



COMUNE DI PISA

Regolamento urbanistico

Norme

Appendice 2

Disposizioni relative alle trasformazioni
ammissibili nel territorio non urbano

Pisa, dicembre 2001



Articolo 1. - Disposizioni applicative

1. Le trasformazioni disciplinate dai successivi articoli della presente Appendice sono ammissibili, con le ulteriori specificazioni indicate nei medesimi successivi articoli, ove siano stabilite tali dalle disposizioni, di cui al Titolo 1.1. delle Norme, relativi alla componente del territorio non urbano nella quale ricadono gli immobili considerati.

Articolo 2. - Edifici e altri manufatti edilizi esistenti: trasformazioni fisiche

1. Per gli edifici ad uso abitativo, esistenti nelle **aree agricole ordinarie**, nelle **aree agricole di interesse paesaggistico**, nelle **aree agricole periurbane**, nelle **aree agricole urbane**, nei **parchi territoriali**, nelle **fasce boscate** e nella **zona di salvaguardia idraulica** alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, si intende esteso, sulle aree di proprietà delle ditte proprietarie dei predetti edifici, un vincolo di inedificabilità a scopo abitativo fino a concorrenza della superficie fondiaria minima di pertinenza di cui alla lettera B) del comma 1 dell'articolo 5. Tale vincolo è ridotto od eliminato solamente a seguito di eventuale demolizione dell'edificio, o delle sue parti, ad uso abitativo, ovvero a seguito di eventuale mutamento dell'uso dell'edificio, o delle sue parti, ad uso abitativo, in altro uso ammissibile, alle condizioni per ciò stabilite ed in base, in entrambi i casi, a provvedimento abilitativo.

2. L'effetto di cui al comma 1 non si produce per gli edifici ad uso abitativo, esistenti che il presente strumento di pianificazione urbanistica espressamente destini ad un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura e da quello come annesso rustico, nonché per gli edifici ad uso abitativo che avessero in atto, alla data di entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura.

3. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nelle componenti territoriali di cui al comma 1, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono in ogni caso ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia, che non comporti aumento della superficie edilizia totale né delle unità immobiliari;
- demolizione e ricostruzione, senza aumento della superficie edilizia totale né delle unità immobiliari.

4. Esclusivamente degli edifici ad uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, e degli edifici configurati quali annessi rustici, esistenti nelle componenti territoriali di cui al comma 1, sempre ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono inoltre ammissibili, in connessione con le trasformazioni di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione:

- a) i trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10 per cento del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 metri cubi di volume ricostruito;
- b) gli ampliamenti, per una sola volta, degli edifici ad uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, fino ad un massimo di 100 metri cubi, e non comportanti aumento delle unità immobiliari ad uso abitativo;
- c) gli ampliamenti, per una sola volta, degli annessi rustici, in misura non superiore al 10 per cento del volume esistente e comunque a 300 metri cubi.

Articolo 3. - Edifici e altri manufatti edilizi esistenti: trasformazioni funzionali

1. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi, esistenti nelle **aree agricole ordinarie**, nelle **aree agricole di interesse paesaggistico**, nelle **aree agricole periurbane**, nelle **aree agricole urbane**, nei **parchi territoriali**, nelle **fasce boscate** e **nella zona di salvaguardia idraulica** alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, i mutamenti degli usi sono ammissibili nei limiti e alle condizioni di cui ai successivi commi.

2. E' ammissibile il mutamento dell'uso degli edifici ad uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura ad un'altra utilizzazione, anche in connessione con le trasformazioni fisiche di cui al comma 3 dell'articolo 2, solamente ove ne sia dimostrata, mediante il programma di miglioramento agricolo-ambientale, la non necessità alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, con riferimento ai rapporti tra unità immobiliari ad uso abitativo e relative superfici fondiarie minime, di cui alla lettera B) del comma 1 dell'articolo 5. Ove tale mutamento dell'uso comporti l'attivazione di utilizzazioni per annessi rustici, devono altresì essere rispettate le disposizioni di cui all'articolo 6.

3. E' ammissibile il mutamento dell'uso degli edifici adibiti ad annessi rustici, anche in connessione con le trasformazioni fisiche di cui al comma 3 dell'articolo 2, solamente ove ne sia dimostrata, mediante il programma di miglioramento agricolo-ambientale, la non necessità alla conduzione del fondo. Tale mutamento è ammissibile soltanto ove interessi unità immobiliari comprese in edifici comprensivi di altre unità immobiliari ad uso abitativo, oppure ove interessi edifici interamente configurati quali annessi rustici di volume non inferiore a 150 metri cubi e ricadenti in un complesso edilizio unitario. Ove il predetto mutamento dell'uso comporti l'attivazione di utilizzazioni abitative funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, devono altresì essere rispettati i rapporti tra unità immobiliari ad uso abitativo e relative superfici fondiarie minime, di cui alla lettera B) del comma 1 dell'articolo 5.

