

Piano casa regionale: Atto d'indirizzo interpretativo ed applicativo per l'agro

10 Marzo 2021

Con Atto d'indirizzo del 5 marzo scorso dell'Assessore regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, sono state fornite indicazioni in merito all'interpretazione ed attuazione delle nuove disposizioni dettate per le zone urbanistiche E-agricole dalla Legge regionale n.1 del 18 gennaio 2021 (c. Piano Casa) (1), che hanno determinato diverse incertezze interpretative.

In particolare, l'art. 1 ha sostituito l'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015 (Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali) come segue:

Art. 26 – Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali

1. Nelle more dell'aggiornamento della disciplina regionale delle trasformazioni ammesse nelle zone agricole E, 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), salvo quanto disposto nel comma 2.
2. Nella fascia di 1.000 metri dalla linea di battigia marina l'edificazione di fabbricati per fini residenziali è riservata agli imprenditori agricoli a titolo professionale.
3. Con le limitazioni di cui al comma 2, è consentito il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto della superficie minima di intervento e dell'indice massimo di fabbricabilità, per gli edifici regolarmente autorizzati e accatastati alla data di entrata in vigore della presente modifica legislativa, aventi destinazione d'uso diversa dalla residenza in edifici ad uso residenziale. I cambi di destinazione d'uso non devono determinare opere di urbanizzazione a rete.

L'Atto chiarisce quanto segue.

AMBITO DI APPLICAZIONE

Si tratta di una disposizione di temporanea salvaguardia, nelle more dell'aggiornamento della disciplina regionale riferite alle zone urbanistiche E-agricole, che estende a tutto il territorio regionale la disciplina del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 3 agosto 1994 (Direttive per le zone agricole), con eccezione della fascia dei mille metri dalla linea di battigia marina, per la quale è dettata una disposizione specifica per l'edificazione a fini residenziali.

Inoltre, le previsioni del nuovo articolo 26 sono "cogenti e di immediata applicazione e prevalgono sugli atti di pianificazione, anche settoriale, sugli strumenti urbanistici generali e attuativi e sulle altre vigenti disposizioni normative regionali"(2), quindi si applicano indistintamente su tutto il territorio regionale (con eccezione per la fascia dei mille metri dalla linea di battigia marina), a prescindere dal recepimento delle stesse da parte dell'amministrazione nei propri atti di pianificazione generale ed anche qualora il Comune abbia adeguato il proprio piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale.

L'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

L'Atto di indirizzo sottolinea che l'applicazione delle disposizioni contenute nelle Direttive per le zone agricole, richiamate integralmente dal primo comma dell'articolo in argomento, deve essere particolarmente attenta e rigorosa in sede di valutazione delle trasformazioni dell'agro, per salvaguardare il fine del corretto e razionale utilizzo del territorio agricolo, in sintonia con le altre finalità indicate dalle stesse Direttive:

a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole, garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;

b) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

L'articolo 3 delle Direttive detta i criteri per l'edificazione in agro, prevedendo la possibilità di realizzare fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla ittcoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.

Per l'edificazione in agro viene quindi richiesto che sussista una stretta connessione tra edificazione e conduzione agricola e zootecnica del fondo, ammettendo la nuova edificazione solo nei casi in cui non sia possibile procedere al recupero dei fabbricati esistenti.

Il principio secondo cui in zona agricola debbano ritenersi ammesse soltanto le trasformazioni edilizie strumentali allo svolgimento dell'attività agricola, interessa l'edificazione a fini residenziali e pertanto l'abitazione dell'agricoltore è ammissibile solo nei casi in cui le coltivazioni dei fondi ne richiedano la presenza costante.

La Direttiva prevede inoltre che l'edificazione ai fini residenziali prescinda dalla qualificazione soggettiva di chi richiede il titolo abilitativo, che pertanto non deve necessariamente essere un imprenditore agricolo professionale o coltivatore diretto.

In sede di rilascio del titolo edilizio, pertanto, sarà verificata la stretta connessione tra l'edificato e l'attività di conduzione agricola e zootecnica del fondo e, a tal fine, l'Atto di indirizzo indica la documentazione che il richiedente dovrebbe presentare (elaborati progettuali, relazione agronomica, programma di attività)

Il requisito soggettivo riferito all'imprenditore agricolo professionale, secondo la nuova formulazione dell'articolo 26, è richiesto invece per l'edificazione di fabbricati residenziali nella fascia dei 1.000 metri dalla linea di battigia marina.

Nel concetto di residenza sono ricomprese le pertinenze, fermo restando la necessità del nesso di strumentalità tra la residenza e l'attività agricola esercitata nel fondo.

L'Atto di indirizzo richiama anche alcune disposizioni paesaggistiche, in particolare quelle riferite alla fascia costiera, bene paesaggistico individuato dal Piano Paesaggistico regionale (3) e le norme delle Direttive per le zone agricole relative al raggiungimento delle superfici minime prescritte ricordando che, se queste non vengono raggiunte, non è possibile realizzare alcun tipo di manufatto edilizio inquadrabile come "nuova costruzione", quindi neanche vani interrati (anche non costituenti volume), strutture di appoggio non residenziali, capanni per attrezzi, ecc.

L'AGRITURISMO

Viene ricordato che l'articolo 9 Direttive per le zone agricole prevede che l'attività agrituristica deve essere ausiliaria o collaterale a quella agricola e che l'articolo 5, comma 2, della legge regionale n. 11 del 2015, prevede che i fondi e gli edifici utilizzati per l'esercizio di attività di agriturismo

“mantengono la destinazione a uso agricolo e sono strumentali all’esercizio dell’attività agricola”.

