



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

L'Assessore

Oggetto: Atto d'indirizzo interpretativo ed applicativo, ai sensi dell'articolo 8, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 31 del 1998, in riferimento alla normativa applicabile nelle aree a destinazione agricola.

1. PREMESSE

La disciplina relativa alle aree a destinazione agricola è, come noto, fonte di diversi problemi interpretativi e applicativi, che determinano un rilevante grado di incertezza in ordine agli interventi edificatori effettivamente realizzabili nell'agro, e ciò sia con riferimento alle attività delle amministrazioni comunali, chiamate ad autorizzarne l'esecuzione (il cui esito, quindi, risulta non sempre prevedibile), sia per quanto attiene alle posizioni degli operatori economici (ma anche dei semplici privati cittadini) interessati all'utilizzo della campagna.

Utilizzo che – va da subito chiarito - dev'essere diretto a preservare la primaria esigenza della funzione agricola dei fondi, ovvero di tutela dell'agro e della relativa destinazione da un uso indiscriminato. L'agro, infatti, costituisce risorsa non solo produttiva, ma anche culturale e paesaggistica per la Sardegna da preservare e tramandare alle generazioni future.

Numerosi sono stati nell'arco degli anni gli interventi normativi che si sono succeduti, con disposizioni di differente natura, legislativa, regolamentare, pianificatoria e anche amministrativa (con una pluralità di circolari e atti d'indirizzo); interventi per la verità non sempre coordinati e coerenti che hanno contribuito a rendere non agevole il lavoro dell'interprete e delle amministrazioni chiamate a darvi attuazione ed applicazione (ad iniziare dalle difficoltà insorte riguardo l'ambito di riferimento delle varie previsioni normative).

Di recente, da alcune amministrazioni locali è stata prospettata, per esempio, la questione relativa alla disciplina delle aree agricole negli ambiti di paesaggio costieri individuati dal Piano paesaggistico regionale (approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006), nei quali si è posto il problema se possano trovare applicazione le previsioni delle Direttive per le zone agricole (approvate con decreto del Presidente della Giunta regionale del 3 agosto 1994 n. 228), in particolare con riferimento ai requisiti soggettivi e alla superficie del fondo, subentrando alle disposizioni degli articoli 82 e seguenti delle relative norme di attuazione del Piano paesaggistico, come sembrerebbe legittimare una prima (ed approssimativa) lettura dell'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015 (nel testo sostituito dall'articolo 1 della legge regionale n. 1 del 2021).

Si vedrà che così non è. Si deve, infatti, privilegiare un'interpretazione costituzionalmente orientata della norma legislativa, nel rispetto delle decisioni emesse dalla Corte costituzionale con specifico riferimento alla disposizione di legge richiamata, interpretazione che trova conforto nella giurisprudenza amministrativa più recente in materia.

Obiettivo del presente lavoro è, pertanto, quello di offrire un ausilio alle amministrazioni comunali e regionali chiamate anzitutto ad autorizzare gli interventi, ma come anticipato anche agli operatori di settore e ad ogni cittadino interessato alla materia, tentando di riordinare quanto meno sul piano amministrativo i vari atti che si sono succeduti (circolari, atti di indirizzo etc.).



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

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

L'Assessore

Non si ha la presunzione di risolvere ogni questione e/o problematica insorta, né che l'emanazione del nuovo precluda il manifestarsi di nuove questioni o l'insorgere di altrettanti dubbi, ma prendendo le mosse da un'attenta e puntuale ricostruzione del quadro normativo attualmente vigente, si intende indicare una direzione (un orientamento) che possa guidare l'interprete nell'individuazione della regola da applicare nella fattispecie concreta e garantire – per quanto possibile – un'uniformità di applicazione delle disposizioni sull'agro in riferimento ai diversi ambiti in tutta la Sardegna.

In quest'ottica, si evidenzia anche che gli Uffici regionali della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia prestano la loro collaborazione e supporto alle attività in materia urbanistica, edilizia e paesaggistica delle amministrazioni comunali, anche con specifico riferimento alle problematiche qui in esame.

Nella stesura del presente atto, si è, infine, fatto cenno alle nuove disposizioni contenute nella Legge regionale n. 9 del 2023, al capo XI, *Norme in materia di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico*, avuto riguardo agli interventi ammissibili in zona agricola.

2. QUADRO NORMATIVO

2.1 Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983

Si può assumere come riferimento iniziale il Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983 recante la *"Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna"*, noto come decreto Floris.

All'articolo 3 il decreto definisce le zone agricole come le *"parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti"*; mentre all'articolo 4 detta alcune regole di trasformazione prevedendo un indice fondiario differenziato:

- 0,03 mc/mq per la realizzazione di edifici a carattere residenziale,
- 0,20 mc/mq per la realizzazione delle opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Non è, invece, previsto un lotto minimo per la realizzazione degli interventi, come si vedrà introdotto dalle Direttive per le zone agricole e dal Piano paesaggistico regionale, alla cui trattazione si rinvia.

Si ricorda che con la circolare dell'Assessore degli Enti locali, finanze ed urbanistica n. 1 del 10.05.1984, (*"Istruzioni per l'applicazione delle disposizioni di carattere innovativo contenute nel DA 20 dicembre 1983, n. 2266/U"*), è stato precisato che le disposizioni del Decreto Floris non trovano immediata applicazione, ma solo mediante il loro recepimento da parte dei Comuni negli strumenti urbanistici generali, che devono adottare *"tempestivamente apposita variante di adeguamento"*.

Si rileva che, relativamente alle zone agricole, fin da allora si richiamava l'attenzione sul fatto che le residenze ammesse in zona agricola erano solo quelle connesse ad aziende agricole o zootecniche.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

L'Assessore

2.2 DIRETTIVE per le zone agricole di cui al D.P.G.R. n. 228 del 03.08.1994

La legge regionale 22 dicembre 1989 n. 45 (*Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale*) all'articolo 8, stabilisce che la Regione deve dotarsi di una direttiva *“di salvaguardia del territorio agricolo che individui quelle parti nelle quali gli interventi sono subordinati a pianificazione paesistica”*.

La direttiva è stata adottata con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 3 agosto 1994 (*“Direttive per le zone agricole – Articolo 8 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45”*), pubblicata sul BURAS n. 35 del 27 ottobre 1994.

La direttiva introduce, per la prima volta, una organica e complessiva disciplina della zona agricola, ovvero delle *“parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno”* e stabilisce che *“nella formazione di nuovi piani urbanistici comunali di revisione di quelli vigenti o mediante apposita variante, i Comuni tutelano le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardano l'integrità dell'azienda agricola e rurale”*, e procedono alla suddivisione della zona agricola in cinque sottozone da E1 a E5 (articolo 8).

Viene introdotta una definizione più organica degli interventi edilizi realizzabili¹ e, per la prima volta, il concetto di lotto minimo, che viene fissato per la generalità degli interventi in un ettaro.

La stessa direttiva prevede all'art. 3 comma 5, per le aziende agricole, la *“possibilità di utilizzare più corpi aziendali al fine di raggiungere la superficie minima”* - previa specifica disciplina da inserire nello strumento urbanistico generale.

Non è previsto, invece, alcun requisito soggettivo per l'edificazione, ma la condizione che fabbricati ed impianti siano connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali (articolo 3, comma 1, lettera a.).

I Comuni devono comunque inserire nei propri piani norme finalizzate ad evitare l'ulteriore edificazione nelle aree definite agricole nello strumento urbanistico comunale (ancora articolo 3, comma 5).

L'art. 11 prevede l'obbligo per i Comuni di adeguare i Piani urbanistici comunali (P.U.C.) alla direttiva entro un anno dalla data della sua pubblicazione, stabilendo che, fino alla definitiva approvazione degli strumenti urbanistici di adeguamento dei P.U.C alla direttiva, si applichino le norme di cui al D.A. 22 dicembre 1983 2266/U e restino, comunque, in vigore le norme e le prescrizioni dei previgenti strumenti urbanistici comunali.

¹ costruzioni per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificabili come industriali, fabbricati per residenze, fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva), fabbricati per strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale, fabbricati per agriturismo, fabbricati per punti di ristoro, fabbricati per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili



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

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

L'Assessore

2.3 Piano Paesaggistico Regionale

Con deliberazione del 5 settembre 2006, n. 36/7 è stato approvato il Piano paesaggistico regionale (P.P.R.) – Primo ambito omogeneo (pubblicato sul BURAS n. 30 del 8 settembre 2006), la cui disciplina è relativa ai 27 ambiti di paesaggio costiero indicati nell'articolo 14 delle Norme tecniche di attuazione (d'ora in poi N.T.A.) ed individuati nella relativa cartografia, fermo restando il disposto di cui all'art. 4, comma 5, delle stesse N.T.A.²

Il territorio agricolo è disciplinato negli articoli 79 e ss. delle N.T.A. secondo il quale l'edificato in zona agricola è costituito da:

- a. Insediamenti storici: centri rurali ed elementi sparsi (stazzi, *medaus*, *furriadoxios*, *boddesus*, baccili, *cuiles*, per i quali trovano applicazione le disposizioni dell'assetto storico culturale articoli 52 e ss)
- b. Nuclei e case sparse nell'agro (disciplinati negli articoli 82 e ss. delle N.T.A.);
- c. Insediamenti specializzati (articoli 85 e ss. delle N.T.A.).

Per quanto qui di interesse, i nuclei e case sparse nell'agro risultano definiti nell'articolo 82 delle stesse N.T.A. come *"caratterizzati dalla presenza di unità abitative, perlopiù unifamiliari, in appezzamenti di terreno di varie dimensioni, che, talvolta, hanno conservato sostanzialmente inalterata la configurazione tipica della originaria modalità di conduzione agricola del fondo, presentando un assetto equilibrato tra gli episodi edilizi e l'ambiente naturale e agricolo.*

Appartengono a questa categoria anche tipologie realizzate nei periodi più recenti in maniera non armonizzata nel contesto, spesso totalmente estranee al paesaggio rurale ed alle finalità agricole, che hanno alterato gli equilibri naturali degli spazi rurali".

La relativa disciplina è contenuta negli articoli 83 e 84 delle N.T.A..

In particolare, l'articolo 83 detta una serie di prescrizioni particolarmente rigide che, a seguito dell'annullamento del comma 6 ad opera delle sentenze del T.A.R. Sardegna n. 2048, 2049 e 2050 del 2007, è esclusivamente norma di salvaguardia che trova applicazione fino all'adeguamento dello strumento urbanistico comunale al PPR.