4. Degli edifici aventi legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero come annesso rustico, è ammissibile, anche in connessione con le trasformazioni fisiche di cui al comma 3 dell'articolo 2, il mutamento dell'uso tra quello in atto ed altro uso. Il mutamento dell'uso tra quello in atto e quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, è ammissibile alle condizioni di cui all'articolo 5. Il mutamento dell'uso tra quello in atto e quello come annesso rustico è ammissibile alle condizioni di cui all'articolo 6.

5. Ove le trasformazioni al comma 3 dell'articolo 2 siano connesse ad un mutamento dall'uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura o da quello come annesso rustico ad un uso diverso, la loro effettuazione è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione, o di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo, tra l'altro, individuano le aree di pertinenza degli edifici. La delimitazione delle aree di pertinenza deve perseguire, nella definizione dei perimetri, la identificazione di linee naturali riconoscibili nel territorio, e quindi escludere rigide conformazioni geometriche, salvo dove la partizione delle aree agricole sia già disegnata in tal senso; le eventuali recinzioni devono comunque perseguire obiettivi di uniformità, ricorrendo a tipologie semplici e tradizionali, escludendo motivi decorativi e di finitura estranei alla tradizione

locale, ed in ogni caso non devono interrompere la continuità morfologica e visiva del contesto.

6. Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad 1 ettaro, non si dà luogo alla sottoscrizione della convenzione, o dell'atto d'obbligo unilaterale, di cui al comma 5, e sono previamente corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

7. Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni superiori ad 1 ettaro la convenzione o l'atto d'obbligo impegnano i proprietari alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, per l'effettuazione dei quali devono essere fornite idonee garanzie. Se le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio da parte del richiedente, contabilizzate a prezzi correnti al momento della richiesta del provvedimento abilitativo ad effettuare le previste trasformazioni, mediante una stima che deve corredare gli elaborati richiesti per l'ottenimento di tale provvedimento abilitativo, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma 6, è dovuta al Comune la relativa differenza. A tal fine, gli elaborati richiesti per l'ottenimento dei provvedimenti abilitativi ad effettuare le previste trasformazioni devono essere corredati da una stima

8. Gli interventi di sistemazione ambientale di cui al comma 7 sono definiti, con riferimento alle aree di pertinenza e/o alle restanti aree dell'azienda agricola dalla quale tali pertinenze vengono scorporate, nell'osservanza delle pertinenti disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica, ponendosi come obiettivi: il superamento o la mitigazione del degrado geomorfologico, del rischio idraulico, del rischio idrogeologico; la conservazione, il mantenimento, il consolidamento, la trasformazione dei sistemi vegetazionali; il recupero prioritario dei manufatti edilizi esistenti di interesse storico; la conservazione e/o il ripristino delle sistemazioni agrarie ed idrauliche tradizionali; il recupero degli assetti viari poderali e/o interpoderali.

9. Gli oneri e gli impegni indicati nei commi 6 e 7 sostituiscono gli oneri di urbanizzazione.

Articolo 4. - Manufatti precari

1. I manufatti precari, di cui è ammessa l'installazione per lo svolgimento delle attività ammesse, devono essere realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiate a terra, per le quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. Essi devono avere altezza non superiore a metri 2,40, e superficie coperta non superiore a 8 metri quadrati, eccezione fatta per quelli che si configurino come serre per la forzatura delle colture.

2. Le serre per la forzatura delle colture devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
- b) l'altezza massima non deve superare i 4 metri in gronda ed i 7 metri al colmo, fermo restando che per le serre a *tunnel* viene considerata soltanto l'altezza al colmo;
- c) le distanze minime non devono essere inferiori a:
 - metri 5 dagli edifici adibiti ad uso abitativo per addetti all'agricoltura;
 - metri 10 da eventualmente esistenti altri edifici adibiti ad uso abitativo, riducibili a metri 5 ove le serre non abbiano alcuna apertura sul lato prospiciente tali edifici;

- metri 3 dal confine se l'altezza al colmo è superiore a metri 5, e metri 1 se l'altezza al colmo è pari od inferiore a metri 5;

- quanto previsto dalle vigenti disposizioni dalle strade pubbliche.

