

ADEGUAMENTO DEI PRG AL PTP

Linee guida inerenti al cambio di destinazione d'uso dei fabbricati agricoli.

Il Servizio Pianificazione agricolo-territoriale e strutture aziendali dell'Assessorato dell'Agricoltura, in accordo con la Direzione Urbanistica, allo scopo di uniformare e semplificare la concertazione per l'adeguamento dei Piani regolatori al PTP, ha predisposto le seguenti linee guida in materia di cambio di destinazione d'uso dei fabbricati agricoli.

Obiettivi prioritari da perseguire.

I comuni, tenuto conto della loro specifica realtà, sono tenuti a tradurre in norme generali i suddetti obiettivi:

- a) salvaguardia delle buone terre coltivabili;
- b) contenimento della penetrazione di altri usi, e in particolare dell'uso abitativo, nelle zone agricole allo scopo di limitare i problemi legati all'urbanizzazione primaria, al rispetto delle distanze fra stalle e concimaie con le abitazioni non destinate alla conduzione dell'azienda agricola, alle pratiche colturali della concimazione e dei trattamenti fitosanitari e alla meccanizzazione delle operazioni agricole;
- c) conservazione delle strutture agricole in uso e riutilizzazione a fini agricoli o mantenimento delle strutture agricole abbandonate qualora le stesse abbiano ancora le caratteristiche per essere funzionali all'attività agro-pastorale, al fine di garantire la disponibilità sul territorio di adeguate strutture agricole ed evitare la realizzazione di nuove strutture in territori già asserviti da fabbricati funzionali.

Si evidenzia inoltre la necessità che, previo parere favorevole degli uffici competenti dell'Assessorato dell'Agricoltura, negli alpeggi e mayen, in uso, collocati nelle sottozone appartenenti al sistema dei pascoli, indipendentemente dalle modalità di azione e intervento previste nella sottozona, siano sempre assentibili le migliorie necessarie al normale e corretto svolgimento dell'attività agricola.

Livelli minimi di tutela del patrimonio edilizio agro-pastorale nelle zone E.

Per perseguire in modo corretto detti obiettivi sono indicati di seguito i livelli minimi di tutela del patrimonio edilizio agro-pastorale.

- a) **Fabbricati razionali.** Salvo situazioni o realtà agricole particolari, da individuare e discutere entro l'adozione della variante al PRG, nelle zone E vanno inseriti e non possono essere oggetto di cambio di destinazione i fabbricati agricoli ancora razionali (in uso o meno) ai fini dello svolgimento dell'attività agro-pastorale. Il comune, nella fase di presentazione della bozza di variante del PRG, è tenuto quindi a segnalare e motivare tutte le proposte di inserimento di fabbricati rurali, con volumetria superiore ai 600 mc o ancora razionali per lo svolgimento dell'attività agricola, in zone differenti da quelle E.
- b) **Fabbricati non razionali.** Nelle sottozone E descritte nella seguente tabella, ai fabbricati non più razionali vanno almeno applicati i livelli minimi di tutela indicati.

Anno costruzione / tipologia di fabbricato	Sottozone E	Volumetria fuori terra / capienza UBA	Livello minimo di tutela richiesto
Antecedente 1945	Ee, Ef, Eg, Eh, Ei		Non necessaria tutela a fini agricoli
Dal 1945 al 7/7/1984	Ee, Ef, Eg, Eh, Ei	< 600 mc	Non necessaria tutela a fini agricoli
Dal 1945 al 7/7/1984	Ee, Ef, Eg, Eh, Ei	> 600 mc	Necessaria tutela al fine di evitare la penetrazione di altri usi in zona agricola. Eventuali proposte di variazioni d'uso devono essere discusse entro l'adozione della variante al PRG, o successivamente mediante presentazione di un apposito studio sul comprensorio agricolo in cui sono inseriti i fabbricati ¹ .
Dopo 7/7/1984	Ee, Ef, Eg, Eh, Ei	< 600 mc facente parte di agglomerati già dotati di volume abitativo	Non necessaria tutela a fini agricoli
Dopo 7/7/1984	Ee, Ef, Eg, Eh, Ei	> 600 mc o < 600 mc facente parte di agglomerati non dotati di volume abitativo	Necessaria tutela al fine di evitare la penetrazione di altri usi in zona agricola. Eventuali proposte di variazioni d'uso devono essere discusse entro l'adozione della variante al PRG o successivamente mediante presentazione di un apposito studio sul comprensorio agricolo in cui sono inseriti i fabbricati ¹
Alpelli e strutture edilizie complementari (ricoveri, magazzini, fienili, ecc.)	Ea, Eb	< 15 capi con preesistente parte abitativa o < 300 mc	Non necessaria tutela a fini agricoli, a condizione che il comprensorio risulti già adeguatamente servito da strutture d'alpeggio idonee o le strutture siano inserite in pascoli da mantenere ai sensi dell'art. 31 PTP.
Alpelli e strutture edilizie complementari (ricoveri, magazzini, fienili, ecc.)	Ea, Eb	> 300 mc	Necessaria tutela al fine di evitare la penetrazione di altri usi in zona agricola. Sono sempre ammesse destinazioni turistico-ricettive, connesse allo svolgimento dell'attività agro-silvo-pastorali, disciplinate da norme di settore, a condizione che il comprensorio risulti già adeguatamente servito da strutture d'alpeggio idonee. Eventuali altre proposte di variazioni d'uso devono essere discusse entro l'adozione della variante al PRG, o successivamente mediante presentazione di un apposito studio sul comprensorio agricolo in cui sono inseriti i fabbricati ¹

