

## REGIONE TOSCANA

### DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 febbraio 2007, n. 3

Regolamento di attuazione delle disposizioni del titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (norme per il governo del territorio).

#### Capo I

#### Disposizioni generali

(Pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione Toscana n. 2 del 14 febbraio 2007)

#### IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

Visto l'Art. 121 della Costituzione, quarto comma, così come modificato dall'Art. 1 della legge costituzionale 22 novembre 1999, n. 1;

Visti gli articoli 34, 42, comma 3, dello statuto;

Vista la legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (norme per il governo del territorio) ed in particolare l'Art. 75 che stabilisce che la Regione approvi un regolamento di attuazione delle disposizioni del titolo V della suddetta legge;

Vista la preliminare decisione della giunta regionale 11 dicembre 2006, n. 25 adottata previa acquisizione dei pareri del comitato tecnico della programmazione, delle competenti strutture di cui l'Art. 29 della legge regionale n. 44/2003, nonché dell'intesa raggiunta al tavolo di concertazione giunta regionale - enti locali e dell'esito del tavolo di concertazione generale, e trasmessa al presidente del consiglio regionale e al consiglio delle autonomie locali, ai fini dell'acquisizione dei pareri dell'Art. 42, comma 2, e dell'Art. 66, comma 3, dello statuto regionale;

Preso atto che la sesta commissione consiliare competente in materia di «Territorio e ambiente», nella seduta del 18 gennaio 2007, ha espresso parere favorevole;

Dato atto del parere favorevole del consiglio delle autonomie locali espresso nella seduta del 23 gennaio 2007;

Vista la deliberazione della giunta regionale 5 febbraio 2007, n. 73 che approva il regolamento di attuazione delle disposizioni del titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (norme per il governo del territorio);

Emana

il seguente regolamento:

Art. 1.

O g g e t t o

1. Il presente regolamento contiene le disposizioni di attuazione previste dall'Art. 75 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (norme per il governo del territorio), da ultimo modificata dalla legge regionale 28 luglio 2006, n. 37, relative agli strumenti della pianificazione territoriale ed agli atti di governo del territorio, come definiti agli articoli 9 e 10 della stessa legge regionale.

Capo II  
Disposizioni di attuazione dell'Art. 51 della legge regionale n.  
1/2005

Art. 2.  
Disposizioni per il piano territoriale di coordinamento

1. Con il piano territoriale di coordinamento, le province dettano le prescrizioni degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di propria competenza, secondo quanto disposto dall'Art. 51, comma 3, lettera b), della legge regionale n. 1/2005.

2. Oltre a quanto disposto al comma 1, il piano territoriale di coordinamento puo' dettare specifiche prescrizioni per la localizzazione degli interventi di propria competenza. A tal fine le province, ove ricorrano i presupposti previsti dall'Art. 21 della legge regionale n. 1/2005, possono procedere anche mediante accordo di pianificazione, secondo quanto previsto dal titolo III, capo I, della stessa legge.

3. Ai fini della formazione o della revisione del piano territoriale di coordinamento, le province possono procedere altresì attivando forme di collaborazione con le autorità di bacino e con i comuni competenti, al fine di pervenire all'aggiornamento congiunto dei quadri conoscitivi, ed all'adeguamento delle prescrizioni da adottare a tutela dell'integrità fisica del territorio.

Capo III  
Disposizioni per il piano strutturale

Art. 3.  
Rapporto tra lo statuto del territorio e le strategie di sviluppo  
del  
territorio comunale contenute nel piano strutturale

1. Gli obiettivi e gli indirizzi strategici per la programmazione del governo del territorio comunale, come delineati dal piano strutturale ai sensi dell'Art. 53, comma 2, lettera a), della legge regionale n. 1/2005, sono definiti nel rispetto ed in stretta relazione con i principi contenuti nello statuto del territorio del piano strutturale medesimo.

