

L.R. 10.11.2014 n. 65

“Norme per il governo del territorio”

- - - - -

**la nuova disciplina
del territorio rurale**

Arch. Lorenzo Paoli

Dirigente del Settore Edilizia e Urbanistica / Comune di Scandicci (FI)

Consulente ANCI Toscana / Area “Governo del Territorio”

Avv. Enrico Amante

Avvocato amministrativista / presidente INU Sez. Toscana

art. 64 (ex art. 40)

territorio rurale

commi 1 e 2

il territorio rurale è costituito da:

- aree rurali (aree agricole e forestali)
- nuclei rurali
- aree ad elevato grado di naturalità
- ulteriori aree (esterne al territorio urbanizzato) che ospitano funzioni non agricole
- comunque tutte le aree esterne al territorio urbanizzato (ex art. 4 LR 65/2014)

NB: superamento della ripartizione in aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola

comma 3

nell'ambito del territorio rurale possono essere individuati:

- ambiti di pertinenza dei nuclei storici
- aree periurbane
- paesaggi agrari e pastorali di interesse storico (D.Lgs. 227/2001)

art. 64 (ex art. 40)

territorio rurale

comma 4

gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale possono articolare il territorio rurale in ambiti territoriali differenziati

commi 6 e 7

- l'inserimento all'interno del territorio rurale delle previsioni riferite ad aree che ospitano funzioni non agricole, è subordinato al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione
- tali aree non sono soggette alla disciplina del Titolo IV Capo III della LR 65/2014

comma 8

sono soggetti alla conferenza di copianificazione gli interventi urbanistico-edilizi previsti dai PAPMAA delle aziende agricole laddove “contengano previsioni che comportano la perdita di destinazioni d'uso agricole verso altre destinazioni d'uso”

art. 65 (nuovo)

nuclei rurali

comma 1

gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica disciplinano le trasformazioni dei “[nuclei rurali](#)” previa classificazione degli edifici che li compongono nonché degli edifici sparsi nel territorio rurale

comma 2

gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica definiscono la disciplina volta a assicurare il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale del nucleo rurale ed a salvaguardare il patrimonio insediativo tradizionale di interesse paesaggistico

art. 66 (nuovo)

ambiti di pertinenza di nuclei storici

comma 1

gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale - in coerenza il PIT/PPR - individuano gli “[ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici](#)” e ne identificano gli aspetti di valenza paesaggistica da mantenere

comma 3

negli “[ambiti di pertinenza](#)” possono essere realizzati gli interventi di cui alla **Sezione II** [*trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo*] e **Sezione III** del presente capo [*trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo*] , se coerenti con la valenza paesaggistica

art. 67 (nuovo)

ambiti periurbani

comma 1

gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale - in coerenza con il PIT/PPR - individuano gli “ambiti periurbani” e identificano gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti nonché le connessioni ecologiche e fruibili di valenza territoriale da salvaguardare, valorizzare o creare

comma 3

negli “ambiti di periurbani” possono essere realizzati gli interventi di cui alla Sezione II [*trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo*] e Sezione III del presente capo [*trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo*] garantendo le connessioni ecologiche e fruibili tra il territorio urbanizzato e quello rurale

art. 68 (ex art. 39)

qualità del territorio rurale

comma 1

la Regione, le province e i comuni assicurano, attraverso gli atti di governo del territorio e l'integrazione delle diverse politiche, la qualità del territorio rurale.

gli stessi “riconoscono e promuovono l'attività agricola come attività economico-produttiva, valorizzano l'ambiente e il paesaggio rurale e perseguono il contenimento del consumo di suolo agricolo”

comma 2

le finalità di cui al comma 1 sono perseguite assicurando la funzionalità idrogeologica del territorio, consolidando il ruolo funzionale delle pratiche agricole, mantenendo i paesaggi rurali, recuperando i paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale, assicurando che le trasformazioni edilizie concorrano alla qualificazione rurale d'insieme del territorio

comma 3

gli strumenti territoriali e urbanistici specificano nella loro disciplina le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica e le opere di sistemazione ambientale da porre a carico delle aziende e dei privati negli interventi di nuova edificazione e negli interventi comportanti deruralizzazione

art. 69 (nuovo)

disposizioni sugli usi agricoli

comma 1

“Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale di cui all’articolo 10, non possono contenere prescrizioni in merito alle scelte agronomico-colturali, anche poliennali, delle aziende.”