Lo stesso art. 83 prevede che la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola, secondo le prescrizioni contenute nel D.P.G.R. n. 228/1994, è consentita unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, previa attenta verifica della stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo.

Gli stessi possono realizzare una residenza agricola, sempre secondo i parametri previsti dal D.P.G.R. n. 228/1994, ma con un lotto minimo pari a 3 ha; se la residenza ricade nel bene paesaggistico fascia costiera si dovrà, preventivamente, applicare la procedura dell'intesa prevista dall'articolo 11, punto c), delle stesse N.T.A. del P.P.R. nella quale si dovrà dimostrare che la residenza sia indispensabile per la conduzione del fondo.

² "I beni paesaggistici e i beni identitari individuati e tipizzati ai sensi degli articoli successivi sono comunque soggetti alla disciplina del P.P.R. indipendentemente dalla loro localizzazione negli ambiti di paesaggio di cui all'art. 14."



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

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

L'Assessore

Per tutti i rimanenti casi è consentita l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali per una superficie coperta non superiore ai 30 mq per fondi da 3 fino a 10 ha, raddoppiabili fino a 60 mq per superfici superiori a 10 ha, comunque per volumetrie non superiori, rispettivamente, a 90 e 180 mc.

Per quanto attiene all'ambito di applicazione, la giurisprudenza ha sostanzialmente confermato che le prescrizioni contenute nell'articolo 83 si ritengono applicabili a tutto il territorio agricolo ricadente nei 27 ambiti di paesaggio costieri di efficacia del P.P.R., e ciò a prescindere dal fatto che l'area sia (o meno) vincolata paesaggisticamente. Non si applica, invece, negli ambiti di paesaggio interni (cfr. articolo, 4, comma 4, N.T.A.), per i quali, come si dirà, trovano applicazione le Direttive per le zone agricole di cui al D.P.G.R. n. 228/1994.

Resta ferma l'applicazione della disciplina del P.P.R. ai beni paesaggistici indipendentemente dalla loro localizzazione (cfr. articolo, 4, comma 5, N.T.A.), con particolare riferimento alle prescrizioni ed indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali di cui all'art. 29 N.T.A. del P.P.R. ai sensi del comma 4 dell'art. 18 delle stesse N.T.A..

2.4 Articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015

Come visto in precedenza l'art. 11 del DPGR n. 228/1994, prevedeva l'obbligo per i Comuni di adeguare i propri strumenti urbanistici al contenuto delle direttive entro un anno dalla data della loro pubblicazione, stabilendo che fino all'adeguamento continuassero a trovare applicazione le norme previste dai vigenti strumenti urbanistici comunali.

Poiché solo un limitato numero dei Comuni della Sardegna aveva, nel corso degli anni, proceduto all'adeguamento del proprio strumento urbanistico, con l'articolo 12, comma 1, della legge regionale n. 21/2011, che aveva inserito l'articolo 13-bis nella legge regionale n. 4/2009, venne prevista una applicazione "ex lege" delle disposizioni delle direttive anche per tutti i Comuni che non avessero ancora proceduto al loro recepimento.

Successivamente nel 2015, con l'articolo 26 della legge regionale n. 8/2015, in seguito sostituito dall'articolo 20 della legge regionale n. 11/2017 e dall'articolo 1, comma 1, della legge regionale n. 1/2021, venne introdotta una nuova disciplina dell'agro che confermava l'applicazione "ex lege" delle direttive per tutti i Comuni che non avessero ancora proceduto al loro recepimento.

L'art. 26 della L.R. n. 8/2015 (come sostituito dalla L.R. n. 1/2021) prevede:

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.



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

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

L'Assessore

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.

La disposizione, che rende immediatamente applicabili le Direttive a prescindere dal loro recepimento nello strumento urbanistico comunale, ha superato il vaglio di legittimità ad opera della Corte costituzionale³ sul presupposto che non contenesse deroghe alle norme tecniche di attuazione del P.P.R., avendo la Corte ben chiarito che *“la disciplina impugnata non reca alcuna deroga alle previsioni del piano paesaggistico regionale e, pertanto, può e deve essere interpretata in termini compatibili con le minuziose prescrizioni di tutela che tale piano detta in merito alle zone agricole”*.

2.5 Norme in materia di recupero del patrimonio edilizio di cui al capo XI della L.R. n. 9/2023

Con legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 (“Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie”), come modificata ed integrata dall’art. 4 della Legge regionale 19 dicembre 2023, n.17, la Regione ha inteso recepire nel proprio ordinamento alcune norme riguardanti il recupero del patrimonio edilizio esistente in un’ottica di riduzione del consumo di suolo.

In particolare, il CAPO XI (“Norme in materia di recupero del patrimonio edilizio e urbanistica”) reintroduce nella disciplina urbanistica regionale alcuni interventi, a suo tempo contenuti nella L.R. 8/2015 e non più vigenti in quanto la loro efficacia era temporalmente limitata dall’art. 37 (termine reiteratamente prorogato ed infine dichiarato illegittimo dalla sentenza della Corte costituzionale n.24/2022).

Il citato Capo, al fine di ridurre il consumo di suolo, introduce, anche per le zone agricole, una disciplina a regime tesa al recupero ed utilizzo a fini abitativi dei sottotetti, seminterrati, piani pilotis e locali al piano terra, esistenti alla data di entrata in vigore della Legge (artt. 123 e 124), la possibilità di un miglior utilizzo degli spazi di grande altezza mediante realizzazione di soppalchi (art. 125), nonché interventi funzionali di ampliamento volumetrico realizzati in continuità all’unità immobiliare al fine di assicurare la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili gravi (art. 127).

3. AMBITO TERRITORIALE DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Esposto brevemente il quadro normativo di riferimento, si passa ora ad esaminare l’ambito applicativo delle disposizioni richiamate, tenendo presente che la disciplina paesaggistica – per le ragioni esposte nella già richiamata decisione della Corte costituzionale e nelle altre in materia⁴ – prevale sulle contrastanti disposizioni urbanistiche.

In particolare, negli ambiti di paesaggio costieri di cui all’articolo 14 delle N.T.A. del P.P.R.:

³ sentenza n. 24/2022 (par. 25.3.1)

⁴ Cfr. anche Corte costituzionale sentenza n. 257 del 2021.



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

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

L'Assessore

- fino all'adeguamento del P.U.C. al P.P.R., continuano a trovare applicazione le prescrizioni dell'articolo 83 delle N.T.A. (interpretazione confermata dalla recente sentenza del T.A.R. Sardegna n. 545/2023), fatta salva la previsione più restrittiva di cui al comma 2 dell'articolo 26 della L.R. 8/2015 (qualifica soggettiva di imprenditore agricolo a titolo professionale nella fascia dei 1000 metri dal mare);
- nei Comuni che hanno adeguato il proprio strumento urbanistico al P.P.R., trova applicazione la specifica disciplina dettata dal P.U.C..

Al di fuori degli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14 delle N.T.A. del P.P.R., in forza dell'art. 26 della L.R. n.8/2015:

- nei Comuni che non hanno adeguato il proprio strumento urbanistico né alle Direttive sull'agro né al P.P.R., trova piena applicazione il decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole). Restano valide altresì le disposizioni maggiormente restrittive in merito al lotto minimo eventualmente contenute nel P.U.C.;
- nei Comuni che hanno adeguato il proprio strumento urbanistico alle Direttive o al P.P.R., trova applicazione la specifica disciplina dettata dal P.U.C..

3.1 L'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA RICADENTE NEL PRIMO AMBITO OMOGENEO DEL P.P.R.

3.1.1 Comuni non dotati di P.U.C adeguato al P.P.R.

Come già precisato negli "indirizzi applicativi del piano paesaggistico regionale" di cui alla DGR n. 11/17 del 20.3.2007, il P.P.R. non intende impedire né condizionare in alcun modo l'uso del territorio agricolo ai fini del suo sfruttamento naturale e produttivo in agricoltura e zootecnia ma, al contrario, intende prescrivere ogni utile indirizzo per migliorare e valorizzare i caratteri distintivi del paesaggio rurale della Sardegna orientando le scelte ad un utilizzo appropriato e sostenibile del territorio.

L'art. 83 delle N.T.A. del P.P.R. prevede che le attività consentite nell'agro si distinguono a seconda che i proponenti siano:

A - imprenditori agricoli e aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola;

B - ogni altro eventuale soggetto senza tale titolo e, comunque, operante in tale contesto.

Si passa brevemente ad esaminare le due ipotesi

A - Imprenditori agricoli e aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola

L'accertamento del possesso dei requisiti soggettivi delle aziende o degli imprenditori agricoli spetta al responsabile comunale del procedimento, all'atto del rilascio dei titoli abilitativi.

Si ricorda che, ai sensi del Codice civile, art. 2135, è *Imprenditore agricolo* "chi esercita un'attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali ed attività a queste connesse. Lo stesso articolo specifica in cosa consista l'attività di coltivazione, silvicoltura o allevamento, così come le attività connesse.

Per la verifica dell'*effettiva e prevalente attività agricola*, l'Amministrazione comunale dovrà constatare la ricorrenza delle condizioni di "effettività" e di "prevalenza", verificando, con i mezzi ritenuti più idonei, che



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

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

L'Assessore

l'attività agricola venga effettivamente svolta dal richiedente per un tempo maggiore del 50% del proprio tempo lavoro e che questi tragga dall'attività agricola almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro. In tal senso non risulta dirimente il titolo di imprenditore agricolo professionale (I.A.P.), poiché l'art. 1 ultimo comma D.Lgs 99/2004 consente una riduzione al 25% di tali requisiti per gli imprenditori che ricadono in zone svantaggiate di cui all'art. 17 del reg. CE n.1257/99, quali la Sardegna.

Le aziende e gli imprenditori agricoli potranno, in sintesi, costruire nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola e le opere indispensabili alla conduzione del fondo e le attrezzature necessarie per l'attività.

Il P.P.R. contiene un criterio generale per l'edificazione in agro, richiedendo che le opere siano indispensabili alla conduzione del fondo e che sussista una stretta connessione tra edificazione e conduzione agricola e zootecnica del fondo, ammettendo la nuova edificazione solo laddove non sia possibile procedere al recupero dei fabbricati esistenti.