2. In conformità con quanto disposto al comma 1, la strategia complessiva di sviluppo del territorio comunale, delineata dal piano strutturale, garantisce in particolare il rispetto delle disposizioni statutarie relative a:

a) i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali del territorio, di cui all'Art. 3 della legge regionale n. 1/2005;

b) il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali e di qualità delle risorse essenziali medesime;

c) le regole relative all'uso delle invarianti strutturali del territorio, individuate ai sensi dell'Art. 4 della legge regionale n. 1/2005, nonché le forme di tutela e valorizzazione dei relativi livelli prestazionali e di qualità;

d) gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti, articolati per sistemi e sottosistemi.

3. Le strategie di sviluppo del territorio comunale, contenute nel piano strutturale, sono articolate per sistemi e sottosistemi. Al fine di conferire maggiore efficacia alle scelte di pianificazione operativa contenute nel regolamento urbanistico, il piano strutturale puo' definire altresì obiettivi specificamente riferiti alle singole unità territoriali organiche elementari (UTOE) individuate dal piano medesimo.

#### Art. 4.

##### Disposizioni generali sul dimensionamento

1. Ai sensi dell'Art. 53, comma 2, lettera c), della legge regionale n. 1/2005, le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti sono stabilite nel piano strutturale, in base agli obiettivi e agli indirizzi strategici definiti ai sensi dell'Art. 5.

2. La sostenibilita' di cui al comma 1 deve essere comprovata dagli esiti della valutazione integrata, effettuata ai sensi dell'Art. 11 della legge regionale n. 1/2005, e nel rispetto del regolamento regionale di attuazione di cui al comma 5 dello stesso articolo; a tal fine, si fa riferimento alle prescrizioni dettate dal piano strutturale, in conformita' con quanto disposto all'Art. 5.

3. Gli standard di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 sono comunque da considerarsi quantita' minime inderogabili.

#### Art. 5.

##### Quantificazione delle dimensioni massime sostenibili

1. Il piano strutturale definisce le dimensioni massime sostenibili, in conformita' con quanto disposto dall'Art. 4, e le esplicita in relazione:

a) agli insediamenti esistenti ed ai relativi servizi ed infrastrutture;

b) alle previsioni insediative del vigente strumento urbanistico confermate a seguito della valutazione di cui all'Art. 6;

c) alle ulteriori previsioni insediative;

d) alle conseguenti dotazioni di servizi e infrastrutture, esistenti e di previsione, stabilendone altresì la preventiva o contestuale realizzazione.

2. Il piano strutturale detta inoltre prescrizioni per il regolamento urbanistico, in conformita' ed in coerenza con gli obiettivi e le strategie contenute nel piano medesimo, al fine di garantire la qualita' dello sviluppo del territorio e degli insediamenti.

3. Ai fini di cui al comma 2, il piano strutturale definisce altresì la quantificazione minima degli standard urbanistici, dettando i criteri della localizzazione e della distribuzione sul territorio comunale.

4. il regolamento urbanistico, nel recepire le prescrizioni di cui al comma 3, puo' prevedere dotazioni di standard superiori, sia qualitativamente che quantitativamente, a quelli previsti nel piano strutturale.

5. Il piano strutturale definisce i parametri di qualita' urbana, ambientale, edilizia, e di accessibilita' del territorio, previsti dall'Art. 37, comma 2, della legge regionale n. 1/2005, nel rispetto altresì delle disposizioni regionali di attuazione emanate ai sensi del comma 3 dello stesso Art. 37.

#### Art. 6.

##### Disposizioni generali di attuazione dell'Art. 53 della legge regionale n. 1/2005

1. Il piano strutturale contiene il resoconto dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, e sottopone le relative previsioni insediative non attuate a valutazione integrata, nel rispetto delle disposizioni dell'Art. 11 della legge regionale n. 1/2005, e del relativo regolamento di attuazione, ai sensi dell'Art. 11, comma 5.