PUNTI DI RISTORO

Si richiama inoltre l’articolo 10 delle Direttive che ammette la possibilità di realizzare in agro “punti di ristoro” (quali bar, ristoranti e tavole calde), a servizio della viabilità e dotati di non più di 20 posti letto e di altre strutture di servizio per attività sportive e ricreative, le cui dimensioni devono essere proporzionate al numero dei posti letto presenti.

Tali di punti di ristoro (in base al Decreto Floris) devono essere realizzati ad una distanza dal perimetro urbano che varia a seconda della dimensione del Comune e, all’interno del bene paesaggistico fascia costiera, in applicazione delle limitazioni dettate dal Piano paesaggistico regionale (4) non possono essere realizzati nuovi punti di ristoro (e ampliamenti) prima dell’adeguamento del piano urbanistico comunale alla pianificazione paesaggistica.

ALBERGHI RURALI E TURISMO RURALE

Il provvedimento richiama la definizione di albergo rurale riportata nella L.R. n. 16 del 28 luglio 2017 (Norme in materia di turismo), che si riferisce a strutture ricettive alberghiere ubicate in fabbricati rurali e complessi immobiliari esistenti, o in strutture di nuova realizzazione, arredate nel rispetto delle tradizioni locali, nelle quali siano offerti vitto, con bevande e pietanze tipiche della Regione preparate prevalentemente con l’impiego di materie prime di produzione locale, ed eventuali altri servizi finalizzati anche alla fruizione dell’ambiente, della cultura, delle tradizioni e dell’enogastronomia del luogo.

Tale disciplina dell’albergo rurale dovrebbe sostituire quella del turismo rurale contenuta nella legge regionale n. 27 del 12 agosto 1998 , in quanto in gran parte ad essa sovrapponibile, ma l’abrogazione integrale di tale legge è rinviata all’adozione di apposite direttive di attuazione, non ancora approvate.

LA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D’USO DEI FABBRICATI ESISTENTI

La nuova versione dell’articolo 26 della LR n. 8/2015 prevede che nella zona agricola sia ammesso il cambio della destinazione d’uso degli edifici regolarmente autorizzati aventi destinazione d’uso diversa dalla residenza in edifici ad uso residenziale.

Poiché, i cambi di destinazione d’uso da altre destinazioni verso il “residenziale” sono sempre considerati urbanisticamente rilevanti, ai sensi dell’articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985, essi devono rispettare i parametri dettati dalla normativa urbanistica per la nuova costruzione. In particolare dovrà essere verificata la sussistenza del lotto minimo previsto per la nuova edificazione, l’indice fondiario di 0,03 mc/mq e la sussistenza di un’attività agricola che giustifichi la realizzazione di un edificio ad uso abitativo.

I cambi di destinazione d’uso non devono, comunque, determinare opere di urbanizzazione a rete.

GLI INTERVENTI DI INCREMENTO VOLUMETRICO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

L’articolo 30, comma 1, della legge regionale n. 8 del 2015, indica le condizioni in base alle quali è ammesso l’incremento volumetrico degli edifici esistenti in zona agricola, in particolare è previsto che, nella zona urbanistica E, oltre la fascia di 1.000 metri dalla linea di battigia marina, ridotti a 300 metri nelle isole minori, è consentito l’incremento volumetrico dei fabbricati aventi destinazione

abitativa o produttiva, nella misura massima del 30 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 180 metri cubi per unità immobiliare.

Viene ricordato che, ai sensi dell'articolo 36, comma 3, lettera c-bis), l'incremento volumetrico, in zona urbanistica omogenea E, è consentito anche mediante il superamento della superficie minima di intervento prevista dalle vigenti disposizioni regionali e comunali, purché superiore a 2.500 metri quadri, non raggiungibile con l'utilizzo di più corpi aziendali separati e ferme le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle vigenti disposizioni paesaggistiche.

Infine, viene ricordato che la legge regionale n. 1 del 2021, ha introdotto il comma 7- quater, nell'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015, prevedendo che:

Ai fini della riqualificazione e dell'accrescimento delle potenzialità delle strutture destinate all'esercizio di attività di turismo rurale ricadenti nelle zone E, purché al di fuori della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, possono essere autorizzati interventi di ristrutturazione e rinnovamento comportanti incrementi volumetrici, nella misura massima del 50 per cento del volume urbanistico esistente, anche mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati, destinabili all'adeguamento delle camere agli standard internazionali, con incremento del numero complessivo delle stanze, in deroga ai limiti massimi previsti all'esercizio stabiliti dalla legge regionale 12 agosto 1998, n. 27 (Disciplina delle strutture ricettive extra alberghiere, integrazioni modifiche alla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, concernente: "Norme per la classificazione delle aziende ricettive" e abrogazione della legge regionale 22 aprile 1987, n. 21), e dal decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994 o, se più restrittivi, dagli strumenti urbanistici comunali, fino al raggiungimento di 80 posti letto massimi.

1) Disposizioni per il riuso, la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in materia di governo del territorio. Misure straordinarie urgenti e modifiche alle leggi regionali n. 8 del 2015, n. 23 del 1985, n. 24 del 2016 e n. 16 del 2017

2) Art.30 c.2 LR n.1/2021

3) Articolo 17, comma 3, lettera a. delle norme tecniche di attuazione e relativa individuazione cartografica)

4) Articolo 20 e 83 delle norme tecniche di attuazione

[43869-Atto di indirizzo zone agricole.pdf](#)[Apri](#)