- c) **Strutture ricettive agrituristiche.** Per tali strutture, non più soggette a eventuali vincoli di destinazione, la variazione d'uso è consentita solo a favore delle attività di tipo ricettivo-extralberghiero di cui alla l.r. 29 maggio 1996, n. 11, ad esclusione delle case per ferie e degli ostelli per la gioventù. E' ammesso l'uso residenziale esclusivamente nel caso la struttura agrituristica derivi dal recupero del patrimonio rurale preesistente, se risultano trascorsi da tale recupero almeno 25 anni.

Livelli minimi di tutela del patrimonio edilizio agro-pastorale nelle altre zone.

Nelle altre zone del PRG, indipendentemente dal fatto che i fabbricati siano o meno ancora razionali allo svolgimento dell'attività agro-silvo-pastorali, la variazione d'uso può essere consentita secondo gli usi previsti dal PRG. Le norme del PRG dovranno definire, nel caso di fabbricati di volumetria superiore ai 600 mc per i quali è stata data facoltà di variazione della destinazione d'uso, criteri per il loro ridimensionamento volumetrico secondo gli indici della zona, nonché l'obbligo di attuare modifiche architettoniche della struttura volte ad un inserimento ambientale pertinente all'edificato adiacente.

¹ Lo studio, che dev'essere redatto da un tecnico di settore abilitato, è finalizzato alla definizione della possibilità di operare il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati agricoli non razionali, nei casi di cui alla tabella e qualora le condizioni non siano già state fissate nel PRG all'atto della valutazione della bozza di variante o della sua approvazione. Il Comune procede all'elaborazione di uno studio la cui estensione territoriale (il territorio comunale o porzioni omogenee di esso) sarà concordata con la struttura regionale competente in materia di agricoltura, in funzione di una omogeneità, dal punto di vista agricolo, tale da consentire la valutazione di opportunità del cambio di destinazione d'uso dell'/degli edificio/i.

Contenuti minimi

1. individuazione e descrizione del comprensorio omogeneo oggetto di studio con evidenziazione delle caratteristiche agricole (carico UBA/ha, interazione con altri comprensori agricoli, ecc.)
2. individuazione e descrizione delle aziende agricole presenti
3. individuazione del/degli edificio/i suscettibile/i di trasformazione
4. motivazioni a sostegno della perdita di utilità allo sfruttamento agricolo
5. confronto con la normativa di PRG
6. evidenziazione delle eventuali variazioni allo strumento urbanistico che si rendono necessarie

Procedura

Lo studio, prima della sua approvazione da parte del Consiglio comunale, deve essere inoltrato alle strutture competenti in materia di agricoltura e di urbanistica affinché queste esprimano il loro parere entro il termine massimo di 30 gg.

Qualora lo studio sia conforme alle disposizioni del PRG i suoi effetti si esplicano a partire dalla sua approvazione.

Qualora i parametri edilizi e urbanistici individuati per gli edifici suscettibili di trasformazione non siano conformi allo strumento urbanistico vigente, lo studio sarà efficace solo successivamente all'entrata in vigore delle conseguenti procedure di variazione del PRG.