2. Qualora dalla valutazione integrata di cui al comma 1

emergano, relativamente ad uno o piu' contenuti del piano strutturale, elementi di contrasto o di incoerenza, il piano strutturale stabilisce le conseguenti misure di salvaguardia, valide fino all'adeguamento del regolamento urbanistico, da effettuarsi in ogni caso entro il termine previsto dall'Art. 53, comma 2, lettera h), della legge regionale n. 1/2005.

#### Art. 7.

##### Articolazioni e parametri per il dimensionamento

1. Il dimensionamento degli insediamenti contenuto nel piano strutturale e' articolato almeno nelle seguenti funzioni:

- a) residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato;
- b) industriale e artigianale, comprensiva delle attivita' commerciali all'ingrosso e depositi;
- c) commerciale relativa alle medie strutture di vendita;
- d) commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione;
- e) turistico-ricettiva;
- i) direzionale, comprensiva delle attivita' private di servizio;
- g) agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo.

2. Ai fini di una omogenea elaborazione dei piani strutturali, il dimensionamento delle funzioni di cui al comma 1 e' espresso in metri quadrati di superficie utile lorda. La funzione turistico-ricettiva puo' essere espressa anche in numero di posti letto.

3. Ai sensi dell'Art. 3, comma 5, della legge regionale n. 1/2005, il dimensionamento delle funzioni e' effettuato congiuntamente al dimensionamento minimo complessivo delle attrezzature e dei servizi di interesse pubblico.

#### Art. 8.

##### Disposizioni di raccordo tra piano strutturale e regolamento Urbanistico

1. Le dimensioni massime sostenibili, di cui all'Art. 53, comma 2, lettera c), della legge regionale n. 1/2005, e le quantita' previste al comma 4, lettera a) dello stesso articolo, sono individuate all'interno dei sistemi e subsistemi considerati nella loro interezza, nonche' delle singole UTOE, con esclusione di ulteriori ambiti di dettaglio.

2. Il piano strutturale puo' contenere prescrizioni e regole specifiche per la definizione degli assetti insediativi, nel rispetto delle disposizioni dettate dal titolo V, capo III della legge regionale n. 1/2005. Tali prescrizioni e regole non assumono in alcun caso valenza conformativa della disciplina dei suoli.

3. Fermo restando quanto disposto ai commi 1 e 2, la localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidati in via esclusiva al regolamento urbanistico, al quale il piano strutturale riserva una pluralita' di opzioni pianificatorie, coerenti e compatibili con i contenuti statutari e strategici del piano medesimo.

4. In attuazione dello statuto del territorio contenuto nel piano strutturale, gli indirizzi e le prescrizioni dettate dal piano medesimo per la redazione del regolamento urbanistico e dell'eventuale piano complesso d'intervento sono finalizzati alla attuazione progressiva nel tempo delle quantita' di cui all'Art. 53, comma 4, lettera a), della n. 1/2005.

5. Nel quadro previsionale strategico quinquennale del

regolamento urbanistico sono esplicitati, per ogni singola UTOE, i dimensionamenti prelevati dal piano strutturale, evidenziando altresì il saldo residuo per ciascuna delle funzioni principali di cui all'Art. 7.

6. Alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico, o della variante che li contempla, i dimensionamenti che abbiano perduto efficacia ai sensi delle disposizioni di cui all'Art. 55, commi 5 e 6, della legge regionale n. 1/2005, rientrano nei quantitativi residui del piano strutturale, disponibili per la definizione del successivo quadro previsionale strategico quinquennale.

#### Art. 9.

Disposizioni generali in materia di individuazione delle aree connotate da condizioni di degrado

1. Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 53, comma 2, lettera f) della legge regionale n. 1/2005, il piano strutturale tiene conto in particolare delle seguenti principali categorie di degrado:

a) degrado urbanistico, per ambiti urbani ove vi sia carenza di funzionalità dovuta a insufficienza degli standard urbanistici di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

b) degrado fisico, per ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificato, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;

c) degrado igienico, per ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità;

d) degrado socio-economico, per ambiti urbani o insediamenti minori ove sussistano condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria utilizzazione degli stessi, ovvero in presenza di strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o infine in presenza di fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale, nonché delle forme produttive ad esso integrate;

e) degrado geofisico, per gli ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.

