Dipartimento di Scienze Agrarie e Forestali

UNIVERSITÀ TUSCIA

Dipartimento per la Innovazione dei sistemi Biologici, Agro-Alimentari e Forestali

PORTA FUTURO LAZIO



Approfondimenti tecnici per l'Esame di Stato e per la Professione di Dottore Agronomo e Dottore Forestale

Nell'ambito del Corso di Esercizio e Pratica Professionale del Prof. Attilio Coletta, in collaborazione con l'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali sono stati organizzati alcuni seminari di approfondimento per arricchire la preparazione dei candidati alla prova di ESAME di STATO per l'abilitazione alla Professione di Dottore Agronomo e Dottore Forestale e permettere anche ai nuovi iscritti di trovare un primo confronto con le declinazioni della professione.

Edificabilità in zona agricola: aggiornamenti sulla L. 38/99

Alberto Cardarelli – Dottore Agronomo

08 maggio 2026

LA DOMANDA PIU' IMPORTANTE



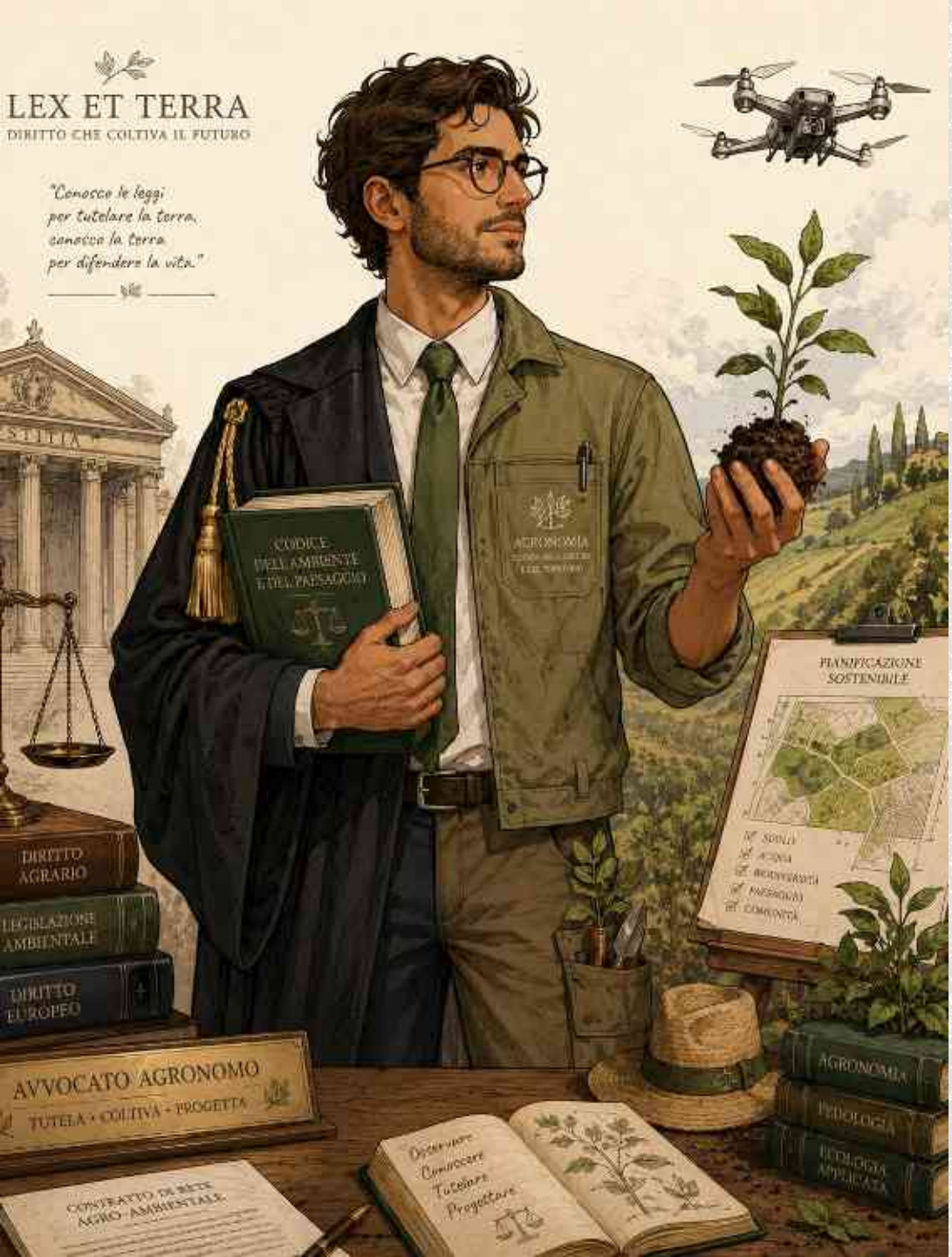


IMMAGINE GENERATA CON IA

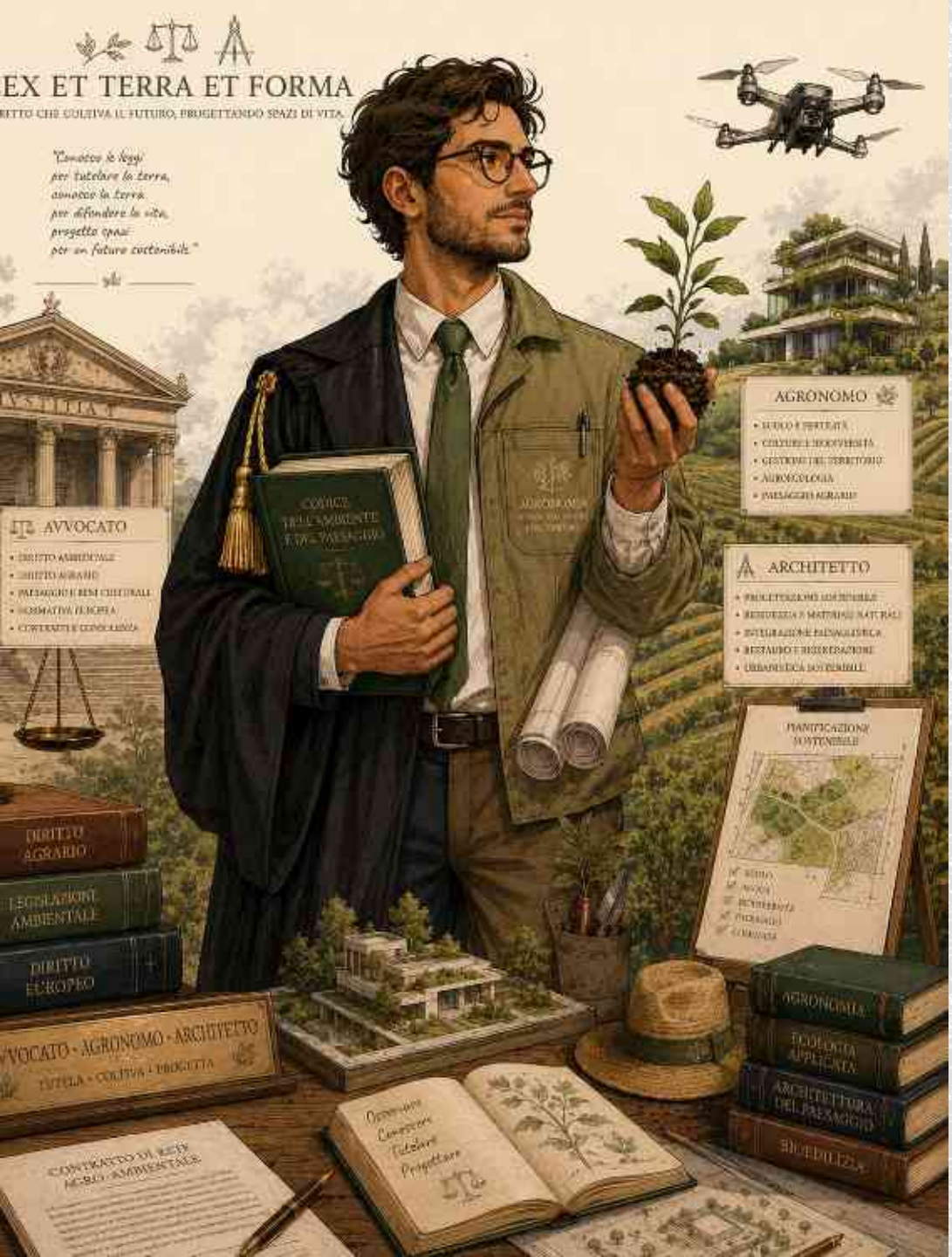


IMMAGINE GENERATA CON IA

Le regole cogenti

Comunitarie

- **I REGOLAMENTI DI BASE**
- **Regolamento (UE) n. 2021/2115** del Parlamento europeo e del Consiglio del 2 dicembre 2021 sui Piani strategici della PAC
- **Regolamento (UE) n. 2021/2116** del Parlamento europeo e del Consiglio del 2 dicembre 2021 sul finanziamento, sulla gestione e sul monitoraggio della PAC
- **Regolamento (UE) n. 2021/2117** del Parlamento europeo e del Consiglio del 2 dicembre 2021 sull'Organizzazione comune di mercato

Nazionali

- **D.P.R. 357 D.P.R. 357/97** Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche
- **D.P.R. 380/2001** Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.
- **D. Lgs 42/04** Codice dei beni culturali e del paesaggio,
- **D. Lgs 152/2006** Norme in materia ambientale

Regionali

- **L.R. 38/99** Norme sul governo del territorio
- **L.R. 39/02** Norme in materia di gestione delle risorse forestali
- **L.R. 14/06** Norme in materia di agriturismo e turismo rurale



Le regole Nazionali



D. Lgs 42/04

Articolo 1 Principi

1. In attuazione dell'articolo 9 della Costituzione, la Repubblica tutela e valorizza il patrimonio culturale in coerenza con le attribuzioni di cui all'articolo 117 della Costituzione e secondo le disposizioni del presente codice.
2. La tutela e la valorizzazione del patrimonio culturale concorrono a preservare la memoria della comunità nazionale e del suo territorio e a promuovere lo sviluppo della cultura.
3. Lo Stato, le regioni, le città metropolitane, le province e i comuni assicurano e sostengono la conservazione del patrimonio culturale e ne favoriscono la pubblica fruizione e la valorizzazione.
4. Gli altri soggetti pubblici, nello svolgimento della loro attività, assicurano la conservazione e la pubblica fruizione del loro patrimonio culturale.
5. I privati proprietari, possessori o detentori di beni appartenenti al patrimonio culturale ((, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti,)) sono tenuti a garantirne la conservazione.
6. Le attività concernenti la conservazione, la fruizione e la valorizzazione del patrimonio culturale indicate ai commi 3, 4 e 5 sono svolte in conformità alla normativa di tutela.



Le regole Nazionali



D. Lgs 42/04

Articolo 136 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:

a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale ((, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali));

b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;

c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale , ((inclusi i centri ed i nuclei storici));

d) le bellezze panoramiche ((. . .)) e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.





Le regole Nazionali

D. Lgs 42/04



Articolo 142 (Aree tutelate per legge)

Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;

e) i ghiacciai e i circhi glaciali;

f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché' i territori di protezione esterna dei parchi;

g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché' percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;

i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448; l) i vulcani; m) le zone di interesse archeologico ((. . .))











Le regole Nazionali



D. Lgs 42/04

Articolo 146 (Autorizzazione)

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, non possono distruggerli, ne' introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

2. I soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.



Le regole Nazionali



D. Lgs 42/04

Articolo 149 Interventi non soggetti ad autorizzazione

1. Fatta salva l'applicazione dell'articolo 143, ((comma 4)), lettera a) , non e' comunque richiesta l'autorizzazione prescritta dall'articolo 146, dall'articolo 147 e dall'articolo 159:

a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;

b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;

c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché' previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.



Le regole Regionali

REGIONE LAZIO

L.R. 38/99

TITOLO IV
TUTELA E DISCIPLINA DELL'USO AGRO-FORESTALE DEL SUOLO

CAPO I
INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI
Art. 51 Finalità
Art. 52 Piano agricolo regionale
Art. 52bis Indirizzi per la pianificazione urbanistica dei comuni
Art. 53 Indirizzi per la redazione dei PUCG [ABROGATO]
Art. 53 bis Indirizzi per la redazione dei regolamenti edilizi

CAPO II
EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA
Art. 54 Trasformazioni urbanistiche in zona agricola
Art. 55 Edificazione in zona agricola
Art. 56 Insediamenti residenziali estensivi
Art. 57 Piani di utilizzazione aziendale
Art. 57 bis PUA per le attività multimprenditoriali
Art. 57ter Definizione di edifici legittimi esistenti [dichiarato illegittimo]
Art. 58 Atti d'obbligo e convenzioni



Le regole Regionali

REGIONE LAZIO

L.R. 14/06 Norme in materia di diversificazione delle attività agricole

Art. 1

(Finalità)

1. Al fine di valorizzare la cultura e le tradizioni rurali, la promozione dei prodotti agroalimentari del territorio nonché la fruizione delle risorse locali, la Regione, in armonia con la legislazione europea e statale vigente, sostiene l'agricoltura e la diversificazione agricola mediante la promozione:

a) delle attività agricole multifunzionali di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b), ivi incluse quelle agrituristiche e quelle in materia di agricoltura sociale di cui alla legge 18 agosto 2015, n. 141 (Disposizioni in materia di agricoltura sociale);

b) delle attività multimprenditoriali di cui all'articolo 3.





Le regole Nazionali

REGIONE LAZIO

L.R. 14/06 Norme in materia di diversificazione delle attività agricole

Art. 1

(Finalità)

2. In particolare le attività multifunzionali, di agriturismo e turismo rurale sono finalizzate a:

a) tutelare, qualificare e valorizzare le risorse specifiche di ciascun territorio;

b) favorire le iniziative a difesa del suolo, del territorio e dell'ambiente da parte degli imprenditori agricoli e promuovere la permanenza degli stessi nelle zone agricole attraverso l'incremento del reddito aziendale ed il miglioramento della qualità di vita;

c) favorire la multifunzionalità in agricoltura e la differenziazione dei redditi agricoli;

d) recuperare il patrimonio edilizio rurale tutelando le peculiarità paesaggistiche;

e) contribuire alla tutela dell'ambiente naturale, anche attraverso azioni di economia circolare nello sviluppo rurale e nell'agricoltura;

f) sostenere ed incentivare le produzioni agricole tipiche e di qualità nonché le connesse tradizioni enogastronomiche;

g) promuovere la cultura rurale e l'educazione alimentare;

h) favorire lo sviluppo agricolo e forestale;

h bis) lo sviluppo di interventi e di servizi sociali, socio-sanitari, educativi e d'inserimento socio-lavorativo.

h ter) favorire l'attività di enoturismo e olioturismo.

Le regole Regionali

REGIONE LAZIO

L.R. 14/06 Norme in materia di diversificazione delle attività agricole

Art. 2

(Definizione delle attività aziendali)

1. Per attività agricole aziendali, esercitate dagli imprenditori agricoli, singoli o associati, di cui all'articolo 2135 del codice civile ed all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della L. 5 marzo 2001, n. 57) e successive modifiche, si intendono:

a) le attività agricole denominate "tradizionali" quali la coltivazione del fondo, la zootecnia, l'itticoltura e la silvicoltura come specificato all'articolo 2135 del c.c. e dal decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo a norma dell'art. 7 della L. 5 marzo 2001, n. 57) e successive modifiche, eseguite anche con le moderne tecniche disponibili;



b) le attività connesse con le attività agricole tradizionali denominate "multifunzionali" come specificato dall'articolo 2135 del c.c. e dal d.lgs. 228/2001 comprensive di quella agrituristica.





Le regole Regionali

REGIONE LAZIO

L.R. 14/06 Norme in materia di diversificazione delle attività agricole

Art. 2

(Definizione delle attività aziendali)

1bis. Si definiscono inoltre:

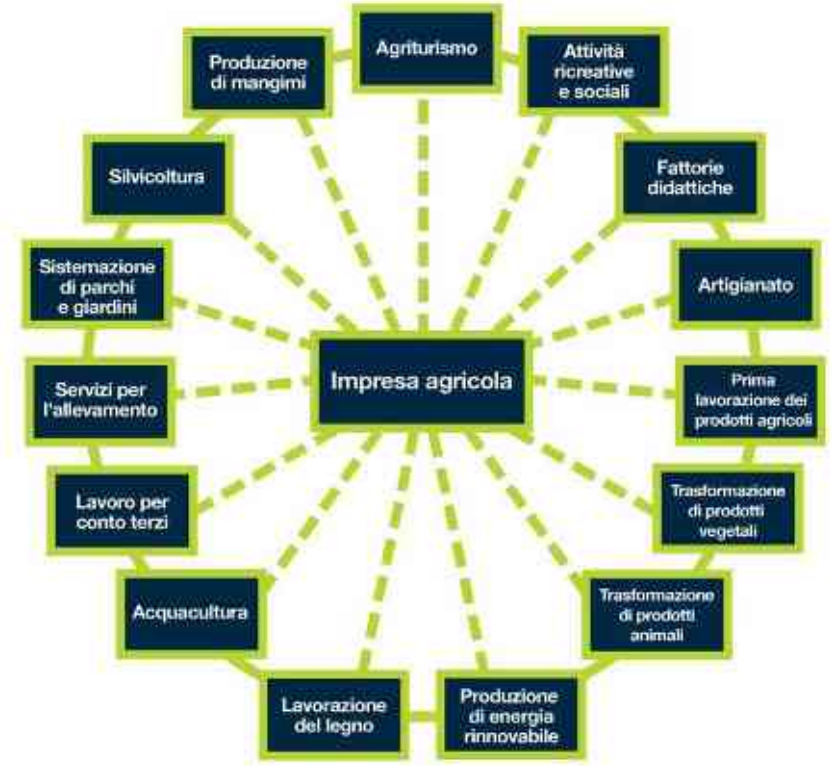
a) attività rurali aziendali: il complesso delle attività svolte nell'ambito dell'azienda agricola comprendente sia le attività agricole aziendali di cui al comma 1, sia le attività multimprenditoriali di cui all'articolo 3;

b) attività di diversificazione agricola: le attività multifunzionali, le attività multimprenditoriali di cui all'articolo 3, anche integrate tra loro;

c) attività multifunzionali produttive: la conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione previste all'articolo 2135 del codice civile;

d) servizi multifunzionali: fornitura di beni e servizi, questi comprensivi delle attività agrituristiche previste all'articolo 2135 del codice civile;

e) attività agricole tipiche: le attività agricole tradizionali, le attività multifunzionali produttive, anche integrate tra loro.



