

proposta di legge n. 35

a iniziativa dei Consiglieri MARINELLI, MASSI, ACQUAROLI, FOSCHI, CIRIACI

presentata in data 10 agosto 2010

NUOVE NORME DI EDILIZIA RURALE PER LA MULTIFUNZIONALITÀ
E LA PLURIATTIVITÀ DELLE AZIENDE AGRICOLE MARCHIGIANE

Signori Consiglieri,

il decreto legislativo n. 228 del 18 maggio 2001 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57", ha ampliato lo spettro delle attività che si possono considerare agricole ed ha introdotto sostanziali novità in tema di configurazione giuridica e funzionale dell'impresa agraria.

Con l'attuazione di esso, l'imprenditore agricolo marchigiano emerge come soggetto inserito in un contesto economico, sociale e territoriale, anche con compiti di presidio, tutela e valorizzazione delle risorse ambientali.

Infatti, oltre alle attività agricole principali "dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase, necessaria a tale ciclo... che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre e marine", l'impresa agraria può svolgere anche attività dirette "alla manipolazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dell'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda... comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione e di ospitalità".

Dette attività rientrano nel concetto di multifunzionalità, che secondo l'Unione Europea illustra il nesso fondamentale fra agricoltura sostenibile, sicurezza alimentare, equilibrio territoriale, conservazione del paesaggio e dell'ambiente, nonché garanzia dell'approvvigionamento alimentare.

Per rendere concreta questa ampia possibilità e realizzare un'offerta efficace di beni e servizi da parte dell'agricoltura marchigiana, è però necessario il realizzarsi di almeno due condizioni:

- 1) occorre rivisitare l'organizzazione interna delle imprese, in misura tanto più rilevante quanto più distanti sono le loro attuali capacità materiali e professionali di soddisfare le esigenze espresse dalla domanda di nuovi servizi da parte della collettività;
- 2) è richiesto un contesto ambientale favorevolmente disposto a valorizzare l'agricoltura locale.

Per realizzare quanto appena detto, serve rivedere urgentemente la normativa regionale sull'edilizia nelle zone rurali (l.r. 13/1990) e fornire le necessarie risorse economiche per far adeguare strutturalmente le aziende agricole marchigiane e per le scelte imprenditoriali.

Per quest'ultimo aspetto finanziario, nella seduta n. 112 del 29 luglio 2008, con deliberazione

n. 100, l'Assemblea legislativa delle Marche, ha approvato le ultime modifiche al Programma di sviluppo rurale (PSR) della Regione Marche, in attuazione del reg. CE 1698/2005 del Consiglio del 20 settembre 2005, PSR che era stato già approvato con deliberazione n. 85 del 17 marzo 2008.

Le risorse finanziarie assegnate al PSR Marche, che ammontano a 460 milioni di euro per il periodo 2007/2013, sono ripartite nei 4 assi.

L'Asse III rappresenta un supporto alla diversificazione economica, al miglioramento della qualità della vita nelle aree rurali, all'incremento di attrattività dei territori rurali, attraverso la valorizzazione del ruolo multifunzionale dell'impresa agricola, la valorizzazione del patrimonio rurale e il miglioramento dell'accesso e della qualità dei servizi per la popolazione.

E' finalizzato quindi alla realizzazione di uno sviluppo equilibrato nelle aree dove il settore agricolo ha ancora una certa rilevanza, ma che non riesce da solo a garantire l'incremento, o il mantenimento, dell'occupazione.

Attraverso le misure che la Regione Marche mette in campo col PSR, si cercherà di indurre in maniera diretta l'aumento o il mantenimento dell'occupazione attraverso la creazione di nuove imprese e l'ampliamento di quelle esistenti, o con l'attivazione di azioni formative e lo sviluppo di servizi alla popolazione che facilitino l'accesso al mondo del lavoro. Gli interventi che si prevede di attuare avranno la finalità di promuovere lo sviluppo territoriale multisettoriale, riscoprendo, anche a fini turistici, le risorse locali, sia di quelle agroalimentari, sia del paesaggio, che delle risorse culturali locali. Attraverso l'Asse III si cercherà inoltre di promuovere l'imprenditorialità nelle aree rurali regionali, creando e sostenendo nuove professionalità e la formazione degli operatori locali.

Dall'emanazione della l.r. 13/1990, negli ultimi 18 anni, il comparto agricolo regionale ha subito profonde mutazioni, dettate dalla Politica agricola comunitaria (PAC), con i suoi interventi finanziari del primo pilastro (integrazioni di reddito) e secondo pilastro (PSR), nonché dagli effetti della "globalizzazione dei mercati".