art. 70 (nuovo)

installazione di manufatti agricoli

comma 1

nel rispetto del regolamento regionale e delle disposizioni eventualmente contenute nel PTC, costituisce attività edilizia libera, soggetta a comunicazione, l'installazione per lo svolgimento dell'attività agricola di manufatti aziendali temporanei realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre aventi le suddette caratteristiche.

La comunicazione è accompagnata dall'impegno alla rimozione dei manufatti entro la scadenza del biennio

comma 2

gli strumenti urbanistici comunali possono contenere disposizioni riferite ai manufatti aziendali temporanei e alle serre temporanee di cui al comma 1, esclusivamente al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale

art. 70 (nuovo)

installazione di manufatti agricoli

comma 3

nel rispetto del regolamento regionale e delle eventuali condizioni previste dal PTC, dal PS e dal PO costituisce:

- a) attività edilizia soggetta SCIA, l'installazione di serre e di altri manufatti aventi le caratteristiche di cui al comma 1 per un periodo superiore a due anni
- b) attività edilizia soggetta a permesso di costruire, l'installazione di qualsiasi manufatto non temporaneo, comprese le serre fisse, necessario alla conduzione aziendale, che necessiti di interventi di trasformazione permanenti sul suolo. Tali manufatti per le fattispecie individuate dal regolamento regionale non sono soggetti a PAPMAA

commi 4, 5 e 6

i manufatti di cui al presente articolo non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali

l'imprenditore agricolo si impegna a mantenere i manufatti di cui al comma 3 per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola. Al momento della presentazione della SCIA o del rilascio del permesso di costruire si impegna altresì alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo

In caso di inadempienza si applicano le sanzioni edilizie per assenza o totale difformità dal permesso di costruire

art. 71 (ex art. 43)

interventi sull'esistente senza PAPMAA

comma 1

in assenza di PAPMAA, sul patrimonio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti all'imprenditore agricolo (IAP e non-IAP), nel rispetto degli strumenti territoriali ed urbanistici, i seguenti interventi (non comportanti deruralizzazione):

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia 'conservativa'
- interventi pertinenziali
- addizioni volumetriche
- ristrutturazione edilizia 'ricostruttiva'
- ripristino edifici crollati o demoliti
- sostituzione edilizia
- piscine ed impianti consimili
- altri interventi minori (superamento barriere architettoniche, impianti da fonti rinnovabili, etc.)

art. 71 (ex art. 43)

interventi sull'esistente senza PAPMAA

comma 2

in assenza di PAPMAA, sul patrimonio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti solo agli IAP, nel rispetto degli strumenti territoriali ed urbanistici, i seguenti interventi (non comportanti deruralizzazione):

- interventi di ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10 per cento del volume esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi oppure entro i limiti dimensionali, ove inferiori, previsti dagli strumenti urbanistici del comune
- trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20% del volume legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si cumulano tra di loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui sopra

comma 3

gli interventi di cui ai commi 1 e 2 possono comportare un aumento delle unità residenziali rurali (ferma restando la destinazione d'uso agricola)

art. 72 (ex art. 43)

interventi sull'esistente con PAPMAA

commi 1 e 2

mediante PAPMAA, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola possono essere realizzati - salvaguardando l'edilizia di valore storico-testimoniale e rispettando le superfici fondiari minime previste dal PTC o dal regolamento regionale - i seguenti interventi:

- a) (solo per l'imprenditore agricolo non-IAP) trasferimenti di volumetrie ed ampliamenti volumetrici riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 71, comma 2
- b) ristrutturazioni urbanistiche

art. 107 (ex art. 65)

piani attuativi

comma 1

i piani attuativi, comunque denominati, costituiscono strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio in attuazione del piano operativo

comma 4

sono **comunque soggetti a piano attuativo**:

