

Legge regionale 19 febbraio 1979, n.10

## **Norme urbanistiche transitorie relative alle zone agricole**

### ARTICOLO 1

(Disciplina urbanistica delle zone agricole)

Fino a quando la materia non sarà riordinata nella normativa organica regionale sull'uso del territorio, le zone agricole sono disciplinate, per quanto riguarda la materia urbanistica, dalla presente legge. Sono considerate tali le aree classificate, negli strumenti urbanistici comunali, zone omogenee "E", ai sensi del DMLLPP n. 1444 del 2 aprile 1968 e quelle destinate all'agricoltura dagli strumenti urbanistici, anche se in questi definite in maniera diversa da quella del suddetto DM. Per i Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono considerate zone agricole le aree esterne ai centri abitati perimetrati ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Nelle zone agricole sono consentite, oltre alle attività inerenti alla funzione agraria e quelle estrattive, solo le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dalla presente legge.

Nell'ipotesi che gli attuali strumenti urbanistici contengano, per le zone di cui sopra, norme più restrittive, esse continuano ad applicarsi fino al 180mo giorno dall'entrata in vigore della presente legge.

I Comuni possono adottare, senza la prescritta autorizzazione regionale, varianti agli strumenti urbanistici allo scopo di individuare nel complesso delle zone di cui al presente articolo, aree che presentino particolari caratteri morfologici, ambientali e produttivi prevedendo per esse una specifica normativa.

I Comuni adottano, senza la prescritta autorizzazione regionale, una variante allo strumento urbanistico per individuare, attraverso apposito elenco da inserire nelle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale o nel Programma di Fabbricazione, costruzioni esistenti nelle zone agricole ritenute di particolare valore culturale o ambientale. Per queste costruzioni sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Il cambiamento di destinazione d'uso è in ogni caso disciplinato dalla presente legge.

### TITOLO I

#### NUOVE COSTRUZIONI

### ARTICOLO 2

(Norme generali)

Nuove costruzioni in zone agricole sono ammesse solo per far fronte alle necessita' della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative. Queste necessita' dovranno risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale che, sulla base dei risultati colturali che si intendono conseguire, evidenzi la utilizzazione delle costruzioni esistenti e la indispensabilita' delle nuove costruzioni. In particolare il piano di utilizzazione deve contenere i seguenti elementi:

- a) descrizione della situazione attuale con individuazione delle strutture, infrastrutture, dotazioni aziendali, ordinamenti colturali, produzioni unitarie e lorde conseguite, numero di addetti impegnati o che si preveda di impegnare e superficie fondiaria;
- b) interventi programmati, tempi di attuazione, tempi e tipi di finanziamento;
- c) descrizione della situazione prevedibile ad investimenti avvenuti secondo i termini di cui sopra.

Il piano previsto dal precedente comma non e' necessario qualora la indispensabilita' di nuove costruzioni risulti da un piano di sviluppo aziendale o interaziendale di cui alla LR 7 settembre 1977, n. 71.

Fino all'entrata in vigore della legge regionale di riforma e di delega delle funzioni in materia di agricoltura, al fine di dimostrare la necessita' di nuove costruzioni ed il numero di abitazioni da realizzare per gli addetti all'agricoltura, alla domanda di concessione edilizia presentata al Comune e' allegato il piano di sviluppo di cui al precedente comma o, in mancanza il piano di utilizzazione di cui al I comma corredato dal parere del Comitato consultivo di cui all'art. 4 della LR 7 settembre 1977, n. 71. Il parere e' espresso secondo il procedimento disciplinato dagli artt. 27 e 29 della stessa legge.

Per la proprieta' agricola frazionata, possono essere presi in considerazione anche terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi nell'ambito di zone agricole.

Quando i terreni di cui al comma precedente insistono in territorio di Comuni diversi la concessione e' rilasciata dal Sindaco del Comune sul cui territorio e' prevista la costruzione, previo assenso del Sindaco dell'altro Comune interessato.