Capo IV  
Disposizioni per il regolamento urbanistico

Art. 10.

Disposizioni per la gestione del patrimonio edilizio esistente

1. La disciplina degli insediamenti esistenti, contenuta nel regolamento urbanistico, e' riferita, ai sensi dell'Art. 55, comma 2, lettera c) della legge regionale n. 1/2005, sia a singoli immobili che a complessi edilizi, siano essi isolati o appartenenti a tessuti edificati. Tali immobili e complessi edilizi sono classificati sulla base di parametri riferiti ai caratteri morfotipologici, architettonici e urbanistici, nonche' al valore storico-culturale, paesaggistico o testimoniale.

2. Nell'ambito della disciplina di cui al comma 1 sono considerati e classificati gli immobili ritenuti di rilevante valore storico-architettonico o storico-testimoniale, esistenti nelle zone agricole, ivi compresi quelli privi della dichiarazione di interesse culturale ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'Art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), da ultimo modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157.

3. La disciplina di cui al presente articolo puo' ricomprendere e valorizzare, assoggettandoli alla tutela relativa, anche beni e manufatti diversi da quelli indicati ai commi 1 e 2, comunque ritenuti di interesse storicoculturale, paesaggistico, o testimoniale.

Art. 11.

Disposizioni sul recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Il regolamento urbanistico contiene la disciplina degli interventi urbanistico-edilizi ammissibili per le varie categorie di immobili classificati ai sensi dell'Art. 10, con riferimento alle disposizioni di cui agli articoli 78 e 79 della legge regionale n. 1/2005.

2. In conformita' con quanto disposto all'Art. 10, il regolamento urbanistico puo' contenere una specifica disciplina volta a favorire il mutamento di destinazioni d'uso in atto che risultino incompatibili con la natura e le caratteristiche degli immobili classificati.

3. In relazione agli obiettivi e alle finalita' da perseguire per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, i comuni, in sede di formazione del regolamento urbanistico, accertano e valutano altresì lo stato dei servizi e delle infrastrutture urbane esistenti.

Art. 12.

Norme in materia di interventi relativi al riutilizzo dei manufatti  
dismessi siti nel territorio rurale

1. Il regolamento urbanistico individua gli edifici e i manufatti non piu' utilizzati per le attivita' produttive delle aziende agricole, assoggettandoli ad apposita disciplina.

2. Sono esclusi dalla disciplina di cui al comma 1 gli edifici e i manufatti per i quali e' prevista la rimozione, nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni contenute nel piano strutturale, ed in applicazione altresì degli indirizzi e dei criteri dettati dal piano territoriale di coordinamento provinciale, e dal piano di indirizzo territoriale regionale, per la tutela e la valorizzazione del territorio rurale.

3. Eventuali interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica consentiti dal regolamento urbanistico sugli edifici e manufatti di cui al comma 1, sono dimensionati prendendo a riferimento la superficie utile lorda legittima esistente, e comunque valutando preventivamente la compatibilita' paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento.

Art. 13.  
Pubblico avviso

1. Ai fini della definizione dei contenuti e del dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale del regolamento urbanistico di cui all'Art. 55, comma 5, della legge regionale n. 1/2005, i comuni possono emettere un pubblico avviso, invitando tutti i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici definiti dal piano strutturale nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 4.

2. I comuni, qualora procedano ai sensi del comma 1, danno atto, nel provvedimento di adozione del regolamento urbanistico, delle valutazioni effettuate sulle proposte pervenute; tali valutazioni attengono, prioritariamente:

- a) alla coerenza con i contenuti e con i dimensionamenti del piano strutturale;
- b) alla qualita' urbanistica ed alla fattibilita' dal punto di vista tecnico ed economico, degli interventi proposti;
- c) ai tempi di realizzazione previsti;
- d) ai benefici pubblici contenuti nelle singole proposte;
- e) agli obblighi che gli interessati si impegnano ad assumere a garanzia della corretta e della completa realizzazione degli interventi proposti.