- a) gli eventuali crediti edilizi riferibili alla compensazione urbanistica (art. 101)**
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 134, comma 1, lett. f);**
- c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica con perdita di destinazione d'uso agricola**

art. 73 (ex art. 41)

nuova edificazione con PAPMAA

comma 4

la costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita agli imprenditori agricoli (IAP e non-IAP) previo PAPMAA nel quale *“si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alle esigenze dell’impresa e alla capacità produttiva dell’azienda agricola”* e con impegno al mantenimento delle superfici fondiarie minime

comma 5

il regolamento regionale specifica i casi in cui è consentita la costruzione di nuovi annessi agricoli minimi, strettamente necessari all’attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del PAPMAA, fermo restando il rispetto delle limitazioni e prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali

la realizzazione di tali annessi non è soggetta alla presentazione del PAPMAA

art. 74 (ex art. 42)

PAPMAA / contenuti

commi 2 e 3

l'approvazione del PAPMAA costituisce condizione preliminare i titoli abilitativi edilizi
il PAPMAA è presentato al comune, che verifica la completezza e la regolarità formale della documentazione entro 15 giorni e può richiedere, una sola volta, documenti integrativi

commi 5 e 6

a realizzazione del PAPMAA è garantita da una convenzione o da un atto d'obbligo unilaterale, contenente l'impegno dell'imprenditore agricolo:

- ad effettuare gli interventi previsti dal PAPMAA
- a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie correlate
- ad assicurare il mantenimento delle pertinenze di edifici non più utilizzabili a fini agricoli
- a non modificare, per il periodo di validità del PAPMAA, la destinazione d'uso degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività aziendale
- ad assoggettarsi alle penali previste in caso d'inadempimento

comma 7

il PAPMAA ha durata decennale.

art. 74 (ex art. 42)

PAPMAA / contenuti

commi 9 e 10

“9. Non costituiscono modificazione del programma aziendale le varianti agli interventi edilizi programmati, comprese le varianti in corso d’opera, che risultino conformi agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, coerenti sotto il profilo agronomico con gli assetti colturali e produttivi dell’azienda previsti dal programma aziendale approvato, e che comunque:

- a) non comportino incremento della superficie utile complessiva di nuova realizzazione prevista dal programma aziendale;**
- b) non comportino incremento superiore al 20 per cento per singolo edificio di nuova realizzazione;**
- c) non interessino edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale;**
- d) non comportino modifiche alla tipologia degli edifici di nuova costruzione programmati.**

10. La disposizione di cui al comma 9 non si applica ai PAPMAA con valore di piano attuativo”

art. 74 (ex art. 42)

PAPMAA / contenuti

commi 8 e 11

il PAPMAA può essere modificato:

- in ogni tempo per adeguarlo ai programmi comunitari, statali o regionali, oppure in caso di eventi naturali che modifichino in modo significativo lo stato dei luoghi
- per altri motivi, su richiesta dell'imprenditore agricolo, a scadenze non inferiori ad un anno

comma 12

nei casi di cui ai commi 8 e 11, il regolamento regionale specifica quali modifiche al PAPMAA possono essere assentite con procedimenti semplificati in quanto modifiche non sostanziali

comma 13

il PAPMAA ha valore di piano attuativo:

- nei casi previsti dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunali
- quando preveda interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola

art. 75 (nuovo)

utilizzo agricolo di immobili diversi

commi 1 e 2

l'imprenditore agricolo può chiedere il mutamento della destinazione d'uso di immobili a destinazione industriale o commerciale per adibirli ad usi connessi all'attività agricola secondo le modalità stabilite dal regolamento regionale di cui all'articolo 84 . Tali immobili, se acquisiti in proprietà dall'imprenditore agricolo, costituiscono parte della sua dotazione aziendale

comma 3

nel caso in cui la richiesta di mutamento della destinazione d'uso sia formulata per periodi di tempo determinati, l'imprenditore agricolo, unitamente alla relativa istanza, trasmette al comune il titolo che legittima il possesso a tempo determinato del bene secondo le modalità stabilite nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 84