3. Per la copertura delle serre con copertura stagionale, aventi le caratteristiche di cui al comma 2, possono essere utilizzate anche le reti ombreggianti. Ove per la copertura siano impiegati tali in polietilene od altri consimili materiali plastici, questi devono essere conferiti al servizio di raccolta dei rifiuti speciali, essendo vietato il loro abbandono sul terreno e la loro combustione in loco in qualsiasi forma.

4. Per la realizzazione di serre con caratteristiche diverse da quelle di cui al comma 2 si applicano le disposizioni per gli annessi agricoli di cui all'articolo 6.

5. Il periodo di utilizzazione e mantenimento dei manufatti precari di cui ai commi 1 e 2 non può essere superiore ad un anno, salvo che per le serre con copertura stagionale, le quali possono essere mantenute per un periodo di tempo pari a quello del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno.

6. L'installazione dei manufatti precari di cui ai commi 1 e 2 può essere realizzata previa comunicazione al Comune effettuata:

a) dal titolare dell'azienda agricola;

b) dal proprietario del fondo ove i manufatti siano funzionali allo svolgimento di attività complementari all'ordinaria coltivazione del suolo, e/o ad essa collaterali.

7. La comunicazione di cui al comma 6 contiene:

a) l'esposizione delle motivate esigenze produttive alle quali è funzionale la realizzazione dei manufatti;

b) l'indicazione delle superfici e le dimensioni di massima dei manufatti;

c) l'indicazione dei materiali di cui è prevista l'utilizzazione;

d) l'indicazione delle particelle catastali nelle quali è prevista la collocazione dei manufatti;

e) la precisazione delle date entro le quali i manufatti devono essere rimossi e l'impegno a provvedere alle rimozioni, il quale impegno, per le serre con copertura stagionale, è riferito alle sole coperture;

f) la dichiarazione che l'installazione dei manufatti è conforme ad ogni vigente disposizione, di legge, regolamentare, e degli strumenti di pianificazione.

Articolo 5. - Edifici ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura

1. La nuova edificazione, nonché la ristrutturazione urbanistica, mediante demolizione e ricostruzione, totale o parziale, di preesistenti edifici, e l'ampliamento, anche connesso a trasformazioni di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, eccedenti i limiti di cui ai commi 3 e 4 dell'articolo 2, di edifici ad uso abitativo è ammissibile solamente alle seguenti condizioni:

A) che l'edificazione avvenga in funzione delle esigenze di conduzione di una azienda agricola e delle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari;

B) che l'azienda agricola interessata consenta l'edificazione di almeno una unità immobiliare ad uso abitativo, in ragione dei seguenti rapporti tra unità immobiliari ad uso abitativo e relative superfici fondiari minime mantenute in produzione, differenziate a seconda delle qualità delle colture:

b1. per i terreni a colture ortoflorovivaistiche in caso di coltura ripetuta, ovvero produttore almeno due raccolti l'anno, superficie fondiaria minima, corrispondente ad ogni unità immobiliare ad uso abitativo: 1,5 ettari;

b2. per i terreni a colture ortoflorovivaistiche in caso di unico raccolto l'anno, superficie fondiaria minima, corrispondente ad ogni unità immobiliare ad uso abitativo: 4 ettari;

b3. per i terreni a vigneto, superficie fondiaria minima, corrispondente ad ogni unità immobiliare ad uso abitativo: 3 ettari;

b4. per i terreni a frutteto, superficie fondiaria minima, corrispondente ad ogni unità immobiliare ad uso abitativo: 4 ettari;

b5. per i terreni a oliveto, superficie fondiaria minima, corrispondente ad ogni unità immobiliare ad uso abitativo: 4 ettari;

b6. per i terreni a seminativo (seminativo irriguo, colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo), superficie fondiaria minima, corrispondente ad ogni unità immobiliare ad uso abitativo: 30 ettari;

b7. per i terreni a pioppeto, superficie fondiaria minima, corrispondente ad ogni unità immobiliare ad uso abitativo: 30 ettari;

b8. per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, e bosco ceduo, superficie fondiaria minima, corrispondente ad ogni unità immobiliare ad uso abitativo: 50 ettari;

C) che le esigenze di conduzione del fondo, e le esigenze abitative degli addetti, siano dimostrate, con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva del fondo medesimo, da un programma di miglioramento agricolo-ambientale.

2. Ai sensi della lettera A) del comma 2, i provvedimenti abilitativi alla nuova edificazione di edifici ad uso abitativo sono rilasciati, esclusivamente alle aziende agricole che abbiano presentato un programma di miglioramento agricolo-ambientale di cui al Titolo 2.2. delle Norme, ed a seguito della sua approvazione, solamente in funzione delle esigenze abitative:

- di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli ai sensi delle vigenti leggi, nonché dei loro nuclei familiari;

- di lavoratori dipendenti a tempo indeterminato di aziende agricole, nonché dei loro nuclei familiari.

