Urbanistica. Per gli edifici rurali in Liguria e nel Lazio obbligatori materiali tipici

I bonus del piano casa anche per casali e stalle

Aumenti di cubatura applicabili alle aree agricole

A CURA DI
Raffaele Lungarella

Anche gli edifici localizzati in campagna possono avvalersi dei piani casa regionali e dei premi di volumetria aggiuntivi, rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici, molti dei quali in scadenza a dicembre di quest'anno.

In molte regioni, infatti, le leggi sui piani casa si applicano non solo alle abitazioni e ai capannoni ma anche a casolari, fienili, masserie, casali, ricoveri per attrezzi e altri tipi di fabbricati rurali, nonché agli altri immobili con le altre destinazioni d'uso urbanistico ricadenti nelle zone E del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 che, tra l'altro, definisce le caratteristiche delle aree omogenee del territorio.

Le zone E racchiudono le parti del territorio destinate all'agricoltura, con l'esclusione di quelle parti per le quali il frazionamento delle proprietà implica che le si possa ritenere destinate a nuovi insediamenti che non coprano più di un ottavo della superficie.

Le modifiche ammesse

Sono 14 le leggi regionali che stabiliscono in che modo e con quali limiti e condizioni l'ampliamento può riguardare anche le aree agricole. Le disposizioni che possono essere applicate alle zone agricole formano un mosaico molto variegato, con una certa ampiezza del livello di permissività. Naturalmente, chi ha intenzione di usufruire dei diritti edificatori extra per il casolare di campagna deve farlo entro il termine di scadenza del piano della regione di appartenenza (per le scadenze, regione per regione si veda il Sole 24 Ore del 13 luglio). Devono essere rispettate anche le eventuali altre condizioni generali previste dai piani (la data entro cui l'immobile doveva essere già esistente, per esempio).

Alcune regioni non hanno adottato norme specificamente rivolte alle area agricole, ma la possibilità di beneficiare degli incentivi volumetrici dei piani casa anche per queste zone deriva dalla individuazione degli ambiti nei quali è possibile realizzare gli interventi di ampliamento e di quelli di demolizione e ricostruzione. È il caso, ad esempio, della Calabria, dove gli immobili ubicati in campagna con destinazione sia residenziale che non residenziale possono essere ampliati con premio del 20% della superficie (fino a 70 mq) e demoliti e ricostruiti con un aumento della superficie del 35% di quella esistente, anche con cambiamento della destinazione d'uso.

Nel Lazio sugli edifici residenziali costruiti dopo il 1950 possono essere realizzati interventi di sostituzione edilizia con un aumento del 20% della superficie, purché il nuovo immobile sia coerente con i caratteri e l'architettura dell'edificazione agricola. In Umbria gli ampliamenti degli edifici residenziali in zone agricole sono ammessi solo su quelli realizzati dopo il 13 novembre 1997. Sempre nel Lazio nei casi in cui può essere utile per il recupero di edifici esistenti, evitando quindi il consumo di nuovo suolo, è consentito trasformare in residenza fino al 50% dei volumi accessori e delle pertinenze di edifici già destinati in prevalenza a residenza, ovviamente sempre di quelli ubicati in zone destinate urbanisticamente all'agricoltura.

Anche la Campania permette i cambiamenti delle destinazioni d'uso nelle zone agricole. Stalle e capannoni possono trasformarsi in case solo, però, se destinate alle famiglie dei proprietari dei fondi; gli immobili possono mutare destinazione sia per soddisfare le esigenze di spazio che per lo favorire lo sviluppo dell'azienda agricola. Il piano casa campano per incentivare lo svolgimento delle attività agricole consente anche di forzare il Prg per realizzare 0,3 metri cubi di nuove costruzioni ad uso produttivo ogni metro quadrato di superficie aziendale, in pratica 300 metri cubi di immobili ogni ettaro di terreno agricolo.

