



CITTA' DI RAGUSA
www.comune.ragusa.gov.it

SETTORE III
**Governo del Territorio - Centro Storico -
Urbanistica ed Edilizia Privata**

Ufficio di Direzione

Piazza San Giovanni, Palazzo ex INA 3° piano - 97100
Ragusa
tel. 0932 676.515 – Fax 0932 623802

Prot. N. 17776 Ragusa, 11-02-2020

Il sottoscritto Dott. Ing. Ignazio Alberghina, n.q. di Dirigente del Settore III Governo del Territorio - Centro Storico - Urbanistica ed Edilizia Privata

Nelle more dell'approvazione della Revisione del Piano Regolatore Vigente, preso atto che le attuali norme urbanistiche che regolamentano l'attività edilizia nelle zone agricole sono alquanto nebulese, specialmente se lette contestualmente alle norme di tutela paesaggistica, ritiene opportuno emanare la seguente

DIRETTIVA

UTILIZZAZIONE AI FINI EDIFICATORI DELLE ZONE AGRICOLE

**COORDINAMENTO TRA LE NORME URBANISTICHE COMUNALI ED IL PIANO
PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI RAGUSA**

Premesso

Che l'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Ragusa allegate al Piano Regolatore Generale di Ragusa approvate con DDG 120/2016 così recita:

Art. 48 - Agricolo produttivo con muri a secco

Sono così definite le aree agricole destinate alla conservazione e/o all'incremento delle coltivazioni agricole. In tali aree acquistano rilevanza storica e paesaggistica i muri a secco che vanno mantenuti e preservati dal degrado.

Sono ammessi le attività e gli usi connessi con l'esecuzione dell'agricoltura, compresa **la residenza a servizio del fondo**, nonché dell'agriturismo, quelle previste dall'art.22 della L.R. 71/78 e successive modifiche.

E' consentita la destinazione abitativa nelle zone agricole con l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc./mq. 0,03 in conformità al D.M. 2.4.68 n°1444 (art. 7).

Nelle zone agricole con colture specializzate è consentita la realizzazione di manufatti per la funzionalità dell'azienda tenendo conto del tipo di utilizzazione del fondo, a condizione che l'altezza massima non sia superiore a

ml. 4,50 ed il rapporto di copertura non sia superiore al 2% della superficie del fondo.

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

Per le abitazioni a servizio del fondo

- $I_f = 0,03$ (zero zero tre) mc./mq. della superficie fondiaria;
- $H_{max} = 7,00$ (sette) metri e 2 (due) piani fuori terra;
- distanza minima tra abitazioni = 15,00 (quindici) metri;
- distanza minima dai confini = 7,50 (sette e cinquanta) metri;
- Parcheggio = almeno 1/5 (un quinto) della superficie coperta.

Per i fabbricati a servizio dell'agricoltura (ricovero materiali, attrezzi, macchinari, automobili, conservazione dei prodotti agricoli, ecc.)

- $Sc_{max} = 0,05$ (zero zero cinque) mq./mq. della superficie fondiaria con la utilizzazione di tipologie a corte per corpi di fabbrica superiore a mq. 1.000 (mille);
- Distanza minima dai fabbricati residenziali = 15,000 (quindici) metri;

Preso atto

Che il Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa è stato approvato con D.A. 1346 del 05/04/2016

Che il Piano Paesaggistico dell'Ambiti 15, 16 e 17 ricadenti nella provincia di Ragusa è redatto in adempimento alle disposizioni del D.lgs. 22 gennaio 2004, n.42, così come modificate dal D.lgs. 24 marzo 2006, n.157 e dal D.lgs 26 marzo 2008 n. 63, in seguito denominato Codice, ed in particolare all'art.143 al fine di assicurare specifica considerazione ai valori paesaggistici e ambientali del territorio attraverso:

- l'analisi e l'individuazione delle risorse storiche, naturali, estetiche e delle loro interrelazioni secondo ambiti definiti in relazione alla tipologia, rilevanza e integrità dei valori paesaggistici;
- prescrizioni ed indirizzi per la tutela, il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione dei medesimi valori paesaggistici;
- l'individuazione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti.

Che le Linee Guida del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvate con D.A. n.6080 del 21.05.1999, e l'Atto di Indirizzo dell'Assessorato Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali e per la Pubblica Istruzione, adottato con D.A. n.5820 dell'08/05/2002, hanno articolato il territorio della Regione in ambiti territoriali individuati dalle stesse Linee Guida.

Che per ciascun ambito, le Linee Guida definiscono i seguenti obiettivi generali, da attuare con il concorso di tutti i soggetti ed Enti, a qualunque titolo competenti:

- stabilizzazione ecologica del contesto ambientale, difesa del suolo e della biodiversità, con particolare attenzione per le situazioni di rischio e di criticità;
- valorizzazione dell'identità e della peculiarità del paesaggio, sia nel suo insieme unitario che nelle sue diverse specifiche configurazioni;
- miglioramento della fruibilità sociale del patrimonio ambientale, sia per le attuali che per le future generazioni.

