10 del DPGR n. 228 del 1994 è riconducibile alla destinazione d'uso urbanisticamente rilevante "turistico/ricettiva" prevista dalla lettera b) dell'articolo 11, comma 1, della legge regionale n. 23 del 1985, mentre le "strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale", previste dall'articolo 3, comma 1, lettera d), dello stesso DPGR, risultano inquadrabili nelle attività di tipo "socio-sanitario" di cui alla lettera d) dello stesso articolo 11, comma 1.

Tali classificazioni sono state ribadite nell'articolo 4 dell'allegato alla deliberazione della Giunta Regionale n. 52/22 del 22.11.2017, che, sebbene in attesa del perfezionamento dell'iter di approvazione ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale n. 45 del 1989 e dell'articolo 43, comma 2, della legge regionale n. 11 del 2017, fornisce importanti chiarimenti a riguardo.

L'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985, citato, stabilisce che debba intendersi come "urbanisticamente rilevante" ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 1.



**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

Per cui, nel caso in oggetto, il mutamento di destinazione è da considerare "urbanisticamente rilevante" e, come tale, soggetto al rispetto delle norme previste dallo strumento urbanistico comunale per le nuove costruzioni.

A tal proposito si segnala che le trasformazioni in agro nel caso di un comune non ricompreso negli ambiti di paesaggio costieri del PPR, come quello in indirizzo, sono regolamentate dall'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015 (come sostituito dalla legge regionale n. 11 del 2017), il quale prevede che, indipendentemente dal recepimento, *"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"*.

Pertanto, per quanto di interesse:

- su tutto il territorio regionale si applicano le disposizioni previste dal DPGR n. 228/1994;
- la superficie minima di intervento per la realizzazione di fabbricati aziendali può essere raggiunta, ove disciplinato dagli strumenti urbanistici comunali, con l'utilizzo di più corpi aziendali; ai sensi dell'articolo 3 del citato DPGR n. 228/1994 il lotto minimo di intervento è pari ad 1.00 ettaro, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilito in 0.50 ettari.
- la superficie minima di intervento per la realizzazione di fabbricati residenziali, che può anche essere raggiunta con l'utilizzo di particelle catastali contigue, è fissata in 3.00 ettari;
- in tutti i casi (edificazione per fabbricati aziendali e/o per fabbricati residenziali) il volume da edificare deve essere calcolato solo ed esclusivamente sulla superficie del fondo sul quale si edifica;
- il richiedente titolo edilizio per la realizzazione di fabbricati residenziali deve essere un imprenditore agricolo professionale come definito dall'articolo 1 del decreto legislativo n. 99/2004.

In conclusione, pertanto, l'amministrazione comunale ai fini dell'assentibilità dell'intervento, dovrà verificare il rispetto delle disposizioni previste dalle NTA dello strumento urbanistico comunale per la realizzazione delle "strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale", come integrate dal citato articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015.

**Il Direttore Generale**

Ing. Antonio Sanna

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