Una disciplina dettagliata degli interventi di ampliamento nelle zone agricole è proposta dal piano della Sardegna. Il fattore determinante per stabilire cosa si può e cosa non si può fare è la distanza dell'immobile dalla linea di battigia. Nella fascia costiera tra i 300 e i 2mila metri da quella linea il volume degli edifici residenziali e quelli destinati a funzioni agricole, silvestri e pastorali può aumentare del 10% (elevabile al 20% se viene riqualificato l'intero immobile); nelle isole minori le distanze sono ridotte della metà.

I divieti

Per alcuni interventi o programmi previsti dai piani casa, le zone agricole sono, però, off limits. Così in Liguria nelle zone urbanistiche E gli edifici con destinazione non residenziale non possono essere demoliti e ricostruiti come abitazioni con un incremento del 35%.

La legge della Calabria non permette nelle aree agricole la realizzazione degli interventi relativi ai programmi di riqualificazione delle aree degradate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

FOCUS

Norme scadute in due Regioni

L'ampliamento delle abitazioni o degli edifici rurali non è più possibile in Lombardia ed Emilia Romagna. In queste due Regioni le leggi speciali che riconoscevano i premi di volumetria sono infatti scadute senza proroghe. In tutte le altre regioni o province autonome la possibilità resta aperta, ma con scadenze variabili. Ravvicinate (entro il 31 dicembre) per Abruzzo, Basilicata Liguria, Molise , Trento, Piemonte, Sicilia e Toscana. Più "generose" altrove. In particolare in Umbria, Valle d'Aosta e provincia di Bolzano non c'è un termine agli ampliamenti in deroga.

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Gli ampliamenti sul territorio

01 | BASILICATA
Nelle aree omogenee agricole sono consentiti interventi straordinari di riuso del patrimonio esistente destinando a residenza l'intera superficie di immobili già in parte classificati come residenziali. Permesse anche modifiche di destinazione d'uso degli edifici esistenti per destinarli a piccole attività di rivendita e degustazione di prodotti agricoli o anche per servizi alle popolazioni rurali, purché la superficie per queste funzioni non superi i 200 metri quadri

02 | CALABRIA
Piena applicazione delle previsioni del piano casa anche agli edifici ubicati in zona agricola: ampliamento del 20% della superficie lorda esistente e del 35% della volumetria in caso di demolizione e ricostruzione, sia per le residenze che per i capannoni. Nelle zone agricole non sono possibili interventi di sostituzione edilizia, con ampliamento della volumetria esistente, per realizzare programmi di riqualificazione delle aree urbane degradate

03 | CAMPANIA
Permessi i cambiamenti di destinazione d'uso di immobili (o parti di essi) non residenziali, per farne abitazioni per il nucleo familiare del proprietario del fondo agricolo o per realizzare locali per lo svolgimento di attività utili allo sviluppo integrato dell'azienda agricola. Nelle aree agricole si può beneficiare anche degli incrementi volumetrici previsti dal piano casa per gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione a condizione che almeno il 20% della volumetria esistente sia destinato ad uso agricolo

04 | LAZIO
Ammesso l'ampliamento del 20% della cubatura esistente per la demolizione degli edifici residenziali, realizzati dopo il 1950, ubicati nelle zone territoriali agricole, purché ricostruiti secondo i caratteri dell'edificazione agricola. Le pertinenze degli edifici a prevalente destinazione residenziale, ubicati in zone destinate urbanisticamente all'agricoltura, possono essere recuperati e trasformati in residenza fino ad aumentare del 50% la superficie già destinata ad abitazione

05 | LIGURIA
La percentuale di incremento della superficie normalmente prevista per gli interventi di ampliamento (commisurata alla dimensione dell'immobile) è aumentata del 5% nel caso degli edifici rurali di valore testimoniale destinati a residenza. Ma acondizione che il proprietario rispetti la tipologia edilizia tipica dell'edilizia rurale e impieghi materiali locali tradizionali, quali ad esempio le lastre di ardesia, le tegole in laterizio tipo "coppo", le lastre in pietra