Oggi più che mai, per competere sul mercato, le aziende si devono ammodernare nella logica di una multifunzionalità, devono produrre alta qualità, sempre più nella logica di una filiera corta per garantire il consumatore e combattere il caro-prezzi. Inoltre, per permettere un corretto e proficuo utilizzo dei suddetti fondi e non solo, come già detto, è necessario ed urgente riproporre nuove norme di edilizia rurale, in

quanto, quelle finora dettate dalla l.r. 13/1990 cominciano ad essere decisamente limitative nella visione di una nuova azienda agricola marchigiana.

Alle oltre 50.000 imprese agricole marchigiane, con superficie agricola media di 10 ettari, è assegnato un ruolo di multifunzionalità che si estrinseca in una pluriattività che le può vedere impegnate:

- a) nelle produzioni alimentari di origine zootecnica: trasformazione casearia di latte prodotto in proprio, produzione e vendita di latte crudo, produzione e vendite di carne da allevamento, produzione e vendita di piccoli animali e loro carni, allevamento di bestiame, produzione e vendita di salumi ottenuti da animali in allevamento, apicoltura, produzione e vendita di uova, produzione di gelati con frutta e/o latte prodotto in proprio;
- b) nelle produzioni alimentari di origine vegetale: produzione di orticole, produzione di cereali, legumi e altri prodotti da seminativi, produzione di farine di cereali e di altri vegetali di produzione propria, colture olivicole con produzione di olio, colture viticole con produzione di vino, produzione di distillati da vegetali prodotti in proprio, produzione di birra con materie prime prodotte in proprio, produzione di succhi, confetture e conserve alimentari;
- c) nelle produzioni non alimentari di origine zootecnica: allevamento di animali da pelliccia, allevamento di animali da compagnia (cani, gatti, volatili, ecc.), allevamento di specie appartenenti alla fauna selvatica, allevamento di specie canine da lavoro (per la pastorizia, antidroga, di accompagnamento ciechi, da tartufo, ecc.);
- d) nelle produzioni non alimentari di origine vegetale: utilizzazione delle aree forestali, produzione e vendita di legname, florovivaismo;
- e) nei servizi alle imprese: silvicoltura e servizi connessi, servizi agromeccanici, trasformazione di prodotti agricoli per conto di terzi, servizi connessi all'allevamento;
- f) nei servizi alle persone: manutenzione del verde pubblico e privato, centri di giardinaggio, spurgo pozzi neri, pensione cavalli e maneggio, pensione per cani, aziende agrituristiche venatorie, agriturismo, fattorie didattiche;
- g) nei servizi territoriali: manutenzioni territoriali, sgombero neve, compostaggio del verde, cimiteri per animali da compagnia;
- h) nella pesca: allevamento ittico in acque dolci per alimentazione umana, pesca in acque dolci, pesca sportiva in allevamento, pescaturismo, ittiturismo;

- i) nella produzione energetica da fonti rinnovabili: fotovoltaico, eolico, biogas, da biomasse.

Le limitate dimensioni medie aziendali (circa 10 ettari per azienda), inoltre fanno sì che, nella maggior parte dei casi, venga impedito ai figli degli agricoltori di ricavarci una propria abitazione o di realizzarla ex novo sul fondo paterno. Si sta assistendo quindi ad uno smembramento dei nuclei familiari e ad un progressivo invecchiamento della popolazione rurale.

Da quest'ultimo fatto discendono gravi rischi, a cominciare da quello della presenza capillare sul territorio che, attraverso l'agricoltore, garantisce l'essenziale funzione di presidio e salvaguardia dell'ambiente.

Anche nei casi in cui le piccole proprietà vengono trasferite ad imprese di maggiori dimensioni che agiscono in maniera intensiva, il territorio ne risente negativamente poiché spesso gli immobili vengono trascurati e quindi gli insediamenti dell'uomo diventano sempre più rarefatti e sporadici. In tale quadro l'integrità del paesaggio, mancando una puntuale cura e manutenzione di strade, fossi, scarpate, piantumazioni, rischia di essere compromessa.

Lo spirito della presente proposta è dunque quello di creare le condizioni che favoriscano la permanenza dei nuclei familiari sul territorio, di garantire agli operatori maggiore capacità competitiva e giusti livelli di reddito, supportare l'imprenditore agricolo anziano permettendo ai figli di avere un'abitazione sul fondo paterno, agevolare il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente superando alcuni aspetti eccessivamente vincolistici della l.r. 13/1990.

Altro aspetto che tale legge si propone di risolvere, è quello di recuperare la volumetria già presente nelle zone rurali, ma non più funzionale agli utilizzi di un'azienda agricola che deve competere sul mercato con nuove regole. La presente legge permette, attraverso un apposito piano di recupero, la ricostruzione totale o parziale della cubatura esistente, anche fuori "sedime", anche per nuove destinazioni d'uso, ma sempre entro la stessa proprietà ed entro gli stessi limiti territoriali comunali. Tutta o parte della volumetria demolita, che non serve recuperare subito, può essere trasformata in "diritti di ricostruzione" che possono avere una validità fino a dieci anni.