3. Le esigenze abitative di cui al comma 2 devono essere dimostrate dal programma di miglioramento agricolo, il quale deve comunque prevedere la necessità di utilizzo di almeno 1.728 ore lavorative annue per ogni unità abitativa. I nuclei familiari dei soggetti aventi i requisiti di imprenditori nonché di lavoratori dipendenti a tempo indeterminato di aziende agricole, ai sensi delle vigenti leggi, si intendono comprendere tutti i conviventi entro il terzo grado di parentela od affinità, ancorché impegnati in attività lavorative extragricole, purché non siano proprietari di un'unità immobiliare ad uso abitativo nell'ambito del Comune di Pisa.

4. Per unità immobiliare ad uso abitativo, ai sensi e per gli effetti di cui alla lettera B) del comma 1, si intende l'unità immobiliare di superficie utile non superiore a 150 metri quadrati, nonché dalla relativa superficie accessoria, la quale non deve in alcun caso eccedere il 30 per cento della superficie utile.

5. Ai fini del rispetto dei rapporti tra unità immobiliari ad uso abitativo e relative superfici fondiarie minime, di cui alla lettera B) del comma 1, sono computate le unità immobiliari ad uso abitativo già esistenti nel fondo rustico interessato, ferme restando le possibilità di trasformazione degli edifici esistenti di cui ai commi 3 e 4 dell'articolo 2.

6. Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale la superficie fondiaria minima si intende raggiunta ove risulti maggiore od eguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le superfici fondiarie minime previste per le rispettive colture dalla lettera B) del comma 1.

7. Ai sensi e per gli effetti di cui alla lettera B) del comma 1 possono essere considerati anche terreni non contigui, ma ricadenti nelle componenti del territorio non urbano nelle quali sia espressamente ammissibile l'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e l'attività di pascolo, ed inoltre inscrivibili, seppure parzialmente, in un cerchio di 4 mila metri di diametro, purché appartenenti ad un'unica azienda agricola.

8. I terreni con qualità di coltura non contemplata alla lettera B) del comma 1, ove non ostino diverse disposizioni, possono essere interessati dall'edificazione qualora essa sia consentita nel fondo rustico cui appartengono in ragione dell'entità e delle qualità colturali dei terreni facenti parte del medesimo fondo rustico. I terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, bosco ceduo, invece, non possono essere in nessun caso direttamente interessati dall'edificazione.

9. La classifica delle qualità di coltura, ai fini di cui alla lettera B) del comma 2, è quella risultante dal certificato catastale, da presentare all'atto della richiesta dei provvedimenti abilitativi ad operare trasformazioni edilizie, e riferito alla data di entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n.64.

10. E' data facoltà agli interessati, qualora lo stato delle colture alla data di entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, risulti difforme da quello censito al catasto, di produrre dichiarazione dell'Amministrazione provinciale dell'agricoltura, attestante tale difformità ed indicante i tipi di coltura realmente praticati alla data predetta.

11. Le modifiche alle qualità di coltura introdotte successivamente alla data di entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, hanno rilevanza ai fini e per gli effetti di cui alla lettera B) del comma 1 solamente ove previste da programmi di miglioramento agricolo-ambientale.

12. Nelle fattispecie di cui ai commi 10 e 11, gli interessati sono tenuti a richiedere la conseguente rettifica catastale ed a produrre copia di tale richiesta unitamente a quella dei provvedimenti abilitativi ad operare trasformazioni edilizie.

13. In fondi rustici che, successivamente all'entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, siano stati interessati da trasferimenti parziali di proprietà, non è consentita la nuova edificazione nei dieci anni successivi a tali trasferimenti, a meno che gli stessi non fossero espressamente previsti da un programma di miglioramento agricolo-ambientale. Il predetto divieto non trova applicazione nel caso in cui i rapporti fra superfici fondiarie ed edifici ad uso abitativo non siano stati superati su alcuna delle porzioni risultanti; tale circostanza deve risultare nell'atto di trasferimento. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche agli affitti di fondi rustici nelle fattispecie in cui, ai sensi della normativa vigente, diano titolo al conseguimento di provvedimenti abilitativi. Sono comunque fatti salvi i trasferimenti in sede di permuta di immobili agricoli o di aggiustamenti di confine, quelli derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali, oppure che abbiano origine da:

- a) risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;
- b) estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;
- c) procedure espropriative;
- d) successioni ereditarie;

- e) divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente l'entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n.64;
- f) cessazione dell'attività per raggiunti limiti di età degli imprenditori agricoli.