Il Piano di Utilizzazione Aziendale



Art. 2135. (1).
Imprenditore agricolo

È imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.
Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.
Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.

(1) Questo articolo è stato così sostituito dall'art. 1 del D.L.vo 18 maggio 2001, n.228

Il Piano di Utilizzazione Aziendale

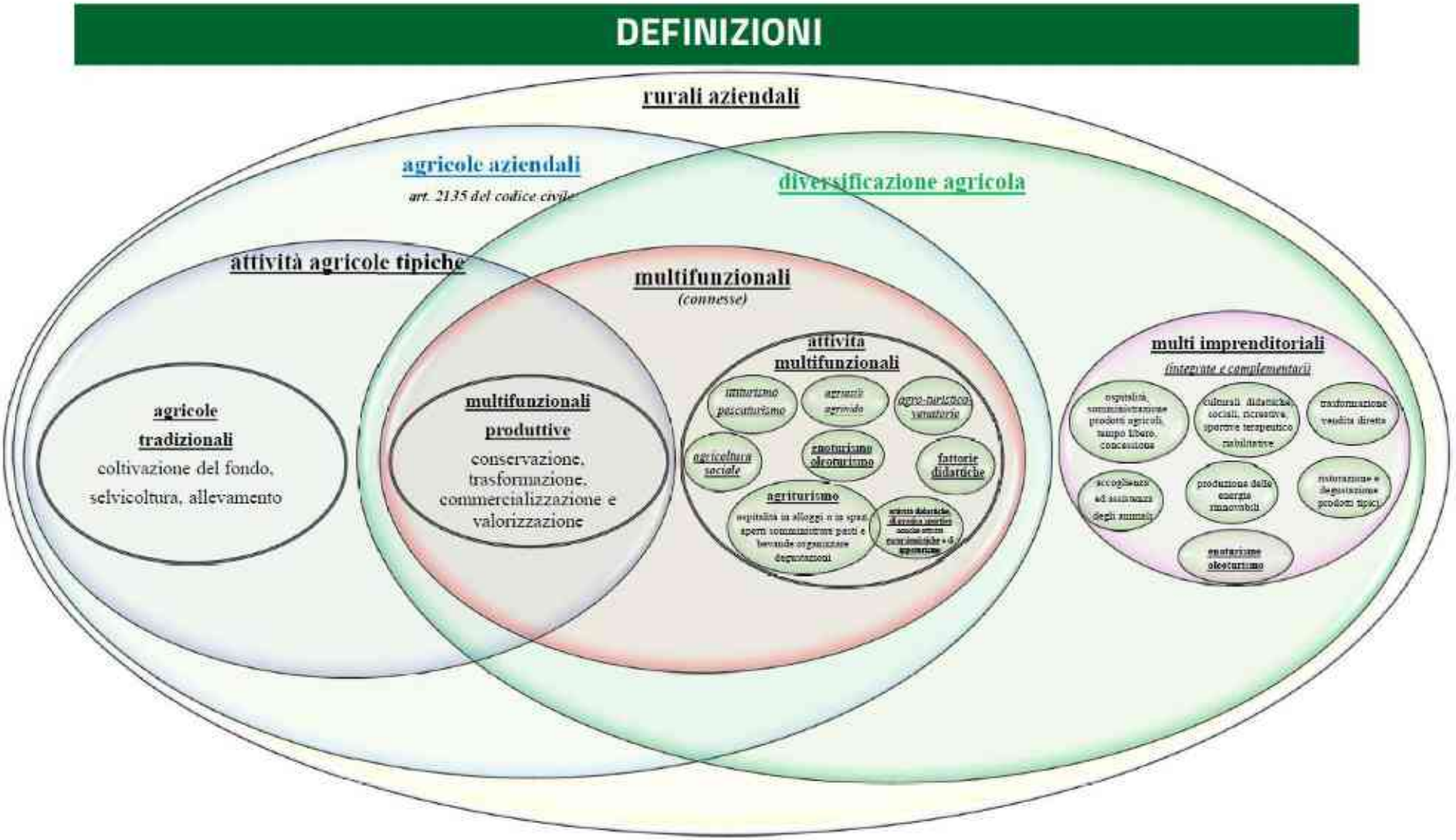
DECRETO LEGISLATIVO 29 marzo 2004, n. 99
Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della legge 7 marzo 2003, n. 38.

1. Ai fini dell'applicazione della normativa statale, è imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro.



Il Piano di Utilizzazione Aziendale

Articolo 1 delle Legge del 2 novembre 2006, n 14



Il Piano di Utilizzazione Aziendale

LR 38/99 Art.

1. I CD, così come definiti dagli articoli 1 e 2 della l. 1047/1957 e gli IAP, singoli o associati, così come definiti all'articolo 1 del d.lgs. 99/2004, possono presentare al comune un PUA per l'attuazione dei programmi di miglioramento aziendale delle aziende agricole.

LR 14/2006 Art. 15

1. Per l'esercizio delle attività di agriturismo sono utilizzati i locali situati nell'abitazione di residenza o domicilio dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo nonché gli edifici, o parte di essi a destinazione urbanistica rurale, esistenti nel fondo e ricadenti sia in zona agricola sia in aree a vocazione agricola. L'utilizzo di questi ultimi edifici, a fini agrituristici, è consentito soltanto attraverso la presentazione di un PUA ai sensi dell'articolo 57 della l.r. 38/1999

NTA del PTPR Lazio Art. 52

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono subordinati, se in deroga alle norme del PTPR, all'approvazione da parte del Consiglio comunale del piano di utilizzazione aziendale (PUA) di cui all'articolo 57 della l.r. 38/1999 e sono corredati della relazione paesaggistica di cui all'articolo 54.
3. Il PUA di cui al precedente comma consente deroghe al lotto minimo ed al dimensionamento degli annessi agricoli previsti nella disciplina dei paesaggi. In ogni caso il PUA non consente deroghe agli indici edificatori per le strutture adibite a scopo abitativo stabiliti dalla disciplina dei paesaggi o dagli strumenti urbanistici vigenti ove più restrittivi.



Norme sul governo del territorio (1) (2)

Numero della legge: 38
Data: 22 dicembre 1999
Numero BUR: 36
Data BUR: 30/12/1999

L.R. 22 Dicembre 1999, n. 38

Norme sul governo del territorio (1) (2)

SOMMARIO

TITOLO I
FINALITA' E PRINCIPI GENERALI

CAPO I
FINALITA'

Art. 1 Scopo
Art. 2 Finalità delle attività di governo del territorio e definizioni

CAPO II

PRINCIPI GENERALI E SOGGETTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA REGIONALE

Art. 3 Pianificazione territoriale ed urbanistica
Art. 4 Funzioni e compiti amministrativi
Art. 5 Trasparenza, partecipazione, informazione e cooperazione istituzionale
Art. 6 Soggetti della pianificazione territoriale ed urbanistica

TITOLO II
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

CAPO I
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE REGIONALE

Art. 7 Pianificazione territoriale regionale
Art. 8 Strumenti della pianificazione territoriale regionale
Art. 9 Contenuti del PTRG
Art. 10 Formazione ed adozione del PTRG
Art. 11 Aggiornamento e variazione del PTRG
Art. 12 Piani regionali di settore
Art. 13 Efficacia del PTRG e dei piani regionali di settore
Art. 14 Particolare efficacia del PTRG
Art. 15 Relazione sullo stato della pianificazione
Art. 16 Comitato regionale per il territorio
Art. 17 Sistema informativo territoriale regionale

CAPO II
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE PROVINCIALE

Art. 18 Pianificazione territoriale provinciale
Art. 19 Strumenti della pianificazione territoriale provinciale
Art. 20 Contenuti del PTPG
Art. 20 bis Conferenza di pianificazione
Art. 21 Adozione e verifica del PTPG
Art. 22 Aggiornamenti e variazioni del PTPG
Art. 23 Piani provinciali di settore
Art. 24 Efficacia del PTPG
Art. 25 Misure di salvaguardia
Art. 26 Organismi consultivi provinciali in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica

CAPO III
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DELLA CITTA' METROPOLITANA DI ROMA

Art. 27 Pianificazione territoriale della Città metropolitana di Roma

TITOLO III
PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

CAPO I
STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE E PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE

Art. 28 Strumenti della pianificazione urbanistica comunale
Art. 29 Contenuti del PUCG - Disposizioni strutturali
Art. 30 Contenuti del PUCG - Disposizioni programmatiche
Art. 31 Specifica efficacia delle disposizioni programmatiche
Art. 32 Conferenza di pianificazione

Art. 33 Adozione e verifica del PUCG
Art. 34 Aggiornamento e variazione del PUCG
Art. 35 Efficacia del PUCG
Art. 36 Misure di salvaguardia
Art. 37 Relazione geologica, agro-pedologica, archeologica e di uso dei suoli
Art. 38 PUCG in forma associata

CAPO II
PIANI URBANISTICI OPERATIVI COMUNALI

Art. 39 Contenuti del PUOC
Art. 40 Divieto di PUOC in variante
Art. 41 Soggetti abilitati a redigere il PUOC
Art. 42 Formazione ed adozione dei PUOC
Art. 43 Efficacia del PUOC
Art. 44 Contenuti e particolare efficacia dei PUOC
Art. 45 Relazione sullo stato della pianificazione urbanistica comunale

CAPO III
ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Art. 46 Attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica previa espropriazione degli immobili
Art. 47 Società di trasformazione urbana
Art. 48 Attuazione dei PUOC mediante comparti edificatori
Art. 49 Accordi di programma

Art. 49bis Progetti di ricostruzione nei territori colpiti dal sisma
Art. 50 Decadenza dei vincoli

Art. 50 bis Norme di semplificazione concernenti le varianti urbanistiche per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità

TITOLO IV
TUTELA E DISCIPLINA DELL'USO AGRO-FORESTALE DEL SUOLO

CAPO I
INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Art. 51 Finalità
Art. 52 Piano agricolo regionale

Art. 52bis Indirizzi per la pianificazione urbanistica dei comuni
Art. 53 Indirizzi per la redazione dei PUCG **[ABROGATO]**
Art. 53 bis Indirizzi per la redazione dei regolamenti edilizi

CAPO II
EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

Art. 54 Trasformazioni urbanistiche in zona agricola
Art. 55 Edificazione in zona agricola
Art. 56 Insediamenti residenziali estensivi
Art. 57 Piani di utilizzazione aziendale
Art. 57 bis PUA per le attività multimprenditoriali

Art. 57ter Definizione di edifici legittimi esistenti ***[dichiarato illegittimo]***
Art. 58 Atti d'obbligo e convenzioni

TITOLO V
TUTELA E RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI STORICI

CAPO I
FINALITA'

Art. 59 Finalità
Art. 60 Definizione degli insediamenti urbani storici aggregati o centri storici e degli insediamenti storici puntuali

CAPO II
PROGRAMMAZIONE REGIONALE

Art. 61 Concessione di contributi per la realizzazione di interventi per la tutela e il recupero degli insediamenti urbani storici

anche se prodotti aziendali?

TITOLO VI
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I
DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 62 Primo PTRG
Art. 63 Verifica di compatibilità dei piani regionali di settore esistenti
Art. 63 bis Primo PTPG e prima verifica di compatibilità del PUCG
Art. 64 Disposizioni transitorie per la Città metropolitana di Roma

Art. 65 Termini per l’adozione dei PUCG
Art. 65 bis Disposizioni transitorie per le zone agricole
Art. 66 Applicazione transitoria delle vigenti leggi urbanistiche
Art. 66 bis Disposizioni transitorie per la formazione ed approvazione dello strumento urbanistico generale del Comune di Roma

Art. 66ter Istruttoria per l'approvazione dei piani regolatori generali e dei piani attuativi
Art. 67 Disposizioni transitorie per il comitato

CAPO II
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 68 Compatibilità urbanistico-territoriale ed ambientale degli interventi ed opere di interesse regionale e provinciale
Art. 69 Istruzioni tecniche per la redazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica subregionali
Art. 70 Criteri generali per l’adozione dei regolamenti edilizi
Art. 71 Regolamenti edilizi
Art. 72 Criteri per i PUCG per la stima dei fabbisogni di spazi per le diverse funzioni
Art. 73 Sportello urbanistico
Art. 74 Poteri sostitutivi
Art. 75 Collaborazione fra le strutture tecniche
Art. 76 Convenzioni tra enti pubblici e privati
Art. 77 Disposizione finale
Art. 78 Abrogazioni
Art. 79 Risorse per l'esercizio delle funzioni e dei compiti amministrativi in materia di territorio ed urbanistica
Art. 80 Dichiarazione d'urgenza

determinati immobili perdano efficacia per decorso del tempo, il comune competente è obbligato, entro centoventi giorni dalla decadenza dei vincoli, ad adottare la pianificazione delle zone rimaste libere dai vincoli stessi.

2. In attesa della pianificazione comunale prevista dal comma 1, nelle aree in cui i vincoli siano divenuti inefficaci sono consentiti soltanto gli interventi indicati dall'**articolo 4, ottavo comma della legge 28 gennaio 1977, n. 10** e dall'**articolo 1 della legge regionale 6 luglio 1977, n. 24**, come modificata dalla legge regionale 21 novembre 1990, n. 86.

Art. 50 bis (18)
(Norme di semplificazione concernenti le varianti urbanistiche per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità)

1. Nei casi previsti dall’articolo 19, commi 2 e 3, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) e successive modifiche, concernenti l’adozione di progetti di opere pubbliche in variante allo strumento urbanistico generale, la verifica di compatibilità della variante è effettuata, in deroga agli articoli 33 e 34 della presente legge, dalla provincia, che si pronuncia entro il termine di quarantacinque giorni dalla ricezione della delibera comunale di cui all’articolo 19, comma 4. Decorso inutilmente il suddetto termine, la verifica si intende positiva. Resta comunque fermo quanto previsto dall’articolo 10, comma 1, del d.p.r. 327/2001 e successive modifiche.

2. La procedura di cui al comma 1 si applica anche nel caso di reiterazione del vincolo espropriativo decaduto ai sensi dell’articolo 9, comma 4, del d.p.r. 327/2001 e successive modifiche.

3. La delibera del consiglio comunale di cui all’articolo 9, comma 5, del d.p.r. 327/2001 e successive modifiche, con la quale, nel corso dei cinque anni di durata del vincolo espropriativo, si dispone o si autorizza la realizzazione sul bene vincolato di opere pubbliche

o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste dal PUCG, è sottoposta alla mera comunicazione alla provincia.

4. Nel periodo di applicazione delle disposizioni transitorie previste dall'articolo 66, le norme del presente articolo si applicano alle procedure di approvazione della variante urbanistica di competenza della Regione.

TITOLO IV
TUTELA E DISCIPLINA DELL'USO AGRO-FORESTALE DEL SUOLO

CAPO I
INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Art. 51
(Finalità)

cosa ser e il itolo ?

1. Il presente titolo disciplina la tutela e l'uso del territorio agro-forestale, al fine di:
a) favorire la piena e razionale utilizzazione delle risorse naturali e del patrimonio insediativo ed infrastrutturale esistente;
b) salvaguardare la destinazione agricola e forestale del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali, le specifiche vocazioni produttive e le attività connesse e compatibili;
c) promuovere la permanenza nelle zone agricole, in condizioni adeguate e civili, degli addetti all'agricoltura;
d) favorire il rilancio e l'efficienza delle unità produttive;
e) favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente in funzione delle attività agricole e delle attività integrate e complementari a quella agricola.

2. Le disposizioni di cui al presente titolo si applicano alle aree destinate dagli strumenti urbanistici ad usi agricoli, appartenenti alle zone territoriali omogenee di tipo E come definite

e disciplinate dall'articolo 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 16 aprile 1968, n. 97. Nei comuni ancora dotati di programma di fabbricazione, le zone agricole coincidono con tutti i terreni ricadenti al di fuori della perimetrazione dei centri abitati. **(19)**

Art. 52 (20)

(Piano agricolo regionale)

1. Il Piano agricolo regionale (PAR) disciplina le zone omogenee E di cui all'articolo 2 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e rappresenta il piano regionale di settore ai sensi dell'articolo 12.
2. IL PAR rileva ed analizza le caratteristiche fisiche e climatiche del territorio agricolo intese come aree a destinazione, vocazione, potenzialità e conduzione agricola; analizza le potenzialità produttive agricole e le relative infrastrutture di settore, mediante l'uso della carta agro-pedologica e di uso dei suoli e delle risorse idriche; individua l'uso attuale delle superfici agricole, lo stato della frammentazione fondiaria, i livelli di urbanizzazione e di antropizzazione di carattere urbanistico-edilizio; recepisce eventuali programmazioni e regolamentazioni di settore che già disciplinano l'uso del territorio agricolo per effetto di norme regionali, statali e dell'Unione europea.
3. Sulla base delle rilevazioni e delle analisi di cui al comma 2 il PAR:
   a) individua le aree caratterizzate da vocazione agricola prevalente, comprese quelle temporaneamente non utilizzate per le attività rurali, classificandole in pluralità omogenee per "ambiti rurali";
   b) descrive le caratteristiche tecniche, economiche e produttive delle aree di cui alla lettera a);
   c) definisce le principali linee di sviluppo delle attività rurali alle quali tutte le programmazioni di settore dovranno conformarsi;
   d) definisce le linee programmatiche generali per la ricomposizione fondiaria;
   e) definisce per ciascun ambito rurale la dimensione del lotto minimo e dell'unità minima aziendale intesa come la superficie minima necessaria all'azienda agricola per lo svolgimento delle attività rurali. Il dimensionamento di tale superficie deve essere

correlata al relativo fabbisogno di manodopera per la produzione agricola e ai livelli reddituali attesi. L'unità minima aziendale può essere costituita da uno o più corpi fondiari a condizione che almeno uno di essi abbia una superficie superiore a 10 mila mq.