Di seguito vengono riassunti i contenuti degli articoli della presente proposta.

L'articolo 1 definisce le "zone agricole" e le attività che in esse si possono svolgere ai sensi della normativa vigente, incentrata sulla neces-

sità di far svolgere un ruolo multifunzionale e di pluriattività all'impresa agricola.

L'articolo 2, per il computo dei volumi edificabili finalizzati all'insediamento del nucleo familiare dell'agricoltore, consente l'utilizzo di terreni anche non contigui. Fissa inoltre una superficie minima su cui poter edificare.

L'articolo 3 stabilisce che le abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola possono essere costituite da una o più unità immobiliari e aggiunge, l'elenco delle nuove costruzioni ammesse per le molteplici attività connesse al concetto di multifunzionalità dell'azienda agricola.

L'articolo 4 stabilisce, agli effetti della presente legge, i vincoli di parentela che si possono far rientrare nella famiglia coltivatrice, i quali, pur non avendo la qualifica professionale paterna, intendano mantenere la residenza nello stesso complesso edilizio. Si conferma in 1.000 mc fuori terra il volume complessivo consentito per il fabbricato da costruire.

L'articolo 5 stabilisce le modalità di recupero della vecchia casa colonica, anche ai fini della sostenibilità energetico-ambientale. Stabilisce anche le modalità per realizzare un'abitazione ex-novo e gli interventi fattibili su quelle di valore storico-architettonico.

L'articolo 6 stabilisce le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente. Consente il restauro e risanamento conservativo senza aumento di volumetria. Consente il recupero di volumetrie di edifici o accessori adiacenti crollati previa dimostrazione di esistenza e dimensioni. Ammette e regola il cambio delle destinazioni d'uso. Stabilisce le modalità per usufruire di un aumento di volumetria nei limiti del 20 per cento.

L'articolo 7 detta le modalità per formulare i piani di recupero del patrimonio edilizio aziendale. Dà la possibilità di trasferire la ricostruzione dell'edificio rurale in altra sede, nell'ambito della stessa proprietà e dello stesso comune. Rende possibile la modifica della destinazione d'uso secondo le nuove esigenze produttive aziendali. Permette di conservare fino a dieci anni i diritti di ricostruzione della cubatura demolita.

L'articolo 8 detta le norme comuni relative ai precedenti articoli 4, 5 e 6.

L'articolo 9 elenca le attrezzature e infrastrutture necessarie al diretto svolgimento dell'attività agricola, nella logica della multifunzionalità e pluriattività e ne fissa i parametri costruttivi (altezze, distanze, indici).

L'articolo 10 stabilisce le deroghe con i relativi limiti e parametri realizzativi delle strutture realizzate da coloro che non sono imprenditori agricoli non professionali.

L'articolo 11 si riferisce alle costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami e stabilisce nuovi parametri realizzativi.

L'articolo 12 precisa che per le serre deve farsi riferimento non alla concessione edilizia ma all'atto autorizzativo previsto dall'articolo 22 del d.p.r. 380/2001 e che in luogo di concessione rilasciata dal Sindaco deve oggi intendersi il permesso di costruire.

L'articolo 13 fa riferimento alle costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per le industrie forestali.

L'articolo 14 fa riferimento alle norme da rispettare per la realizzazione di strutture destinate al turismo rurale ed all'attività di fattoria didattica.

L'articolo 15, oltre a ribadire la sostituzione dello strumento della concessione edilizia con quello del permesso di costruire, prevede la facoltà per i Comuni di richiedere comunque il piano aziendale o interaziendale avvalendosi del servizio agricoltura della Regione.

L'articolo 16 stabilisce le modalità di rilascio dei permessi di costruire nelle zone agricole.

L'articolo 17 prevede che il rilascio del permesso di costruire per gli interventi previsti agli articoli 4 e 5, è subordinato alla istituzione di un vincolo a "non aedificandi". Parla anche dei casi per i quali è consentito il cambiamento di destinazione d'uso.

L'articolo 18 individua i fabbricati rurali di valore storico ed architettonico e ribadisce il divieto di demolizione.

L'articolo 19 stabilisce regole costruttive in zone agricole speciali.

L'articolo 20 abroga la l.r. 8 marzo 1990, n. 13 (Norme edilizie per il territorio agricolo).