### ARTICOLO 3

(Edifici rurali ad uso abitativo)

Nuovi edifici rurali ad uso abitativo sono ammessi se indispensabili alla utilizzazione del fondo nei limiti

dell'articolo precedente.

Le singole abitazioni devono essere composte da non meno di due e non più di cinque vani abitabili oltre i locali accessori. La superficie massima dei vani abitabili non può essere superiore a mq. 110. Il numero delle abitazioni è precisato sulla base del numero degli addetti all'agricoltura indispensabile alla conduzione del fondo, secondo quanto stabilito dall'art. 2.

Nel caso di coltivatori diretti, gli edifici sono commisurati alle necessità abitative delle famiglie e cioè delle persone impegnate attivamente nell'agricoltura e di quelle a loro carico. È ammesso un ulteriore aumento di superficie abitativa fino ad un massimo di mq. 70, per le necessità abitative del nucleo familiare dei coltivatori diretti, inteso come ricomprensivo tutti i conviventi entro il III grado di parentela o affinità, ancorché impegnati in attività lavorative extra agricole e che non abbiano altro appartamento in proprietà nel territorio dello stesso Comune. Tali aumenti sono consentiti anche nel caso in cui il nucleo familiare risulti anagraficamente frazionato ed anche se, nell'ambito di un'unica abitazione, vengono realizzate unità abitative dotate di autonomia.

La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo, secondo il procedimento disciplinato dall'articolo precedente.

Nel caso di costruzioni destinate solo in parte ad abitazione, i limiti di cui al presente articolo operano con riferimento alla parte abitativa.

La superficie fondiaria minima aziendale con riferimento ad ogni singola unità abitativa non può essere inferiore a:

- a) superficie fondiaria minima di 0,8 ha. per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ha. quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;
- b) superficie fondiaria minima di 3 ha. per vigneti, agrumeti e frutteti in coltura specializzata;
- c) superficie fondiaria minima di 4 ha. per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- d) superficie fondiaria minima di 6 ha. per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- e) superficie fondiaria minima di 30 ha. per bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto da frutto;
- f) superficie fondiaria minima di 50 ha. per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

L'edificazione, utilizzando la superficie fondiaria minima di cui alla lettera a), è ammessa solo nelle zone in cui le iniziative colturali sono già in atto al momento di entrata in vigore della

presente legge e in zone del territorio a particolare vocazione agraria in ciascun Comune identificate negli strumenti urbanistici o con deliberazione consiliare. Tale classificazione deve, in ogni caso, tener conto delle iniziative colturali già realizzate al momento dell'entrata in vigore della presente legge. I Comuni possono, con deliberazione del Consiglio Comunale, anche consentire l'edificazione su superfici fondiari aziendali inferiori a quelle previste ai punti e) ed f), purché piani di sviluppo aziendali approvati ai sensi della LR 7 settembre 1977, n. 71 dimostrino comunque l'indispensabilità delle nuove abitazioni e le superfici fondiari raggiungano almeno i 4/5 di quelle sopra indicate.

Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è calcolata in base alla media ponderata delle superfici dei singoli terreni. Nel calcolo non si tiene conto delle superfici fondiari di cui alla lettera a) del comma precedente quando le colture, realizzate dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono al di fuori delle zone classificate ai sensi dello stesso comma.

Le colture esistenti sono accertate attraverso le risultanze catastali o, nel caso di intervenute variazioni, con possibilità di aggiornamento, attraverso certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

Non è necessario documentare le variazioni già riconosciute dal Comune.

Qualora si intenda procedere a trasformazioni fondiari i nuovi tipi di coltura risultano dal piano di utilizzazione aziendale di cui al I comma del precedente art. 2.