4. Sono parte integrante del PAR il piano della diversificazione agricola di cui alla **legge regionale 2 novembre 2006, n. 14** (Norme in materia di diversificazione delle attività agricole) e successive modifiche ed il piano faunistico venatorio regionale di cui alla **legge regionale 2 maggio 1995, n. 17** (Norme per la tutela della fauna selvatica e la gestione programmata dell'esercizio venatorio) e successive modifiche. **(20a)**

4 bis. La proposta del PAR è sottoposta alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e successive modifiche. **(20b)**

5. La pianificazione agricola attuata dal PAR rappresenta la base conoscitiva di riferimento nella formulazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale della Regione.

5 bis. Nel caso in cui le aree siano interessate da beni naturali e paesaggistici e da aree naturali protette, la pianificazione del settore agricolo di cui al presente articolo deve essere elaborata nel rispetto della legislazione regionale di settore vigente e della normativa in materia di tutela paesaggistica.**(20c)**

Art. 52 bis (21)

(Indirizzi per la pianificazione urbanistica dei comuni)

1. I comuni nell'elaborazione del piano regolatore generale assumono come riferimento i contenuti del PAR, ovvero in assenza dello stesso individuano e disciplinano le aree con diversa vocazione o suscettività produttiva all'interno del territorio agricolo secondo i principi previsti dall'articolo 52, comma 2.
2. Il territorio agricolo può essere classificato in base alle seguenti caratterizzazioni:
   a) aree con una produzione agricola tipica o specializzata;

b) aree a non elevato frazionamento fondiario caratterizzate dalla presenza di aziende di notevole estensione;
c) aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;
d) terreni boscati o da rimboschire.

Art. 53 (25)
(Indirizzi per la redazione dei PUCG)

Art. 53 bis (26)
(Indirizzi per la redazione dei regolamenti edilizi)

1. I comuni, in relazione alle specifiche caratteristiche del paesaggio rurale delle zone agricole, prevedono nei propri regolamenti edilizi, oltre a quanto previsto dalla **legge regionale 27 maggio 2008, n. 6** (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia) e successive modifiche e in particolare dall'articolo 6, specifiche modalità di intervento, prescrivendo l'utilizzo di materiali e di tecniche costruttive tradizionali volti al mantenimento delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici rurali.

CAPO II
EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

Art. 54 (27)
(Trasformazioni urbanistiche in zona agricola)

i ieti

1. Fatto salvo quanto previsto dalle **leggi regionali 6 ottobre 1997, n. 29**, **6 luglio 1998, n. 24** e **2 novembre 2006, n. 14**, e successive modifiche, nelle zone agricole è vietata:
a) ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate allo svolgimento delle attività di cui al comma 2;
b) ogni lottizzazione a scopo edilizio;
c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie e funzionali allo svolgimento delle attività di cui al comma 2.

tti it consentite

2. Nel rispetto degli articoli 55, 57 e 57 bis e dei regolamenti ivi previsti, nelle zone agricole sono consentite le seguenti attività:

a) attività agricole aziendali di cui all'**articolo 2 della l.r. 14/2006**;

b) attività multimprenditoriali integrate e complementari con le attività agricole aziendali. Rientrano in tali attività:

1) turismo rurale;

2) trasformazione e vendita diretta dei prodotti derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali;

anche se prodotti aziendali?

3) ristorazione e degustazione dei prodotti tipici derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali compresi i mercati e le fiere dei prodotti tipici;

4) attività culturali, didattiche, sociali, ricreative, sportive e terapeutico-riabilitative;

5) accoglienza e assistenza degli animali nonché cimiteri per gli animali d'affezione;

6) produzione delle energie rinnovabili anche attraverso la realizzazione di impianti di trattamento degli scarti delle colture agricole e dei liquami prodotti dagli impianti di allevamento del bestiame;**(27a)**

6 *bis*) enoturismo ed oleoturismo di cui all'articolo 2, commi 1 *ter* e 1 *quater* della l.r. 14/2006 e successive modifiche e alle altre disposizioni normative vigenti. **(27b)**

3. Le attività di cui al comma 2, lettera b), localizzate all'interno dell'azienda agricola, sono esercitate previa approvazione del Piano di utilizzazione aziendale (PUA) ai sensi dell'articolo 57 bis.

li o con
alche d io

3 *bis*. Fermo restando quanto previsto alla lettera b) del comma 1, ai sensi dell'articolo 30, comma 10, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche, sono consentiti i frazionamenti di terreni e fabbricati per divisioni ereditarie, donazioni tra coniugi e tra parenti in linea retta, testamenti, nonché atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù. **(27c)**

Art. 55 (28)
(Edificazione in zona agricola)

st

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis.

nter enti
consentiti
a t tti

2. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

3. Gli edifici di cui al comma 2 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione, devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15 per cento.

3 *bis*. Per gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. **(28a)**

3 *ter*. Ai fini della ricostruzione degli edifici legittimi o legittimati, esistenti nelle zone agricole alla data del 24 agosto 2016, ricadenti nei comuni della Regione individuati nell'allegato 1 del d.l. 189/2016 convertito dalla l. 229/2016, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modificazioni della sagoma di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) e dell'articolo 10, comma 1, lettera c) del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche. **(28b)**

e s 3 *quater*. Per gli edifici abitativi esistenti, legittimi o legittimati, fermo restando quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali, in conformità a quanto previsto dall'articolo 3, comma 1, lettera e), numero e.6), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, è consentita la realizzazione di pertinenze così come individuate dal quadro delle definizioni uniformi del regolamento edilizio tipo di cui alla deliberazione della Giunta regionale 19 maggio 2017, n. 243 (Recepimento Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'articolo 4, comma 1 sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sottoscritta in sede di Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016), quali portici, pergole, pergolati, pergotende, nel limite massimo del 25 per cento del volume dell'edificio principale. È inoltre consentita la realizzazione di volumi tecnici così come individuati al medesimo regolamento edilizio tipo. **(28c)**

ertinenze anche piscina?

ol e?

4. Fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3, 3 *bis*, 3 *ter*, 3 *quater* e 7, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente agli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 c.c., ai coltivatori diretti (CD), così come definiti dagli articoli 1 e 2 della legge 26 ottobre 1957, n. 1047 (Estensione dell'assicurazione per invalidità e vecchiaia ai coltivatori diretti, mezzadri e coloni) e successive modifiche, e agli imprenditori agricoli professionali (IAP), singoli o associati, così come definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e), della l. 7 marzo 2003, n. 38) e successive modifiche, e a condizione che l'azienda agricola sia in possesso dei seguenti requisiti: **(28d)**
a) titolarità delle superfici e degli edifici aziendali in proprietà o in affitto ai sensi della vigente normativa di settore;
b) possesso dei requisiti giuridico amministrativi e del fascicolo aziendale ai sensi della vigente normativa di settore. **(29)**

4 *bis*. I programmi di miglioramento aziendale delle imprese agricole che prevedano interventi realizzati dai soggetti di cui al comma 4 sul patrimonio edilizio esistente di cui al presente articolo e agli articoli 57 e 57 *bis*, anche nei limiti di quanto previsto dalla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 (Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio) e successive modifiche, sono autorizzati con le modalità previste dall'articolo 8 della legge regionale 27 febbraio 2020, n. 1, relativo al coordinamento delle procedure autorizzative in agricoltura e successive modifiche; ricade nelle medesime modalità autorizzative anche la realizzazione, da parte dei soggetti di cui al comma 4, di strutture di nuova edificazione di cui al presente articolo e agli articoli 57 e 57 *bis*.**(29c)**

5. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita da più lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Qualora i piani urbanistici comunali, i piani territoriali o la pianificazione di settore prevedano una dimensione del lotto minimo superiore a 30.000 metri quadrati, ai fini

del raggiungimento della dimensione del lotto minimo, l'azienda agricola può comprendere anche lotti non contigui. Per le strutture a scopo abitativo resta fermo quanto previsto all'articolo 57, comma 3. **(29.1)**

5 *bis*. La superficie funzionale alla realizzazione del programma di miglioramento aziendale è definita superficie aziendale asservita. Tale superficie non può essere inferiore alla superficie in grado di generare, se previsto, l'indice fondiario utilizzato. **(29a)**

5 *ter*. I manufatti presenti all'interno dell'azienda agricola di cui al comma 4 sono denominati fabbricati aziendali. Costituiscono i fabbricati aziendali le strutture adibite a scopo abitativo denominate abitazioni rurali di cui all'articolo 57, comma 3, e gli annessi agricoli strumentali di cui al comma 5 quater. **(29a)**

5 *quater*. Gli annessi agricoli sono i manufatti strumentali all'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2 e sono classificati nelle seguenti categorie:

a) annessi agricoli tamponati: strutture chiuse su tutti i lati. Sono considerati annessi agricoli tamponati anche le strutture realizzate al di sotto della superficie del piano di campagna. La realizzazione di annessi agricoli tamponati interrati è sempre sottoposta all'approvazione di un PUA di cui all'articolo 57 gli stessi non ricadono nelle previsioni di cui al comma 6 in materia di indici qualora siano realizzati nei limiti delle proiezioni dei soprastanti fabbricati aziendali al netto di eventuali intercapedini che comunque non devono avere larghezza superiore a un metro. Non costituiscono annessi agricoli tamponati i piani interrati strettamente funzionali alle abitazioni rurali di cui al comma 3 bis dell'articolo 57; **(29a.1)**

b) annessi agricoli stamponati: strutture completamente aperte su tutti i lati ovvero aperte su un unico lato nel caso in cui gli altri lati siano tamponati, senza utilizzo di finestrature, sino ad un terzo dell'altezza massima del fabbricato calcolata dal piano di campagna fino alla gronda. Gli annessi agricoli stamponati, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, possono essere realizzati su un lotto minimo non inferiore a 30.000 metri quadrati, con un rapporto di 0,002 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed una altezza massima di 7,5 metri;

c) annessi agricoli produttivi: volumi tecnici o manufatti realizzati e utilizzati esclusivamente per il soddisfacimento di specifiche necessità tecniche dell'azienda. Con deliberazione della Giunta regionale sono individuate le relative tipologie e caratteristiche quali silos, concimaie, vasche per raccolta acqua, strutture destinate alla produzione di biogas come da previsione degli articoli 214, 215 e 216 del d.lgs. 152/2006, nonché piscine realizzabili solo se adibite al servizio delle attività multifunzionali di tipo agrituristico di cui alla **l.r. 14/2006** e di quelle integrate e complementari di cui all'**articolo 3 della l.r. 14/2006** e all'articolo 54, comma 2. Gli annessi agricoli produttivi sono realizzabili tramite presentazione e approvazione di un PUA redatto ai sensi della presente legge, fatto salvo per gli annessi produttivi "serre" di cui alla **legge regionale 12 agosto 1996, n. 34** (Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre) e successive modifiche;

d) annessi agricoli misti: manufatti costituiti, nel medesimo corpo di fabbrica, da più tipologie tra quelle indicate nelle lettere a), b) e c). **(29a)**

6. Gli annessi agricoli strumentali, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, possono essere realizzati su un lotto minimo non inferiore a 30.000 metri quadri e non devono superare il rapporto di 0,004 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto. I comuni, nei propri strumenti urbanistici, possono prevedere per la nuova edificazione di annessi agricoli tamponati, il rapporto massimo di 0,008 metri quadrati per metro quadrato di terreno e per gli stamponati un'altezza fino a 7,50 metri lineari, anche con una diversa tipologia di copertura dei manufatti. **(29b)**

7. Nei comuni, le cui zone agricole siano caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, possono essere realizzati annessi agricoli di superficie massima di 12 metri quadri, con altezza massima di 2,30 metri lineari calcolati alla gronda, su lotti di superficie non inferiore a 1.500 metri quadri, purché gli stessi lotti siano utilizzati per attività agricole tradizionali di cui alla **l.r. 14/2006** da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare. **(30)**

8. Rientrano negli annessi agricoli strumentali le strutture necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, lettera a), quali i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali per la conservazione, trasformazione, commercializzazione, valorizzazione e punto vendita dei prodotti dell'azienda agricola, i relativi uffici per la gestione funzionale e amministrativa, ivi compreso l'archivio documentale, i locali oggetto degli interventi di cui al comma 4, dell'articolo 15, della l.r. 14/2006 e successive modifiche, nonché i locali a servizio degli impianti di produzione elettrica da fonti rinnovabili e i locali a servizio degli impianti destinati alla produzione di calore e di elettricità alimentati da biomasse di origine agricola. Rientrano, altresì, negli annessi agricoli le strutture necessarie per ospitare le attività di cui all'articolo 54, comma 2, lettera b), esercitate esclusivamente nel rapporto di connessione di cui all'articolo 57 bis e gli annessi agricoli tamponati di cui ai commi 8 *bis* e 8 *quater* realizzati ai fini del supporto dell'attività lavorativa, anche stagionale, in agricoltura, nonché per favorire condizioni dignitose di accoglienza ai lavoratori stagionali impiegati nelle attività agricole, anche con riferimento a quanto previsto dall'accordo sancito in data 21 marzo 2024 in sede di Conferenza unificata sul documento recante "Linee guida per l'operatività su tutto il territorio nazionale degli *standard* abitativi minimi previsti dalla normativa. **(30a)**

8 *bis*. Sono realizzabili e/o rifunzionalizzabili, previa approvazione di un PUA di cui all'articolo 57, gli annessi agricoli tamponati:

a) denominati guardianie aziendali, dedicati al riparo, anche notturno, degli addetti alle attività rurali aziendali di cui all'articolo 2 della l.r. 14/2006 necessari allo svolgimento di funzioni di vigilanza e realizzabili in assenza di abitazioni rurali nell'ambito dell'azienda agricola o qualora ne ricorra la comprovata necessità per l'azienda che svolge attività agricole tradizionali di allevamento e/o ulteriori attività rurali aziendali e/o siano presenti le attrezzature e i macchinari necessari alla conduzione delle stesse attività;

b) denominati foresterie, dedicati ad ospitare, qualora ne ricorra la comprovata necessità, i lavoratori stagionali impiegati nelle attività agricole aziendali di cui all'articolo 2 della l.r. 14/2006.**(30b)**

8 *ter*. Gli annessi agricoli tamponati di cui al comma 8 *bis* mantengono la destinazione d'uso rurale ai sensi dell'articolo 23 *ter* del d.p.r. 380/2001 e non costituiscono abitazioni rurali ai sensi del comma 5 *ter*.**(30b)**

ico eri di rni annessi

8 *quater*. Qualora non ricorra, totalmente o parzialmente, la condizione di comprovata necessità di cui al comma 8 *bis*, lettera b), al fine di fornire comunque alloggi temporanei ai lavoratori stagionali impiegati nelle aziende agricole in possesso dei requisiti di cui al comma 4, sono consentiti, tramite la presentazione di un programma di miglioramento aziendale redatto in forma semplificata, ossia in assenza delle previsioni di cui all'articolo 58 in materia di asservimenti, per un periodo limitato al ciclo produttivo stagionale e in ogni caso non superiore a centottanta giorni:

a) l'utilizzo, anche con gli interventi edilizi, ad esclusione della demolizione e ricostruzione, necessari all'adeguamento igienico-sanitario, degli annessi agricoli tamponati esistenti. In questo caso, gli annessi agricoli non modificano la loro destinazione d'uso, non si configurano come abitazioni rurali e gli utilizzi introdotti ai sensi del presente comma hanno natura temporanea;

ec pero esistente

b) l'installazione e l'utilizzo di strutture temporanee, quali moduli abitativi, *container*, prefabbricati leggeri o analoghe soluzioni conformi alla normativa igienico-sanitaria e di sicurezza, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 6, comma 1, lettera e *bis*), del d.p.r. 380/2001.**(30b)**

tr tt re te poranee

9. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, gli interventi di nuova edificazione di cui ai commi 6 e 7, nonché quelli di cui all'articolo 57, comma 3, sono realizzati detraendo dal dimensionamento derivante dall'applicazione dei rispettivi indici le superfici degli edifici esistenti. Nei lotti che hanno già espresso la propria potenzialità edificatoria non sono consentiti interventi di nuova edificazione, ad esclusione di

onte io edi icato esistente

quanto previsto nell'articolo 57. Gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 5 quater, lettera b), sono realizzati detraendo le superfici degli annessi stamponati esistenti. **(31)**

9 bis. Al fine di favorire le verifiche previste al comma 9, i fabbricati aziendali di cui al comma 5 ter realizzati in zona agricola in assenza di titolo abilitativo antecedente all'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), ovvero fino alla data del 31 agosto 1967, sono da considerarsi legittimi. Gli annessi agricoli strumentali di cui al presente articolo funzionali all'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, e le abitazioni rurali di cui all'articolo 57, comma 3 e comunque per tutti gli interventi di cui al d.p.r. 380/2001 per i quali è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, realizzati in assenza o in difformità del titolo abilitativo stesso dalle imprese agricole con le caratteristiche di cui al comma 4, possono essere oggetto di accertamento di conformità, come previsto agli articoli 36, 36 bis e 37 del d.p.r. 380/2001 e ottenere il relativo titolo abilitativo anche nell'ambito di un procedimento unico svolto con le modalità previste all'articolo 8 della legge regionale 27 febbraio 2020, n. 1, relativo al coordinamento delle procedure autorizzative in agricoltura, che possono prevedere anche l'approvazione di un PUA di cui all'articolo 57, qualora pertinente.**(31b)**

anatoria

10. La disciplina di cui all'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) è estesa ai seguenti interventi: manutenzione del sistema viario aziendale esistente, realizzazione di piste tagliafuoco per la prevenzione degli incendi, applicazione delle tecniche utilizzate per l'impianto o l'espianto delle colture arboree.