Tali condizioni devono essere dimostrate mediante produzione di apposito un piano aziendale (art. 83, comma 1 lettera c) delle N.T.A. del P.P.R.) che, nel rispetto dei contenuti riportati nel successivo paragrafo 4, descriva nel dettaglio le opere di miglioramento fondiario e giustifichi la necessità e consistenza degli edifici da realizzare, tenendo conto dell'obbligo prioritario di procedere al recupero funzionale degli edifici esistenti in conformità a quanto stabilito dalle direttive per le zone agricole di cui al D.P.G.R. 3 agosto 1994 n. 228.

In zona agricola devono, dunque, ritenersi ammesse soltanto le trasformazioni edilizie indispensabili allo svolgimento dell'attività agricola, principio che, è appena il caso di osservare, interessa anche (e soprattutto) l'edificazione a fini residenziali.

Ne consegue che l'abitazione dell'agricoltore è ammissibile solo laddove i fondi siano destinati a coltivazioni che ne richiedano presenza assidua e, sotto questo profilo, giustifichino la residenza in agro.

L'art. 83, comma 1, delle N.T.A. del P.P.R. prevede che, limitatamente al bene paesaggistico "fascia costiera" individuato dal P.P.R. (articolo 17, comma 3, lettera a. delle N.T.A. e relativa individuazione cartografica), l'edificazione a fini residenziali è ammessa a condizione che sia dimostrata l'indispensabilità della residenza per la conduzione dell'attività agricola esercitata (fermo restando che, nella fascia dei 1000 metri dalla linea di battigia marina, è richiesta anche la qualifica soggettiva di imprenditore agricolo professionale ai sensi dell'art. 26 della L.R. 8/2015) e previa intesa con la Regione, ai sensi dell'articolo 11, lettera c) delle norme tecniche di attuazione del Piano paesaggistico.

Al di fuori della fascia costiera, la necessità delle residenze connesse alle attività agricole deve essere verificata nella fase comunale di istruttoria.

L'edificabilità è comunque subordinata al possesso di un lotto minimo di insediamento pari a 3 ettari.

L'articolo 83, comma 2, delle stesse N.T.A. stabilisce che *"per gli edifici esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti sono consentite soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume e di unità abitative, ed interventi orientati all'adeguamento tipologico secondo le disposizioni di cui ai precedenti punti c) e d)".*



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

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

L'Assessore

A tal proposito si specifica che, ai fini della corretta valutazione degli interventi previsti nelle N.T.A. del P.P.R., occorre applicare le definizioni di "manutenzione" vigenti alla data di approvazione del P.P.R. e riportate nel Glossario allegato allo stesso P.P.R..

Va osservato che i requisiti richiesti per la realizzazione di residenze debbono sussistere anche per la realizzazione delle relative pertinenze, normalmente realizzabili a servizio dei fabbricati esistenti, con particolare riferimento al nesso di strumentalità tra la residenza e attività agricola esercitata nel fondo, come costantemente ribadito dalla copiosa giurisprudenza. In difetto dell'anzidetto rapporto di strumentalità, si ritiene che la realizzazione della pertinenza non possa essere autorizzata.

In ogni caso:

- E' fatto divieto di considerare il lotto minimo quale risultato della somma di corpi aziendali separati e diversi.
- Non è consentita l'edificazione su colline, alture o promontori.
- Non sono ammessi interventi nell'agro che comportino sbancamenti, scavi a larga sezione e livellamenti che alterino i profili geologici naturali.
- I materiali e i criteri costruttivi sono quelli elencati alle lettere c) e d) del 1° comma dell'articolo 83.

All'interno degli ambiti di paesaggio, in applicazione delle rigorose limitazioni dettate dal Piano paesaggistico regionale di cui al citato articolo 83 delle norme tecniche di attuazione, non possono essere realizzati nuovi punti di ristoro (e ampliamenti) in assenza dell'adeguamento del piano urbanistico comunale alla pianificazione paesaggistica.

Non è altresì consentita, se non a seguito dell'approvazione del P.U.C. in adeguamento al P.P.R., e nel rispetto della disciplina ivi prevista, la realizzazione di nuovi fabbricati da destinare ad attività di agriturismo, ittiturismo ecc.. Come si è visto, ai sensi dell'art. 83 delle N.T.A. del P.P.R., sono, infatti, ammissibili le sole opere indispensabili alla conduzione strettamente agricola del fondo, avuto riguardo cioè alle sole attività specifiche e dirette dell'imprenditore agricolo, da identificarsi, ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, nella coltivazione del fondo, selvicoltura e allevamento di animali, con conseguente esclusione non solo delle attività ausiliarie e collaterali ma anche delle ulteriori e distinte "attività connesse", tra le quali, ai sensi dell'articolo 2135, comma terzo, del codice civile, deve essere ricondotta l'attività dell'agriturismo, ittiturismo, ecc..

Si ritiene, invece, possibile destinare alle attività connesse eventuali manufatti esistenti all'interno dell'azienda agricola - previa attivazione della procedura d'intesa di cui all'art.15, comma 5, delle N.T.A. del P.P.R., posto che l'art.83, comma 5, prevede che *"Per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo il piano urbanistico può consentire la modifica di destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998, n.27"*.



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

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

L'Assessore

In merito a quest'ultimo riferimento normativo, occorre precisare che la L.R. n.27 del 1998 è stata abrogata dall'art. 49, comma 2, lettera b) e comma 3, lettera b) della L.R. 28 luglio 2017, n. 16, come modificata dall'art. 6, comma 1, della L.R. 14 settembre 2017, n. 21.

Tenuto conto delle definizioni di Turismo rurale contenute nell'abrogato art. 8 della L.R. 27/1998, si ritiene che oggi il corretto riferimento normativo sia l'art.14 della L.R. del 28.07.2017, n.16:

Art. 14 Definizione delle strutture ricettive alberghiere.

[...] possono assumere la denominazione di "alberghi rurali" le strutture ricettive alberghiere ubicate in fabbricati rurali e complessi immobiliari rurali 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.

Pertanto, nel caso degli alberghi rurali, stante l'assenza di connessione con l'attività agricola, si ritiene che non siano consentiti in caso di nuova realizzazione, ma siano, invece, possibili in caso di riutilizzo dei manufatti rurali dismessi, previa intesa ai sensi dell'articolo 15, comma 5, delle N.T.A. del P.P.R. per la "riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole ...", a condizione, però, che lo strumento urbanistico comunale abbia già disciplinato, all'entrata in vigore del P.P.R., l'attività di "turismo rurale".

B - Ogni altro eventuale soggetto senza tale titolo e, comunque, operante in tale contesto.

Per i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli ed aziende di cui al punto A è consentita esclusivamente l'edificazione di strutture di appoggio a carattere non residenziale, per una superficie coperta di 30 mq, con 90 mc di volumetria massima, per fondi dai 3 ai 10 ettari a corpo unico, e di 60 mq di superficie coperta, con volumetria fino a 180 mc, per fondi unici superiori ai 10 ettari.

La realizzazione è, in ogni caso, subordinata alla puntuale verifica da parte degli uffici comunali finalizzata ad escludere, sia in base alle caratteristiche distributive interne che per caratteristiche complessive del manufatto, la destinazione residenziale o per altri usi diversi dal ricovero e dalla custodia delle attrezzature agricole.

Per essi valgono i medesimi divieti, prescrizioni, criteri costruttivi e uso di materiali di cui al punto precedente.

Capo XI della L.R. n. 9/2003

La Legge regionale n. 9 del 2023, come anticipato, ha introdotto una serie di norme tese alla riduzione del consumo del suolo mediante il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Considerata la loro finalità, si ritengono ammissibili, anche in assenza di un P.U.C. adeguato al P.P.R., gli interventi previsti nella stessa L.R. per i quali il riuso delle volumetrie esistenti è finalizzato esclusivamente al miglioramento del comfort abitativo delle residenze senza aumento delle unità abitative e quindi del carico urbanistico, ricadendo gli stessi sostanzialmente nella disciplina di tutela di cui all'art. 83 comma 2 delle N.T.A. del P.P.R..



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

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

L'Assessore

Rientrano in questa categoria:

- il riuso dei sottotetti con o senza spostamento o realizzazione di solai intermedi e modifiche esterne limitate all'apertura di finestre e lucernai (art. 123 commi 2 e 3);
- il riuso dei piani terra e seminterrati esistenti in immobili destinati ad uso abitativo (art. 124 comma 2 con esclusione di chiusura di piani pilotis);
- la realizzazione di soppalchi (art. 125).

Gli interventi, invece, qualificabili quale "nuova costruzione" o che portano a un aumento delle unità abitative e quindi del carico urbanistico, sono ammissibili nel rispetto delle disposizioni previste per le nuove residenze, e pertanto sia l'edificio residenziale esistente (in caso di ampliamento), che la eventuale nuova unità abitativa, devono essere connessi e funzionali ad un fondo agricolo effettivamente produttivo e devono essere assicurati i requisiti soggettivi ed il rispetto del lotto minimo previsti dall'art. 83 delle N.T.A. del P.P.R..

Rientrano in questa categoria le seguenti fattispecie:

- il riuso dei sottotetti come definiti dall'art. 123, comma 5 lettera b), in quanto comportanti materiale incremento della volumetria dovuta alla chiusura laterale delle terrazze coperte;
- il riuso dei sottotetti mediante modifica delle falde della copertura (art. 123 commi 6 e 8);
- la chiusura dei piani pilotis (art. 124 comma 1 lettera b) e comma 2);
- l'ampliamento volumetrico in favore dei portatori di handicap gravi (art. 127);
- qualunque intervento di cui agli artt. 123, 124, 125 e 127 per effetto del quale viene incrementato il numero delle unità abitative esistenti.

Qualora l'intervento ricada all'interno del bene paesaggistico "fascia costiera" di cui all'art. 17, comma 3, lettera a), delle N.T.A. del P.P.R. e determini un aumento delle unità immobiliari a destinazione residenziale, la possibilità di realizzarlo è subordinata all'esito favorevole della procedura di intesa prevista dal comma 1 dell'articolo 83 delle stesse N.T.A. per la realizzazione di nuove residenze.

Gli interventi previsti dall'articolo 124 della L.R. n. 9/2023 devono riguardare esclusivamente "immobili destinati ad uso abitativo", per cui non possono comportare la modifica di destinazione di locali inseriti in fabbricati non già destinati a tale uso.