3. La presentazione delle proposte e dei progetti a seguito del pubblico avviso di cui al presente articolo ha esclusivamente valore consultivo, e non vincola in alcun modo la definizione dei contenuti del regolamento urbanistico da parte del comune competente.

Art. 14.  
Disposizioni sulle addizioni agli insediamenti esistenti

1. Fermo restando il rispetto dei principi stabiliti dall'Art. 3, comma 5, della legge regionale n. 1/2005, gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti previsti dal regolamento urbanistico all'esterno del perimetro dei centri abitati, ai sensi dell'Art. 55, comma 4, lettera a) della legge regionale n. 1/2005 sono previsti prioritariamente su aree gia' dotate delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 15.  
Disposizioni in materia di interventi di riorganizzazione del tessuto Urbanistico

1. La riorganizzazione del tessuto urbanistico di cui all'Art. 55, comma 4, lettera b), della legge regionale n. 1/2005, consiste nell'insieme di opere e interventi volti alla sostituzione di una parte degli assetti insediativi esistenti.

2. Sono compresi nella riorganizzazione del tessuto urbanistico di cui al comma 1 anche gli interventi comportanti la demolizione di edifici non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto urbano di

riferimento.

3. Fermo restando quanto disposto dall'Art. 17, gli interventi di cui al presente articolo, ove si riferiscano a porzioni significative dell'edificato, ovvero a complessi edilizi di particolare rilevanza per dimensioni o localizzazione, si realizzano mediante i piani attuativi previsti dal titolo V, capo IV, della legge regionale n. 1/2005, o mediante i piani complessi di intervento di cui all'Art. 56 della medesima legge.

#### Art. 16.

##### Disposizioni sulla disciplina della perequazione urbanistica

1. La disciplina della perequazione urbanistica persegue gli obiettivi individuati dal piano strutturale e dagli altri strumenti della pianificazione territoriale ed e' finalizzata al superamento della diversita' di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprieta' immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

2. Gli ambiti urbani o territoriali soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica sono individuati dai comuni con il regolamento urbanistico o con i piani complessi di intervento, nel rispetto degli indirizzi dettati dal piano strutturale.

3. Per ciascun ambito soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica il regolamento urbanistico, o il piano complesso di intervento, individuano specifici parametri di riferimento dettando disposizioni volte a garantire una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprieta' immobiliari ricomprese nell'ambito medesimo. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

a) i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;

b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;

c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;

d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalita' sociali;

e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.

4. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi e' subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma 3.

Capo V  
Disposizioni sui piani attuativi

Art. 17.  
Disposizioni comuni

1. Qualora un piano attuativo, in rapporto agli interventi in esso previsti, abbia i contenuti e l'efficacia di piu' di uno dei piani o programmi di cui al titolo V, capo IV, della legge regionale n. 1/2005, i provvedimenti comunali di adozione e approvazione ne danno atto indicando i relativi riferimenti normativi.

2. Per quanto non espressamente previsto dalla legge regionale n. 1/2005, continuano ad applicarsi le disposizioni statali recanti la disciplina dei singoli piani attuativi.

3. Le disposizioni di cui al titolo V, capo IV, sezione I della legge regionale n. 1/2005 si applicano anche ai piani particolareggiati di cui all'Art. 13 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (legge urbanistica).

Capo VI  
Disposizione finale

Art. 18.  
Efficacia differita

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano ai piani strutturali ed ai regolamenti urbanistici nonche' alle varianti ai medesimi, adottati dopo novanta giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento.

Il presente regolamento e' pubblicato nel Bollettino ufficiale della Regione Toscana.

E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e farlo osservare come Regolamento della Regione Toscana.

Firenze, 9 febbraio 2007

Il vicepresidente: Gelli