11. Le strutture edilizie devono rispettare i caratteri e i materiali propri dell'edificazione rurale tipica dei luoghi.

12. Per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, è consentita la realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali: approvvigionamento idrico, allaccio delle utenze, smaltimento dei reflui, viabilità di accesso e parcheggi pertinenziali realizzati con materiali compatibili con l'ambiente, applicando tecniche di ingegneria naturalistica.

r anizzazione

13. Gli interventi di natura edilizia necessari allo svolgimento delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, non sono oggetto di reperimento degli standard urbanistici 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'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765).

13 *bis*. Le amministrazioni comunali trasmettono alla direzione regionale competente in materia di agricoltura, entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori o dal momento dell'inizio attività, i dati significativi relativi alla nuova edificazione autorizzata nelle zone omogenee E, nonché i dati significativi dei PUA approvati ai sensi degli articoli 57, 57 bis e 57 ter. I dati significativi oggetto di trasmissione sono i seguenti: dati di individuazione anagrafica e amministrativa dell'impresa, motivazione della presentazione, denominazione delle attività interessate tra quelle previste all'articolo 54, comma 2, lettere a) e b), numero di fabbricati manufatti e relative dimensioni in termini di volumetria complessiva realizzata e le eventuali infrastrutture realizzate e/o ampliate a servizio della nuova edificazione realizzata. Qualora la nuova autorizzazione sia funzionale all'esercizio di attività rurali aziendali che prevedano la trasmissione di dati funzionali agli elenchi di cui alla **l.r. 14/2006**, l'invio dei dati è contestuale all'invio dei dati necessari alla gestione degli elenchi. Presso la direzione regionale è istituito il registro delle trasformazioni effettuate in zona agricola. La direzione regionale agricoltura elabora, sulla base dei dati pervenuti e con cadenza annuale, una relazione sulle trasformazioni effettuate in zona agricola e la trasmette alle commissioni consiliari competenti in materia di urbanistica ed agricoltura. **(31a)**

Art. 56 (32)
(Insediamenti residenziali estensivi)

1. Il PUCG o le sue varianti possono stabilire che limitate porzioni del territorio agricolo, contraddistinte da un elevato frazionamento delle proprietà fondiarie, siano destinate a nuovi insediamenti a bassa densità edilizia. Tali porzioni di territorio devono essere classificate come zone di espansione di cui alla lettera C del decreto del ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 e non possono comunque eccedere:
a) il venti per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione inferiore a quindicimila abitanti;
b) il quindici per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione fino a centomila abitanti;
c) il cinque per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione superiore a centomila abitanti.

2. L’edificazione nelle zone di cui al comma 1 è subordinata alla previa approvazione di un piano di lottizzazione ovvero di un altro strumento attuativo e, salvo quanto più restrittivamente disposto dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, deve rispettare le seguenti prescrizioni:
a) indice di edificabilità residenziale non superiore a 0,05 metri quadri per metro quadro, fino ad una superficie massima di 500 metri quadri;
b) lotto minimo non inferiore ai 5mila metri quadri;
c) messa a dimora di alberature in ragione di almeno una pianta per ogni 10 metri quadrati di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno quindici piante per lotto.

3. Le zone di cui al comma 1 non possono essere ampliate in sede di variante del PUCG prima che ne sia stato utilizzato almeno l’ottanta per cento della superficie totale.

Art. 57 (33)
(Piani di utilizzazione aziendale)

1. I CD, così come definiti dagli articoli 1 e 2 della l. 1047/1957 e gli IAP, singoli o associati, così come definiti all'articolo 1 del d.lgs. 99/2004, possono presentare al comune un PUA per l'attuazione dei programmi di miglioramento aziendale delle aziende agricole. **(33a)**

2. Il PUA deve indicare i risultati aziendali che si intendono conseguire ed è richiesto per:
a) la demolizione e ricostruzione con sagoma diversa ed eventuale delocalizzazione all'interno della stessa azienda agricola degli edifici legittimi esistenti con l'obbligo di non superare le superfici lorde utili e di non modificare le destinazioni d'uso esistenti; **(34)**
b) la deroga all'altezza degli annessi agricoli, esclusivamente per comprovate esigenze tecniche; **(35)**
c) la deroga alle dimensioni del lotto minimo per gli annessi agricoli e comunque nel rispetto dell'unità minima aziendale; **(35)**
d) la deroga agli indici per gli annessi agricoli di nuova edificazione di cui all'articolo 55, comma 6, esclusivamente per valide e motivate esigenze di sviluppo delle attività agricole di cui all'articolo 54, comma 2, lettera a); **(35)**
e) la realizzazione delle strutture a scopo abitativo;

e *bis*) la deroga al dimensionamento degli annessi agricoli stamponati di cui all'articolo 55, comma 5 *quater*, lettera b); **(35.1)**

e *ter*) la realizzazione degli annessi agricoli produttivi di cui all'articolo 55, comma 5 *quater*, lettera c);**(35.1)**

e *quater*) la realizzazione di annessi agricoli tamponati utilizzando, qualora previsto dagli strumenti urbanistici comunali, il rapporto massimo di 0,008 metri quadrati per metro quadrato di terreno di cui all'articolo 55, comma 6;**(35.1)**

e *quinquies*) la rifunzionalizzazione e la nuova edificazione per le attività multifunzionali identificate all'**articolo 2 della l.r. 14/2006** con esclusione dell'introduzione dell'attività agrituristica all'interno dell'abitazione rurale dell'imprenditore agricolo, come previsto dall'**articolo 15 della l.r. 14/2006**. **(35.1)**

e *sexies*) la realizzazione degli annessi agricoli tamponati interrati di cui all'articolo 55, comma 5 *quater*, lettera a);**(35.4)**

e *septies*) la rifunzionalizzazione e la nuova edificazione degli annessi agricoli tamponati di cui all'articolo 55, comma 8 *bis,* per la realizzazione di guardianie aziendali e foresterie. **(35.4)**

2 bis. Le finalità di cui al comma 2 possono essere conseguite tramite il PUA anche in maniera congiunta. **(35.1a)**

3. Le abitazioni rurali, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri di superficie. La realizzazione delle strutture adibite a scopo abitativo di cui al primo periodo, fatto salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, è consentita su un lotto minimo, come definito dall'articolo 55, comma 5, comunque non inferiore a 30.000 metri quadri. Gli indici di cui al presente comma non possono essere in nessun caso derogati. **(35.2)**

3 bis. Al fine della riduzione del consumo di suolo, il recupero obbligatorio dei manufatti esistenti, di cui all'articolo 55, commi 1 e 9:

a) può essere effettuato anche su manufatti legittimamente realizzati o legittimati;

b) può prevedere l'autorizzazione al recupero, in deroga al lotto indicato nell'articolo 55, comma 5, mantenendo la ruralità attraverso la presentazione di un PUA, che può consentire anche il cambio di destinazione d'uso in abitazione rurale. **(35.3)**

3 ter. La realizzazione dell'abitazione rurale di cui al comma 3 può anche contestualmente comprendere la realizzazione:

a) del piano interrato, purché funzionale all'abitazione rurale stessa ma nel quale non siano previste residenze. Il piano interrato non rappresenta annesso agricolo tamponato di cui all'articolo 55, comma 5 quater, lettera a), e la sua realizzazione non è soggetta all'applicazione degli indici edificatori di cui al comma 3, a condizione che per tali manufatti lo sviluppo dell'interrato stesso sia contenuto nella proiezione dell'edificio fuori terra, al netto di eventuali intercapedini che comunque non devono avere larghezza superiore a metri 1,00;

b) delle opere pertinenziali e i volumi tecnici di cui all'articolo 55, comma 3 quater. Le opere pertinenziali, qualora rispettino i limiti previsti all'articolo 55, comma 3 quater, e i volumi tecnici non sono soggetti all'applicazione degli indici di cui al comma 3. **(35.3)**

4. Il PUA è sottoscritto da un dottore agronomo forestale, o da un perito agrario, ovvero da un agrotecnico o un agrotecnico laureato ovvero da un geometra, debitamente abilitato, nei limiti delle rispettive competenze professionali. Ulteriori elaborati tecnico-progettuali sono sottoscritti da tecnici professionisti debitamente abilitati nei limiti delle rispettive competenze professionali. **(35a)**

5. Il PUA contiene:
a) la descrizione dello stato attuale dell'azienda agricola nelle sue componenti produttive, edilizie e infrastrutturali;
b) la descrizione degli eventuali interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole con particolare riferimento alle linee di sviluppo dell'azienda;
c) la descrizione dei fabbricati esistenti e l'individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma di sviluppo aziendale;
d) la descrizione dettagliata degli interventi edilizi e di quelli infrastrutturali previsti nonché di quelli finalizzati alla tutela e alla valorizzazione ambientale;

d *bis)* lo schema di atto d'obbligo previsto all'articolo 58, comma 2 bis o, esclusivamente qualora ne ricorra la condizione, la predisposizione del documento preliminare della convenzione di cui al comma 8, riportante la sottoscrizione preventiva dei soggetti citati nel

medesimo atto, l'attestazione di eventuali concedenti affittuari ad autorizzare le costruzioni richieste come da progetto e relativo PUA, i termini, le garanzie finanziarie e quanto altro previsto dall'articolo 76, e ad asservire i terreni concessi ai vincoli previsti dal presente articolo e di quelli richiamati nell'articolo 58. **(35a.1)**

6. Il PUA è sottoposto al parere, rilasciato nell'ambito della procedura autorizzativa di cui all'articolo 8 della l.r. 1/2020, delle commissioni agrarie regionali, istituite presso la direzione regionale competente in materia di agricoltura, che operano nelle strutture decentrate della medesima direzione. La durata delle commissioni agrarie regionali è definita nella deliberazione della Giunta regionale di cui al comma 10 *bis* e i suoi componenti possono essere confermati una sola volta. Gli oneri per il funzionamento delle commissioni sono a carico della Regione. Le commissioni agrarie regionali si esprimono in merito:**(36b)**

a) alla verifica dei presupposti agronomici e/o forestali ed economico-produttivi;

eri iche da e ett are

b) alla verifica degli aspetti paesistico-ambientali ed idrogeologici;

c) alla verifica di coerenza e di compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore;

d) alla verifica dei requisiti soggettivi del proponente;

e) alla verifica delle caratteristiche dell'azienda agricola;

f) in relazione agli impianti destinati alla produzione di calore e di elettricità alimentati da biomasse, alla verifica della rispondenza degli stessi alle reali esigenze dell'azienda agricola e della proporzionalità rispetto alla tipologia ed alle dimensioni dell'azienda stessa;

g) alla verifica della effettiva necessità di realizzazione delle opere infrastrutturali proposte nonché la possibilità di soluzioni alternative di minor impatto e della mitigazione degli effetti;**(36)**

g bis) alla verifica del rispetto degli obblighi di cui al comma 8 e dei vincoli previsti all'articolo 58 e alla corretta individuazione della superficie aziendale asservita;**(36c)**

g ter) alla verifica del rilascio della certificazione di IAP o CD per i soli PUA di competenza, secondo quanto previsto dall'articolo 37, comma 2, lettera a), della l.r. 14/1999 e successive modifiche. **(36c.1)**

6 *bis*. Le commissioni agrarie regionali sono nominate con determinazione del direttore della direzione regionale competente in materia di agricoltura e sono composte da:

o issioni
e ionali

a) un rappresentante della direzione regionale competente in materia di agricoltura, con funzioni di presidente;

b) due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari, ovvero agrotecnici o agrotecnici laureati ovvero geometri scelti in una rosa di quattro candidati indicati dalle organizzazioni professionali, dagli ordini e dai collegi professionali del settore agricolo. **(36c.2)**

7. Per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), b), c), e), e *bis*), e *ter*), e *quater*) ed e *quinquies*) il PUA è approvato, previo parere delle commissioni agrarie regionali, dalla struttura tecnica comunale competente nell'ambito del procedimento unico di cui all'articolo 8 della l.r. 1/2020 avviato anche mediante l'indizione di una conferenza di servizi. Per le ipotesi di cui al comma 2, lettera d), il PUA è approvato con deliberazione del consiglio comunale con le modalità di cui all'articolo 8, comma 3 *septies*, della l.r. 1/2020. **(36d)**

ppro azione

8. Il PUA si realizza tramite atto d'obbligo o convenzione che, oltre a quanto previsto, rispettivamente, dall'articolo 58 e dall'articolo 76, stabilisce in particolare l'obbligo per il richiedente di:**(36a)**
a) effettuare gli interventi previsti dal programma;**(36e)**
b) non modificare la destinazione d'uso rurale, qualora presente, delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività di cui all'articolo 54, comma 2; **(37)** **(37a.1)**
c) non modificare la destinazione d'uso rurale delle nuove costruzioni; **(37)**
d) non alienare separatamente dalle costruzioni la superficie aziendale asservita. **(37a1)**

tto d o lo o
o
cone zione

9. Il vincolo di destinazione d'uso di cui al comma 8, lettere b) e c), è trascritto a cura e a carico del beneficiario presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

9 bis. La presentazione e l'approvazione di un PUA ai sensi della presente legge può modificare ed eventualmente assorbire e contenere tutte le condizioni e le caratteristiche dei PUA precedentemente presentati e approvati e superare i vincoli assunti di cui all'articolo 58. **(37a)**

odi iche al

10. In ogni caso la perdita delle qualifiche prevista dall'articolo 57, comma 1, all'atto del fine lavori e/o alla conclusione del procedimento di presentazione dell'inizio attività, salvo il verificarsi di una delle cause di forza maggiore come definite all'articolo 2 del regolamento (CE) n. 1306/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 17 dicembre 2013, sul finanziamento, sulla gestione e sul monitoraggio della politica agricola comune e che abroga i regolamenti del Consiglio (CEE) n. 352/78, (CE) n. 165/94, (CE) n. 2799/98, (CE) n. 814/2000, (CE) n. 1290/2005 e (CE) n. 485/2008 e successive modifiche, comporta che le opere realizzate a seguito del PUA sono da considerarsi difformi rispetto al titolo abilitativo edilizio ai sensi della **legge regionale 11 agosto 2008, n. 15** (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia) e successive modifiche. **(37b)**

erdita della ali ica

10 *bis*. Nella deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 8, comma 6, della l.r. 1/2020 sono definiti, altresì:

a) la durata delle commissioni agrarie regionali;

b) i criteri e le modalità per la valutazione del PUA da parte delle commissioni agrarie regionali;

c) le modalità per il rilascio del PUA nell'ambito del sistema autorizzativo.**(37c)**

Art. 57 bis (38)
(PUA per le attività multimprenditoriali) **(38a)**

1. Le attività multimprenditoriali di cui all'**articolo 2 della l.r. 14/2006** integrate e

complementari all'attività agricola e compatibili con la destinazione di zona agricola possono essere introdotte e svolte all'interno dell'azienda agricola in regime di connessione con le attività agricole aziendali di cui all'**articolo 2 della l.r. 14/2006** previa approvazione di un PUA ai sensi dell'articolo 57, comma 1, con le seguenti prescrizioni e integrazioni:**(38b)**
a) il PUA è integrato con il programma di connessione e con la documentazione di cui al regolamento regionale di cui al comma 12;
b) la Commissione agraria di cui all'articolo 57, comma 6, verificato il prioritario recupero delle strutture esistenti, si esprime altresì in merito alla compatibilità con la destinazione agricola della zona degli interventi proposti, tenuto conto delle caratteristiche morfologiche e architettoniche nonché delle infrastrutture correlate; **(39)**
c) **(39a)**

2. Le attività multimprenditoriali sono svolte esclusivamente da soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 55, comma 4; in tal caso devono essere svolte in regime di connessione con l'attività agricola. Nell'ambito del regime di connessione gli imprenditori agricoli di cui all'articolo 57, comma 1, sono denominati "soggetti agricoli" e gli imprenditori non agricoli che esercitano le attività multimprenditoriali sono denominati "soggetti connessi". Il regime di connessione è disciplinato dal regolamento regionale di cui al comma 12 e deve avere una durata non inferiore ai dodici anni. **(39b)**

3. La superficie di terreno destinata alle attività agricole non può essere in nessun caso inferiore al 90 per cento dell'intera superficie aziendale; la superficie di terreno destinata alle attività multimprenditoriale, non può comunque essere maggiore di 30 ettari. **(39c)**

4. L'introduzione e lo svolgimento delle attività multimprenditoriale, è consentita esclusivamente: **(39d)**
a) nei manufatti esistenti, che possono essere a tal fine rifunzionalizzati, anche mediante la demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, nonché la delocalizzazione all'interno dell'azienda agricola;
b) negli annessi agricoli di nuova edificazione nella misura massima del 50 per cento delle volumetrie assentite ai sensi dell'articolo 55, comma 6. **(40)**

5. Gli annessi agricoli realizzati ai sensi dell'articolo 57, comma 2, lettera d), successivamente all'entrata in vigore del regolamento di cui al comma 12 non possono essere in nessun caso destinati all'introduzione e allo svolgimento delle attività multimprenditoriale. **(40.1)**

6. Gli edifici destinati alle attività di cui all'articolo 54, comma 2, lettera b), mantengono la destinazione d'uso rurale anche successivamente alla fine del regime di connessione.