INDICE

- | | |
|---|---|
| Art. 1 - Zone agricole | Art. 10 - Deroghe |
| Art. 2 - Accorpamento dei terreni ai fini del calcolo dei volumi edificabili | Art. 11 - Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo |
| Art. 3 - Nuove costruzioni ammesse nelle zone agricole | Art. 12 - Serre |
| Art. 4 - Nuove abitazioni | Art. 13 - Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per industrie forestali |
| Art. 5 - Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo | Art. 14 - Edifici per il turismo rurale |
| Art. 6 - Recupero del patrimonio edilizio esistente | Art. 15 - Norme comuni |
| Art. 7 - Piani di recupero degli edifici rurali | Art. 16 - Permessi di costruire |
| Art. 8 - Norme comuni agli interventi previsti agli articoli 4, 5 e 6 | Art. 17 - Vincoli di inedificabilità e destinazione |
| Art. 9 - Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola | Art. 18 - Edifici di valore storico e architettonico |
| | Art. 19 - Zone agricole speciali |
| | Art. 20 - Abrogazioni |

Art. 1*(Zone agricole)*

1. Sono considerate zone agricole le parti del territorio individuate dagli strumenti urbanistici generali comunali vigenti, ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), come zone omogenee "E", nonché le zone destinate all'agricoltura dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, anche se non classificate come zone "E".

2. Le zone agricole sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile.

3. Le norme della presente legge prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali e dei regolamenti edilizi. Sono fatte comunque salve le normative comunali eventualmente più restrittive di quelle previste dalla presente legge e le prescrizioni contenute nel piano paesistico ambientale regionale di cui alla legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio).

Art. 2*(Accorpamento dei terreni
ai fini del calcolo dei volumi edificabili)*

1. Al fine del computo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del comune di appartenenza o di comuni limitrofi. La superficie minima indispensabile per poter considerare un appezzamento utilizzabile per l'edificazione, deve essere di almeno 10.000 metri quadrati.

Art. 3*(Nuove costruzioni
ammesse nelle zone agricole)*

1. Nelle zone agricole sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio delle attività di cui al comma 2 dell'articolo 1 ed in particolare:

- a) abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola da parte dell'imprenditore agricolo professionale, ivi comprese quelle da destinare al custode e/o ai dipendenti dell'azienda agricola, alle società di persone, ai legali rappresentanti delle società di capitali che abbiano come finalità esclusiva o prevalente quella agricola;
- b) ristrutturazioni di abitazioni o di accessori agricoli a qualsiasi uso destinati, preesistenti nell'impresa agricola, da destinare alla residenza di familiari, anche non conviventi, legati da vincolo di parentela fino al primo grado;
- c) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola finalizzata:
 - 1) alle produzioni alimentari di tipo vegetale (accessori agricoli per deposito produzioni, per ricovero macchine ed attrezzi, silos, trincee, serbatoi idrici, ecc.);
 - 2) alle produzioni alimentari di tipo animale (stalle, ricoveri, voliere, recinti, letamai e vasche per stoccaggio liquami, ecc.);
 - 3) alle produzioni non alimentari di origine vegetale (strutture di supporto per produzioni legnose, da fibra, da aroma);
 - 4) alle produzioni non alimentari di origine zootecnica (per allevamento di animali da pelliccia, da compagnia, per allevamento ed addestramento di specie canine da lavoro per la pastorizia, antidroga, da accompagnamento ciechi, da tartufo, ecc.);
 - 5) ai servizi alle imprese (silvicoltura e servizi connessi, servizi agromeccanici, trasformazione di prodotti agricoli per conto di terzi, servizi connessi all'allevamento);
 - 6) ai servizi alle persone (manutenzione del verde pubblico e privato, centri di giardinaggio, spurgo pozzi neri, pensione e addestramento cavalli, maneggio e ippoterapia, pensione per cani, ecc.);
 - 7) ai servizi territoriali (manutenzioni territoriali, sgombero neve, compostaggio del verde, cimiteri per animali da compagnia, ecc.);
 - 8) nel settore della pesca (allevamento ittico in acque dolci per alimentazione umana, pesca in acque dolci, pesca sportiva in allevamento);
- d) edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- e) serre per attività florovivaistica ed orticola;
- f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli alimentari di origine vegetale ed animale (farine di cereali e di

altri vegetali di produzione propria, olio di oliva, vino, distillati da vegetali prodotti in proprio, produzione di birra con materie prime prodotte in proprio, produzione di succhi, confetture e conserve alimentari, trasformazione casearia di latte prodotto in proprio, produzione e vendita di latte crudo, produzione e vendita di carne da allevamento, produzione e vendita di piccoli animali e loro carni, allevamento di bestiame, produzione e vendita di salumi ottenuti da animali in allevamento, apicoltura, produzione e vendita di uova, produzione di gelati con frutta e/o latte prodotto in proprio, ecc.);

- g) edifici per industrie forestali (lavorazione e vendita legname);
- h) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole;
- i) destinazioni attinenti il turismo rurale (agriturismo, agriturismo venatorio, bed e breakfast, pesca-turismo, ittiturismo);
- j) strutture necessarie per l'attività di fattoria didattica;
- k) strutture ed impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico, eolico, biomasse, ecc.).

