

Legge regionale 5 marzo 1985, n. 24.

Tutela ed edificabilità delle zone agricole.

Il Consiglio regionale ha approvato

Il Commissario del Governo ha apposto il visto

Il Presidente della Giunta regionale

promulga

la seguente legge:

Art. 1

Finalità

La presente legge si propone di disciplinare l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità di:

- salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
- promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.

Le disposizioni contenute nella presente legge si applicano alle zone agricole così come definite all'art. 2.

Art. 2

Definizioni

Ai fini della presente legge sono definiti:

- a) zone agricole: i terreni di cui alla lettera E) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, individuati come tali negli strumenti urbanistici e, nei Comuni che non abbiano individuato le zone territoriali omogenee ai sensi di detto decreto, 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, e iscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di m. 4.000 di diametro nelle zone agrarie di pianura e collina e di m. 8.000 per quelle di montagna, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della legge regionale 31 ottobre 1980, n. 88;
- c) azienda agricola vitale: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dall'art. 3;
- d) casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;
- e) annessi rustici: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola a esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura o altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al punto g);
- f) insediamenti di tipo agro-industriali: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso

funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;

- g) allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura: il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;
- h) aggregato abitativo: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e iscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m. 100 nelle zone di pianura e m. 200 nelle zone di collina e montagna.

Art. 3

Criteria per l'edificazione in zona agricola

L'edificazione di case di abitazione nelle zone agricole è concessa alle seguenti condizioni:

- 1) che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e/o dipendenti dalla stessa;
- 2) che costituisca o venga a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;
- 3) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti 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, celseto, oliveto;
 - g) di 1 ha. con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni a orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.

Le superfici minime, di cui alle lettere a), b), c), d), ed e) del punto 3 del precedente comma possono essere ridotte nella misura massima di 1/3 nelle zone agrarie di pianura e collina e nella misura massima della metà nelle zone agrarie di montagna, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della legge regionale 31 ottobre 1980, n. 88, e per le zone di montagna secondo quanto previsto dalla legge regionale 6 giugno 1983, n. 29.

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 a un volume di 600 mc. Il volume della nuova costruzione a destinazione abitativa è calcolato in base ai parametri del presente articolo.

Salvo quanto disposto dagli strumenti urbanistici vigenti, oltre i 1.300 metri d'altitudine è vietata qualsiasi costruzione, fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso o interesse collettivo, i rifugi alpini aperti al pubblico, le malghe, nonché le abitazioni funzionali alla loro conduzione.

La classifica della qualità colturale ai sensi del primo comma riguardanti l'intero fondo rustico del richiedente come definiti dall'art. 2, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto di richiesta di concessione edilizia. Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture è presentata la certificazione dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima.

Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nel precedente punto 3), sono inedificabili salvo per quanto riguarda le opere previste al quarto comma.

Art. 4

Restauro e ampliamento

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici di cui all'art. 10 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità; per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionale alle esigenze del fondo è disciplinata dallo strumento urbanistico.

Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della legge regionale 31 gennaio 1975, n. 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al primo comma a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

Art. 5

Edificabilità nelle aree con preesistenze

Nei fondi rustici, nei quali esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da

almeno 5 anni, è consentita la costruzione per una sola volta di un'altra casa del volume massimo di mc. 600, purché:

- a) il fondo sia, già alla data del 31 dicembre 1977, in possesso e/o in detenzione dal richiedente che lo conduce con la famiglia;
- b) la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista dal precedente art. 3, nei casi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) e almeno pari a quella minima nei casi di cui alle lettere f) e g);
- c) il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di 1.200 mc. e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo;
- d) sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

Art. 6

Annessi rustici, allevamenti zootecnico-industriali e altri insediamenti produttivi agricoli

La costruzione di annessi rustici, come definiti allo articolo 2, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.

Tali limiti possono essere superati 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, e la superficie di pavimento massima ammissibile e indipendentemente dalla superficie del fondo per gli allevamenti intensivi con manodopera familiare.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 m. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m. se trattasi di allevamento per suini, 300 m. per avicicoli e 200 m. per bovini dai limiti delle zone territoriali A, B, C e F.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno inoltre distare almeno 500 m. dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile e avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le suddette norme rimangono in vigore fintantoché una commissione formata da esperti definirà le distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto.

Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriali sono ubicati in aree a tale scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo D, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di en-

trata in vigore della presente legge, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai commi precedenti.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497.

A servizio dell'insediamento agro-industriale e per gli allevamenti intensivi è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode, nei limiti di 600 metri cubi, senza obbligo di osservare le distanze di cui al presente articolo qualora sia richiesta almeno l'attività lavorativa di una persona a tempo pieno.

Gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti intensivi sono soggetti agli oneri previsti per l'agricoltura dalla tabella A2 allegata alla legge regionale 24 novembre 1978, n. 62.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al presente articolo, è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

Art. 7

Edifici in fregio alle strade e alle zone umide

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968, n. 1404, e 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, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi 800 mc., nei limiti e con le modalità di cui all'art. 4, commi quarto e quinto;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ri-

costruzione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 2.

Art. 8

Vincolo di non edificabilità

All'atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni da realizzare ai sensi degli artt. 3 e 5 viene istituito un vincolo di «non edificazione», trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dagli articoli precedenti.

Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di «non edificazione» fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione, ai sensi dell'art. 3, fatte salve le facoltà previste dall'art. 5. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.

Tale vincolo è costituito a cura e spese del Comune per gli edifici esistenti e a cura del concessionario per le nuove costruzioni, secondo le prescrizioni fissate dalla Giunta regionale con propria deliberazione, sentita la competente Commissione Consiliare, entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge.