7. La realizzazione di manufatti funzionali alle attività terapeutico–riabilitative di cui all'articolo 54, comma 2, lettera b), numero 4) è in ogni caso subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

8. A fini conoscitivi, promozionali e di controllo è istituito presso la direzione regionale competente in materia di agricoltura l'"Elenco dei soggetti agricoli e dei soggetti connessi per l'esercizio delle attività rurali multimprenditoriali nel quale sono registrati gli imprenditori e le attività coinvolte nel regime di connessione. I dati per l'iscrizione all'Elenco e per la registrazione delle eventuali variazioni al regime di connessione sono forniti dall'amministrazione comunale. La direzione regionale competente in materia di agricoltura effettua l'iscrizione all'Elenco dei soggetti coinvolti nel regime di connessione, esegue i controlli amministrativi sull'attuazione e lo svolgimento del regime di connessione e provvede all'accertamento e alla contestazione delle sanzioni amministrative pecuniarie. Le sanzioni, proporzionate alla gravità della violazione di cui al comma 10, sono determinate per un importo non inferiore a 200 euro e non superiore a 5.000 euro ed applicate dai comuni nel cui territorio è stata commessa la violazione, ai sensi dell'**articolo 2 della legge regionale 5 luglio 1994, n. 30** (Disciplina delle sanzioni amministrative di competenza regionale), in qualità di autorità amministrativa competente ai sensi dell'articolo 18 della legge 24 novembre 1981, n. 689 (Modifiche al sistema penale). **(40.2)**

9.**(40.3)**

10. Le sanzioni di cui al comma 8 sono comminate per la violazione degli obblighi relativi a:
a) contenuti tecnici del regime di connessione;
b) natura delle connessioni tra le attività;
c) tempistica relativa ai termini di connessione;
d) permanenza degli elementi del regime di connessione.

11. In ogni caso ai fini sanzionatori la perdita delle qualifiche prevista dall'articolo 57, comma 1, salvo il verificarsi di una delle cause di forza maggiore come definite all'articolo 2 del regolamento (CE) 1306/2013, determina la decadenza del regime di connessione e l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 8.

12. Per l'attuazione di quanto previsto nel presente articolo, la Giunta regionale approva un regolamento ai sensi dell'articolo 47, comma 2, lettera b), dello Statuto, finalizzato a stabilire **(40b)**:
a) le modalità di introduzione, svolgimento e controllo delle attività multimprenditoriale; **(40c)**
b) le condizioni per la costituzione e per la permanenza del regime di connessione tra le attività agricole aziendali di cui all'**articolo 2 della l.r. 14/2006** e le attività multimprenditoriali, nonché le conseguenze del venir meno del regime di connessione; **(40d)**
c) le modalità per la gestione dell'Elenco di cui al comma 8 e delle relative attività di controllo;
d) le forme di tutela per l'amministrazione in caso di inosservanza degli obblighi derivanti dalla presente legge e dal regolamento;
e) i casi in cui la decadenza del regime di connessione comporta che le opere realizzate a seguito del PUA sono da considerarsi difformi rispetto al titolo abilitativo edilizio ai sensi della **l.r. 15/2008**;
f) l'entità delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui al comma 8, proporzionate alla gravità delle violazioni di cui al comma 10.

13. Gli edifici realizzati o rifunzionalizzati ai fini dell'inserimento delle attività multimprenditoriali, in violazione dei commi 3, 4, 5 e 11, sono da considerarsi difformi

rispetto al titolo abilitativo edilizio ai sensi della **l.r. 15/2008**.**(40e)**

14. Nelle more dell'adozione del regolamento di cui al comma 12, si applica in quanto compatibile il regolamento regionale 2 settembre 2015, n. 11 (Attuazione della ruralità multifunzionale ai sensi dell'**articolo 57 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38** e successive modifiche).

a rticolo inserito dall articolo co a lettera c della le e re ionale otto re n e poi dichiarato ille itti o dalla orte costit zionale con sentenza del dice re n

[*Art. 57 ter (40a)*

(Definizione di edifici legittimi esistenti)

1. Per le finalità di cui agli articoli 57 e 57 bis per "edifici legittimi esistenti" si intendono anche quelli realizzati in assenza di titolo abilitativo in periodi antecedenti alla data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150) ovvero che siano stati oggetto di accertamento di conformità, da parte dei responsabili dell'abuso, ai sensi degli articoli 36 e 37 del d.p.r. 380/2001.

*2. Gli edifici di cui al comma 1 ubicati su terreni di proprietà di enti pubblici, sono acquisiti al patrimonio dei medesimi enti previo accertamento, da parte degli occupatori, dei requisiti previsti dal medesimo comma 1.***]**

Art. 58
(Atti d'obbligo e convenzioni) **(40f)**

1. All'atto del rilascio della concessione edilizia per le costruzioni da realizzare ai sensi degli articoli 55, comma 7 e 56, viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesta la concessione. **(41)**

1 *bis*. All'atto del rilascio delle autorizzazioni per gli interventi previsti dagli articoli 55, con esclusione dei commi 2, 3, 3 *bis*, 3 *ter,* 3 *quater,* 7 e 8 *quater*, nonché per quelli degli articoli

57 e 57 *bis*, viene istituito un vincolo sulla superficie aziendale asservita, così come definita all'articolo 55, comma 5 *bis*, finalizzato al rispetto degli obblighi previsti all'articolo 57, comma 8, a carico sia della proprietà sia dell'impresa, qualora quest'ultima non coincida con la proprietà e al soggetto connesso di cui all'articolo 57 *bis* in riferimento a quanto per ciascuno pertinente. Gli atti d'obbligo o le convenzioni a cui tali autorizzazioni sono sottoposte devono prevedere una durata temporale alla quale i vari obblighi si riferiscono. Tale vincolo viene trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. Per l'assolvimento delle condizioni di asservimento si ricorre:

a) all'atto d'obbligo qualora, per le autorizzazioni, siano previsti esclusivamente vincoli e obblighi assunti dalle imprese agricole di cui al comma 2 *bis*, anche congiuntamente agli altri soggetti privati coinvolti;

b) alla convenzione quale modulo negoziale necessario alla definizione dei rapporti tra i soggetti di cui alla lettera a) e le amministrazioni pubbliche che intervengono nei procedimenti autorizzativi qualora siano assunti impegni da parte delle stesse amministrazioni pubbliche.**(41a)**

1 ter. Limitatamente alle cooperative agricole il vincolo da istituire, come definito dall'articolo 55, comma 5 bis, deve riferirsi alla superficie aziendale, da determinarsi in base alla piena occupazione e al reddito, anziché alla superficie aziendale asservita come desumibile dal PUA ed in ragione della specifica attività. **(41b)**

2. 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'articolo 57, comma 3. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo. **(42)**

2 *bis*. Per le autorizzazioni previste al comma 1 *bis* la Direzione regionale competente in materia di agricoltura approva uno schema di atto d'obbligo, in cui sono previsti, in particolare, i soggetti attuatori i vincoli, gli obblighi e le relative tempistiche del programma di miglioramento aziendale. In ogni caso gli atti d'obbligo sono esclusi dalle garanzie, reali e

finanziarie, da prestare per l'adempimento degli obblighi assunti. Nelle more dell'approvazione dello schema di atto d'obbligo, si applicano le disposizioni previste dal presente articolo e dall'articolo 57. **(42b)**

TITOLO V
TUTELA E RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI STORICI

CAPO I
FINALITA'

Art. 59
(Finalità)

1. All'interno degli insediamenti urbani storici aggregati o centri storici e degli insediamenti storici puntuali come definiti dall'articolo 60, gli interventi sono finalizzati a conservare od a ricostruire il patrimonio edilizio e le pertinenze inedificate per consentire la piena utilizzazione, rifunzionalizzazione ed immissione nel mercato immobiliare. Gli interventi perseguono, in particolare, i seguenti obiettivi:
a) la tutela dell'integrità fisica e la valorizzazione dell'identità culturale del centro storico;
b) il mantenimento od il ripristino dell'impianto urbano;
c) la tutela, la valorizzazione e la rivitalizzazione del patrimonio edilizio storico;
d) il recupero abitativo e sociale del patrimonio edilizio minore o di base;
e) l'integrazione di attrezzature e servizi mancanti, compatibilmente con la morfologia dell'impianto urbano e con i caratteri tipologici e stilistici-architettonici del patrimonio

1. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale indica, con propria deliberazione, i criteri per la stima dei fabbisogni di spazi per le diverse funzioni e le dotazioni di spazi per funzioni pubbliche e collettive, ai fini della predisposizione dei PUCG.

Art. 73
(Sportello urbanistico)

1. Al fine di accelerare l'acquisizione dei pareri relativi ai regimi vincolistici presenti sul territorio necessari, ai sensi della normativa vigente, al rilascio delle concessioni edilizie, i comuni si dotano dello sportello urbanistico.

2. La Giunta regionale, entro il termine di nove mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, emana un atto di indirizzo e di coordinamento che stabilisce modalità e procedure per la costituzione ed il funzionamento dello sportello urbanistico e prevede le necessarie risorse.

Art. 74
(Poteri sostitutivi)

1. La Regione provvede all'attivazione dei poteri sostitutivi ai sensi della normativa vigente, qualora gli enti pubblici territoriali subregionali, sebbene invitati a provvedere entro congruo termine, ritardino od omettano di compiere atti di loro competenza ai sensi della presente legge.

2. Ai fini dell'attivazione dei poteri sostitutivi di cui al comma 1 nei confronti dei comuni o loro associazioni, le province provvedono a dare tempestiva comunicazione alla Regione

dell'eventuale inutile decorso dei termini previsti dalla presente legge per l'adozione degli atti da parte dei comuni e loro associazioni.

Art. 75
(Collaborazione fra le strutture tecniche)

1. La Regione, le province, i comuni, la Città metropolitana di Roma e gli altri enti pubblici preposti alla pianificazione territoriale assicurano la collaborazione delle rispettive strutture tecniche, anche attraverso apposite intese.

2. La Regione, ai sensi dell'**articolo 30 della l.r. 14/1999**, garantisce assistenza tecnica agli enti locali che ne facciano richiesta per l'esercizio delle funzioni e dei compiti amministrativi ad essi conferiti.

Art. 76
(Convenzioni tra enti pubblici e privati)

1. Le convenzioni tra enti pubblici e privati previste dalla presente legge devono prevedere almeno:
a) l’impegno dei soggetti attuatori ad effettuare le trasformazioni nel rispetto delle vigenti normative ed in conformità dei titoli abilitativi;
b) i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
c) la durata degli obblighi assunti;
d) le garanzie, reali e finanziarie, da prestare per l’adempimento degli obblighi assunti;

e) le sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi assunti ed i casi di maggiore gravità in cui l'inosservanza comporti la decadenza delle autorizzazioni o concessioni rilasciate;
f) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, ove si preveda che siano in tutto od in parte eseguite dal soggetto attuatore delle trasformazioni autorizzate, con precisazione degli elementi progettuali, delle modalità di controllo sulla loro esecuzione, delle garanzie, nonché dei criteri e modalità del loro trasferimento all'ente pubblico.

2. Qualora la convenzione sia prevista per l'esecuzione di un PUOC, essa deve contenere le ulteriori clausole previste dalle specifiche leggi statali e regionali vigenti.

Art. 77
(Disposizione finale)

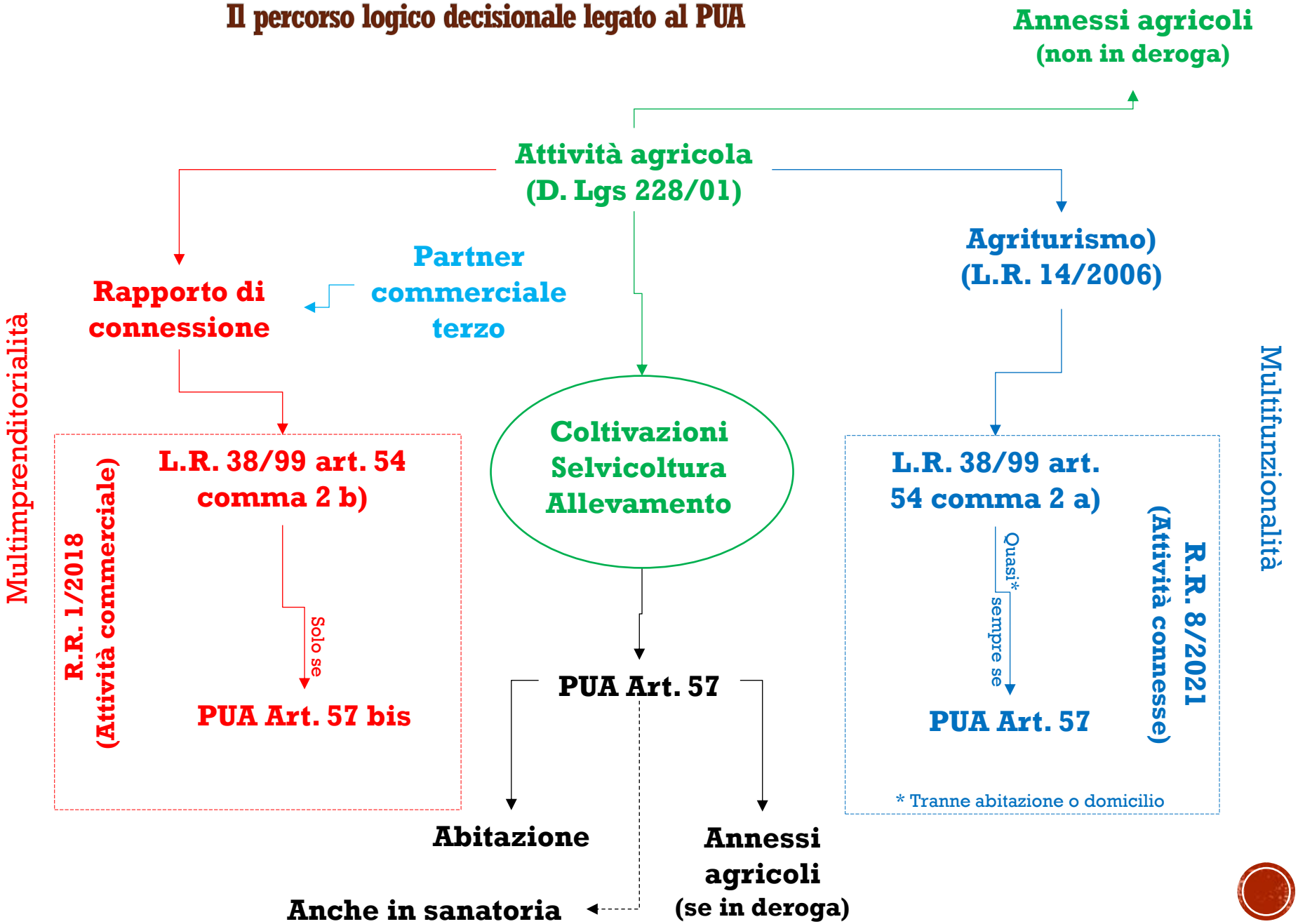
1. Per quanto non disciplinato dalla presente legge continuano ad applicarsi le disposizioni procedimentali previste dalla normativa statale e regionale vigente in relazione agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ivi comprese quelle relative ai pareri obbligatori.

Art. 78
(Abrogazioni)

1. Sono abrogate tutte le disposizioni incompatibili con la presente legge.

2. In particolare è abrogata la l.r. 43/1977 e successive modificazioni concernente il comitato tecnico consultivo regionale per l'urbanistica, l'assetto del territorio, i lavori pubblici e le infrastrutture, unicamente in relazione alle disposizioni che disciplinano la composizione, il funzionamento e le competenze della prima sezione. Tale abrogazione decorre dalla data di insediamento del comitato di cui all'articolo 16 e, limitatamente alle funzioni previste

Il percorso logico decisionale legato al PUA





Le sinergie con gli uffici comunali



SUAP

SUE

Commissione agraria

Multifunzionalità

Attività agricola tradizionale

Multimprenditorialità

SUE: Competenza urbanistica
SUAP: Competenza amministrativa
Commissione agraria: Competenza agronomica


Q & A



ESEMPI PRATICI

STRALCIO PTPR VIGENTE
FOGLIO 343 TAV. A
SCALA 1:10.000

ZONA SOTTOPOSTA AD INTERVENTO

STRALCIO C.T.R.
FOGLIO 343080
SCALA 1:10.000

ZONA SOTTOPOSTA AD INTERVENTO

PARAMETRI CATASTALI, URBANISTICI, NORMATIVI

PARAMETRI CATASTALI ED URBANISTICI

DATI CATASTALI		
COMUNE	Ischia di Castro (VT)	
LOCALITA'	Località Colli San Colombano	
FOGLIO	27	
PARTICELLE	30 - 245	
SUPERFICIE LOTTO	10,95,53 ha	
SUPERFICIE TOTALE	10,95,53 ha	
STRUMENTO URBANISTICO	P.R.G. vigente	
ZONA OMOGENEA	Zona E	
PARAMETRI URBANISTICI	L.R. 38/99 e s.m.i.	P.R.G.
LOTTO MINIMO	30.000 mq	20.000 mq
IF ANNESSI TAMPONATI	0,004 mq/mq	0,02 mc/mq
Hmax	3,20 ml In gronda e solo per annessi	7,00 ml In gronda e solo per annessi
DISTANZA DAI CONFINI	n.p.	20,00 ml da altre proprietà 20,00 ml da strade

DIMENSIONAMENTO IMPIANTO FOTOVOLTAICO
D.Lgs. 8 Novembre 2021 n. 199

	Superficie	coefficente	KW
Agriturismo	95,00 mq	0,0500	4,75
Residenza	163,00 mq		8,15
		KW Totali	12,90

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA E INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

L'intervento progettuale trae origine dalle rinnovate esigenze della proprietà, orientate alla valorizzazione multifunzionale del fondo agricolo mediante integrazione tra attività produttiva e ospitalità agrituristica.

La strategia di sviluppo aziendale si articola lungo due direttrici principali:

- realizzazione di strutture agricole funzionali alla gestione del fondo;
- riqualificazione del patrimonio edilizio esistente mediante demolizione e ricostruzione finalizzata all'attività agrituristica;

L'assetto complessivo è rappresentato nella planimetria generale di progetto, che individua la localizzazione e l'organizzazione funzionale dei manufatti.