14. Le nuove edificazioni di edifici ad uso abitativo, ogniqualvolta sia possibile in relazione alla configurazione ed all'assetto proprietario dei fondi rustici interessati, devono essere rivolte a costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

Articolo 6. - Annessi rustici

1. La nuova edificazione di annessi rustici è ammissibile solamente nelle quantità strettamente commisurate alla dimostrata capacità produttiva di un fondo rustico, o di più fondi nei casi di aziende agricole associate, e risultanti necessarie, tenuto conto degli annessi rustici esistenti nel fondo, o nei fondi, interessati, in base a programmi di miglioramento agricolo-ambientale.

2. La nuova edificazione, nonché la ristrutturazione urbanistica, mediante demolizione e ricostruzione, totale o parziale, di preesistenti edifici, o altri manufatti edilizi, e l'ampliamento, anche connesso a trasformazioni di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, eccedenti i limiti di cui al comma 3 dell'articolo 2, di annessi rustici sono ammissibili nel rispetto delle seguenti disposizioni:

A) terreni a colture ortoflorovivaistiche:

a1. in caso di coltura ripetuta, ovvero produttore almeno due raccolti l'anno:

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione di 0,8 ettari: ammissibilità di annessi agricoli ad uso *magazzino/stoccaggio* per metri quadrati 50 di superficie utile, e ad uso *ricovero attrezzi* per metri quadrati 50 di superficie utile, dovendo alle due utilizzazioni essere preferibilmente adibito un unico fabbricato;

- superficie fondiaria mantenuta in produzione compresa tra 0,8 ettari e 1,6 ettari: ammissibilità, soltanto ad uso *magazzino/stoccaggio*, di un incremento della superficie utile suindicata del 20 per cento;

- superficie fondiaria mantenuta in produzione superiore a 1,6 ettari: ammissibilità, sia ad uso *magazzino/stoccaggio*, sia ad uso *ricovero attrezzi*, di un incremento della superficie utile suindicata del 10 per cento per ogni ettaro eccedente gli 1,6 ettari;

a2. in caso di un unico raccolto l'anno:

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione di 3 ettari: ammissibilità di annessi agricoli ad uso *magazzino/stoccaggio* per metri quadrati 50 di superficie utile, e ad uso *ricovero attrezzi* per metri quadrati 50 di superficie utile, dovendo alle due utilizzazioni essere preferibilmente adibito un unico fabbricato;

- superficie fondiaria mantenuta in produzione compresa tra 3 ettari e 6 ettari: ammissibilità, soltanto ad uso *magazzino/stoccaggio*, di un incremento della superficie utile suindicata del 20 per cento;

- superficie fondiaria mantenuta in produzione superiore a 6 ettari: ammissibilità, sia ad uso *magazzino/stoccaggio*, sia ad uso *ricovero attrezzi*, di un incremento della superficie utile suindicata del 10 per cento per ogni ettaro eccedente i 6 ettari;

a3. ammissibilità, in tutti i casi, di ulteriori superfici utili per particolari esigenze di lavorazione, prima trasformazione e vendita dei prodotti, da dimostrarsi attraverso i programmi di miglioramento agricolo-ambientale;

B) terreni a vigneto:

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione di 3 ettari: ammissibilità di annessi agricoli ad uso *magazzino/cantina* per metri quadrati 60 di superficie utile, e ad uso *ricovero attrezzi* per metri quadrati 50 di superficie utile, dovendo alle due utilizzazioni essere preferibilmente adibito un unico fabbricato;

- superficie fondiaria mantenuta in produzione compresa tra 3 ettari e 6 ettari: ammissibilità, soltanto ad uso *magazzino/cantina*, di un incremento della superficie utile suindicata del 20 per cento per ogni ettaro eccedente i 3 ettari;

- superficie fondiaria mantenuta in produzione superiore a 6 ettari: ammissibilità, sia ad uso *magazzino/cantina*, sia ad uso *ricovero attrezzi*, di un incremento della superficie utile suindicata del 10 per cento per ogni ettaro eccedente i 6 ettari;

C) terreni a frutteto:

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione di 3 ettari: ammissibilità di annessi agricoli ad uso *magazzino/stoccaggio* per metri quadrati 60 di superficie utile, e ad uso *ricovero attrezzi* per metri quadrati 50 di superficie utile, dovendo alle due utilizzazioni essere preferibilmente adibito un unico fabbricato;