Che il Piano Paesaggistico del territorio agricolo definisce **tre livelli di tutela e regolamenta le Aree di Recupero**

Che le aree con livello di tutela 2 rappresentano oltre il 90% del territorio agricolo ragusano

Ritenuto

Di dover coordinare le norme del vigente Piano Regolatore Generale ed in particolare l'art. 48 delle N.T.A. con il Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa

Ritenuto altresì

Di dover verificare, per tutti i procedimenti edilizi relativi alla utilizzazione ai fini edificatori delle aree agricole, in relazione ad alcuni livelli di tutela indicati nel Piano Paesaggistico, il possesso in capo ai richiedenti oltre che dei requisiti oggettivi anche dei requisiti soggettivi.

Ritenuto in particolare

Che tale requisito soggettivo è assicurato dal possesso in capo al richiedente della qualifica di dell'imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del Codice civile o dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni

AREE CON LIVELLO DI TUTELA 1)

Aree caratterizzate da valori percettivi dovuti essenzialmente al riconosciuto valore della configurazione geomorfologica; emergenze percettive (componenti strutturanti); visuali privilegiate e bacini di intervisibilità (o afferenza visiva). In tali aree la tutela si attua attraverso i procedimenti autorizzatori di cui all'art. 146 del Codice.

Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, **è consentita la realizzazione di edifici da destinare ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi nel rispetto del carattere insediativo rurale**, nonché la realizzazione di insediamenti produttivi di cui all'art. 22 l.r. 71/78 e s.m.i.

Nelle aree con livello di tutela 1 **non è richiesto** il requisito professionale di dell'imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del Codice civile o dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni.

In ogni caso, al fine di dimostrare la connessione all'uso agricolo del fondo il progetto di nuova edificazione dovrà prevedere:

1. Piano di Utilizzazione Agronomica dell'area asservita alla costruzione, sottoscritto da un Dott. Agronomo. Il Piano di Utilizzazione Agronomica (PUA) è il documento che contiene le informazioni utili per la valutazione dei fabbisogni delle coltivazioni.
2. Riserva del 20% della superficie complessiva del fabbricato da destinarsi a deposito attrezzi e/o magazzino per la conduzione del fondo.
3. Progetto di mitigazione degli effetti negativi anche mediante l'uso di appropriati elementi di schermatura, utilizzando essenze arboree e/o arbustive dei climax locali;

Successivamente, in fase di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, la stessa dovrà contenere idonea asseverazione del tecnico, corredata da elaborato fotografico, di avvenuta piantumazione delle essenze previste nel piano di utilizzazione agronomica.

AREE CON LIVELLO DI TUTELA 2)

Aree caratterizzate dalla presenza di una o più delle componenti qualificanti e relativi contesti e quadri paesaggistici. In tali aree, oltre alle procedure di cui al livello precedente, è prescritta la previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale. Va inoltre previsto l'obbligo di previsione nell'ambito degli strumenti urbanistici di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate.

Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o che riguardino interventi per il riassetto idrogeologico e/o il

riequilibrio ecologico-ambientale.

Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, nonché aventi carattere agricolo rurale così come definito nei contesti di cui ai successivi paesaggi locali, è consentita la sola realizzazione di fabbricati rurali da destinare ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi, nonché delle attività connesse all'agricoltura, nel rispetto del carattere insediativo rurale.

Vista la definizione dei fabbricati rurali che suddivisi in **fabbricati rurali strumentali** e **fabbricati rurali abitativi** e precisamente:

Fabbricati rurali strumentali

Sono considerati fabbricati rurali le costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate:

- a) alla protezione delle piante;
 - b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
 - c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
 - d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
 - e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96;
 - f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
 - g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
 - h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
 - i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
1. all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

Fabbricati rurali abitativi

Sono considerati fabbricati rurali anche gli immobili destinati ad uso abitativo, se ricorrono le seguenti condizioni:

- 1) il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione da uno dei seguenti soggetti:
 - dal titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, avente la qualifica di imprenditore agricolo e iscritto nel registro delle imprese, per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
 - dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito, avente la qualifica di imprenditore agricolo e iscritto nel registro delle imprese;
 - dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui sopra, risultanti dalle certificazioni anagrafiche, oppure da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;
 - da pensionati a seguito di attività svolta in agricoltura;
 - da uno dei soci o amministratori delle società agricole (di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99), aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale e iscritte nel registro delle imprese;
- 2) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;
- 3) possesso in capo al richiedente della qualifica di imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del Codice civile o dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni;

- 4) in ogni caso non possono essere considerati rurali i fabbricati ad uso abitativo che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, n. 1072.

Pertanto, nelle aree con livello di tutela 2 il richiedente, ai fini della realizzazione di fabbricati rurali a fini abitativi deve possedere oltre i requisiti oggettivi anche quelli soggettivi di imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del Codice civile o dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni.

Aree con livello di tutela 3)

Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. In tali aree, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, *è esclusa ogni edificazione.*

Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, e ricadenti in aree con livello di Tutela 3) non è consentita la realizzazione di edifici. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97, 89 l.r. 06/01 e s.m.i e 25 l.r. 22/96 e s.m.i..