2. INTERVENTI PER LA GESTIONE AGRICOLA DEL FONDO

2.1 Realizzazione di annessi agricoli

Il progetto prevede la realizzazione di nuovi manufatti destinati a supportare l'attività agricola aziendale, nel rispetto dei requisiti funzionali e delle normative vigenti.

Annesso agricolo 1 – Ufficio aziendale

È prevista la realizzazione di un fabbricato destinato ad ufficio aziendale, funzionale alla gestione amministrativa e operativa dell'impresa agricola. Il manufatto presenta caratteristiche dimensionali contenute e coerenti con la destinazione d'uso, integrandosi nel contesto rurale.

Annesso agricolo 3 – Residenza

Il secondo manufatto presenta una destinazione mista così articolata:
una porzione destinata ad annesso agricolo per lo stoccaggio di prodotti e materiali necessari alle attività colturali;
una porzione prevalente destinata a residenza dell'imprenditore agricolo.
La presenza della residenza aziendale è giustificata dalla distanza dal centro abitato e dalla necessità di garantire presidio continuo sia per le attività agricole sia per la gestione dell'ospitalità agrituristica.

Annesso agricolo 4 – Rimessa macchine

È prevista la realizzazione di un ulteriore fabbricato destinato a rimessa per macchine e attrezzature agricole.
Il manufatto risponde alle esigenze di:
-ricovero mezzi;
-protezione delle attrezzature;
-organizzazione logistica delle attività agricole.

3. INTERVENTO AGRITURISTICO MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

3.1 Inquadramento dell'intervento

L'intervento prevede la demolizione delle volumetrie agricole esistenti e la successiva ricostruzione con diversa distribuzione funzionale, finalizzata all'insediamento di un'attività agrituristica.
La scelta progettuale consente:
- il miglioramento della qualità edilizia;
- l'adeguamento agli standard igienico-sanitari e funzionali;
- l'inserimento di una struttura coerente con la domanda turistica rurale.

3.2 Caratteristiche della struttura agrituristica

Il nuovo fabbricato (Annesso agricolo 2) sarà destinato a:
ospitalità in camere per un totale di 4 posti letto;preparazione e somministrazione delle colazioni, tramite locale cucina dedicato.
La distribuzione interna è organizzata per garantire: autonomia degli ospiti;funzionalità dei servizi;conformità alle normative di settore.

4. EFFICIENZA ENERGETICA – SERRA BIOCLIMATICA

In aderenza al fabbricato residenziale e all'agriturismo è prevista la realizzazione di una serra bioclimatica, progettata ai sensi della L.R. 6/2008, art. 12. Essa svolge funzione di captazione passiva dell'energia solare, contribuendo alla riduzione delle dispersioni termiche e al contenimento dei fabbisogni energetici, mediante accumulo di calore nei mesi invernali e ventilazione naturale nei periodi estivi. Dal punto di vista progettuale, è configurata come spazio filtro tra interno ed esterno, con superfici trasparenti idonee a garantire adeguato irraggiamento e sistemi di schermatura per evitare surriscaldamenti. La dimensione della serra rispetta il limite massimo del 30% della superficie utile, come previsto dalla normativa regionale, e risulta pertanto legittimamente scomputabile ai fini volumetrici.

5. PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

Al fine di rispettare quanto previsto dal D.Lgs. 199/2021 in materia di autoproduzione energetica, è prevista l'installazione di un impianto fotovoltaico dimensionato in funzione della superficie coperta degli edifici.
L'impianto sarà integrato architettonicamente mediante la realizzazione di pergole fotovoltaiche, con duplice funzione:
- produzione di energia;
- schermatura e miglioramento della fruibilità degli spazi esterni.

6. REALIZZAZIONE DELLA PISCINA

A servizio dell'attività agrituristica è prevista la realizzazione di una piscina pertinenziale.
Tale elemento assume rilevanza strategica in termini di:
- incremento dell'attrattività turistica;
- miglioramento della qualità dell'offerta;
- valorizzazione del contesto rurale, caratterizzato da elevata naturalità ma limitata accessibilità ai servizi.
La piscina è progettata nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza, igiene e inserimento paesaggistico.

7 . SISTEMAZIONI ESTERNE E RECINZIONI

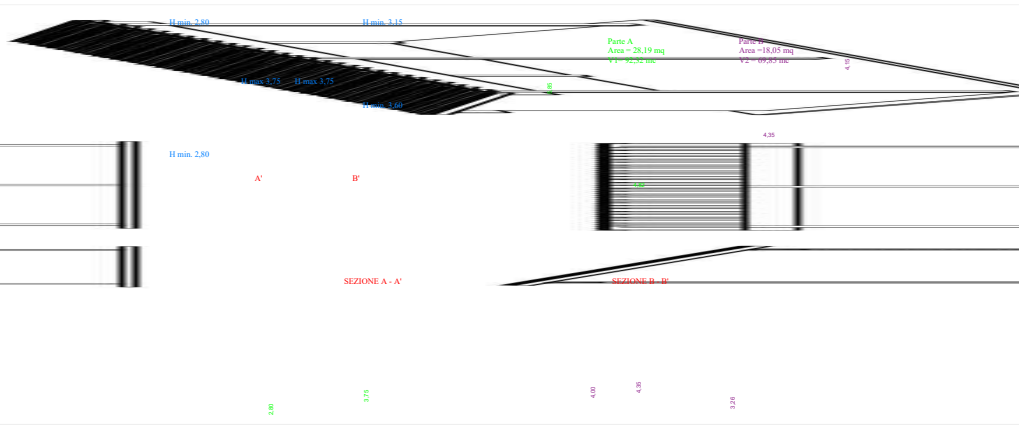
Il progetto prevede opere di sistemazione esterna finalizzate alla funzionalità e all'ordinato assetto del complesso aziendale, comprendenti la definizione dei percorsi di accesso e manovra e la sistemazione delle aree pertinenziali.
Sono inoltre previste recinzioni con funzione di delimitazione e sicurezza, necessarie alla gestione delle attività agricole e agrituristiche. Tali interventi saranno realizzati con soluzioni coerenti con il contesto rurale, garantendo un corretto inserimento paesaggistico.

8. SISTEMA SMALTIMENTO ACQUE REFLUE

Per lo smaltimento delle acque reflue dell'abitaizone e dell'agriturismo, verrà utilizzato un impianto costituito da fossa imhoff e vasca di fitoevapotraspirazione, una vasca per abitaizone e una per agriturismo.Le acque degli edifici, confluiranno direttamente alle rispettive fosse imhoff installata a valle rispetto ai fabbricati. Successivamente aver subito il processo di chiarificazione della fossa imhoff,l'acqua in eccesso confluirà ognuna nella ptropria vasca di fito-evapotraspirazione. Ogni vasca verrà rivestita internamente con un telo impermeabile. Al suo interno, sul fondo, verranno posizionati dei tubi forati e ricoperti con uno strato di ghiaia e terreno dove saranno piantumate piante idrovore che hanno la capacità di assorbire l'acqua presente nella vasca.

STATO ATTUALE
FABBRICATI ESISTENTI
SCALA 1:100

PLANIMETRIA E SEZIONI A FIL DI FERRO
FABBRICATO 1 - FG. 27 P.LLA 225


A
B
H min. 2,80
H min. 3,15
Parte A
Area = 28,19 mq
V1 = 92,32 mc
Parte B
Area =18,05 mq
V2 = 69,85 mc
4,15
H max 3,75
H max 3,75
H min. 3,60
4,35
H min. 2,80
A'
B'
SEZIONE A - A'
SEZIONE B - B'
2,80
3,75
4,00
4,35
3,26

STRALCIO PTPR VIGENTE
FOGLIO 343 TAV. B
SCALA 1:10.000

ZONA SOTTOPOSTA AD INTERVENTO

STRALCIO PRG
COMUNE DI ISCHIA DI CASTRO
SCALA 1:25.000

ZONA SOTTOPOSTA AD INTERVENTO

CALCOLI PLANOVOLUMETRICI

Superficie Fabbricati Stato Ante:
- Fabbricato 1 = (5,85 x 4,82)+(4,35 x 4,15) = **46,24 mq**
- Fabbricato 2 = (6,00 x 4,90)+(4,70 x 4,20) = **49,14 mq**

Superficie Fabbricati Stato Post:
- Annesso Agricolo 1 = 6,78 m x 5,00 m = **33,90 mq**
- Annesso Agricolo 2 = A1 + A2 = **94,8 mq**
  - A1 = 13,22 m x 5,00 m = 66,10 mq
  - A2 = 4,10 m x 7,00 m = 28,70 mq
- Annesso Agricolo 3 = 5,57 m x 6,00 m = **33,42 mq**
- Annesso Agricolo 4 = 14,00 m x 6,00 m = **84,00 mq**
- Residenza = R1 + R2 + R3 = **163,87 mq**
  - R1 = 14,35 m x 6,00 m = 86,10 mq
  - R2 = 6,00 m x 10,90 m = 65,40 mq
  - R3 = 2,25 m x 5,50 m = 12,37 mq

Volume Fabbricati Stato Ante:
- Fabbricato 1 = V1 + V2 = 92,32 + 69,85 = **162,17 mc**
  - V1 = 28,19 mq x (3,27 m hmed.) = 92,32 mc
  - V2 = 18,05 mq x (3,87 m hmed.) = 69,85 mc
- Fabbricato 2 = V1 + V2 = 96,28 + 76,39 = **172,67 mc**
  - V1 = 29,40 mq x (3,27 m hmed.) = 96,28 mc
  - V2 = 19,74 mq x (3,87 m hmed.) = 76,39 mc

Volume Fabbricati Stato Post:
- Annesso Agricolo 1 = 33,90 mq x (3,29 m hmed.) = **111,53 mc**
- Annesso Agricolo 2 = 94,80 mq x (3,29 m hmed.) = **311,89 mc**
- Annesso Agricolo 3 = 33,42 mq x (3,35 m hmed.) = **111,95 mc**
- Annesso Agricolo 4 = 84,00 mq x (3,38 m hmed.) = **283,92 mc**
- Residenza = Rv1 + Rv2 + Rv3 = **541,90 mc**
  - Rv1 = 86,10 mq x (3,35 m hmed.) = 288,43 mc
  - Rv2 = 65,40 mq x (3,35 m hmed.) = 219,09 mc
  - Rv3 = 12,37 mq x (2,75 m hmed.) = 34,38 mc
- Pergolato (Annesso Agricolo 1 e 2) = (40 mq x 2,59 hm) = **103,60 mc**

Altezza in gronda Fabbricati Stato Post:
- Annesso Agricolo 1 = 3,00 ml
- Annesso Agricolo 2 = 3,00 ml
- Annesso Agricolo 3 = 2,90 ml
- Residenza = 2,90 ml
- Annesso agricolo 4 = 3,20 ml

Altezza massima Fabbricati Stato Post:
- Annesso Agricolo 1 = 3,92 ml
- Annesso Agricolo 2 = 3,92 ml
- Annesso Agricolo 3 = 4,20 ml
- Residenza = 4,20 ml
- Annesso Agricolo 4 = 4,40 ml

Verifica indici L.R. 38/99 e s.m.i.

Lotto di terreno asservito all'edificazione = 10,95,53 mq (vedi dettagli PUA)
Superficie realizzabile tamponato: 10,95,53 mq x 0,004 mq/mq = 438,21 mq
Superficie realizzabile residenziale: 10,95,53 mq x 0,005 mq/mq = 547,76 mq (500,00 max)
Superficie tamponato in progetto: 33,90 mq + 94,8 mq + 33,42 mq+ 84,00 mq = 246,12 mq
Superficie residenziale in progetto: 163,87 mq
Volume pergolato: (111,53 mc + 311,89 mc) x 25% = 105,85 mc

Lotto minimo asservito all'edificazione : 109.553,00 mq > 30.000,00 mq	Verificato
Verifica superficie di progetto tamponato: 246,12 mq < 438,21 mq	Verificato
Verifica superficie di progetto residenziale: 163,87 mq < 500,00 mq	Verificato
Verifica altezza in gronda Annesso Agricolo 1: 3,00 ml < 3,20 ml	Verificato
Verifica altezza in gronda Annesso Agricolo 2: 3,00 ml < 3,20 ml	Verificato
Verifica altezza in gronda Annesso Agricolo 3: 2,90 ml < 3,20 ml	Verificato
Verifica altezza in gronda Annesso Agricolo 4: 2,70 ml < 3,20 ml	Verificato
Verifica volume pergolato (Annesso Agricolo 1 e 2): 103,80 mc < 105,85 mc	Verificato

Verifica indici P.R.G.

Lotto di terreno asservito all'edificazione = **109.553,00 mq**
I.I.F. (totale) : 109.553,00 mq x 0,008 mc/mq = **876,42 mc**
I.I.F. (residenziale) : 109.553,00 mq x 0,012 mc/mq = **1.314,63 mc**
Volume cubatura fabbricati (annessi agricoli 1-3-4) in progetto: 111,53 mc + 111,95 mc + 283,92 mc = **507,4 mc**
Volume cubatura residenziale: **541,90 mc**

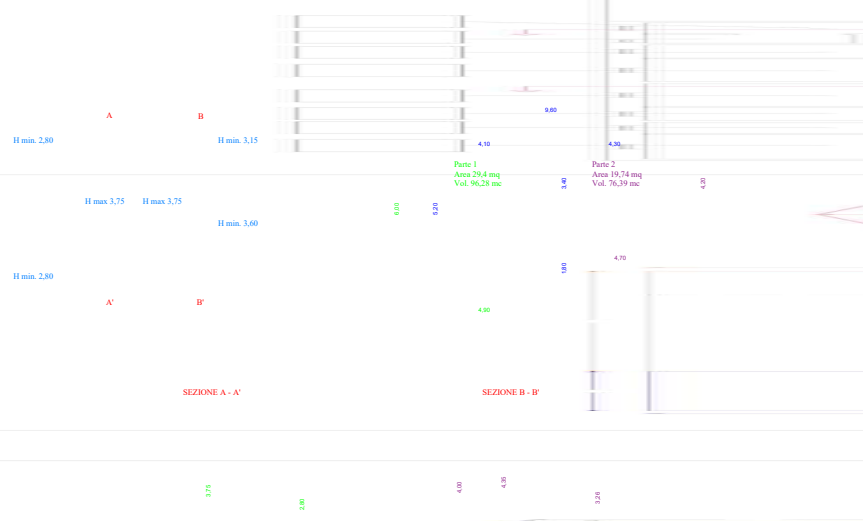
Lotto minimo asservito all'edificazione : 109.553,00 mq > 50.000 mq	Verificato
Verifica cubatura totale I.I.F. (agricolo) : 507,40 mc < 876,42 mc	Verificato
Verifica cubatura totale I.I.F. (residenziale) : 541,90 mc < 1314,63 mc	Verificato

Verifica indici P.T.P.R.

Lotto di terreno asservito all'edificazione = **109.553,00 mq**
I.I.F.agricolo: 109.553,00 mq x 0,015 mc/mq = **1.643,29 mc**
I.I.F.residenziale: 109.553,00 mq x 0,005 mc/mq = **547,76 mc**

Lotto minimo asservito all'edificazione : 109.553,00 mq < 500.000,00 mq	In deroga con approvazione del PUA ai sensi della L.R.38/99 e s.m.i.
Verifica cubatura totale I.I.F. (agricolo esistente + nuovo): 819,29 mc < 1643,29 mc	Verificato
Verifica cubatura totale I.I.F. (residenziale): 541,90 mc < 547,76 mc	Verificato

PLANIMETRIA E SEZIONI A FIL DI FERRO
FABBRICATO 2 - FG. 27 P.LLA 246


A
B
H min. 2,80
H min. 3,15
9,60
4,10
4,30
Parte 1
Area 29,4 mq
Vol. 96,28 mc
Parte 2
Area 19,74 mq
Vol. 76,39 mc
3,40
4,20
H max 3,75
H max 3,75
6,00
5,20
H min. 3,60
4,70
1,80
H min. 2,80
A'
B'
4,90
SEZIONE A - A'
SEZIONE B - B'
3,75
2,80
4,00
4,35
3,26

STRALCIO PAI TAV. 2.02 NORD
SCALA 1:25.000

ZONA SOTTOPOSTA AD INTERVENTO

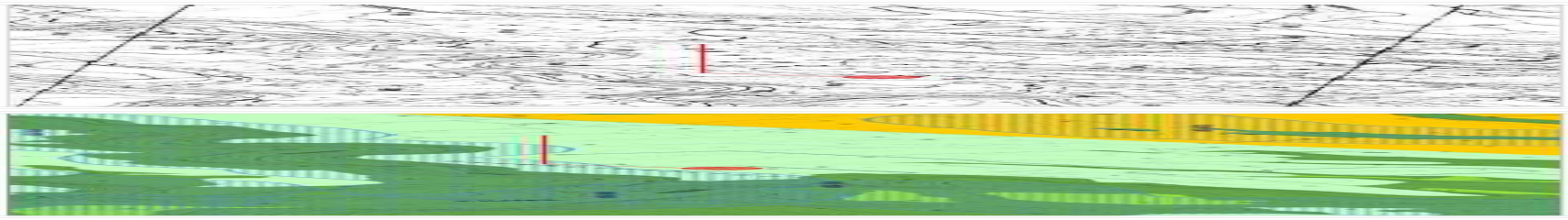
RISPETTO DELLE DISTANZE
su Planimetria Catastale
Scala 1 : 2000

Art. 36 del PTPR
PRG art. 29 Zona E speciale distanza dal confine 20 m
Fabbricati
Confine di proprietà