3.1.2 Comuni dotati di P.U.C. adeguato al P.P.R.

Come già precisato, l'articolo 83 delle N.T.A. del P.P.R. detta una serie di prescrizioni particolarmente rigide che, a seguito dell'annullamento del comma 6 ad opera delle sentenze del T.A.R. Sardegna n. 2048, 2049 e 2050 del 2007, è esclusivamente norma di salvaguardia che trova applicazione fino all'adeguamento dello strumento urbanistico comunale al P.P.R..

Pertanto, per i Comuni che hanno adeguato il proprio strumento urbanistico al P.P.R., vigono le norme in esso contenute e ad essi non si applica, ove non esplicitamente richiamata dallo strumento, la eventuale difforme disciplina delle Direttive per le zone agricole, fermo restando il rispetto dei parametri inderogabili ivi previsti.

Nel rilasciare l'attestazione di conformità urbanistica per gli interventi ricadenti all'interno di beni paesaggistici, l'amministrazione comunale deve riportare le disposizioni contenute nel P.U.C. che permettono la



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

L'Assessore

realizzazione degli interventi, in quanto costituenti discesa di scala delle prescrizioni d'uso delle trasformazioni dei beni paesaggistici dettate dal Piano Paesaggistico Regionale a livello comunale, sulle quali si basa la valutazione paesaggistica relativa alla conformità di cui all'art. 146, comma 7, del D.Lgs 42/2004.

Per tali Comuni valgono, inoltre, tutte le precisazioni riportate nel successivo paragrafo 5.

Capo XI della L.R. n. 9/2003

Per le stesse motivazioni esposte al paragrafo precedente, gli interventi per il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al capo XI della L.R. n. 9/2003 limitati al riuso delle volumetrie esistenti di sottotetti e piani seminterrati senza aumento delle unità abitative, come già dettagliati al paragrafo precedente, si ritengono sempre ammissibili ricadendo sostanzialmente nella disciplina di tutela di cui all'art. 83 comma 2 delle N.T.A. del P.P.R..

Gli interventi qualificabili quale "nuova costruzione" o che portano all'aumento delle unità abitative, come già dettagliati al paragrafo precedente, sono invece ammissibili nel rispetto delle disposizioni previste per le nuove residenze e pertanto sia l'edificio residenziale esistente (in caso di ampliamento), che la eventuale nuova unità abitativa, devono essere connessi e funzionali ad un fondo agricolo effettivamente produttivo e devono essere assicurati i requisiti soggettivi ed il rispetto del lotto minimo previsti dal P.U.C.

Le deroghe previste (artt. 123 e 124) non riguardano infatti il superamento in toto delle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali ma esclusivamente il superamento degli indici volumetrici e dei limiti di altezza nelle stesse previsti.

Gli interventi previsti dall'articolo 124 della L.R. n. 9/2003 devono riguardare esclusivamente "immobili destinati ad uso abitativo", per cui non possono comportare la modifica di destinazione di locali inseriti in fabbricati non già destinati a tale uso.

3.2. L'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA ESTERNA AL PRIMO AMBITO OMOGENEO DEL P.P.R.

Come già precisato, l'art. 26 della L.R. 8/2015, nelle more dell'aggiornamento della disciplina regionale delle trasformazioni ammesse nelle zone agricole E, prevede l'applicazione del decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole) in tutte le zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale dei Comuni anche qualora gli stessi non abbiano provveduto ad adeguare lo strumento urbanistico al P.P.R. o alle Direttive stesse.

Viceversa nei Comuni che hanno proceduto all'adeguamento dello strumento urbanistico al P.P.R. o abbiano recepito le Direttive nello stesso, trova applicazione la disciplina prevista nello strumento urbanistico.

Non va, peraltro, trascurato il fatto che l'applicazione delle disposizioni contenute nella Direttiva debba essere particolarmente attenta e rigorosa in sede di valutazione delle trasformazioni dell'agro, al fine di non vanificare le finalità che le disposizioni perseguono (ovvero corretto e razionale utilizzo del territorio agricolo, esigenza di salvaguardia e improprio sfruttamento), in sintonia con le finalità indicate nell'articolo 1 delle anzidette Direttive, tra le altre:



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

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

L'Assessore

- 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, alla lettera a), la possibilità di realizzare fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. La previsione in questione contiene un criterio generale per l'edificazione in agro, richiedendo che sussista una stretta connessione tra edificazione e conduzione agricola e zootecnica del fondo, ammettendo la nuova edificazione solo laddove non sia possibile procedere al recupero dei fabbricati esistenti (come si ricava dalle finalità delle Direttive e dai principi in materia).

In zona agricola, devono, dunque, ritenersi ammesse soltanto le trasformazioni edilizie strumentali allo svolgimento dell'attività agricola, principio che, è appena il caso di osservare, interessa anche (e soprattutto) l'edificazione a fini residenziali.

Ne consegue che l'abitazione dell'agricoltore è ammissibile solo laddove i fondi siano destinati a coltivazioni che ne richiedano presenza assidua e, sotto questo profilo, giustifichino la residenza in agro.

La Direttiva per le zone agricole ammette che l'edificazione ai fini residenziali prescindendo dalla qualificazione soggettiva di colui che richiede il titolo abilitativo; non richiede cioè che esso sia anche imprenditore agricolo professionale o coltivatore diretto, fermo restando quanto testé precisato in ordine alla connessione tra edificazione nel fondo e conduzione agricola dello stesso.

In sede di rilascio del titolo edilizio, oltre al rispetto dei parametri stabiliti dalle norme, occorrerà dunque verificare la stretta connessione tra l'edificato e l'attività di conduzione agricola e zootecnica del fondo, verifica che dovrà essere particolarmente attenta e rigorosa nel caso in cui il richiedente intenda intraprendere una nuova attività in precedenza non esercitata nei fondi.

Al fine della dimostrazione delle condizioni di cui sopra, il richiedente il titolo edilizio potrà presentare, unitamente agli elaborati progettuali, un piano aziendale che, nel rispetto dei contenuti riportati nel successivo paragrafo 4, descriva nel dettaglio le opere di miglioramento fondiario e giustifichi la necessità e consistenza degli edifici da realizzare, tenendo conto degli edifici preesistenti

Come a suo tempo affermato nella Circolare dell'Assessore degli Enti locali, finanze e urbanistica n.1 del 10 maggio 1984 (Istruzioni per l'applicazione delle disposizioni di carattere innovativo contenute nel D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U), in sede di rilascio del titolo edilizio è richiesto un attento esame delle pratiche, nonché un controllo successivo sull'uso cui di fatto il fabbricato viene adibito.

Va osservato che i requisiti richiesti per la realizzazione di residenze debbono sussistere anche per la realizzazione delle relative pertinenze, normalmente realizzabili a servizio dei fabbricati esistenti, con particolare riferimento al nesso di strumentalità tra la residenza e attività agricola esercitata nel fondo, come



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

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

L'Assessore

costantemente ribadito dalla copiosa giurisprudenza. In difetto dell'anzidetto rapporto di strumentalità, si ritiene che la realizzazione della pertinenza non possa essere autorizzata.

Si ricorda, infine, che le Direttive per le zone agricole, all'articolo 3, comma 5, prevedono la possibilità di utilizzare più corpi aziendali separati ai fini del raggiungimento delle superfici minime prescritte, non anche ai fini della determinazione dell'entità dei volumi realizzabili sull'area oggetto di intervento, che devono, invece, calcolarsi esclusivamente sulla superficie effettiva del fondo su cui si edifica. Tale disposizione è, peraltro, applicabile solo ove la possibilità di accorpamento sia stata recepita e disciplinata dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale.

In ogni caso, si ritiene che possa considerarsi fondo unico, non soggetto alla regola dell'accorpamento, quello che si presenti formalmente e fisicamente separato in seguito all'espletamento di procedure espropriative riguardanti porzioni del fondo originariamente unico, ovvero quello che risulti percorso da strade vicinali ad uso pubblico, anche se nella titolarità di privati.

In tutti i casi in cui la superficie minima non raggiunge i limiti previsti dall'articolo 3 delle Direttive, non risulta possibile realizzare alcun tipo di manufatto edilizio inquadrabile come "nuova costruzione" ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e, quindi, non è possibile realizzare, ad esempio, vani interrati (anche non costituenti volume), strutture di appoggio non residenziali, capanni per attrezzi, ecc. Per il resto, si rinvia integralmente alle Direttive per le zone agricole, rammentando che, l'articolo 11 comma 2, precisa che *"Per quanto non previsto dalle presenti direttive valgono le norme del DA 22 dicembre 1983 n. 2266/U"*.

Ne consegue che risulta applicabile, con riferimento al D.A. n. 2266/U del 1983 (cosiddetto Decreto Floris), la possibilità di realizzare impianti di interesse pubblico di carattere particolare che, per la loro natura, non possono essere localizzati in altre zone omogenee, quali cabine elettriche, centrali elettriche/telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, con un indice fondiario di 1,00 mc/mq senza necessità di un lotto minimo di intervento (articolo 4).

Le Direttive, all'articolo 9, dettano disposizioni per la realizzazione di nuove strutture destinate all'esercizio dell'attività agrituristica, attività che trova la propria disciplina nella legge regionale n. 11 del 11 maggio 2015, alla quale per brevità si rinvia.

Si ricorda che, il richiamato articolo 9, prevede che l'attività agrituristica debba essere ausiliaria o collaterale a quella agricola, il che ne presuppone appunto l'esistenza, mentre 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".

Con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi si rinvia alle previsioni dell'articolo 9 delle Direttive, citato.

In particolare si ricorda, che dal combinato disposto dell'articolo 9 del D.P.G.R. n. 228/1994 e della legge regionale n. 11 del 2015, emerge che il numero massimo di posti letto agrituristici sia determinato dall'uso del parametro di 3 posti letto a ettaro con un massimo insuperabile di 30 posti letto, in massimo 16 camere.



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

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

L'Assessore

Per ogni posto letto va computata una volumetria massima di 50 mc, che comprende il volume per la camera e relativi bagni, antibagni e corridoi, nonché eventuali locali per ristorazione, cucine, ecc. Solo per questi ultimi, nel caso di superamento della volumetria di 50 mc/posto letto, si potrà utilizzare l'indice residuo relativo all'abitazione del conduttore l'azienda, nella misura massima di 0,03 mc/mq.