2. La tipologia delle costruzioni di cui al comma 1 è definita dalla Giunta regionale con apposito atto, previo parere della Commissione assembleare competente da adottarsi entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge. Nessun'altra costruzione nuova può insediarsi nelle zone agricole fatta eccezione per quelle espressamente consentite dalla legislazione vigente.

3. Per gli insediamenti di industrie nocive e per gli allevamenti industriali i Comuni individuano apposite zone attraverso varianti agli strumenti urbanistici generali. Sono fatti salvi gli ampliamenti degli allevamenti comunque esistenti.

Art. 4

(Nuove abitazioni)

1. Nuovi edifici rurali e relativi accessori agricoli in zone agricole sono ammessi solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola.

2. Agli effetti della presente legge, nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico, nonché i familiari non conviventi, legati da parentela di primo grado all'imprendito-

re agricolo che, pur non avendo la qualifica di imprenditore agricolo professionale, intendano mantenere la propria residenza nello stesso complesso edilizio. Le unità immobiliari non a servizio dell'imprenditore agricolo sono soggette alla disciplina di cui all'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - Testo A).

3. Ferma restando quanto disposto dall'articolo 7, primo comma, numero 4), del d.m. 1444/1968, e dell'articolo 2 della presente legge, per ogni impresa agricola sprovvista di casa colonica è consentita la costruzione di una o più strutture edilizie costituite da una o più unità immobiliari destinate all'abitazione, come previsto dall'articolo 3, comma 1, lettera a), il cui volume complessivo va commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, e non può superare i 1.000 metri cubi fuori terra. La realizzazione di una o più strutture edilizie è consentita, previo parere della commissione per il paesaggio, di cui alla l.r. 27 novembre 2008, n. 34 (Disciplina delle commissioni locali per il paesaggio di cui all'articolo 148 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42).

4. Le costruzioni di cui al presente articolo devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) altezza massima metri 7,50, misurati a valle per i terreni in declivio;
- b) distanza minima dai confini di metri 20.

5. Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti.

Art. 5

(Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo)

1. Per ogni impresa agricola già provvista di casa colonica, sono consentiti interventi di recupero della stessa che comportino anche l'ampliamento o, in caso di fatiscenza, la ricostruzione, previa demolizione, dell'edificio preesistente, nei limiti di cui all'articolo 4. Per gli interventi di ampliamento non si osservano le distanze minime previste dalla lettera b) del comma 4 dell'articolo 4. Gli interventi che mirano ad ottenere la sostenibilità energetico-ambientale del fabbricato, devono invece rispettare le disposizioni di cui all'articolo 8 della l.r. 17 giugno 2008, n. 14 (Norme per l'edilizia sostenibile). Nel caso che la ristrutturazione riguardi immobili di particolare interesse o di pregio, classificati ai sensi della l.r. 34/1992, devono comunque essere rispettate le indicazioni fornite dalla commissione per il pae-

saggio, costituita ai sensi dell'articolo 148 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137).

2. Nel caso di cui al comma 1 è ammessa altresì la costruzione di una nuova abitazione con le caratteristiche di cui ai commi 3 e 4 dell'articolo 4, senza demolizione dell'edificio preesistente, a condizione che quest'ultimo venga destinato, tramite vincolo da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare a cura e spese dell'interessato, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda o ad abitazione, tenendo conto della disposizione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b).

3. Quando gli interventi di cui ai commi 1 e 2 riguardano edifici di valore storico e architettonico, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 18.

4. La realizzazione di nuove abitazioni o l'ampliamento delle esistenti può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 4 e di quelle del presente articolo.

5. Gli interventi di trasformazione di annessi agricoli esistenti, finalizzati a destinazioni non abitative, possono essere realizzati anche da parte di soggetti non impegnati nella coltivazione del fondo, appartenenti alla famiglia dell'imprenditore agricolo, fino al secondo grado di parentela.

Art. 6

(Recupero del patrimonio edilizio esistente)

1. Negli edifici rurali esistenti in zone agricole sono comunque consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza alcun aumento di volumetria.

2. E' consentito altresì il recupero delle volumetrie di eventuali porzioni di edificio o di accessori adiacenti anche se crollati, qualora se ne dimostri e documenti l'esistenza e le dimensioni. Il recupero di dette volumetrie deve avvenire nel rispetto della tipologia del fabbricato principale e delle indicazioni di cui all'articolo 4.

3. Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere oggetto degli interventi di cui al comma 1, anche se di dimensioni superiori a quelle derivanti dall'ap-

plicazione dell'articolo 4, purché siano rispettate le disposizioni di cui al comma 3 dell'articolo 4.

4. La variazione della destinazione d'uso è ammessa, fermo restando quanto previsto dall'articolo 19, comma 3, del d.p.r. 380/2001, a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo e che tali variazioni non siano contrastanti con gli strumenti di pianificazione urbanistica.

5. Negli edifici utilizzati per attività agrituristiche secondo quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), e dalla l.r. 3 aprile 2002, n. 3 (Norme per l'attività agriturbistica e per il turismo rurale) e successive modificazioni, sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero di cui al presente articolo.

6. Le abitazioni rurali esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, trattenute dai soggetti che abbiano posto a disposizione le proprie terre per gli scopi di ristrutturazione di cui all'articolo 37 della legge 9 maggio 1975, n. 153 (Attuazione delle direttive del Consiglio delle Comunità europee per la riforma dell'agricoltura), possono essere sottoposte agli interventi di cui al comma 1 con un aumento di volumetria non superiore al 20 per cento.

7. Gli interventi tendenti al recupero del patrimonio edilizio esistente sono considerati inclusi nel programma pluriennale di attuazione.

8. Sono ammessi interventi di incremento della volumetria non superiori al 20 per cento della costruzione originaria, anche da parte di soggetti non imprenditori agricoli a titolo professionale, a condizione che il manufatto, a seguito dell'ampliamento, non superi complessivamente i 1.000 metri cubi. I soggetti possessori di edifici rurali a qualsiasi destinazione adibiti, oltre alle operazioni di ristrutturazione, risanamento conservativo e manutenzione ordinaria, possono incrementare la volumetria a disposizione per una quantità non superiore al 20 per cento qualora effettuino interventi che comportino l'adeguamento degli edifici ai fini del superamento delle barriere architettoniche. Quest'ultimo ampliamento può essere fatto, nel rispetto delle indicazioni fornite dalla Commissione per il paesaggio, della l.r. 14/2008 ed a condizione che il manufatto, a seguito dell'ampliamento, non superi 1.200 metri cubi.

9. I Comuni possono prevedere, nei loro strumenti urbanistici, ampliamenti volumetrici inferiori ai limiti massimi previsti dal comma 8, che devono essere considerati integrativi ai vantaggi accordati con la l.r. 14/2008.

Art. 7

(Piani di recupero degli edifici rurali)

1. Ai fini della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, i proprietari di immobili rurali possono presentare ai Comuni un piano di recupero dei fabbricati rurali complessivamente presenti nella propria azienda agricola.

2. Il piano di cui al comma 1 può prevedere la demolizione di alcuni o di tutti gli edifici esistenti. In tal caso, il piano può prevedere, nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici e delle cubature preesistenti, la realizzazione di uno o più manufatti, senza obbligo di ricostruzione sullo stesso sedime.

3. Il piano di recupero deve prevedere la demolizione di tutti gli altri edifici che non rispettano tale "armonia".

4. Solo nel caso di cui al comma 3, i Comuni potranno concedere ai richiedenti la possibilità di mantenere i diritti di ricostruzione delle volumetrie ricostruite per un periodo massimo di dieci anni.

5. I Comuni hanno la facoltà di ridurre o ampliare i termini temporali di cui al comma 4.

6. Può essere variata la destinazione d'uso del fabbricato da ristrutturare, nell'ambito di quelle previste all'articolo 3, comma 1.

Art. 8

(Norme comuni

agli interventi previsti agli articoli 4, 5 e 6)

1. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, devono comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale. Le amministrazioni comunali approvano a tal fine apposita normativa.

Art. 9

(Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola)

1. Le nuove costruzioni di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 3 devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) una superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'impresa e comunque non superiore a 200 metri quadrati, salvo maggiori esigenze documentate nel piano o nel programma aziendale di cui al comma 1 dell'articolo 15;
- b) essere poste a distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno metri 10;
- c) essere poste a distanza dal confine di proprietà di almeno metri 5, solo nel caso che il

- fabbricato ospiti attività di trasformazione e vendita diretta;
- d) svilupparsi su un solo piano fuori terra e rispettare l'altezza massima di metri 4,50 con esclusione dei camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su una altezza massima di metri 5,50 misurati a valle;
 - e) avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 metri cubi/metri quadrati nel caso in cui siano separate dalle abitazioni, e rientrare nella cubatura massima ammessa per l'edificio adibito ad abitazione, nel caso in cui vengano realizzate in aderenza o nell'ambito di quest'ultimo;
 - f) essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso che non consentano la trasformazione delle stesse destinazioni d'uso, con eccezione di quelle ammesse dalla normativa vigente.