IDENTIFICAZIONE INTERVENTO
SU FOTO SATELLITARE

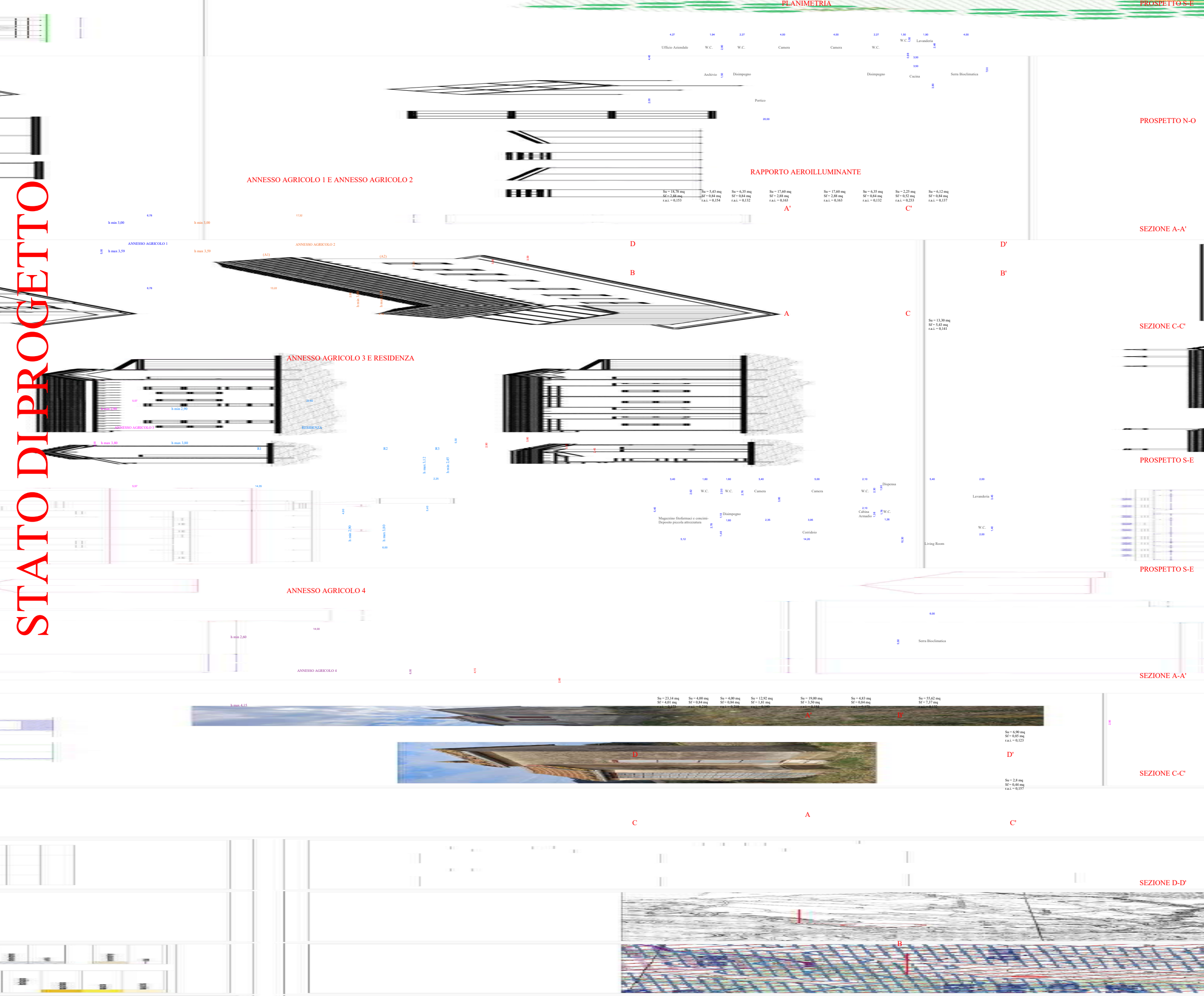
PERGOLE FOTOVOLTAICHE
ANNESSO AGRICOLO 1 - ANNESSO AGRICOLO 2 (AGRITURISMO)
PISCINA
ANNESSO AGRICOLO 3 - ABITAZIONE IAP
ANNESSO AGRICOLO 4
FOSSA IMHOFF-FITOEVAPOTRASPIRAZIONE
RECINZIONE

IDENTIFICAZIONE FABBRICATI DA DEMOLIRE
STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE
COMUNE DI ISCHIA DI CASTRO
Foglio 27 Part. 225-246
SCALA 1:2.000



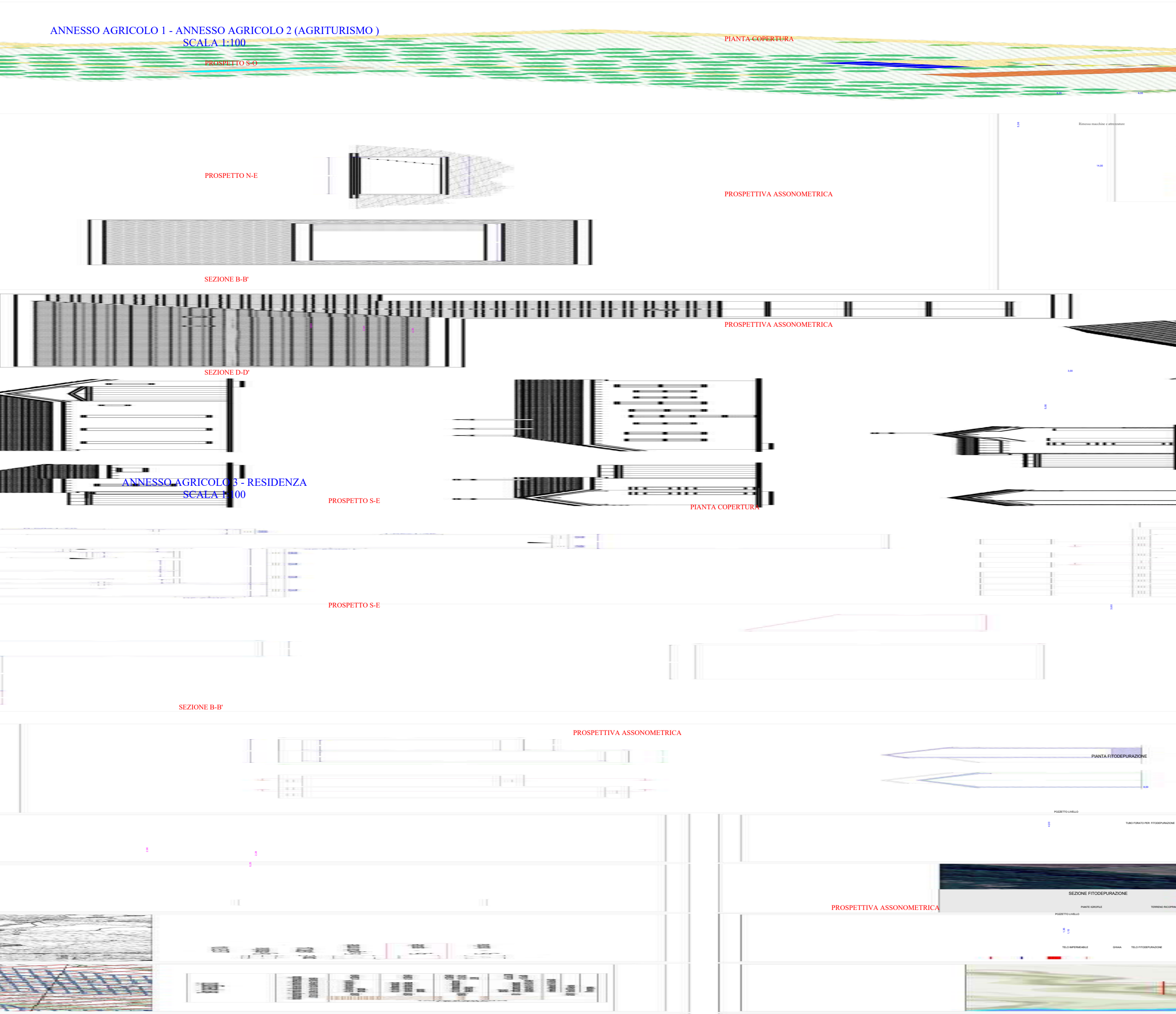
PLANIMETRIE E SEZIONI A FIL DI FERRO NUOVI FABBRICATI
SCALA 1:100

STATO DI PROGETTO


PLANIMETRIA
PROSPETTO S-E
PROSPETTO N-O
SEZIONE A-A'
SEZIONE C-C'
PROSPETTO S-E
PROSPETTO S-E
SEZIONE A-A'
SEZIONE C-C'
SEZIONE D-D'
4,27
1,94
2,27
4,00
4,00
2,27
1,50
1,90
4,00
Ufficio Aziendale
W.C.
W.C.
Camera
Camera
W.C.
W.C.
Lavanderia
Archivio
Disimpegno
Disimpegno
Cucina
Serra Bioclimatica
3,50
3,50
7,00
Portico
20,00
ANNESSO AGRICOLO 1 E ANNESSO AGRICOLO 2
RAPPORTO AEROILLUMINANTE
Su = 18,78 mq
Sf = 2,88 mq
r.a.i. = 0,153
Su = 5,43 mq
Sf = 0,84 mq
r.a.i. = 0,154
Su = 6,35 mq
Sf = 0,84 mq
r.a.i. = 0,132
Su = 17,60 mq
Sf = 2,88 mq
r.a.i. = 0,163
Su = 17,60 mq
Sf = 2,88 mq
r.a.i. = 0,163
Su = 6,35 mq
Sf = 0,84 mq
r.a.i. = 0,132
Su = 2,25 mq
Sf = 0,52 mq
r.a.i. = 0,233
Su = 6,12 mq
Sf = 0,84 mq
r.a.i. = 0,137
A'
C'
h min 3,00
h max 3,00
17,50
ANNESSO AGRICOLO 1
ANNESSO AGRICOLO 2
h max 3,59
h max 3,59
(A1)
(A2)
D
D'
B
B'
A
C
Su = 13,30 mq
Sf = 5,43 mq
r.a.i. = 0,141
ANNESSO AGRICOLO 3 E RESIDENZA
h min 2,90
ANNESSO AGRICOLO 3
RESIDENZA
h max 3,80
h max 3,80
R1
R2
R3
3,40
1,60
1,60
3,40
5,00
2,10
5,40
2,00
W.C.
W.C.
Camera
Camera
W.C.
Dispensa
Lavanderia
Disimpegno
Cabina Armadio
W.C.
W.C.
Magazzino fitofarmaci e concimi-
Deposito piccola attrezzatura
1,60
2,35
3,95
1,26
2,00
Corridoio
5,12
14,20
Living Room
ANNESSO AGRICOLO 4
h min 2,60
14,00
ANNESSO AGRICOLO 4
6,00
Serra Bioclimatica
h max 4,15
Su = 23,14 mq
Sf = 4,01 mq
r.a.i. = 0,173
Su = 4,00 mq
Sf = 0,84 mq
r.a.i. = 0,210
Su = 4,00 mq
Sf = 0,84 mq
r.a.i. = 0,210
Su = 12,92 mq
Sf = 1,81 mq
r.a.i. = 0,140
Su = 19,00 mq
Sf = 3,50 mq
r.a.i. = 0,184
Su = 4,83 mq
Sf = 0,84 mq
r.a.i. = 0,173
Su = 55,62 mq
Sf = 7,37 mq
r.a.i. = 0,132
A'
B'
Su = 6,90 mq
Sf = 0,85 mq
r.a.i. = 0,123
D
D'
Su = 2,8 mq
Sf = 0,44 mq
r.a.i. = 0,157
C
A
C'
B

ANNESSO AGRICOLO 1 - ANNESSO AGRICOLO 2 (AGRITURISMO)
SCALA 1:100

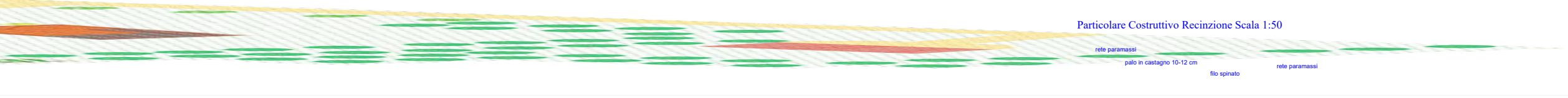
ANNESSO AGRICOLO 3 - RESIDENZA
SCALA 1:100


PIANTA COPERTURA
PROSPETTO S-O
6,55
6,55
PROSPETTO N-E
5,38
Rimessa macchine e attrezzature
14,00
PROSPETTIVA ASSONOMETRICA
SEZIONE B-B'
PROSPETTIVA ASSONOMETRICA
SEZIONE D-D'
3,00
5,00
PROSPETTO S-E
PIANTA COPERTURA
PROSPETTO S-E
SEZIONE B-B'
PROSPETTIVA ASSONOMETRICA
PIANTA FITODEPURAZIONE
8,00
POZZETTO LIVELLO
4,00
TUBO FORATO PER FITODEPURAZIONE
SEZIONE FITODEPURAZIONE
PROSPETTIVA ASSONOMETRICA
PIANTE IGROFILE
POZZETTO LIVELLO
1,35
1,15
TELO IMPERMEABILE
GHIAIA
TELO FITODEPURAZIONE

ANNESSO AGRICOLO 4
SCALA 1:100

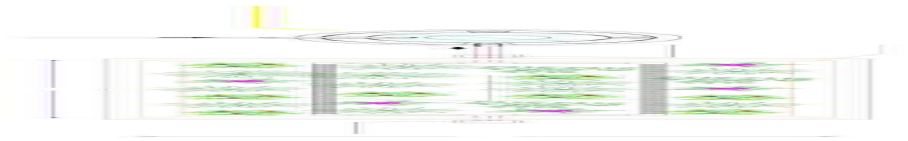
RECINZIONE

Particolare Costruttivo Recinzione Scala 1:50


rete paramassi
palo in castagno 10-12 cm
filo spinato
rete paramassi

Particolare Costruttivo Recinzione Scala 1:50

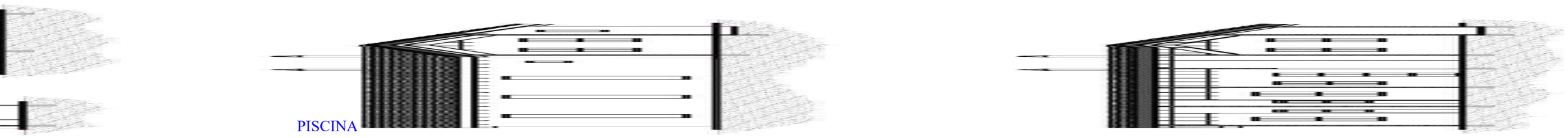
Cancello



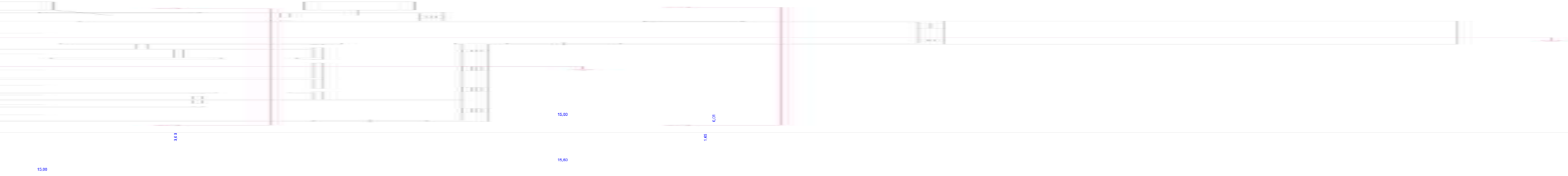
Cancello in legno
Pilastri in legno di castagno

PERGOLATO FOTOVOLTAICO
SCALA 1:100

SISTEMAZIONI ESTERNE (STRADE E SENTIERI)



PISCINA
SCALA 1:100



IMPIANTO SMALTIMENTO CON FOSSA IMHOFF E FITOEVAPOTRASPIRAZIONE

FITOEVAPOTRASPIRAZIONE

ENTRATA

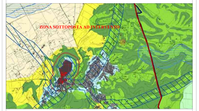
PIANTA FOSSA Imhoff

USCITA
POZZETTO LIVELLO
BORDO VASCA
FOSSA IMHOFF

SEZIONE FOSSA Imhoff

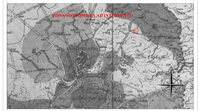
Botola di ispezione
Coperchio pedonabile
piano di campagna
Uscita
Entrata
SEDIMENTAZIONE
POZZETTO LIVELLO
Acqua chiara
DIGESTIONE
Sedimenti
FITOEVAPOTRASPIRAZIONE
FOSSA IMHOFF

STRALCIO PTPR VIGENTE FOGLIO 344 TAV. A SCALA 1:25.000





STRALCIO PRG COMUNE DI VALENATANO SCALA 1:25.000



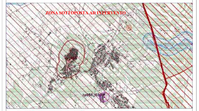


RISPETTO DELLE DISTANZE DAI CONFINI su Planimetria Catastale Scala 1 : 2000

DPR n.147 del 26/04/1993 distanza dal confine stradale 20 m
PRG art. 19 Zona E distanza dal confine 10 m
DGR 219 del 13/05/2011 / art. 889 C.C. distanza dai confini 2 m
Limite di proprietà
Segnalato Elettrodotto/palificazione
Progetto Interventi
Tende



STRALCIO PTPR VIGENTE FOGLIO 344 TAV. B "Ambito bacino caldera di Latera" SCALA 1:25.000





CTR SEZ. 344030 SCALA 1:10.000



IDENTIFICAZIONE INTERVENTO SU FOTO SATELLITARE



STRALCIO PAI TAV. 2.01 NORD SCALA 1:25.000





I.G.M. 136ISE SCALA 1:25.000



RELAZIONE TECNICA

Il progetto proposto consiste nella costruzione di un agri-campeggio.

L'intervento prevede:

1. Area Piscina e area Camping.
2. Area Accesso e parcheggi. Viabilità interna.
3. Impianto smaltimento acque reflue.
4. Caratterizzazione acquifero.

