

Legge regionale 13 settembre 1978, n. 58 (BUR n. 43/1978)

EDIFICABILITÀ E TUTELA DELLE ZONE AGRICOLE.

Art. 1 - (Finalità e definizioni)

Per disciplinare l'edificazione nelle zone agricole, nella salvaguardia delle loro caratteristiche ambientali e produttive, sono definiti:

- a) zone agricole, i terreni, di cui alla lett. E) del DM 2 aprile 1968, n. 1444, individuati come tali negli strumenti urbanistici e, nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici e in quelli che non abbiano individuato le zone territoriali omogenee, ai sensi del citato decreto n. 1444, tutti i terreni ricadenti al di fuori della perimetrazione di cui all'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- b) fondo rustico, l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, iscrivibili, seppure parzialmente, in un cerchio di 2.000 metri di diametro per le zone agrarie di pianura e collina e di 4.000 metri per quelle classificate montane;
- c) azienda agricola vitale, l'azienda insistente su un fondo rustico avente una superficie complessiva pari ad almeno quella minima stabilita al successivo art. 2 secondo le diverse tipologie colturali;
- d) casa di abitazione, il complesso di strutture murarie organicamente ordinato alla residenza della famiglia rurale;
- e) annessi rustici, il complesso di strutture murarie pertinenti al fondo rustico, anche a carattere cooperativo ed organicamente ordinate alla sua produttività;
- f) insediamenti produttivi di tipo agro - industriale, le strutture relative alle iniziative collegate all'agricoltura, non comprese nel precedente punto e), che per esigenze tecnico o igienico sanitarie non possono essere ubicate nelle aree per insediamenti produttivi previsti dagli strumenti urbanistici.

Art. 2 - (Criteri per l'edificazione in zona agricola)

L'edificazione di case di abitazione nelle zone agricole può essere concessa solo alle seguenti condizioni:

- 1) che sia in funzione della conduzione del fondo;
- 2) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici fondiarie minime secondo gli annessi indici di densità edilizia;
 - A) di 60 ha. con la cubatura massima di 10 mc / ha per i terreni a bosco ceduo, canneto e pascolo cespugliato;
 - B) di 40 ha. con la cubatura massima di 15 mc / ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto;
 - C) di 30 ha. con la cubatura massima di 20 mc / ha per i terreni a

- castagneto da frutto e pioppeto specializzato;
- D) di 10 ha. con la cubatura massima di 60 mc / ha per i terreni a risaia stabile;
 - E) di 6 ha. con la cubatura massima di 100 mc / ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;
 - F) di 2 ha. con la cubatura massima di 300 mc / ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;
 - G) di 1 ha. con cubatura massima di 600 mc / ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre.

Nelle zone di cui alla lettera G) per le quali il grado di intensità colturale superi le 400 giornate lavorative annue per ettaro di coltura, è data facoltà ai Comuni di ridurre fino a 2/ 3 di ettaro la superficie minima, attraverso prescrizioni contenute nello strumento urbanistico generale o da introdurre mediante variante allo stesso.

Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai parametri stabiliti nel primo comma, un'edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc.

Sempre che non preesista una casa di abitazione, salvo quanto previsto dal successivo art. 4, per ogni fondo rustico può essere concessa l'edificazione di una sola casa, e il suo volume non può essere superiore a 800 mc., a meno che l'ampiezza del fondo non sia multipla di quella prevista nei commi precedenti.

Salvo quanto disposto dagli strumenti urbanistici vigenti, oltre i 1300 metri d'altitudine, è vietata qualsiasi costruzione, fatta eccezione per gli impianti tecnologici di carattere pubblico, i rifugi alpini aperti al pubblico, le malghe, nonché le abitazioni funzionali alla loro conduzione.

La classifica della qualità di coltura ai sensi del primo comma è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto della richiesta di concessione edilizia e riferito al 31 dicembre 1977, fatte salve le modifiche alla qualità delle colture introdotte nei fondi successivamente a tale data, in conseguenza della programmazione agricola regionale attuata mediante piani zonali.