Si ricorda che in aggiunta ai posti letto sopra determinati, l'azienda potrà essere dotata di 10 piazzole per un massimo di 30 campeggiatori in spazi aperti.

L'articolo 10 delle Direttive per le zone agricole 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.

L'indice massimo di edificabilità è fissato in 0,01 mc/mq, incrementabile con deliberazione del Consiglio comunale a 0,10 mc/mq.

È anche previsto che, a tal fine, debba vincolarsi un lotto minimo della superficie di almeno 3 ha accorpato e qualora il punto di ristoro sia incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ha vincolata al punto di ristoro, deve aggiungersi quella minima di 3 ha relativa al fondo agricolo.

Si ricorda ancora che, ai sensi dell'articolo 4 del Decreto Floris, la realizzazione di punti di ristoro è ammessa quando siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 metri per i Comuni di II, III e IV Classe e, a 2.000 metri, per i Comuni di I Classe (tali limiti di distanza non si applicano nelle isole di La Maddalena, San Pietro e Sant'Antioco).

Si rammenta, altresì, che la Circolare n. 1/1984 al Decreto Floris, dianzi richiamata, invitava i Comuni ad evitare forme di addensamento degli edifici destinati allo svolgimento dell'attività in parola, dovuti alla breve distanza l'uno dall'altro. A tal fine, raccomandava che in sede di strumento urbanistico venissero definite delle distanze minime da osservarsi tra i vari punti di ristoro che, con riferimento a quelli prospicienti strade interne, dovrebbero essere di almeno 20 Km. Disposizioni di assoluto buon senso che si ritengono tuttora applicabili.

Capo XI della L.R. n. 9/2003

Si ritengono sempre ammissibili gli interventi per il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al capo XI della L.R. n. 9/2003 limitati al solo riuso dei volumi esistenti di sottotetti e piani seminterrati e che non comportano aumento delle unità abitative, come già in precedenza chiarito.

Gli interventi qualificabili quale "nuova costruzione" o che comportano aumento delle unità abitative, sono invece ammissibili nel rispetto delle disposizioni previste per le nuove residenze e pertanto sia per l'edificio residenziale esistente (in caso di ampliamento), sia per la nuova unità abitativa, deve sussistere la stretta connessione con la conduzione agricola e zootecnica del fondo. Deve inoltre essere assicurato il rispetto del lotto minimo previsto dalle Direttive o dallo strumento urbanistico ove maggiormente restrittivo.



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

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

L'Assessore

Le deroghe previste (artt. 123 e 124) non riguardano infatti il superamento in toto delle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali ma esclusivamente il superamento degli indici volumetrici e dei limiti di altezza nelle stesse previsti.

Gli interventi previsti dall'articolo 124 della L.R. n. 9/2023 devono riguardare esclusivamente "immobili destinati ad uso abitativo", per cui non possono comportare la modifica di destinazione di locali inseriti in fabbricati non già destinati a tale uso.

4. PIANO AZIENDALE

L'art. 83, comma 1 lettera c) delle N.T.A. del P.P.R. prevede che il dimensionamento degli edifici sia effettuato sulla base della superficie del fondo interessato dal piano aziendale.

Al fine di consentire la verifica della sussistenza dei presupposti che giustificano l'edificazione in territorio agricolo, la richiesta del titolo edilizio per la realizzazione di nuova edificazione in zona agricola deve pertanto essere accompagnata dalla presentazione di un piano aziendale, a firma di tecnico agronomo abilitato, che descriva nel dettaglio le opere di miglioramento fondiario da eseguire nel fondo e giustifichi la presenza degli edifici da realizzare nell'azienda, ricordando che le direttive per le zone agricole di cui al D.P.G.R. n. 228/1994 stabiliscono che gli edifici per la residenza nelle aree agricole devono essere connessi, non già alla generica attività agricola e zootecnica da svolgere sul fondo, ma alla diretta conduzione di tale attività agricola e zootecnica da parte di colui che richiede la realizzazione di tali edifici, indipendentemente da qualificazioni soggettive come imprenditore agricolo o coltivatore diretto; gli edifici abitativi nelle aree agricole possono, inoltre, essere destinati a residenze per dipendenti di imprese agricole o zootecniche.

Il piano aziendale dovrà comprendere una dettagliata relazione agronomica e un programma di attività per lo sviluppo agricolo del fondo, composto, dalla descrizione dettagliata delle caratteristiche fisiche del fondo di intervento, dalla descrizione dello stato attuale dell'azienda, dalla descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse nonché dalla oggettiva giustificazione della connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo.

La descrizione delle caratteristiche fisiche del lotto interessato dovrà comprendere opportune analisi morfologiche del lotto quali la giacitura, l'esposizione e l'altimetria, analisi geologiche e agropedologiche per stabilire la corretta qualità dei terreni e classi di capacità d'uso.

La descrizione della situazione aziendale esistente dovrà comprendere indicazioni di carattere generale relative a: indirizzo colturale adottato, produzioni conseguite e modalità di commercializzazione; descrizione della composizione del nucleo familiare del richiedente e lavoro prestato in azienda dai singoli componenti e da lavoratori salariati; utilizzo dei fabbricati esistenti per servizi e per attività produttive agricole.

La descrizione della situazione aziendale di progetto dovrà comprendere gli orientamenti produttivi prescelti e i mezzi e gli strumenti da porre in atto per realizzarli; la stima dell'eventuale fabbisogno irriguo e modalità di reperimento delle fonti; la superficie dedicata specificamente alle singole pratiche agricole; eventuali modificazioni di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti per servizi e per attività produttive agricole; l'individuazione dei fabbricati esistenti e dei fabbricati presenti nell'azienda ritenuti non più rispondenti alle



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

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

L'Assessore

finalità economiche e strutturali descritte dal programma, una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di lavoro dell'operatore agricolo, nonché a potenziare le strutture produttive con l'indicazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli collegati agli stessi; consistenza e qualifica della forza lavoro aziendale ed extra-aziendale necessaria in relazione al previsto programma di ristrutturazione; condizioni di commercializzazione previste; programma degli investimenti e piano finanziario; previsioni sul reddito da lavoro conseguibile e sul grado di efficienza raggiungibile dall'azienda a piano ultimato.

L'inerenza all'esercizio dell'attività agricola delle opere per le quali è richiesto il titolo edilizio deve essere motivata con riferimento al dimensionamento degli edifici sulla base della superficie del fondo, alla gestione ottimale delle attività esercitate, all'utilizzo dei materiali e delle caratteristiche costruttive correlate alle preesistenze tradizionali, in considerazione del fatto che la pianificazione comunale deve privilegiare la riqualificazione e la riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente, preservando la destinazione agricola del fondo e limitando ogni possibilità di trasformazione a carattere residenziale.

L'esame istruttorio fondato su questi elementi di giudizio deve condurre a verificare, sulla base di esaurienti documenti agli atti, che la residenza abbia scopi abitativi connessi alla conduzione del fondo ovvero che i fabbricati siano destinati al solo uso ammesso dalle Direttive in zona agricola e rispettino le altre prescrizioni del P.P.R. e dello strumento urbanistico vigente.

5. LA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI ESISTENTI

La modifica di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti è disciplinata dall'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 e prevede che la modifica di destinazione d'uso, con o senza opere, da una categoria funzionale urbanisticamente rilevante ad un'altra, possa avvenire nel rispetto dei parametri e delle destinazioni dettati dalla normativa urbanistica per la nuova costruzione.

Tale verifica non è richiesta per le modifiche di destinazione d'uso non rilevanti a fini urbanistici, salvo il fatto che *“il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale è consentito solo se l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso”*.

L'articolo 26 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8, al comma 3, nel testo introdotto dalla legge regionale n. 1 del 2021, 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 destinazioni 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. Occorrerà in particolare verificare, secondo la disciplina corrispondente all'ambito di cui ai paragrafi precedenti, la sussistenza del lotto minimo previsto per la nuova edificazione, il rispetto dell'indice fondiario previsto per la residenza, la sussistenza di un'attività agricola che giustifichi la realizzazione di un edificio ad uso abitativo e il requisito soggettivo previsto.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

L'Assessore

La disposizione precisa che i cambi di destinazione d'uso non devono, comunque, determinare opere di urbanizzazione a rete.

6. ALTRE DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI

L'art.3 del D.A. 2266/U prevede che le zone E agricole siano quelle *“destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti”* ma, all'art.4, prevede anche che l'indice fondiario massimo possa essere elevato, con deliberazione del Consiglio comunale fino a 0,10 mc/mq per [...] *“attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee”* e a 1,00 mc/mq *“per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili”*.

Per quanto riguarda gli *impianti di interesse pubblico*, si intendono le reti infrastrutturali (acquedotti, fognature, reti elettriche, telefoniche, fibre ottiche, gas, ecc.) e gli impianti di modeste dimensioni strettamente connessi al loro uso (centraline telefoniche, antenne radio televisive, cabine elettriche, piccole stazioni di trasformazione di energia elettrica, pozzetti idrici e fognari, piccoli serbatoi idrici, piccole stazioni di pompaggio). Qualora, però, essi siano di dimensioni significative (indicativamente superiori a 5.000 mq) non potranno essere localizzate in zona agricola e dovrà procedersi preventivamente ad apposita variante allo strumento urbanistico individuando una specifica zona omogenea “G”.

In merito alle *“attrezzature ed impianti di carattere particolare”*, la circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, n. 2-A del 1978, recante le istruzioni per l'applicazione delle disposizioni di carattere innovativo contenute nel D.P.G.R. n. 9743-271 del 1977 (noto come Decreto Soddu) – che riportava la medesima previsione successivamente indicata nel D.A. n. 2266/U del 1983 – chiariva che rientravano in tale casistica *“quelle opere (insediamenti o attrezzature o impianti) che abbiano un carattere particolare rispetto alla destinazione agricola (per esempio una polveriera) e che non siano localizzabili altrove”*, che, pertanto, seppure *“opere a destinazione diversa da quella agricola e zootecnica (...) vengono in tal modo ad essere ammesse in via normale in zona agricola”*. Al fine di individuare queste tipologie, non potendo fornire un elenco esaustivo, si ritiene necessario effettuare di volta in volta una valutazione specifica, sulla presenza o meno di fattori includenti o escludenti.