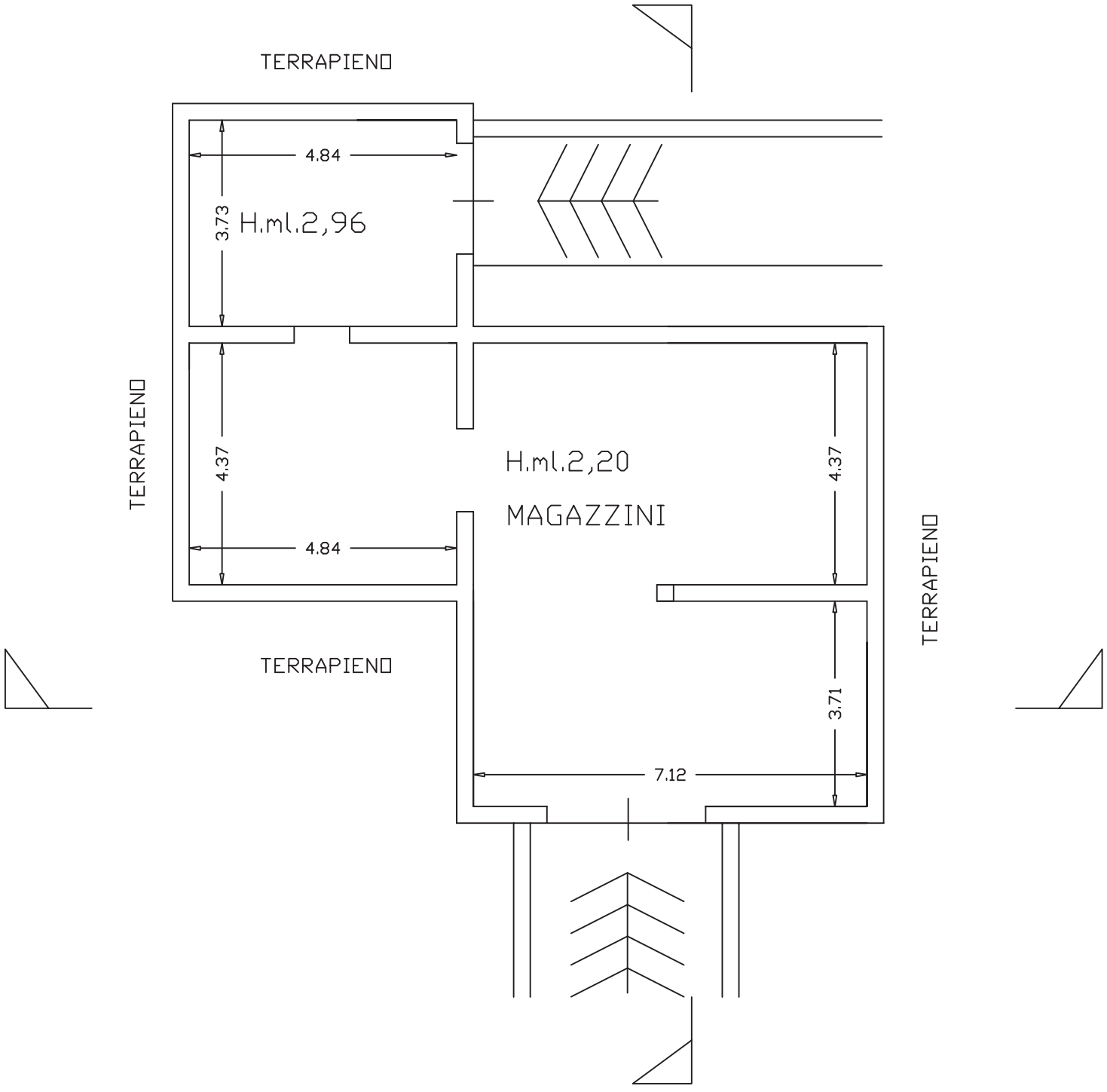
Di seguito si analizzano singolarmente gli interventi:

1) Per l'ingresso veranno installate quattro nuove (in Camping data dimensioni di tipo a) tende, di cui una adibita a reception, una a bar e due a servizi igienici. Le tende saranno di tipo a struttura portante in legno e tessuto ad ombrello e avranno il solo scopo di dare riparo agli ospiti e non saranno adibite a pernottamento. Le caratteristiche geomorfologiche del sito sono state ampiamente descritte nella relazione geologica allegata alla presente domanda di approvazione al PUC. Infatti, nessun manufatto sarà posto in opera ed in particolare di energia elettrica che viene fornita per la sola.

2) Al' area di accesso si accede direttamente dalla strada comunale e verrà realizzata una piccola area parcheggio per circa 10 posti auto. Tale area sarà realizzata con materiale permeabile e pertanto non verrà impermeabilizzata, in più la produzione di energia elettrica che viene fornita per la sola.

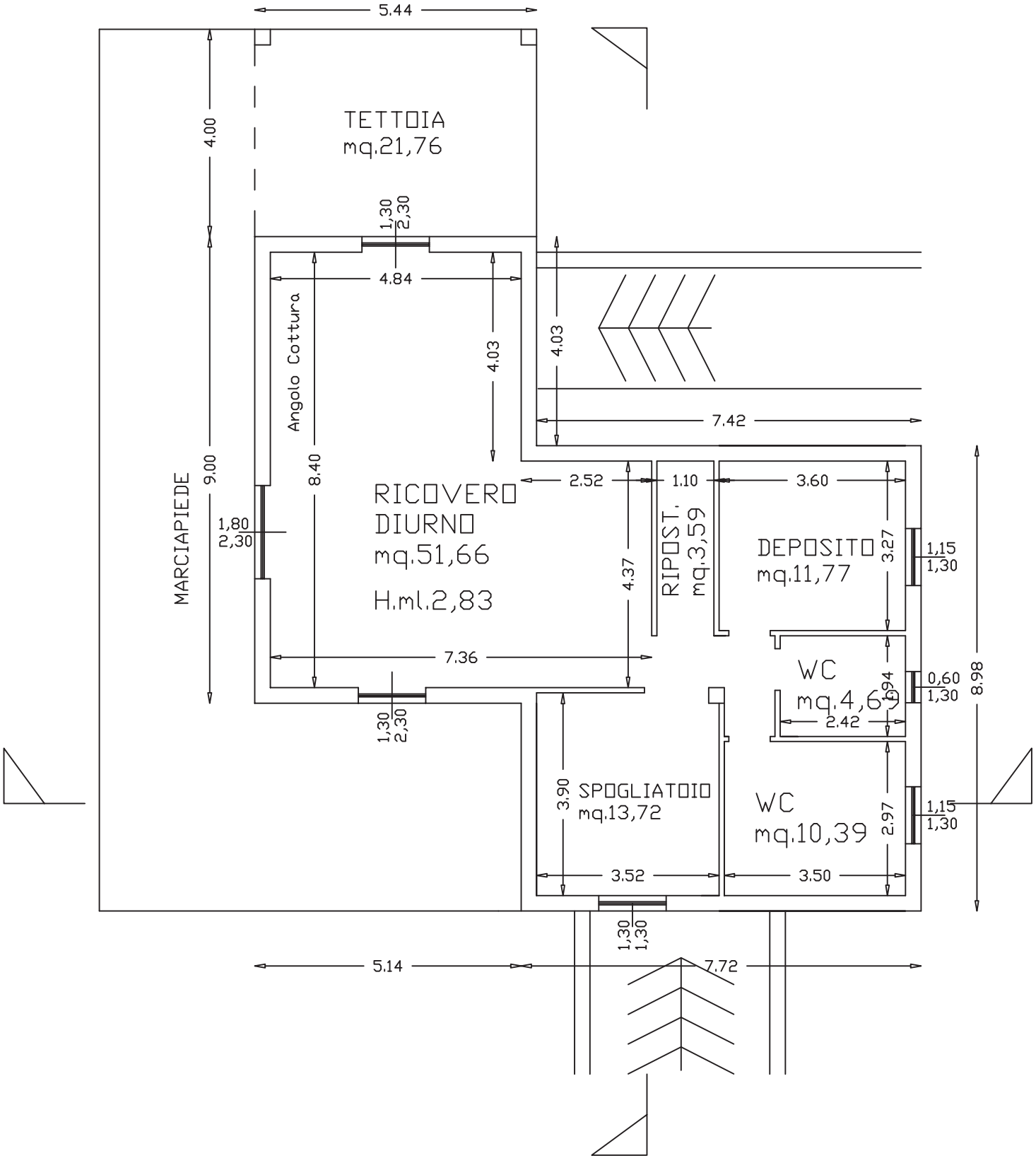
3) Lo smaltimento delle acque reflue avverrà attraverso una fossa Imhoff più un percolatore anaerobico con raccolta su pozzetto/a. A valle della percolazione che darà opportunamente trattamento alle acque reflue provenienti dalla fossa Imhoff, le acque saranno disperse nel sottosuolo tramite drenaggio. Tale area attualmente un percolatore disperdente di tipo tradizionale, e di tipo sufficiente disponibile superficie della fonte sottostante che si sottopone su opportuni strati di terreno vegetale

STATO DI RILIEVO COME PREVISTO DALLA CILA N.7041 DEL 01.10.2024



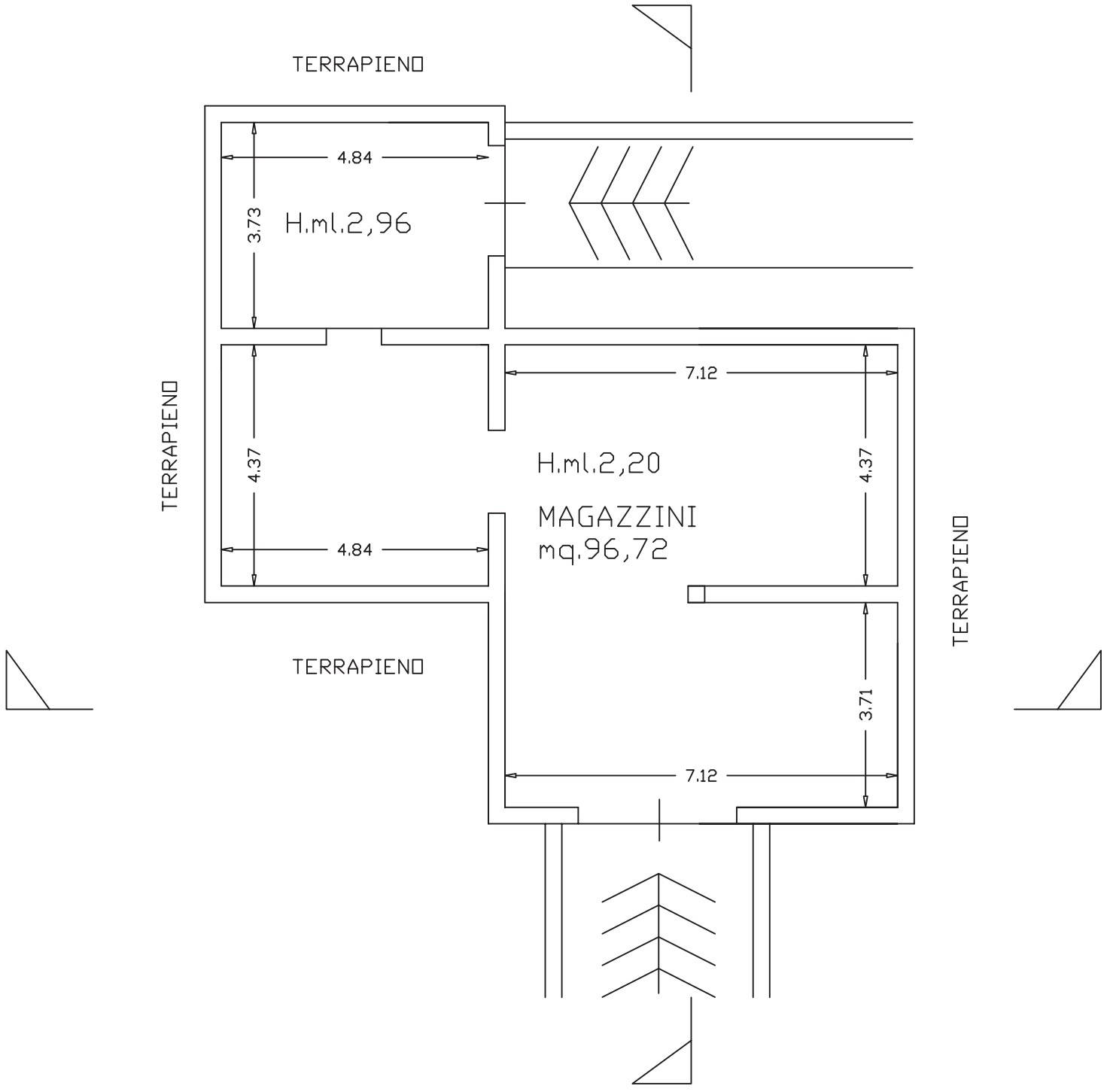
PIANO INTERRATO

STATO DI RILIEVO COME PREVISTO DALLA CILA N.7041 DEL 01.10.2024



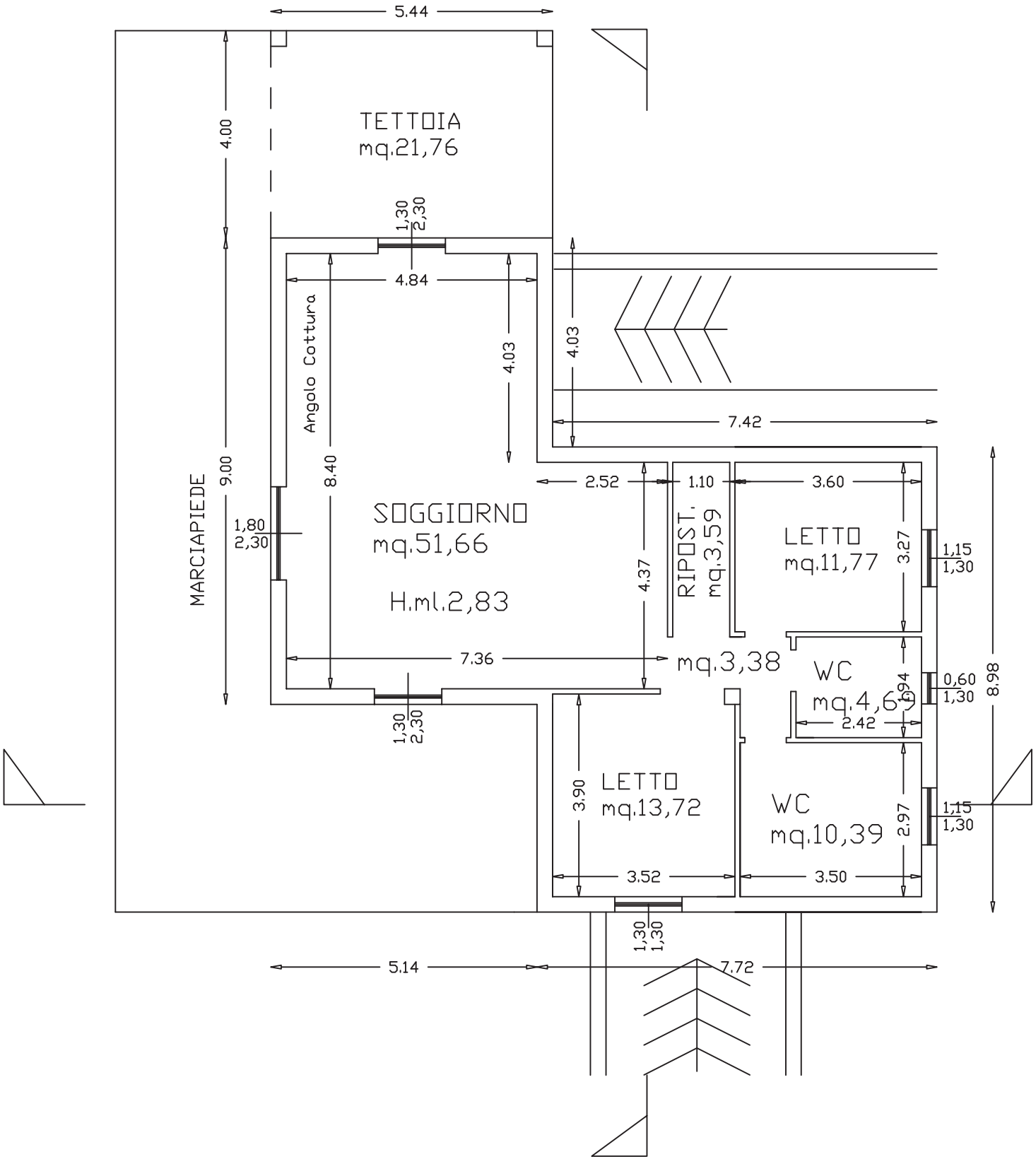
PIANO TERRA

STATO DI PROGETTO



PIANO INTERRATO

STATO DI PROGETTO



PIANO TERRA

ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DEI DOTTORI FORESTALI DELLA PROVINCIA DI VITERBO

Ministero della Giustizia

Dipartimento di Scienze Agrarie e Forestali

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DELLA TUSCIA

Dipartimento per la Innovazione dei sistemi Biologici, Agro-Alimentari e Forestali

APPROFONDIMENTI TECNICI PER L'ESAME DI STATO

Edificabilità in zona agricola Aggiornamenti sulla L. 38

Grazie!

L.R. 3/76 e s.m.i.

Art. 1

((Titolo di dottore agronomo e di dottore forestale))

1. I titoli di dottore agronomo e di dottore forestale, al fine dell'esercizio delle attività di cui all'articolo 2, spettano a coloro che abbiano conseguito l'abilitazione all'esercizio della professione e siano iscritti in un albo a norma dell'articolo 3.

Alberto Cardarelli Agronomo