Tale classifica deve riguardare l'intero fondo rustico del richiedente, come definito dall'art. 1.

E' data facoltà agli interessati, qualora lo stato delle colture al 31 dicembre 1977 risulti difforme da quello censito dall'U.T.E., di produrre dichiarazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, attestante tale difformità ed indicante il tipo di coltura realmente esistente sul fondo alla stessa data. Nella fattispecie gli interessati dovranno richiedere la conseguente rettifica catastale e produrre copia di tale richiesta unitamente alla domanda di concessione

edilizia.

Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nel precedente punto 2, salvo per quanto previsto al quinto comma, sono inedificabili.

Art. 3 – (Restauro e ampliamento)

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi il restauro e la ristrutturazione. Per le case stabilmente abitate alla data del 31 dicembre 1977 è ammesso anche l'ampliamento del volume residenziale fino alla concorrenza del volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800, nonchè la demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità.

Nelle aree di interesse agroturistico delimitate ai sensi dell'art. 15 della legge regionale 31 gennaio 1975 n. 21, e per i richiedenti aventi titolo in base alla medesima legge, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1200. I volumi eccedenti i mc. 800 realizzati ai sensi del primo comma sono soggetti a vincolo ventennale di destinazione d'uso per soggiorno turistico stagionale.

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'I.P.A.

Art. 4 - (L'edificabilità nelle aree con preesistenze)

Nel fondo rustico avente superficie inferiore a quella minima prevista dall'art. 2, ma almeno pari ad 1/3 della stessa, può essere concessa, una sola volta, la costruzione di una casa di abitazione alle seguenti condizioni:

- a) il fondo sia, già alla data del 31 dicembre 1977, in possesso del richiedente che lo conduce;
- b) nel fondo preesista un'altra casa abitata da almeno 5 anni dal richiedente;
- c) il terreno rientri nei casi di cui alle lettere A), B), C), D), E), del precedente art. 2 ed il volume complessivo della casa di abitazione e della nuova non superi il rapporto di densità edilizia pari a tre volte quello stabilito nel predetto articolo e il limite massimo di 1000 mc.

La nuova costruzione deve essere concessa in aderenza a quella esistente purchè non sussista l'ipotesi del primo comma del successivo art. 9 e non contrasti con le norme urbanistiche vigenti nel Comune; in tali casi la nuova costruzione deve sorgere nell'ambito del centro aziendale utilizzando lo stesso accesso stradale e comunque ad una distanza dalla casa di abitazione esistente non superiore a m. 100.

Art. 5 – (Annessi rustici, allevamenti zootecnici e altri insediamenti produttivi agricoli)

La costruzione di annessi rustici, come definiti all'art. 1, è ammessa, indipendentemente dall'esistenza o meno di case di abitazione in ciascun fondo rustico per l'ordinaria gestione, in rapporto alla coltura praticata ed alla dimensione del fondo rustico, con indici di edificabilità ridotti ad 1/ 2 di quelli previsti per le case d'abitazione dal precedente art. 2. A tali limiti è possibile derogare, solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, la loro convenienza economica, ed indicante la cubatura massima ammissibile.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale, dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a m. 100 dalle singole case di abitazione esistenti ed a m. 250 dai nuclei residenziali esistenti o previsti dai vigenti strumenti urbanistici. Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti a carattere industriale, avicunicoli o suinicoli, la distanza dalle abitazioni singole dovrà essere non inferiore a m. 200 e dai nuclei residenziali non inferiore a m. 500.

E' fatta eccezione per la casa di abitazione del conduttore o custode dell'allevamento che può essere costruita a distanza inferiore a quelle indicate al secondo comma.