Tra i fattori escludenti si possono considerare:

- a) l'espressa previsione, per quel tipo di attività, di una specifica zona urbanistica omogenea (vedasi art.4 del D.A. 2266/U);
- b) presenza di caratteristiche che si pongono insanabilmente in contrasto con la zona e con la sua destinazione, ad esempio sottraendo permanentemente suoli alla coltivazione mediante loro impermeabilizzazione, o che comportino rilevanti movimenti di terra e modifiche orografiche (es. cave o miniere);
- c) impegno di rilevanti superfici (con una soglia, indicativa, pari a 5.000 mq), ad es. un campo da golf.

Tra i fattori includenti si possono considerare:

- a) la presenza di caratteristiche di tipo integrativo, aggiuntivo, o migliorativo, delle attività agrarie e zootecniche (es. impianti agroindustriali);



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

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

L'Assessore

- b) la presenza di elementi di pericolosità tali da richiedere la distanza dai centri abitati (ad es. polveriere, depositi di bombole, canili);
- c) la necessità di installare poche attrezzature seppure in ampi spazi d'esercizio (ad es. impianti sportivi con piste sterrate, tiro a bersagli, aviosuperfici).

In merito agli *impianti agroindustriali* è necessario precisare che il D.P.G.R. n. 228/1994, all'art. 5, specifica che gli strumenti urbanistici generali possono individuare aree destinate a ospitare fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale (con un rapporto di copertura non superiore al 50% dell'area di pertinenza), in assenza delle quali occorre individuare opportune zone territoriali omogenee di tipo "D". Con essi si intendono gli impianti destinati alla lavorazione di prodotti derivanti dalla produzione agricola di terzi, posto che negli ordinari *"fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali"*, definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera a), del richiamato D.P.G.R. n. 228/1994, ciò non è possibile, in quanto la *"lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli – per poter essere considerata "attività connessa" all'agricoltura e rientrare nella nozione di "impresa agricola" di cui all'articolo 2135 Codice Civile – deve infatti avere carattere strettamente strumentale e complementare all'attività principale di coltivazione del fondo, ciò che non accade allorché essa abbia prevalentemente ad oggetto la trasformazione di prodotti agricoli per conto terzi"* (vedasi Consiglio di Stato, sezione IV, n. 651/2013; Consiglio di Stato, sezione V, n. 1051/2007). In sostanza, le attività connesse, svolte utilizzando prevalentemente attrezzature o risorse normalmente impiegate nell'attività agricola principale, non devono assumere, per dimensione, organizzazione di capitali e risorse umane, la connotazione di attività principale.

In questo senso, perciò, impianti destinati non solo alla trasformazione dei prodotti dell'azienda ma, prevalentemente, quelli di terzi (ad es. i frantoi), devono essere qualificati come agro-industriali e trovare una loro specifica collocazione nello strumento urbanistico generale.

L'individuazione di tali aree dovrà essere fatta con molta attenzione e cautela, dal momento che, trattandosi di zona agricola nella quale non è, in linea di massima, obbligatoria la predisposizione di un piano attuativo né la cessione di spazi pubblici, le previsioni dovranno ridurre al minimo le urbanizzazioni, e lo strumento urbanistico generale dovrà, in relazione alla dimensione e alla localizzazione dell'area da destinare a insediamento di tipo "agro-industriale", definire nel dettaglio i parametri urbanistico edilizi dell'intervento, nel rispetto delle previsioni insediative della zona agricola e, in particolare, del lotto minimo di 1 ha previsto dall'articolo 3, comma 3, del D.P.G.R. n. 228/1994, anche, eventualmente, con la prescrizione di uno studio complessivo di comparto. Qualora, invece, l'area interessata dall'insediamento di tipo agro-industriale assuma una rilevanza tale per cui richieda opere infrastrutturali più complesse (strade, interne e di collegamento, reti tecnologiche, spazi per visitatori, ecc) e non possa prescindere da uno studio complessivo, si ritiene indispensabile la modifica in zona urbanistica D "produttiva", con specifica qualificazione per la trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

In merito alle *"strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale"*, si ricorda che la loro realizzabilità in zona E agricola è legata, comunque, alla connessione con la conduzione dei fondi e che, trattandosi di residenze collettive, dove la voce "sanitaria" assume una



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

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

L'Assessore

importanza ridotta⁵, rientrano nella categoria urbanisticamente rilevante "residenziale" (in particolare, nella voce RES_01 Abitazioni, dell'articolo 4, comma 1, del D.P.G.R. n. 79/2018). In caso contrario, se la componente sanitaria fosse "preponderante", le strutture andrebbero inquadrate nella categoria urbanisticamente rilevante "direzionale, commerciale e socio-sanitaria" (voce SS_03 "Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale") ma non sarebbero più compatibili con la zona agricola e andrebbero realizzate in apposite zone per servizi generali individuate dal piano urbanistico comunale.

7. CIRCOLARI E ATTI DI INDIRIZZO PREGRESSI

Nella redazione del presente atto d'indirizzo si è tenuto conto delle circolari e degli indirizzi applicativi di seguito calendati, dei quali – oltre i necessari adeguamenti dovuti alle novità normative ed alle decisioni della Corte costituzionale intervenute - ne costituisce una sintesi ragionata:

- Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della RAS n. 550/GAB del 23.11.2006, recante "Circolare esplicativa del Piano Paesaggistico Regionale – Primo ambito omogeneo";
- Deliberazione della Giunta Regionale n. 11/17 del 20.03.2007 recante "Indirizzi applicativi del Piano Paesaggistico Regionale";
- Deliberazione della Giunta Regionale n. 16/3 del 24.04.2007 recante "Indirizzi applicativi del Piano Paesaggistico Regionale. Integrazione";
- Delibera Giunta Regionale n. 20/29 del 15.05.2012. Legge regionale 21 novembre 2011, n. 21 "Modifiche e integrazioni alla legge regionale n. 4 del 2009, alla legge regionale n. 19 del 2011, alla legge regionale n. 28 del 1998 e alla legge regionale n. 22 del 1984, ed altre norme di carattere urbanistico". Articolo 12. Indirizzi applicativi.
- Atto d'indirizzo interpretativo ed applicativo Assessore EE.LL. del 06.03.2021. Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali di cui all'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015, siccome modificato dall'articolo 1 della legge regionale n. 1 del 2021 e ad altre disposizioni riguardanti l'agro.

8. QUADRO SINOTTICO DEGLI INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE AGRICOLE

Si riporta in allegato un quadro complessivo degli interventi ammissibili nelle zone agricole, differenziato, per semplicità di lettura, per territori ricadenti entro l'ambito di applicazione del P.P.R. e per territori esclusi dall'ambito di applicazione del P.P.R..

Cagliari, 23 febbraio 2024

L'Assessore

Aldo Salaris

⁵ DPGR n. 4/2008, recante il "Regolamento di attuazione dell'articolo 43 della legge regionale 23 dicembre 2005, n. 23. Organizzazione e funzionamento delle strutture sociali, istituti di partecipazione e concertazione" e la successiva deliberazione GR n. 33/36 del 08.08.2013 recante "Requisiti specifici per le singole tipologie di strutture sociali ai sensi del Regolamento di attuazione della L.R. 23 dicembre 2005 n. 23, art. 28, comma 1 ai fini dell'autorizzazione al funzionamento e art.40, comma 3 ai fini dell'accreditamento. Approvazione preliminare".

QUADRO SINOTTICO DEGLI INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE AGRICOLE

Sono sempre fatte salve le disposizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici comunali, adeguati o non adeguati al P.P.R.

In caso di presenza di disposizioni del P.U.C. più permissive rispetto a quelle previste dal D.P.G.R. n. 228/1994, troveranno applicazione queste ultime, ai sensi dell'articolo 26, comma 1, del D.P.G.R. n. 228/1994.

	Interni all'ambito costiero	Esterni all'ambito costiero
<p>a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali</p>	<p><u>In assenza di P.U.C. adeguato al P.P.R.:</u></p> <p><u>Superficie minima di intervento:</u> 1 ha su fondo unico, 0,50 ha per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 3, come richiamato dalle N.T.A. del PPR, articolo 83, comma 1).</p> <p><u>Indice fondiario massimo:</u> 0,20 mc/mq (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 2, come richiamato dalle N.T.A. del P.P.R., articolo 83, comma 1), senza possibilità di deroga.</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> imprenditori agricoli e aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola (N.T.A. del P.P.R., articolo 83) - attività agricola effettivamente svolta dal richiedente per un tempo maggiore del 50% del proprio tempo lavoro e reddito tratto dall'attività agricola almeno il 50% del reddito globale da lavoro.</p> <p><u>In assenza di requisiti soggettivi:</u> nei fondi aventi superficie da 3 a 10 ha su corpo unico, è consentita esclusivamente l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali aventi una superficie coperta non superiore a 30 mq per un volume non superiore a 90 mc, e aventi superficie coperta non superiore a 60 mq per un volume non superiore a 180 mc, nei fondi aventi superfici superiori a 10 ha su corpo unico.</p> <p><u>In presenza di P.U.C. adeguato al P.P.R.:</u></p> <p>Vale la disciplina prevista nel P.U.C. che, comunque, deve rispettare i seguenti limiti:</p> <p><u>Superficie minima di intervento:</u> 1 ha, su fondo unico (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 3) o su più corpi aziendali se disciplinato dal P.U.C., 0,5 ha per impianti</p>	<p><u>In assenza di Strumento urbanistico generale adeguato alle Direttive:</u></p> <p><u>Superficie minima di intervento:</u> 1 ha su fondo unico, 0,50 ha per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 3).</p> <p><u>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria:</u> 0,20 mc/mq (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 2), senza possibilità di deroga.</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> Nessuno.</p> <p><u>In presenza di Strumento urbanistico generale adeguato alle Direttive o P.U.C. adeguato al P.P.R.:</u></p> <p>Vale la disciplina prevista nello Strumento urbanistico generale o nel P.U.C. che, comunque, deve rispettare i seguenti limiti:</p>