#### ARTICOLO 4 (Annessi agricoli)

È ammessa la costruzione di annessi agricoli quali edifici per il ricovero di materiali e attrezzi, per la conservazione e la trasformazione dei prodotti, per l'allevamento e ricovero del bestiame. I loro volumi devono essere commisurati alla dimostrata capacità produttiva del fondo, o dei fondi nel caso di imprenditori agricoli associati, tenuto conto degli edifici già esistenti, secondo le necessità risultanti dai piani aziendali ai sensi dell'art. 2 della presente legge.

Fermo restando quanto disposto dal comma precedente, la costruzione di annessi agricoli di volume inferiore a mc. 80 è ammessa a condizione che esista una apposita disciplina comunale che ne determini le caratteristiche ed i tipi.

Gli interventi, ad iniziativa di imprenditori agricoli singoli  
o

associati, relativi ad attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi nonché gli allevamenti intensivi, non collegati alla conduzione del fondo o comunque eccedenti la capacità produttiva dello stesso, possono essere effettuati attraverso apposita variante allo strumento urbanistico che ne fissi la localizzazione, stabilendo anche le condizioni igienico - sanitarie da rispettare. I provvedimenti di adozione delle varianti di cui al presente comma sono pubblicate nel primo giorno festivo immediatamente successivo a quello dell'adozione e trasmessi alla Giunta regionale, per i provvedimenti di competenza entro il quindicesimo giorno dalla data di adozione. Nel caso di medesime iniziative che presentino carattere prevalentemente industriale può applicarsi l'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

## ARTICOLO 5

(Modalità per il rilascio delle concessioni)

Le concessioni di cui al presente titolo possono essere rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi abbia titolo, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, in funzione delle esigenze della conduzione del fondo e delle esigenze abitative di:

- a) imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 7 della LR 7 settembre 1977 n. 71;
- b) lavoratori dipendenti a tempo indeterminato.

Le concessioni di cui all'art. 3 sono rilasciate a titolo gratuito nell'ipotesi di cui all'art. 9 lett. a) della legge 28 gennaio 1977 n. 10; negli altri casi si applicano le tabelle comunali relative agli interventi di insediamenti residenziali di nuova edificazione con indice di fabbricabilità inferiore a 1,5 mc. /mq. in zona "C", con riduzione del 50%. Le concessioni di cui all'art. 4, I e II comma, sono gratuite. Nei casi non riconducibili a quelli indicati dall'art. 9 lett. a) della legge 28 gennaio 1977, n. 10 gli interventi sono, ai fini del rilascio della concessione, considerati inclusi nei PPA.

Le concessioni relative agli interventi di cui al presente titolo sono rilasciate previa sottoscrizione di apposite convenzioni o atti d'obbligo unilaterali di durata non inferiore a 10 anni in cui i concessionari diano garanzie per la effettuazione degli interventi sul fondo eventualmente previsti dal piano aziendale per rendere effettiva la capacità produttiva considerata ai sensi del III comma dell'art. 2 e si impegnino per sé e per i loro aventi causa a non modificare le destinazioni d'uso delle costruzioni, a non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione il fondo per la quota di pertinenza del fabbricato abitativo e per la quota sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati gli edifici rurali e gli annessi agricoli.

Nelle convenzioni o negli atti di obbligo sono fissate, altresì, le sanzioni per l'inadempimento degli impegni assunti.

Gli atti sono trascritti, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

#### ARTICOLO 6

(Costruzioni di impianti pubblici)

Nelle zone agricole e' ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico anche nel caso in cui lo strumento urbanistico non ne individui la localizzazione e il tracciato.

#### ARTICOLO 7

(Serre)

Sono considerate serre, ai fini delle disposizioni che seguono, gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato, o eseguiti in opera, e destinati esclusivamente allo svolgimento di colture specializzate per le quali risultino necessarie condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.

Le serre si distinguono in:

- a) serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, quindi, con copertura solo stagionale;
- b) serre destinate a colture prodotte normalmente con condizioni climatiche artificiali e quindi con copertura stabile.