06 | MARCHE
Anche nelle zone agricole è consentito l'ampliamento degli edifici residenziali nei limiti del 20% della volumetria fino a un massimo di 200 metri cubi. Per quelli costruiti prima del 1950, l'ampliamento è permesso purché non vengano alterate la tipologia edilizia e le caratteristiche architettoniche proprie del paesaggio rurale marchigiano. Con un piano di recupero si possono trasformare in residenza fino a 100 mq di superfici destinate a pertinenza, anche accorpando gli spazi recuperati all'edificio principale

07 | MOLISE
Nelle aree agricole, in alternativa all'ampliamento di edifici esistenti o in costruzione che abbiano completato la struttura, è possibile trasformare la destinazione d'uso dei locali prima non destinati all'abitazione in residenziale. La trasformazione deve avvenire a parità di volume edificato, devono essere salvaguardati gli aspetti paesaggistici ed ambientali del territorio e migliorate le prestazioni energetiche dell'edificio

08 | PIEMONTE
La legge sul piano casa si applica anche agli edifici residenziali classificati in passato come rurali, ma ora iscritti al catasto edilizio urbano. Dei premi volumetrici possono beneficiare anche gli edifici rurali ad uso abitativo necessari alle esigenze dei proprietari dei fondi e degli imprenditori agricoli professionali che li usano come abitazioni per salariati fissi, per gli addetti alla conduzione del fondo e per i pensionati dell'agricoltura.

09 | PUGLIA
Consentito realizzare sugli edifici rurali a uso abitativo gli stessi interventi permessi sugli edifici residenziali. Con l'ampliamento la superficie dell'edificio rurale può aumentare del 20 per cento. La superficie aggiuntiva non può superare i 300 metri quadri . In caso di demolizione del fabbricato, la sua ricostruzione può avvenire con un aumento del 35% della superficie di partenza

10 | SARDEGNA
Nelle zone omogenee agricole la volumetria degli immobili destinati ad usi agro-silvo-pastorali e di quelli residenziali, compresi nella fascia costiera tra i 300 e i 2mila metri dalla linea di battigia può aumentare del 10 per cento.Oltre i 2mila metri il premio raddoppia. Entro i 300 metri dalla fascia costiera aumento del volume senza cambio di destinazione d'uso per gli immobili utilizzati per la pastorizia di proprietà di imprenditori agricoli.

11 | TOSCANA
L'applicazione del piano casa è consentita per gli edifici rurali ad uso abitativo necessari alle esigenze dell'imprenditore agricolo, a quelle dei familiari occupati nel fondo e degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola. La legge sul piano casa include gli edifici rurali nella definizione di edifici abitativi. Le superfici possono perciò essere ampliate del 20% per gli interventi di ampliamento (fino a un massimo di 350 mq) e del 35% in caso di demolizione e ricostruzione.

12 | UMBRIA
Escluso qualsiasi tipo di intervento con premio di superficie per gli edifici localizzati in zoen agricole realizzati prima del 13 novembre 1997. Più attenuati i divieti per gli immobili realizzati dopo. In campagna sono possibili solo interventi di ampliamento degli edifici già classificati come residenziali, con un premio del 20% della superficie esistente. La nuova superficie non deve superare il limite di 80 metri quadri e quella dell'edificio esistente i 500 metri quadri

13 | VALLE D'AOSTA
Nelle zone agricole gli interventi del piano casa possono riguardare le sole unità immobiliari destinate ad attività di carattere agro-silvo-pastorale. Gli edifici in precedenza classificati rurali e ora non più destinati agli usi originari, possono essere destinati a residenza per gli addetti alle attività agro-silvo-pastorali

14 | VENETO
Nelle zone agricole gli interventi del piano casa sono consentiti solo sugli edifici a destinazione residenziale e su quelli in cui si svolgono attività funzionali alla conduzione del fondo agricolo. Per gli edifici residenziali composti da due unità immobiliari destinati a prima casa di abitazione, il calcolo dell'ampliamento massimo di 150 metri cubi può essere fatto con riferimento a ogni unità immobiliare. L'ampliamento può essere realizzato anche recuperando a fini residenziali le strutture agricolo-produttive non più funzionali alla conduzione del fondo

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.