- superficie fondiaria mantenuta in produzione compresa tra 3 ettari e 6 ettari: ammissibilità, soltanto ad uso *magazzino/stoccaggio*, di un incremento della superficie utile suindicata del 20 per cento per ogni ettaro eccedente i 3 ettari;

- superficie fondiaria mantenuta in produzione superiore a 6 ettari: ammissibilità, sia ad uso *magazzino/stoccaggio*, sia ad uso *ricovero attrezzi*, di un incremento della superficie utile suindicata del 10 per cento per ogni ettaro eccedente i 6 ettari;

D) terreni a oliveto:

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione di 4 ettari: ammissibilità di annessi agricoli ad uso *magazzino* per metri quadrati 30 di superficie utile, e ad uso *ricovero attrezzi* per metri quadrati 50 di superficie utile, dovendo alle due utilizzazioni essere preferibilmente adibito un unico fabbricato;

- superficie fondiaria mantenuta in produzione compresa tra 4 ettari e 8 ettari: ammissibilità di un incremento della superficie utile suindicata del 15 per cento per ogni ettaro eccedente i 4 ettari;

- superficie fondiaria mantenuta in produzione superiore a 8 ettari: ammissibilità di un incremento della superficie utile suindicata del 10 per cento per ogni ettaro eccedente gli 8 ettari;

E) terreni a seminativo (seminativo irriguo, colture seminatrici, seminativo arborato, prato, prato irriguo):

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione di 6 ettari: ammissibilità di annessi agricoli ad uso *magazzino di cereali in silos* per 180 metri cubi di volume, ad uso *magazzino di cereali in fabbricati rurali*, con altezza non superiore a metri 3, per metri quadrati 20 di superficie utile, ad uso *stoccaggio foraggi*, con altezza non superiore a metri 5, per metri quadrati 40 di superficie utile, e ad uso *ricovero attrezzi*, con altezza non superiore a metri 3, per metri quadrati 50 di superficie utile;

- superficie fondiaria mantenuta in produzione superiore a 6 ettari: ammissibilità di un incremento del volume suindicato ad uso *magazzino di cereali in silos* di 30 metri cubi, della superficie utile suindicata ad uso *magazzino di cereali in fabbricati rurali* di 3,5 metri quadrati, della superficie utile suindicata ad uso *stoccaggio foraggi* di 7 metri quadrati, per ogni ettaro eccedente i 6 ettari;

- superficie fondiaria mantenuta in produzione compresa tra 6 ettari e 10 ettari: ammissibilità, ad uso *ricovero attrezzi*, di un incremento della superficie utile suindicata del 10 per cento per ogni ettaro eccedente i 6 ettari;

- superficie fondiaria mantenuta in produzione compresa tra 10 ettari e 20 ettari: ammissibilità, ad uso *ricovero attrezzi*, di un incremento della superficie utile suindicata del 5 per cento per ogni ettaro eccedente i 10 ettari;

- superficie fondiaria mantenuta in produzione superiore a 20 ettari: ammissibilità, ad uso *ricovero attrezzi*, di un incremento della superficie utile suindicata del 2 per cento per ogni ettaro eccedente i 20 ettari;

F) terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, bosco ceduo, castagneto da frutto, pascolo, pascolo arborato, pascolo cespugliato: di norma non esprimono fabbisogni di annessi rustici, salvo particolari esigenze da dimostrarsi attraverso i programmi di miglioramento agricolo-ambientale.

3. In funzione dell'esercizio di attività zootecniche, familiari, aziendali od interaziendali sono altresì ammissibili la nuova edificazione, nonché la ristrutturazione urbanistica, mediante demolizione e ricostruzione, totale o parziale, di preesistenti edifici, o altri manufatti edilizi, e l'ampliamento, anche connesso a trasformazioni di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, eccedenti i limiti di cui al comma 3 dell'articolo 2, di ulteriori annessi rustici, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

A) per allevamenti di bovini:

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione di 6 ettari: ammissibilità di annessi agricoli, di altezza non superiore a metri 4, in alternativa:

- ad uso *stalle di tipo moderno aperto* per 20 capi da latte e conseguentemente per metri quadrati 70 di superficie utile,

- ad uso *stalle di tipo moderno aperto* per 40 capi da carne e conseguentemente per metri quadrati 120 di superficie utile,

- ad uso *stalle chiuse* per 20 capi da latte e conseguentemente per metri quadrati 100 di superficie utile,

- ad uso *stalle chiuse* per 40 capi da carne e conseguentemente per metri quadrati 150 di superficie utile,