La realizzazione delle serre di cui alla lett. a) del comma precedente puo' avvenire in qualunque parte del territorio comunale destinata ad attivita' agricola e non e' subordinata ne' a concessione ne' ad autorizzazione comunale purché sussistano le seguenti condizioni:

- 1) il materiale adoperato consenta il passaggio della luce;
- 2) l'altezza massima non superi i metri 3 in gronda e metri 6 al culmine;
- 3) le distanze minime non siano inferiori a:
  - a) metri 5 dalle abitazioni esistenti nel fondo;
  - b) metri 10 da tutte le altre abitazioni. Questa distanza e' ridotta a metri 5 qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
  - c) metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine e' superiore a metri 3; metri 1,5 se questa altezza e' metri 3 o inferiore;
  - d) metri 3 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a metri 7;

- e) metri 6 dal ciglio delle strade di larghezza compresa tra i metri 7 ed i metri 15;
- f) metri 10 dal ciglio delle strade di larghezza superiore a metri 15.

Le serre di cui alla lett. b) del precedente comma II possono essere realizzate in qualsiasi parte del territorio comunale destinata ad attività agricole, in base a concessione da rilasciarsi dal Sindaco, con la procedura di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10 dietro impegno a non modificare la destinazione del manufatto, ai sensi delle disposizioni della presente legge. Le serre devono rispettare i parametri urbanistici e le distanze di cui al comma precedente. Le serre disciplinate dal presente comma costituiscono a tutti gli effetti annessi rustici di cui all'art. 4 della presente legge.

## TITOLO II INTERVENTI SU COSTRUZIONI ESISTENTI

### ARTICOLO 8 (Modificazioni di edifici rurali)

Negli edifici ad uso abitativo annessi a fondi agrari sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia. E' ammesso anche l'ampliamento degli edifici stessi fino a raggiungere le dimensioni massime previste dall'art. 3 della presente legge per le varie ipotesi ivi disciplinate. L'ampliamento potrà avvenire anche attraverso l'utilizzazione di annessi rustici esistenti, riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo secondo il procedimento disciplinato dall'art. 2.

Salvo quanto previsto dal successivo art. 14, tali interventi sono ammessi su concessione a cui hanno titolo i soggetti di cui all'art. 5, alle condizioni e con le modalità ivi previste; in particolare deve anche essere previsto, nel caso di ampliamento autorizzato in forza del III comma dell'art. 3, l'obbligo di non consentire ad altri se non ai propri parenti e affini entro il III grado, l'uso abitativo dell'edificio. Per quanto attiene agli oneri di urbanizzazione, si applicano le disposizioni dell'art. 5.

### ARTICOLO 9 (Edifici rurali non più utilizzati a fini agricoli)

Negli edifici rurali non più utilizzati ai fini agricoli, sono ammessi, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici e distributivi, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché variazioni totali o parziali della destinazione d'uso di residenza rurale o di annessi agricoli, che non comportino aumento di volume e sempreché

funzionali alla riutilizzazione abitativa.

La ristrutturazione edilizia delle residenze rurali non può portare alla realizzazione di un numero di unità abitative superiore a quello esistente e la ristrutturazione degli annessi agricoli alla realizzazione di più di una unità abitativa per ogni costruzione ristrutturata.

Gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso sono ammessi a condizione che venga riconosciuto, con le modalità dell'art. 2, che gli edifici stessi non sono più necessari alla conduzione del fondo, in quanto il fondo stesso è già servito o può essere servito da altri edifici o non appare in atto suscettibile di colture che richiedano insediamenti residenziali o annessi agricoli, tenuto conto di quanto disposto dall'art. 3, VI comma.

Gli interventi di cui sopra, in quanto tendenti al recupero del patrimonio edilizio esistente, sono considerati inclusi nel PPA, salvo il pagamento degli oneri a carico del concessionario se dovuti in base alla legge 28 gennaio 1977, n. 10. In sede di rilascio della concessione edilizia, il Comune potrà, ai fini di assicurare la conservazione dell'ambiente, identificare una parte del fondo quale pertinenza della costruzione; in tal caso non è ammessa la vendita della costruzione separata da questa parte del fondo. A garanzia di tale vincolo dovrà essere stipulata apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale da trascrivere nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del concessionario.