	<p>serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 3).</p> <p><u>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria:</u> 0,20 mc/mq (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 2), senza possibilità di deroga.</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> Nessuno.</p>	<p><u>Superficie minima di intervento:</u> 1 ha, su fondo unico (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 3), 0,5 ha per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ettari 0,50 ha (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 3).</p> <p><u>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria:</u> 0,20 mc/mq (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 2), senza possibilità di deroga.</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> Nessuno</p>
<p>b) Fabbricati per la residenza e relative pertinenze</p>	<p><u>In assenza di P.U.C. adeguato al P.P.R.:</u></p> <p>Sono ammissibili solo a condizione che l'edificio ad uso abitativo sia connesso e funzionale ad un fondo agricolo effettivamente produttivo e siano assicurati i requisiti soggettivi ed il rispetto del lotto minimo prescritti dall'art. 83, comma 1 delle N.T.A. del P.P.R.</p> <p><u>Superficie minima di intervento:</u> 3 ha su fondo unico per imprenditori agricoli o aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola (N.T.A. del P.P.R., articolo 83, comma 1). Se all'interno del bene paesaggistico fascia costiera, occorre preventivamente raggiungere l'intesa.</p> <p><u>Indice fondiario massimo:</u> 0,03 mc/mq (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 2, come richiamato dalle N.T.A. del P.P.R., articolo 83, comma 1).</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> imprenditori agricoli e aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola (N.T.A. del P.P.R., articolo 83), - attività agricola effettivamente svolta dal richiedente per un tempo maggiore del 50% del proprio tempo lavoro e reddito tratto dall'attività agricola almeno il 50% del reddito globale da lavoro. Imprenditori agricoli a titolo professionale qualora l'edificazione dei fabbricati sia prevista nella fascia di 1.000 metri dalla linea di battigia marina (L.R. 8/2015, art. 26 comma 2).</p>	<p><u>In assenza di Strumento urbanistico generale adeguato alle Direttive:</u></p> <p>Sono ammissibili solo a condizione che l'edificio ad uso abitativo sia connesso e funzionale ad un fondo agricolo effettivamente produttivo e sia assicurato il rispetto della superficie minima di intervento prescritta dalle Direttive sull'agro.</p> <p><u>Superficie minima di intervento:</u> 1 ha su fondo unico (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 3) o su più corpi aziendali se disciplinato dal P.U.C..</p> <p><u>Indice fondiario massimo:</u> 0,03 mc/mq (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 2).</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> Nessuno. La residenza deve essere connessa e funzionale allo svolgimento dell'attività agricola che deve essere effettivamente presente.</p>

	<p><u>In presenza di P.U.C. adeguato al P.P.R.:</u></p> <p>Vale la disciplina prevista nel P.U.C. che, comunque, deve rispettare i seguenti limiti:</p> <p><u>Superficie minima di intervento:</u> 1 ha su fondo unico (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 3) o su più corpi aziendali se disciplinato dal P.U.C..</p> <p><u>Indice fondiario massimo:</u> 0,03 mc/mq (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 2).</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> Imprenditori agricoli a titolo professionale qualora l'edificazione dei fabbricati sia prevista nella fascia di 1.000 metri dalla linea di battigia marina (L.R. 8/2015, art. 26 comma 2). Negli altri casi, la residenza deve essere connessa e funzionale allo svolgimento dell'attività agricola che deve essere effettivamente presente.</p>	<p><u>In presenza di Strumento urbanistico generale adeguato alle Direttive o P.U.C. adeguato al P.P.R.:</u></p> <p>Vale la disciplina prevista nello Strumento urbanistico generale o nel P.U.C. che, comunque, deve rispettare i seguenti limiti:</p> <p><u>Superficie minima di intervento:</u> 1 ha su fondo unico (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 3) o su più corpi aziendali se disciplinato dal P.U.C..</p> <p><u>Indice fondiario massimo:</u> 0,03 mc/mq (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 2).</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> Nessuno. La residenza deve essere connessa e funzionale allo svolgimento dell'attività agricola che deve essere effettivamente presente.</p>
<p>c) Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)</p>	<p><u>Superficie minima di intervento:</u> 1 ha su fondo unico (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 3, come richiamato dalle N.T.A. del P.P.R., articolo 83, comma 1)</p> <p><u>Indice fondiario massimo:</u> 0,01 mc/mq (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 2, come richiamato dalle N.T.A. del P.P.R., articolo 83, comma 1)</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> imprenditori agricoli che svolgono effettiva e prevalente attività agricola o aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola (N.T.A. del P.P.R., articolo 83) - attività agricola effettivamente svolta dal richiedente per un tempo maggiore del 50% del proprio tempo lavoro e reddito tratto dall'attività agricola almeno il 50% del reddito globale da lavoro.</p>	<p><u>Superficie minima di intervento:</u> 1 ha su fondo unico (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 3)</p> <p><u>Indice fondiario massimo:</u> 0,01 mc/mq (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 2)</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> Nessuno.</p>
<p>d) Fabbricati per strutture destinate al recupero terapeutico dei disabili e dei tossico dipendenti, nonché al recupero del disagio sociale</p>	<p><u>In assenza di P.U.C. adeguato al P.P.R.:</u></p> <p><u>Superficie minima di intervento:</u> 3 ha, su fondo unico non rientrando tra gli edifici aziendali (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 3 e 5, Art.83 N.T.A. del P.P.R.).</p>	<p><u>Superficie minima di intervento:</u> 1 ha, su fondo unico non rientrando tra gli edifici aziendali (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 3 e 5)</p>

	<p><u>Indice fondiario massimo:</u> 0,10 mc/mq (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 1). Comprende tutti i fabbricati per posti letto e per locali di supporto.</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> imprenditori agricoli e aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola (N.T.A. del P.P.R., articolo 83) - attività agricola effettivamente svolta dal richiedente per un tempo maggiore del 50% del proprio tempo lavoro e reddito tratto dall'attività agricola almeno il 50% del reddito globale da lavoro.</p> <p><u>In presenza di P.U.C. adeguato al P.P.R.:</u></p> <p>Vale la disciplina prevista nel P.U.C. che, comunque, deve rispettare i seguenti limiti:</p> <p><u>Superficie minima di intervento:</u> 1 ha, su fondo unico non rientrando tra gli edifici aziendali (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 3 e 5).</p> <p><u>Indice fondiario massimo:</u> 0,10 mc/mq (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 1). Comprende tutti i fabbricati per posti letto e per locali di supporto.</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> nessuno</p>	<p><u>Indice fondiario massimo:</u> 0,10 mc/mq (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 1). Comprende tutti i fabbricati per posti letto e per locali di supporto.</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> Nessuno.</p>
<p>e) Fabbricati per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili</p>	<p><u>Superficie minima di intervento:</u> Nessuna.</p> <p><u>Indice fondiario massimo:</u> 1,00 mc/mq (articolo 11, comma 2, D.P.G.R. n. 228/1994 e articolo 4 del D.A. n. 2266/U del 1983)</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> Nessuno.</p>	<p><u>Superficie minima di intervento:</u> Nessuna.</p> <p><u>Indice fondiario massimo:</u> 1,00 mc/mq (articolo 11, comma 2, D.P.G.R. n. 228/1994 e articolo 4 del D.A. n. 2266/U del 1983)</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> Nessuno.</p>
<p>f) Fabbricati per Agriturismo, Ittiturismo, Agricampeggio, ecc.</p>	<p><u>In assenza di P.U.C. adeguato al P.P.R.:</u></p> <p><u>Non consentiti in nuovi edifici</u>, in quanto non indispensabili alla conduzione strettamente agricola del fondo.</p> <p><u>Consentiti su edifici esistenti</u> (N.T.A. del P.P.R., art. 83 comma 5), previa intesa ai sensi dell'art.15, comma 5, delle N.T.A. del P.P.R. e nel rispetto del D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 9 e dell'eventuale disciplina più restrittiva del P.U.C..</p>	<p><u>Superficie minima di intervento:</u> 3 ha su fondo unico (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 9, commi 1 e 2).</p> <p><u>Indice fondiario massimo e Requisiti soggettivi del richiedente.</u></p> <p>I locali per agriturismo, ai sensi dell'articolo 9 del D.P.G.R. n. 228/1994, possono essere realizzati unicamente all'interno di aziende agricole e, ai sensi</p>

	<p><u>In presenza di P.U.C. adeguato al P.P.R.:</u></p> <p><u>Consentiti sia in nuovi edifici che su edifici esistenti nel rispetto del D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 9, e della eventuale disciplina più restrittiva del P.U.C..</u></p>	<p>della legge regionale n. 11/2015, articolo 5, comma 2 “mantengono la destinazione a uso agricolo e sono strumentali all’esercizio dell’attività agricola”, pertanto:</p> <p>1. I locali destinati a somministrazione di alimenti e bevande, attività didattiche, culturali e ricreative in genere, sono a tutti gli effetti assimilati ad attività aziendale e pertanto realizzabili utilizzando l’indice fondiario di 0,20 mc/mq proprio dei fabbricati connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo. Tali fabbricati possono essere realizzati unicamente da chi è in possesso dei requisiti soggettivi previsti per i fabbricati rurali.</p> <p>2. I locali destinati a posti letto sono a tutti gli effetti assimilati a residenza agricola e realizzabili ai sensi dell’articolo 9 del D.P.G.R. n. 228/1994 in aggiunta all’indice di 0,03 mc/mq riservato all’abitazione del conduttore del fondo, con potenzialità edificatoria pari a 50 mc/posto letto, calcolando 3 posti letto a ettaro e per un massimo di 30 posti letto (articolo 7, comma 1, lettera a, della legge regionale n. 11/2015). Qualora l’azienda agricola sottesa all’agriturismo sia, poi, costituita da diversi appezzamenti, il fondo di 3 ha potrà ospitare anche i posti letto, calcolati sulla base del parametro di 3 posti letto a ettaro, generati anche da altri areali separati. Tali fabbricati possono essere realizzati unicamente da chi è in possesso dei requisiti soggettivi previsti per le residenze.</p>
<p>g) Fabbricati per punti di ristoro</p>	<p><u>In assenza di P.U.C. adeguato al P.P.R.:</u></p> <p><u>Non consentiti in nuovi edifici, in quanto non indispensabili alla conduzione strettamente agricola del fondo.</u></p> <p><u>Consentiti su edifici esistenti (N.T.A. del P.P.R., art. 83 comma 5), previa intesa ai sensi dell’art.15, comma 5, delle N.T.A. del P.P.R. e nel rispetto del D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 10 ed eventuale disciplina più restrittiva del P.U.C.</u></p>	<p><u>Superficie minima di intervento:</u> 3 ha, su fondo unico (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 10, comma 2). Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ha, vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 ha relativa al fondo agricolo.</p> <p><u>Indice fondiario massimo:</u> 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio comunale fino a 0,10 mc/mq</p>