- superficie fondiaria mantenuta in produzione superiore a 6 ettari: ammissibilità di un incremento della superficie utile suindicata di 11,5 metri quadrati per gli allevamenti di capi da latte e di 20 metri quadrati per gli allevamenti di capi da carne, per ogni ettaro eccedente i 6 ettari;

B) per allevamenti di suini:

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione di 6 ettari: ammissibilità di annessi agricoli, di altezza non superiore a metri 2,5, ad uso *porcilaie* per 120 capi e conseguentemente per metri quadrati 120 di superficie utile;

- superficie fondiaria mantenuta in produzione superiore a 6 ettari: ammissibilità di un incremento della superficie utile suindicata di 20 metri quadrati per ogni ettaro eccedente i 6 ettari;

- ammissibilità di ulteriori superfici utili, eccedenti quelle strettamente funzionali all'ingrasso dei capi, per esigenze da dimostrarsi attraverso i programmi di miglioramento agricolo-ambientale;

C) per allevamenti di ovini:

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione di 6 ettari: ammissibilità di annessi agricoli, di altezza non superiore a metri 3, ad uso *ovili* per 150 capi e conseguentemente per metri quadrati 150 di superficie utile;

- superficie fondiaria mantenuta in produzione superiore a 6 ettari: ammissibilità di un incremento della superficie utile suindicata di 25 metri quadrati per ogni ettaro eccedente i 6 ettari;

- ammissibilità di ulteriori superfici utili per particolari esigenze da dimostrarsi attraverso i programmi di miglioramento agricolo-ambientale;

D) per allevamenti avicunicoli:

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione di 6 ettari: ammissibilità di annessi agricoli, di altezza non superiore a metri 2,50, in alternativa:

- adibiti all'allevamento di galline ovaiole, per 1500 capi e conseguentemente per metri quadrati 400 di superficie utile,

- adibiti all'allevamento di polli da carne, per 4200 capi e conseguentemente per metri quadrati 300 di superficie utile,

- adibiti all'allevamento di conigli, per 7000 capi e conseguentemente per metri quadrati 300 di superficie utile,

- superficie fondiaria mantenuta in produzione superiore a 6 ettari: ammissibilità di un incremento della superficie utile suindicata di 60 metri quadrati per gli allevamenti di galline ovaiole, di 50 metri quadrati per gli allevamenti di polli da carne, di 50 metri quadrati per gli allevamenti di conigli, per ogni ettaro eccedente i 6 ettari;

- ammissibilità di ulteriori superfici utili per particolari esigenze da dimostrarsi attraverso i programmi di miglioramento agricolo-ambientale;

E) per allevamenti di equini:

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione di 6 ettari: ammissibilità di annessi agricoli per 12 capi e conseguentemente per metri quadrati 108 di superficie utile, più metri quadrati 72 di superficie coperta con tettoia;

- superficie fondiaria mantenuta in produzione superiore a 6 ettari: ammissibilità di un incremento di 18 metri quadrati della superficie utile suindicata, e di 12 metri quadrati della suindicata superficie coperta con tettoia, per ogni ettaro eccedente i 6 ettari;

- ammissibilità di ulteriori superfici utili per particolari esigenze da dimostrarsi attraverso i programmi di miglioramento agricolo-ambientale;

F) per allevamenti di animali non contemplati dalle lettere che precedono i fabbisogni di annessi rustici sono da dimostrarsi attraverso i programmi di miglioramento agricolo-ambientale.

4. In funzione dell'esercizio di attività di acquacoltura di carattere aziendale od interaziendale sono altresì ammissibili la nuova edificazione, nonché la ristrutturazione urbanistica, mediante demolizione e ricostruzione, totale o parziale, di preesistenti edifici, o altri manufatti edilizi, e l'ampliamento, anche connesso a trasformazioni di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, eccedenti i limiti di cui al comma 3 dell'articolo 2, di impianti nel rispetto delle seguenti disposizioni:

A) superficie fondiaria minima mantenuta in produzione di 10 ettari;

B) esclusione dell'esportazione dei materiali escavati nella realizzazione dei movimenti di terra;

C) realizzazione, a contorno degli impianti, di idonei rivestimenti vegetali atti a ridurre l'impatto visivo e ambientale delle strutture di allevamento e degli annessi.

6. La nuova costruzione di annessi agricoli non è sottoposta al rispetto delle superfici minime fondiariae previste dai commi 2 e 3 per le aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di cinotecnica e di acquacoltura. Gli annessi devono essere commisurati

alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative comunitarie, nazionali, regionali e comunali. La prevalenza delle attività di cui al presente comma è verificata quando tali attività determinano almeno l'80 per cento del prodotto lordo vendibile.