comma 4

agli immobili di cui al presente articolo non si applica il divieto di mutamento della destinazione d'uso di cui all'articolo 81, comma 1

art. 76 (ex art. 46)

trasferimenti di fondi agricoli

comma 1

inedificabilità per i 10 anni successivi al frazionamento in caso di trasferimenti di fondi agricoli effettuati in assenza di PAPMAA

comma 5

costituiscono aggiustamenti di confine, gli aumenti o le diminuzioni delle superfici aziendali su cui non insistano edifici. Tali superfici devono essere inferiori al 5% delle superfici complessive aziendali e comunque non eccedenti cinque ettari di superficie agricola utilizzata

art. 77 (nuovo)

trasformazioni aree di pertinenza

comma 1

gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale definiscono specifiche normative per la trasformazione delle aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola situati in territorio rurale.

commi 2 e 3

tale disciplina deve assicurare:

- che gli interventi garantiscano il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza degli edifici, nonché i caratteri tipologici e i materiali propri dei resedi di pertinenza degli edifici storico-testimoniali rurali
- che la realizzazione di manufatti pertinenziali, ove consentita dagli strumenti urbanistici, privilegi il riutilizzo di manufatti esistenti nell'area di pertinenza e non comporti alterazione della struttura morfologica dei terreni

art. 78 (nuovo)

manufatti amatoriali

comma 1

gli annessi necessari all'esercizio dell'attività agricola amatoriale e al ricovero di animali domestici, possono essere realizzati nel territorio rurale solo nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti comunali

la loro realizzazione è soggetta a SCIA

comma 2

gli strumenti comunali individuano le aree del territorio rurale in cui consentire la realizzazione degli annessi amatoriali, al fine di garantire il mantenimento dell'attività agricola e la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio rurale, dettando specifiche disposizioni per le diverse aree

commi 3 e 4

il regolamento regionale disciplina le condizioni a cui è soggetta la realizzazione degli annessi amatoriali da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli

gli annessi amatoriali costruiti dopo l'entrata in vigore della LR 65/2014 non possono essere alienati separatamente dal fondo sui cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola

art. 79 (ex art. 44)

interventi su edifici non agricoli

comma 1

nel rispetto dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria non comportanti frazionamento delle unità immobiliari
- c) gli interventi di restauro e risanamento conservativo
- d) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche

comma 2

sui medesimi edifici - ove espressamente previsti dagli strumenti comunali - sono altresì consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria comportanti frazionamento delle unità immobiliari
- gli interventi di ristrutturazione edilizia 'conservativa' e 'ricostruttiva'
- gli interventi pertinenziali (art. 135, comma 2, lett. e)
- le addizioni volumetriche (art. 134, comma 1, lett. g)
- gli interventi di sostituzione edilizia
- le piscine e impianti sportivi consimili (art. 134, comma 1, lett. m)

art. 80 (nuovo)

aree boscate

comma 1

per le attività forestali, per la loro pianificazione e per gli interventi da realizzarsi in aree soggette a vincolo idrogeologico, si applica quanto previsto dalla LR 39/2000 (Legge forestale della Toscana) e dal relativo regolamento di attuazione

comma 2

le opere individuate dal piano antincendi boschivi (art. 74 LR 39/2000) non necessitano per la loro realizzazione di specifica localizzazione nel piano operativo e - ove non riconducibili alle fattispecie di cui all'articolo 136 *[attività edilizia libera]* - sono soggette a SCIA, sia ai fini della presente legge, sia ai fini del vincolo idrogeologico

art. 81 (nuovo)

limitazioni alla deruralizzazione

comma 1

gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, non possono mutare la destinazione d'uso agricola

nel caso di variazioni abusive della destinazione d'uso agricola, si applicano le sanzioni edilizie per assenza o totale difformità dal permesso di costruire

comma 2

gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori anteriore al 15 aprile 2007, possono mutare destinazione alle condizioni di cui agli articoli 82 e 83 - fermo restando quanto stabilito dagli atti d'obbligo - purché lo stato di fatto risulti legittimo

comma 3

gli edifici rurali ad uso abitativo, con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno 20 anni dalla loro ultimazione