	<p><u>In presenza di P.U.C. adeguato al P.P.R.:</u></p> <p><u>Consentiti sia in nuovi edifici che su edifici esistenti</u> nel rispetto del D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 10, e della eventuale disciplina più restrittiva del P.U.C.</p>	<p>(articolo 10 del D.P.G.R. n. 228/1994). Comprende tutti i fabbricati per posti letto e per locali di supporto.</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> Nessuno.</p>
h) Turismo/Albergo rurale	<p><u>In assenza di P.U.C. adeguato al P.P.R.:</u></p> <p><u>Non consentiti in nuovi edifici</u>, in quanto non indispensabili alla conduzione strettamente agricola del fondo.</p> <p><u>Consentiti su edifici esistenti</u> (N.T.A. del P.P.R., art. 83 comma 5), previa intesa ai sensi dell'art.15, comma 5, delle N.T.A. del P.P.R. e nel rispetto della Direttiva allegata alla Deliberazione G.R. n. 19/39 del 01.06.2023, artt. 4C e 5C ed eventuale disciplina più restrittiva del P.U.C.</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> Imprenditore turistico</p> <p><u>In presenza di P.U.C. adeguato al P.P.R.:</u></p> <p><u>Consentiti sia in nuovi edifici che su edifici o punti di ristoro esistenti</u> nel rispetto della Direttiva allegata alla Deliberazione G.R. n. 19/39 del 01.06.2023, artt. 3C, 4C e 5C e della eventuale disciplina più restrittiva del P.U.C.</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> Imprenditore turistico</p>	<p><u>Superficie minima di intervento:</u> Si rimanda alla Direttiva allegata alla Deliberazione G.R. n. 19/39 del 01.06.2023:</p> <p>Art. 3C (edifici nuovi): unico comparto, costituito da mappali adiacenti, avente una dimensione minima non inferiore a 25 ettari (35 fino al recepimento nel PUC).</p> <p>Art. 4C (edifici esistenti): unico comparto, costituito da mappali adiacenti, avente una dimensione minima non inferiore a quella che si ottiene dall'applicazione, a ritroso, dell'indice fondiario di 0,10 mc/mq e comunque non inferiore a 5 ettari</p> <p><u>Art. 5C (punti di ristoro esistenti):</u> I punti di ristoro assumono, ai soli fini della classificazione turistica, la qualificazione di alberghi rurali. Possono ottenere, anche ai fini del rispetto delle norme urbanistico/edilizie, la qualificazione di albergo rurale in presenza dei requisiti previsti dall'articolo 4C per gli "alberghi rurali in fabbricati esistenti" indipendentemente dal requisito richiesto dall'articolo 2C, comma 1, lettera a). Ad essi si applicano le disposizioni di cui agli articoli 4C, 5C e 6C</p> <p><u>Indice fondiario massimo:</u> Si rimanda alla Direttiva allegata alla Deliberazione G.R. n. 19/39 del 01.06.2023:</p> <p>Art. 3C (edifici nuovi): Indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq incrementabile con deliberazione del Consiglio comunale fino a 0,10 mc/mq. Ricettività non superiore a 70 posti letto. Dotazione volumetrica per posto letto pari almeno a 100 metri cubi e non superiore a 120 mc. Per i servizi integrati volumetria aggiuntiva non superiore al 50% di quella programmata per i posti letto.</p> <p><u>Art. 4C (edifici esistenti o in punti di ristoro esistenti):</u> Indice fondiario 0,10 mc/mq. Ricettività non superiore a 70 posti letto. Dotazione volumetrica per posto letto pari</p>

		<p>almeno a 100 metri cubi e non superiore a 120 mc. Per i servizi integrati volumetria aggiuntiva non superiore al 50% di quella programmata per i posti letto.</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> Imprenditore turistico.</p>
<p>i) Interventi per il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al capo XI della L.R. n. 9/2023 consistenti nel solo riuso di volumi esistenti che non comportano aumento delle unità abitative:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riuso dei sottotetti con o senza spostamento o realizzazione di solai intermedi e modifiche esterne limitate all'apertura di finestre e lucernai (art. 123 commi 2 e 3); - riuso dei piani terra e seminterrati esistenti in immobili destinati ad uso abitativo (art. 124 comma 2); - realizzazione di soppalchi (art. 125). 	<p>Comunque ammissibili, indipendentemente dalla presenza o meno di P.U.C. adeguato al P.P.R., anche in edifici che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti, ricadendo sostanzialmente gli interventi nella disciplina di tutela di cui all'art. 83 comma 2 delle N.T.A. del P.P.R..</p> <p>Gli interventi previsti dall'articolo 124 devono riguardare esclusivamente "immobili destinati ad uso abitativo", per cui non possono comportare la modifica di destinazione di locali inseriti in fabbricati non già destinati a tale uso.</p>	<p>Comunque ammissibili in deroga ai parametri urbanistico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali, anche qualora riguardino edifici che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti.</p> <p>Gli interventi previsti dall'articolo 124 devono riguardare esclusivamente "immobili destinati ad uso abitativo", per cui non possono comportare la modifica di destinazione di locali inseriti in fabbricati non già destinati a tale uso.</p>
<p>j) Interventi per il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al capo XI della L.R. n. 9/2023 qualificabili quale "nuova costruzione" o che comportano aumento delle unità abitative:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riuso dei sottotetti come definiti dall'art. 123, comma 5 lettera b), in quanto comportanti materiale incremento della volumetria dovuta alla chiusura laterale delle terrazze coperte; - riuso dei sottotetti mediante modifica delle falde della copertura (art. 123 commi 6 e 8); - chiusura dei piani pilotis (art. 124 comma 1 lettera b) e comma 2); - ampliamento volumetrico in favore dei portatori di handicap gravi (art. 127); 	<p><u>In assenza di P.U.C. adeguato al P.P.R.:</u></p> <p>Sono ammissibili solo a condizione che l'edificio esistente sia connesso e funzionale ad un fondo agricolo effettivamente produttivo e siano assicurati i requisiti soggettivi ed il rispetto del lotto minimo prescritti dall'art. 83, comma 1 delle N.T.A. del P.P.R.</p> <p>Gli interventi previsti dall'articolo 124 devono riguardare esclusivamente "immobili destinati ad uso abitativo", per cui non possono comportare la modifica di destinazione di locali inseriti in fabbricati non già destinati a tale uso.</p> <p><u>Superficie minima di intervento:</u> 3 ha su fondo unico per imprenditori agricoli o aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola (N.T.A. del P.P.R., articolo 83, comma 1). Se all'interno del bene paesaggistico fascia costiera ed in caso di aumento delle unità abitative, occorre preventivamente raggiungere l'intesa.</p>	<p><u>In assenza di Strumento urbanistico generale adeguato alle Direttive:</u></p> <p>Sono ammissibili solo a condizione che l'edificio esistente sia connesso e funzionale ad un fondo agricolo effettivamente produttivo e sia assicurato il rispetto della superficie minima di intervento prescritta dalle Direttive sull'agro.</p> <p>Gli interventi previsti dall'articolo 124 devono riguardare esclusivamente "immobili destinati ad uso abitativo", per cui non possono comportare la modifica di destinazione di locali inseriti in fabbricati non già destinati a tale uso.</p> <p><u>Superficie minima di intervento:</u> 1 ha su fondo unico (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 3) o su più corpi aziendali se disciplinato dal P.U.C..</p>

<p>– qualunque intervento di cui agli artt. 123, 124, 125 e 127 con contestuale aumento del numero delle unità abitative.</p>	<p><u>Indice fondiario massimo:</u> 0,03 mc/mq (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 2, con le deroghe previste dagli artt. 123 e 124 della L.R. 9/2023)</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> imprenditori agricoli e aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola (N.T.A. del P.P.R., articolo 83) - attività agricola effettivamente svolta dal richiedente per un tempo maggiore del 50% del proprio tempo lavoro e reddito tratto dall'attività agricola almeno il 50% del reddito globale da lavoro. Imprenditori agricoli a titolo professionale qualora gli interventi riguardino immobili ricadenti nella fascia di 1.000 metri dalla linea di battigia marina (L.R. 8/2015, art. 26 comma 2).</p> <p><u>In presenza di P.U.C. adeguato al P.P.R.:</u></p> <p>Vale la disciplina prevista nel P.U.C. per le nuove costruzioni che, comunque, deve rispettare i seguenti limiti:</p> <p><u>Superficie minima di intervento:</u> 1 ha su fondo unico (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 3) o su più corpi aziendali se disciplinato dal P.U.C..</p> <p><u>Indice fondiario massimo:</u> 0,03 mc/mq (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 2, con le deroghe previste dagli artt. 123 e 124 della L.R. 9/2023).</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> Imprenditori agricoli a titolo professionale qualora l'edificazione dei fabbricati sia prevista nella fascia di 1.000 metri dalla linea di battigia marina (L.R. 8/2015, art. 26 comma 2). La residenza deve essere connessa e funzionale allo svolgimento dell'attività agricola che deve essere effettivamente presente.</p>	<p><u>Indice fondiario massimo:</u> 0,03 mc/mq (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 2, con le deroghe previste dagli artt. 123 e 124 della L.R. 9/2023).</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> Nessuno. La residenza deve essere connessa e funzionale allo svolgimento dell'attività agricola che deve essere effettivamente presente.</p> <p><u>In presenza di Strumento urbanistico generale adeguato alle Direttive o P.U.C. adeguato al P.P.R.:</u></p> <p>Vale la disciplina prevista nello Strumento urbanistico generale o nel P.U.C. per le nuove costruzioni che, comunque, deve rispettare i seguenti limiti:</p> <p><u>Superficie minima di intervento:</u> 1 ha su fondo unico (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 3) o su più corpi aziendali se disciplinato dal P.U.C..</p> <p><u>Indice fondiario massimo:</u> 0,03 mc/mq (D.P.G.R. n. 228/1994, articolo 3, comma 2, con le deroghe previste dagli artt. 123 e 124 della L.R. 9/2023).</p> <p><u>Requisiti soggettivi del richiedente:</u> Nessuno. La residenza deve essere connessa e funzionale allo svolgimento dell'attività agricola che deve essere effettivamente presente.</p>
---	--	--