7. Ai fini del rispetto dei rapporti tra fabbricati ad uso di annessi rustici e relative superfici fondiari minime, di cui ai commi 2, 3 e 4, sono computati i fabbricati ad uso di annessi rustici già esistenti nel fondo rustico interessato, ferme restando le possibilità di trasformazione dei manufatti edilizi esistenti di cui al comma 3 dell'articolo 2.

8. Ai sensi e per gli effetti di cui ai commi 2 e 3 possono essere considerati anche terreni non contigui, ma ricadenti nelle componenti del territorio non urbano nelle quali sia espressamente ammissibile l'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e l'attività di pascolo, ed inoltre inscrivibili, seppure parzialmente, in un cerchio di 4 mila metri di diametro, purché appartenenti ad un'unica azienda agricola.

9. I terreni con qualità di coltura non contemplata al comma 2, ove non ostino diverse disposizioni, possono essere interessati dall'edificazione qualora essa sia consentita nel fondo rustico cui appartengono in ragione dell'entità e delle qualità colturali dei terreni facenti parte del medesimo fondo rustico. I terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, bosco ceduo, invece, non possono essere in nessun caso direttamente interessati dall'edificazione.

10. La classifica delle qualità di coltura, ai fini di cui al comma 2, è quella risultante dal certificato catastale, da presentare all'atto della richiesta dei provvedimenti abilitativi ad operare trasformazioni edilizie, e riferito alla data di entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n.64.

11. E' data facoltà agli interessati, qualora lo stato delle colture alla data di entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, risulti difforme da quello censito al catasto, di produrre dichiarazione dell'Amministrazione provinciale dell'agricoltura, attestante tale difformità ed indicante i tipi di coltura realmente praticati alla data predetta.

12. Le modifiche alle qualità di coltura introdotte successivamente alla data di entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, hanno rilevanza ai fini e per gli effetti di cui al comma 2 solamente ove previste da programmi di miglioramento agricolo-ambientale.

13. Nelle fattispecie di cui ai commi 10 e 11, gli interessati sono tenuti a richiedere la conseguente rettifica catastale ed a produrre copia di tale richiesta unitamente a quella dei provvedimenti abilitativi ad operare trasformazioni edilizie.

14. In fondi rustici che, successivamente all'entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, siano stati interessati da trasferimenti parziali di proprietà, non è consentita la nuova edificazione nei dieci anni successivi a tali trasferimenti, a meno che gli stessi non fossero espressamente previsti da un programma di miglioramento agricolo-ambientale. Il predetto divieto non trova applicazione nel caso in cui i rapporti fra superfici fondiari ed edifici ad uso abitativo non siano stati superati su alcuna delle porzioni risultanti; tale circostanza deve risultare nell'atto di trasferimento. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche agli affitti di fondi rustici nelle fattispecie in cui, ai sensi della normativa vigente, diano titolo al conseguimento di provvedimenti abilitativi. Sono comunque fatti salvi i trasferimenti in sede di permuta di immobili agricoli o di aggiustamenti di confine, quelli derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali, oppure che abbiano origine da:

- a) risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;
- b) estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;
- c) procedure espropriative;
- d) successioni ereditarie;
- e) divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente l'entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n.64;
- f) cessazione dell'attività per raggiunti limiti di età degli imprenditori agricoli.

15. Le nuove edificazioni di annessi rustici, con l'esclusione dei lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami, delle vasche per la produzione di concime, delle serre, ogniquale volta sia possibile in relazione alla configurazione ed all'assetto proprietario dei fondi rustici interessati, devono essere rivolte a costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente. I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami e le vasche per la produzione di concime devono comunque distare non meno di 100 metri dagli edifici adibiti ad uso abitativo per addetti all'agricoltura, non meno di 200 metri dagli edifici eventualmente esistenti nelle zone agricole che abbiano legittimo uso abitativo diverso da quello funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, non meno di 500 metri dagli insediamenti con destinazione extragricola esistenti o previsti dal presente strumento di pianificazione urbanistica, non meno di 20 metri dai confini di proprietà, ed infine non meno di 150 metri da qualsiasi corpo idrico superficiale, acquedotto, pozzo, fontana.

INDICE

Articolo 1. - Disposizioni applicative	2
Articolo 2. - Edifici e altri manufatti edilizi esistenti: trasformazioni fisiche	2
Articolo 3. - Edifici e altri manufatti edilizi esistenti: trasformazioni funzionali	3
Articolo 4. - Manufatti precari	4
Articolo 5. - Edifici ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura	5
Articolo 6. - Annessi rustici	8