art. 82 (nuovo)

deruralizzazione con PAPMAA

comma 1

previo PAPMAA è consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali, compresi quelli di valenza storico-testimoniale, qualora non sussistano alternative che ne consentano il recupero ad uso agricolo e a condizione che si mantengano in produzione superfici fondiarie minime superiori a quelle previste nel PTC o dal regolamento regionale

comma 2

gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale contengono la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale, compresi quelli di cui al comma 1, e disciplinano specificatamente gli interventi attinenti al mutamento della destinazione d'uso

art. 83 (ex art. 45)

deruralizzazione di edifici esistenti

comma 1

il mutamento della destinazione d'uso agricolo degli edifici rurali è consentito solo se espressamente previsto e disciplinato dagli strumenti comunali. I relativi interventi edilizi sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale con individuazione delle aree di pertinenza degli edifici o di singole unità immobiliari

gli interventi edilizi devono in ogni caso garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di valenza storico-testimoniale

comma 2

gli interventi di cui al comma 1, ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare aumento della Sul legittimamente esistente, salvo ulteriori limitazioni e condizioni eventualmente previste dagli strumenti comunali

comma 3

i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza e attribuiscono ciascuna area di pertinenza a un edificio o a una unità immobiliare

la superficie totale delle aree di pertinenza così individuate, corrisponde all'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricolo dell'immobile

art. 83 (ex art. 45)

deruralizzazione di edifici esistenti

comma 4

per le aree di pertinenza di dimensioni superiori ad 1 ha, nella convenzione o nell'atto d'obbligo i proprietari si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie

comma 5

per le aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad 1 ha, in luogo della convenzione indicata al comma 1, sono corrisposti i c.d. 'oneri verdi' - finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico del territorio rurale - 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

comma 7

“ (...) in sede di definizione dei contenuti del quadro previsionale strategico quinquennale del piano operativo e del relativo dimensionamento per UTOE e destinazioni d'uso, i comuni tengono conto degli edifici che hanno mutato la destinazione d'uso agricola nei cinque anni precedenti. A tal fine, il quadro previsionale è corredato dal computo delle superfici utili lorde complessivamente deruralizzate nel quinquennio trascorso”

art. 84 (nuovo)

regolamento di attuazione

comma 1

il nuovo [regolamento regionale di attuazione del Titolo IV Capo III](#) (territorio rurale) conterrà disposizioni relative a:

- installazione di manufatti aziendali temporanei, per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre aventi le suddette caratteristiche;
- installazione di serre e di altri manufatti soggetti a SCIA (art. 70, comma 3, lett. a) per periodi superiori a due anni;
- installazione di qualsiasi manufatto non temporaneo, comprese le serre fisse, necessario alla conduzione aziendale, soggetto a permesso di costruire (art. 70, comma 3, lett. b);
- installazione di altri manufatti non soggetti a PAPMAA (art. 70, comma 3);
- condizioni cui è soggetta la realizzazione di nuove abitazioni rurali;
- superfici fondiari minime, qualora non siano definite nel PTC o nel PTCM;
- casi in cui è consentita la costruzione di nuovi annessi agricoli minimi da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del PAPMAA;
- contenuti del PAPMAA e sue modifiche non sostanziali con procedimenti semplificati;
- istanze per il mutamento della destinazione d'uso di immobili industriali o commerciali per lo svolgimento dell'attività agricola;
- condizioni per la realizzazione di nuovi annessi agricoli 'amatoriali' da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli.

art. 248 (nuovo)

manufatti precari (norme finali)

comma 1

“Ai manufatti precari di cui all’articolo 7 del DPGR regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R (...), eventualmente disciplinati negli strumenti urbanistici comunali, si applicano le disposizioni di cui all’articolo 70, commi 1, 2, 3 e 5.”

Le disposizioni di cui all’articolo 70, comma 2 (), prevalgono su eventuali discipline comunali difformi.”*

nota *

art. 70 comma 2

“Gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale possono contenere disposizioni riferite ai manufatti aziendali di cui al comma 1, esclusivamente al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale, in attuazione dell’articolo 92, comma 3, lettera e).”