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 a edifici costruiti nel proprio territorio e in quello dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

Art. 9

Fognature

Ferme restando le prescrizioni di cui alla legge 10 maggio 1976, n. 319 e circolare di attuazione, e fino alla 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 e il parere del Responsabile di Settore U.L.S.S., 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 gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici, dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Unità locale socio-sanitaria.

Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dai regolamenti comunali.

Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.

Art. 10

Tutela dei beni culturali e ambientali

Su corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine e sui fabbricati o manufatti, anche in 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 nonché 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 a 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 due anni dall'entrata in vigore della presente legge, i regolamenti edilizi dei Comuni interessati dovranno definire le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, della edificazione in zona agricola.

L'individuazione delle aggregazioni edilizie, edifici e manufatti di cui al primo comma, nonché delle caratteristiche tipologiche di cui al terzo comma, è fatta dal Consiglio Comunale entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge con le procedure previste dall'art. 52 della legge regionale 2 maggio 1980, n. 40, per i piani di recupero di iniziativa pubblica. In caso di inerzia si applica il disposto dell'art. 100 della legge regionale 2 maggio 1980, n. 40.

Le spese necessarie per la individuazione e disciplina dei beni, di cui al primo e terzo comma, sono ammesse al contributo previsto dalla legge regionale 31 maggio 1980, n. 80.

Art. 11

Indirizzi urbanistici

Nella formazione dei nuovi piani regolatori generali, nella revisione di quelli vigenti o mediante apposita variante, i Comuni tutelano le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardano l'integrità dell'azienda agricola e rurale. I Comuni suddividono le zone agricole del proprio territorio nelle seguenti sottozone:

- E 1) aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata;
- E 2) aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- E 3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;
- E 4) aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

A tal fine deve essere utilizzata la grafia e simbologia unificata di cui all'art. 104 della legge regionale 2 maggio 1980, n. 40 e alla deliberazione della Giunta regionale n. 2705 del 24 maggio 1983 e successive modificazioni.

La ripartizione in sottozone agricole di cui al presente articolo deve essere deliberata entro due anni dall'entrata in vigore della presente legge mediante la valutazione dello stato di fatto, delle caratteristiche geopedologiche e agronomiche intrinseche dei suoli e della loro attitudine e potenzialità colturale, con idonea rappresentazione cartografica.

Nella sottozona E1) sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 4 e 6 limitatamente agli annessi rustici e art. 7, limitatamente ai primi due commi, della presente legge; le nuove edificazioni dovranno essere adiacenti a edifici già esistenti o collocate possibilmente entro il perimetro di nuclei rurali espressamente individuati.

Nelle sottozone E2) sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6 e 7 della presente legge; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

Nelle sottozone E3) sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6 e 7; negli strumenti urbanistici dovranno altresì essere determinati i parametri costruttivi per la realizzazione di eventuali aggregati abitativi.

All'interno delle sottozone E4) gli strumenti urbanistici provvedono a delimitare come zone territoriali omogenee diverse dalle zone E) le aree interessate all'organizzazione di centri rurali, con la previsione delle attività economiche e dei servizi connessi alla residenza.

Negli strumenti urbanistici comunali sono inoltre disciplinate tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi di recupero degli edifici preesistenti, per le nuove edificazioni e i mutamenti di destinazione d'uso, salvaguardando la conservazione del patrimonio storico-ambientale rurale e il rispetto delle tradizioni locali.

Art. 12

Disposizioni finali

La ripartizione in sottozone agricole, di cui al precedente art. 11, deve essere accompagnata da un censimento degli edifici esistenti in zona agricola, anche al fine di individuare i manufatti da tutelare ai sensi del precedente art. 10.

Il predetto censimento consiste nella rilevazione cartografica, delle singole unità o complessi edilizi e dei loro collegamenti funzionali alle infrastrutture viarie, nonché in una rilevazione fotografica e descrittiva dei beni di cui all'art. 10, e costituisce parte integrante degli strumenti urbanistici — o delle loro varianti — che suddividono la zona agricola in sottozone.

Dopo due anni dall'entrata in vigore della presente legge, se non sono state adottate e trasmesse dai Comuni le deliberazioni necessarie per gli adempimenti di cui al presente articolo e degli artt. 10 e 11, si applicano i poteri sostitutivi di cui all'articolo 100 della legge regionale 2 maggio 1980, n. 40 e successive modificazioni.

In deroga alla previsione di cui agli artt. 94 e 97 della legge regionale 2 maggio 1980, n. 40, per le costruzioni realizzate ai sensi della presente legge, non sono ammesse variazioni neppure parziali della destinazione d'uso, salvo diversa previsione dello strumento urbanistico.

Le agevolazioni contemplate dalla nota in calce alla Tabella A1) allegata alla legge regionale 24 novembre 1978, n. 62, sono estese a tutti i volumi abitativi, realizzati in base alla presente legge, salva l'esenzione di cui all'art. 88 della legge regionale 2 maggio 1980, n. 40.

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. 13

Modalità e limiti all'ampliamento
dei fabbricati preesistenti

Le norme di cui al sesto comma del precedente articolo 6 relative all'ampliamento dei fabbricati preesistenti si applicano con le modalità e i limiti quantitativi previsti dalla legge regionale 12 gennaio 1982, n. 1.

Art. 14

Abrogazione di norme

La legge regionale 13 settembre 1978, n. 58, è sostituita dalla presente legge la cui entrata in vigore comporta l'automatica abrogazione delle disposizioni degli strumenti urbanistici e di regolamenti comunali meno restrittive; le eventuali disposizioni più restrittive possono essere sostituite con quelle previste dalla presente legge mediante deliberazione del Consiglio comunale sottoposta al solo controllo di legittimità.

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione veneta. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione veneta.

Venezia, 5 marzo 1985

Bernini