2. Le caratteristiche dimensionali e di altezza indicate al comma 1, devono essere armonizzate con le prescrizioni della commissione per il paesaggio o previste nel PRG, nel PTC e negli altri strumenti di programmazione territoriale.

Art. 10 *(Deroghe)*

1. Nelle zone agricole è altresì consentita, anche ai soggetti non imprenditori agricoli professionali, la realizzazione di un fabbricato con le seguenti caratteristiche:

- a) avere una superficie coperta non superiore a 50 metri quadrati;
- b) essere posta ad una distanza dal fabbricato destinato ad abitazione non inferiore a metri 5,00;
- c) essere posto ad una distanza dal confine non inferiore a metri 5,00 qualora sia utilizzato per attività di trasformazione e vendita diretta delle produzioni aziendali;
- d) svilupparsi su un solo piano ed avere una altezza massima di metri 3,00 misurata nel rispetto del regolamento edilizio comunale; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su un'altezza massima di metri 5,50 misurati a valle;
- e) essere posto ad una distanza, da eventuali sedi viarie, rispettosa del codice della strada e di eventuali regolamenti locali più restrittivi;
- f) essere realizzato con tipologie costruttive analoghe a quelle del fabbricato principale o comunque assoggettate a specifici interventi

che ne riducano l'impatto ambientale, impatto riducibile anche con la realizzazione di aree verdi, appositamente piantumate.

2. Il rilascio del permesso di costruire per le costruzioni di cui al presente articolo è subordinato alla istituzione di un vincolo che preveda, per almeno dieci anni, il mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile e le sanzioni per la non osservanza del vincolo stesso.

3. I Comuni sono tenuti ad individuare, con apposito regolamento, entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge, le tipologie e le caratteristiche costruttive dei fabbricati di cui al comma 1 più idonee per il proprio territorio.

4. Le caratteristiche dimensionali e di altezza indicate al comma 1, devono essere armonizzate con le prescrizioni della commissione per il paesaggio o previste nel PRG, nei PTC e negli altri strumenti di programmazione territoriale.

Art. 11

(Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo)

1. Le nuove costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale, nonché i lagoni di accumulo di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie pari a quella degli edifici da realizzare, moltiplicata per 10;
- b) rispettare le seguenti distanze minime: dai confini di metri 50; dal perimetro dei centri abitati di metri 500, estesa a metri 1.000 per gli allevamenti di suini; dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di metri 250;
- c) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di metri 4,50 misurata a valle per i terreni in declivio. Sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;
- d) avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,5 metri cubi/metri quadrati.

2. I lagoni di accumulo di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a metri 100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui alla lettera a) del comma 1.

3. Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso-superficie stabilito dalla legge 10 maggio 1976, n. 319 (Norme per la tutela delle

acque dall'inquinamento - Legge Merli) e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 12

(Serre)

1. Sono considerate serre, agli effetti della presente legge, gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, e destinati esclusivamente a colture specializzate.

2. Le serre si distinguono in:

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

3. La realizzazione delle serre di cui alla lettera a) del comma 2, può avvenire in qualunque area compresa nelle zone agricole ed è subordinata all'ottenimento dell'atto autorizzativo previsto dall'articolo 22 del d.p.r. 380/2001.

4. Le serre di cui alla lettera b), possono essere realizzate in qualsiasi area compresa nelle zone agricole in base ad un permesso di costruire rilasciato ai sensi della legislazione vigente e dietro impegno del richiedente a non modificare la destinazione del manufatto.

5. Le serre con copertura stabile devono altresì rispettare un indice massimo di utilizzazione fondiaria di 0,5 metri cubi/metri quadrati.

6. Entrambi i tipi di serre di cui al comma 2 devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) distanze minime non inferiori a metri 5 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a metri 10 da tutte le altre abitazioni;
- b) distanze minime non inferiori a metri 5 dal confine di proprietà.

Art. 13

(Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per industrie forestali)

1. Le nuove costruzioni di cui alla lettera f) del comma 1 dell'articolo 3 sono ammesse a condizione che siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.

2. Le costruzioni di cui al presente articolo, nonché le industrie forestali di cui alla lettera g) del comma 1 dell'articolo 3, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) avere un volume non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mc/mq;
- b) osservare le distanze minime dai confini di metri 20 e dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale di metri 10.

Art. 14

(Edifici per il turismo rurale)

1. Gli edifici aziendali, destinati ad attività di turismo rurale, devono rispettare le prescrizioni previste dalla l.r. 3/2002 e del relativo regolamento regionale attuativo 13 maggio 2004, n. 3.

Art. 15

(Norme comuni)

1. La necessità e la destinazione delle nuove costruzioni di cui ai precedenti articoli 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 devono risultare da un piano aziendale o interaziendale che deve essere allegato alla domanda di permesso di costruire.