Rientrano tra le aree di tutela 3 le aree naturali protette e boschive. Si tratta delle aree che presentano elevato valore ambientale e paesaggistico, riconosciuto attraverso la costituzione di riserve naturali (Riserva Naturale Speciale Biologica "Macchia Foresta della Foce del Fiume Irminio", Riserva Naturale Orientata "Pino d'Aleppo", Riserva Naturale Integrale "Cava Randello") e Siti di Importanza Comunitaria (SICITA080001 - Foce del Fiume Irminio, SICITA080006 - Punta Braccetto-Contrada Cammarana, SIC ITA080006 Cava Randello, Passo Marinaro, SIC ITA080003 "Vallata del F. Ippari, Pineta di Vittoria").

Sono comprese le zone boscate e del demanio forestale definite dall'art. 4 della L.R. 16/1996 e s.m.i. all'interno delle quali sono vietate nuove costruzioni (art. 10 della stessa legge).

Aree poste all'interno delle fasce di rispetto dei Piani di Recupero L. 37/85

Sono individuate nel vigente PRG nelle aree comprese all'interno del limite delle fasce di rispetto dei Perimetri dei Piani di Recupero ex Legge 37/85

Sono costituite da aree interessate da processi di trasformazione intensi e disordinati, caratterizzati dalla presenza di attività o di usi che compromettono il paesaggio e danneggiano risorse e beni di tipo naturalistico e storico-culturale.

Gli interventi devono essere indirizzati alla riqualificazione, al ripristino e al restauro dei beni, dei valori paesaggistici e ambientali manomessi o degradati.

Sono consentiti:

- interventi finalizzati alla riqualificazione dei detrattori, al recupero dei caratteri e dei valori paesaggistico-ambientali degradati e alla ricostituzione del paesaggio alterato;
- interventi tesi all'incremento del patrimonio vegetale, alla realizzazione di attrezzature ed impianti e di opere infrastrutturali compatibili con l'ambiente e il paesaggio;
- interventi volti a promuovere adeguate misure di mitigazione degli effetti negativi anche mediante l'uso di appropriati elementi di schermatura, utilizzando essenze arboree e/o arbustive dei climax locali;

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione dell'edilizia esistente;
- nuove costruzioni compatibili con le destinazioni d'uso e con i caratteri del paesaggio nelle aree costituite da aggregati edilizi, periferie o tessuti urbani con elevata criticità paesaggistico-ambientale;

Nelle aree poste all'interno delle fasce di rispetto delle Zone di Recupero **non è richiesto** nessun requisito professionale di imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del Codice civile o dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni.

In ogni caso, al fine di dimostrare la connessione all'uso agricolo del fondo il progetto di nuova edificazione dovrà prevedere:

1. Piano di Utilizzazione Agronomica dell'area asservita alla costruzione, sottoscritto da un Dott. Agronomo. Il Piano di Utilizzazione Agronomica (PUA) è il documento che contiene le informazioni utili per la valutazione dei fabbisogni delle coltivazioni.
2. Riserva del 20% della superficie complessiva del fabbricato da destinarsi a deposito attrezzi e/o magazzino per la conduzione del fondo.
3. Progetto di mitigazione degli effetti negativi anche mediante l'uso di appropriati elementi di schermatura, utilizzando essenze arboree e/o arbustive dei climax locali;

Successivamente, in fase di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, la stessa dovrà contenere idonea asseverazione del tecnico, corredata da elaborato fotografico, di avvenuta piantumazione delle essenze previste nel piano di utilizzazione agronomica.

Aree non sottoposte a vincoli di tutela da parte del Piano Paesaggistico

Nelle Aree non sottoposte a vincoli di tutela da parte del Piano Paesaggistico **non è richiesto** nessun requisito professionale di imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del Codice civile o dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni.

In ogni caso, al fine di dimostrare la connessione all'uso agricolo del fondo il progetto di nuova edificazione dovrà prevedere:

1. Piano di Utilizzazione Agronomica dell'area asservita alla costruzione, sottoscritto da un Dott. Agronomo. Il Piano di Utilizzazione Agronomica (PUA) è il documento che contiene le informazioni utili per la valutazione dei fabbisogni delle coltivazioni.
2. Riserva del 20% della superficie complessiva del fabbricato da destinarsi a deposito attrezzi e/o magazzino per la conduzione del fondo.
3. Progetto di mitigazione degli effetti negativi anche mediante l'uso di appropriati elementi di schermatura, utilizzando essenze arboree e/o arbustive dei climax locali;

Successivamente, in fase di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, la stessa dovrà contenere idonea asseverazione del tecnico, corredata da elaborato fotografico, di avvenuta piantumazione delle essenze previste nel piano di utilizzazione agronomica.

La presente direttiva trova immediata applicazione anche in relazione ai procedimenti edilizi il cui titolo edilizio non è stato ancora rilasciato ed attualmente in fase di istruttoria.

Il Dirigente Settore III
Dott. Ing. Ignazio Alberghina



Visto
L'Assessore all'Urbanistica
Dott. Ing. Giovanni Giuffrida