I fabbricati di cui al secondo comma dovranno distare almeno 500 m. dalle aree di alimentazione delle sorgenti.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi agro - industriali, di cui al punto F), dell'art. 1 dovranno essere ubicati in aree a tal scopo predisposte negli strumenti urbanistici generali.

Il rapporto di copertura delle costruzioni previste nel presente articolo non può superare 1/ 3 della superficie del lotto su cui vengono realizzate.

Le serre fisse sono equiparate, a tutti gli effetti, agli altri annessi rustici senza i limiti di cui al comma precedente.

Le serre mobili con struttura leggera e teli, volte alla protezione e forzatura delle colture, aventi un'altezza massima al colmo inferiore a m. 3,50, potranno essere installate senza obbligo di concessione edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al presente articolo è subordinato alla costituzione di un vincolo decennale d'uso, che dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese del concessionario, sui registri immobiliari. Tale vincolo decade a seguito di variazione dello strumento urbanistico.

Art. 6 – (Edifici in fregio alle strade e alle zone umide)

Per gli edifici esistenti destinati ad abitazione ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404, ed in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico - sanitaria vigente.

Gli ampliamenti di cui alle lettere b) e c) saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e nel rispetto delle disposizioni di cui al primo comma dell'art. 3.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione di cui al primo comma del precedente art. 3, è consentita la ricostruzione di eguale volume in area agricola adiacente, anche inferiore alla superficie minima di cui al precedente art. 2.

Art. 7 – (Vincolo di non edificabilità)

All'atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni previste dalla presente legge, verrà istituito un vincolo di “non edificazione” accettato dal Comune, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati agli articoli precedenti.

Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge estendono di fatto sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di “non edificazione” pari alla superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione, ai sensi dell'art. 2, fatte salve le facoltà previste dall'art. 4.

La demolizione parziale o totale di tali costruzioni corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.

Ogni Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti commi e di una planimetria su cui risultino individuate tali aree, vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio ed in quello del Comune confinante, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

Art. 8 – (Fognatura)

Ferme restando le prescrizioni di cui alla legge 10 maggio 1976, n. 319 e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore delle norme regionali di attuazione, le abitazioni in zona agricola, che non

siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo ed il parere dell'Ufficiale Sanitario, di adeguato sistema di smaltimento, entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo le installazioni agricole - industriali, con particolare riguardo agli allevamenti zootecnici, dovranno essere dotate di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Ufficiale Sanitario. Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dai regolamenti comunali.

Art. 9 – (Tutela dei beni culturali ed ambientali)

Su corti, colmelli, borgate ed altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine e sui fabbricati e manufatti, anche di legno, aventi, a giudizio del Comune interessato, particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale si possono eseguire esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di consolidamento, nonchè quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici. Interventi diversi potranno essere ammessi solo in conformità ad uno strumento urbanistico approvato.

Tali opere sono ammesse alle provvidenze previste dalle leggi regionali per l'edilizia rurale.

Ogni edificazione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.

Entro un anno dall'entrata in vigore della legge, i Regolamenti edilizi dei Comuni interessati dovranno definire le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, degli edifici di cui alla presente legge.

L'individuazione delle aggregazioni edilizie, edifici e manufatti di cui al primo comma deve essere fatta dal Comune con delibera consiliare entro 180 giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

Gli interventi di cui alla presente legge sono in ogni caso subordinati al rispetto dei vincoli e delle prescrizioni vigenti per la tutela storico - artistica, paesaggistico - ambientale e idrogeologica del territorio.

Art. 10

L'entrata in vigore della presente legge comporta automaticamente l'abrogazione delle prescrizioni e delle norme degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali vigenti, in contrasto con la stessa, fatte salve quelle più restrittive purchè non abrogate entro 120 giorni con delibera del Consiglio Comunale, o quelle introdotte successivamente nella formazione o revisione degli strumenti urbanistici.

Art. 11

La presente legge è dichiarata urgente ai sensi dell'art. 44 dello Statuto ed entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.