2. Sono esonerati dalla presentazione del piano aziendale, e devono presentare una relazione illustrativa, i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli professionali, ai sensi della legislazione vigente, esercitano le attività di cui agli articoli 11, 12 e 13.

3. Tutte le costruzioni da realizzare in zona agricola dovranno rispettare le distanze dalle strade stabilite dal d.m. 1444/1968, in relazione all'importanza delle stesse, salva l'ipotesi di cui alla lettera a) del comma 2 dell'articolo 12 della presente legge, nonché i casi previsti dalla l.r. 21 maggio 1975, n. 34 (Interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade).

Nelle zone dichiarate sismiche si osservano per le altezze e le distanze tra i fabbricati, le norme più restrittive eventualmente stabilite dalla legislazione vigente.

Art. 16

(Permessi di costruire)

1. Il permesso di costruire per la realizzazione di edifici in zone agricole è rilasciato ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle norme della presente legge, alle seguenti condizioni:

- a) per quanto attiene agli interventi di cui agli articoli 4 e 5, che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo professionale;
- b) per quanto attiene agli interventi di cui agli articoli 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14, che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore agricolo professionale.

2. I permessi di costruire relativi agli interventi di cui alla presente legge sono rilasciati previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune medesimo, nonché dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli edifici.

Art. 17

(Vincoli di inedificabilità e destinazione)

1. Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui agli articoli 4 e 5 è subordinato all'istituzione di un vincolo di inedificabilità su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in comuni diversi ai sensi dell'articolo 2, utilizzate a fini edificatori con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto del permesso.

2. Ogni comune riporta i dati catastali dei terreni vincolati, ai sensi del comma 1, nell'apposito registro fondiario con annessa planimetria.

3. Il rilascio del permesso di costruire per le costruzioni di cui agli articoli 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14, è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno dieci anni il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.

4. I vincoli di cui al presente articolo sono trascritti a cura e spese del titolare del permesso di costruire, nei registri delle proprietà immobiliari.

5. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso:

- a) nei casi di morte o invalidità del titolare del permesso;
- b) nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da altre cause di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
- c) nei casi di cessazione dell'attività agricola.

6. Non comporta, in ogni caso, mutamento di destinazione e l'obbligo di richiedere il permesso di costruire, la prosecuzione dell'utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del titolare del permesso nell'ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del titolare medesimo e suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) e c) del comma 5.

Art. 18

(Edifici di valore storico e architettonico)

1. Per gli edifici con valore storico e architettonico, iscritti nell'elenco redatto, ai sensi dell'articolo 15, comma 2, della l.r. 8 marzo 1990, n. 13 (Norme edilizie per il territorio agricolo), è con-

sentito solo il restauro conservativo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 19
(Zone agricole speciali)

1. I Comuni, nell'ambito delle aree agricole destinate a colture intensive, in cui la proprietà è altamente frazionata, possono individuare e delimitare in sede di formazione o di variante dello strumento urbanistico generale, parti del territorio per insediamenti a carattere rurale ai sensi dell'articolo 2, lettera e) del d.m. 1444/1968.

2. Nelle zone di cui al comma 1 sulla base di un piano attuativo d'iniziativa comunale e alle condizioni previste dalla lettera a) del comma 1 dell'articolo 16, è consentita la costruzione di una nuova abitazione del volume massimo di metri cubi 600 fuori terra e dell'altezza massima di metri 7,50, misurata, per i terreni in declivio, a valle.

3. Nelle stesse zone, in presenza delle condizioni previste dalla lettera b) del comma 1 dell'articolo 16, è consentita la realizzazione delle costruzioni previste dagli articoli 9 e 12 dell'altezza massima di metri 3 e della superficie massima di metri quadrati 30. Tali costruzioni devono essere poste alla distanza dai fabbricati residenziali di almeno metri 10 e dai confini almeno metri 5.

4. Se le costruzioni di cui al comma 3 sono realizzate all'interno del fabbricato adibito ad abitazione, il loro volume deve rientrare nella cubatura massima prevista per quest'ultimo.

5. Nelle zone di cui al presente articolo è altresì consentita la costruzione di abitazioni per i lavoratori agricoli dipendenti ai sensi della legge 30 dicembre 1960, n. 1676, ancorché realizzate con finanziamenti diversi da quelli previsti dalla citata legge.

6. Agli interventi realizzati nelle zone di cui al presente articolo da imprenditori agricoli a titolo principale, singoli o associati, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 17, comma 3, lettera a), del d.p.r. 380/2001.

Art. 20
(Abrogazione)

1. La legge regionale 8 marzo 1990, n. 13 (Norme edilizie per il territorio agricolo) è abrogata.