## ARTICOLO 10

(Edifici esistenti con destinazione d'uso non agricolo)

Negli edifici ad uso non agricolo esistenti nelle zone di cui all'art. 1 della presente legge, sono ammesse, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici e distributivi funzionali alla riutilizzazione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di ristrutturazione edilizia nonché variazioni totali o parziali della destinazione d'uso originaria, che non comportino aumento di volume.

Nel caso di mutamento di destinazione che comporti l'utilizzazione agricola, divengono applicabili le disposizioni dell'art. 8 della presente legge.

Sono altresì consentiti, per gli edifici ad uso abitativo, sempreché non attuati in base all'art. 5 della LR 24 febbraio 1975, n. 16, ampliamenti una tantum nei seguenti limiti:

a) incremento fino al raggiungimento della superficie di mq. 110



per tutte le unita' abitative che attualmente non raggiungono tale superficie;  
b) incremento del 10% della superficie, per quelle ricomprese tra 110 e 130 mq.

Per gli edifici ad usi produttivi anche di carattere turistico esistenti in zone agricole, eseguiti con licenza non successivamente annullata e non in contrasto con essa, purché non nocivi o molesti e che ospitino attività produttive funzionanti, possono, per un periodo non superiore a 3 anni dall'entrata in vigore della presente legge, essere ammessi ampliamenti una tantum della superficie di calpestio fino al 30% e fino ad un massimo di 500 mq. In ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere del 50% dell'area di proprietà.

Gli ampliamenti di cui sopra sono concessi dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio comunale.

Gli interventi di cui ai precedenti I, III e IV comma sono, ai fini del rilascio della concessione, considerati inclusi nel PPA, salvo il pagamento degli oneri a carico del concessionario se dovuti in base alla legge 28 gennaio 1977, n. 10.

#### ARTICOLO 11

(Interventi in zone montane o svantaggiate)

Gli interventi di cui all'art. 14 della legge regionale 7 settembre 1977, n. 71 sono, limitatamente alle zone montane o svantaggiate ai sensi della direttiva 75/268 CEE, parificati, ai fini della presente legge, a quelli necessari per la conduzione del fondo.

#### ARTICOLO 12

(Costruzioni in zone speciali)

Nelle superfici boscate, comprese quelle non qualificate catastalmente come tali, ancorché percorse dal fuoco, è comunque vietata la costruzione di edifici.

Nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli precedenti, su immobili che abbiano caratteristiche storico - artistiche o siano collocati in aree soggette a tutela paesaggistica o ambientale (ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla legge 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni) sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di restauro e risanamento conservativo.

Gli ampliamenti di edifici ricadenti nelle zone di rispetto stradale, fatta comunque salva la competenza degli organi statali in materia di demanio statale e di sicurezza del traffico, se ammessi a norma dei precedenti articoli, non debbono comunque

comportare avanzamenti verso il fronte stradale.

I progetti di nuove costruzioni da realizzare in zone ricadenti sotto il vincolo idrogeologico, di cui alla legge 30 dicembre 1923, n. 3256, devono essere accompagnati da una relazione tecnica, redatta da un geologo iscritto al relativo albo professionale, sulla compatibilita' della richiesta costruzione con le condizioni geologiche dei terreni.

#### ARTICOLO 13 (Piano di recupero)

Fermo restando quanto previsto dal comma III dell'art. 9, gli interventi sugli edifici esistenti non ammessi dalla presente legge potranno essere realizzati sulla base dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti dagli artt. 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

#### ARTICOLO 14

Agli interventi previsti dalla presente legge si applicano, oltre all'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 gli artt. 31 e 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

#### ARTICOLO 15

Sono abrogati gli artt. 4, 5 e 6 della LR 24 febbraio 1975, n. 16 e successive modificazioni.