Anno XLV

REGIONE TOSCANA

Repubblica Italiana

BOLLETTINO UFFICIALE
della Regione Toscana

Parte Prima n. 53

mercoledì, 12 novembre 2014 **Firenze**

Bollettino Ufficiale: piazza dell'Unità Italiana, 1 - 50123 Firenze - Fax: 055 - 4384620

E-mail: redazione@regione.toscana.it

Il Bollettino Ufficiale della Regione Toscana è pubblicato esclusivamente in forma digitale, la pubblicazione avviene di norma il mercoledì, o comunque ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità, ed è diviso in tre parti separate.

L'accesso alle edizioni del B.U.R.T., disponibili sul sito WEB della Regione Toscana, è libero, gratuito e senza limiti di tempo.

Nella **Parte Prima** si pubblicano lo Statuto regionale, le leggi e i regolamenti della Regione, nonché gli eventuali testi coordinati, il P.R.S. e gli atti di programmazione degli Organi politici, atti degli Organi politici relativi all'interpretazione di norme giuridiche, atti relativi ai referendum, nonché atti della Corte Costituzionale e degli Organi giurisdizionali per gli atti normativi coinvolgenti la Regione Toscana, le ordinanze degli organi regionali.

Nella **Parte Seconda** si pubblicano gli atti della Regione, degli Enti Locali, di Enti pubblici o di altri Enti ed Organi la cui pubblicazione sia prevista in leggi e regolamenti dello Stato o della Regione, gli atti della Regione aventi carattere diffusivo generale, atti degli Organi di direzione amministrativa della Regione aventi carattere organizzativo generale.

Nella **Parte Terza** si pubblicano i bandi e gli avvisi di concorso, i bandi e gli avvisi per l'attribuzione di borse di studio, incarichi, contributi, sovvenzioni, benefici economici e finanziari e le relative graduatorie della Regione, degli Enti Locali e degli altri Enti pubblici, si pubblicano inoltre ai fini della loro massima conoscibilità, anche i bandi e gli avvisi disciplinati dalla legge regionale 13 luglio 2007, n. 38 (Norme in materia di contratti pubblici e relative disposizioni sulla sicurezza e regolarità del lavoro).

Ciascuna parte, comprende la stampa di Supplementi, abbinata all'edizione ordinaria di riferimento, per la pubblicazione di atti di particolare voluminosità e complessità, o in presenza di specifiche esigenze connesse alla tipologia degli atti.

6. Le verifiche di cui ai commi 1 e 2, sono effettuate in conformità alle direttive tecniche regionali emanate con il regolamento di cui al comma 9, e sono depositate presso le strutture regionali competenti che effettuano il relativo controllo.

7. Nell'esercizio delle verifiche di cui al comma 6, le strutture regionali accertano la completezza della documentazione depositata ed effettuano la valutazione tecnica in ordine alla conformità delle indagini alle direttive tecniche regionali secondo quanto stabilito dal regolamento di cui al comma 9 .

8. I comuni non possono procedere all'approvazione dei piani strutturali, delle relative varianti e degli atti di cui al comma 3, in caso di esito negativo del controllo delle strutture regionali competenti.

9. Entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, è approvato un regolamento che contiene in particolare:

a) le direttive tecniche per le verifiche di pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, idraulico e sismico, la fattibilità delle previsioni e per la valutazione degli effetti locali e di sito in relazione all'obiettivo della riduzione dei rischi idraulico, idrogeologico e sismico;

b) il procedimento per il deposito delle indagini geologiche presso le strutture regionali competenti;

c) le modalità del controllo delle verifiche delle condizioni di pericolosità idrogeologica, idraulica e sismica e delle misure di mitigazione da parte delle strutture regionali competenti, individuando gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica del territorio le cui indagini siano da assoggettare a controllo obbligatorio oppure a controllo a campione.

Art. 105
Aree non pianificate

1. Le aree non pianificate sono quelle prive di disciplina pianificatoria operativa, comprese quelle di cui all'articolo 95, commi 9, 10 e 11, qualora il piano operativo sia privo di specifica disciplina di gestione operante in caso di decadenza delle relative previsioni. Tale disciplina non può prevedere interventi comportanti l'utilizzo di quantità edificabili prelevate dai dimensionamenti del piano strutturale di cui all'articolo 92, comma 4, lettera c).

2. Nelle aree non pianificate di cui al comma 1, in assenza della specifica disciplina di gestione, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso.

3. Sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza, del patrimonio storico, artistico e culturale.

Art. 106
Regolamenti edilizi

1. I regolamenti edilizi comunali dettano norme in tema di modalità costruttive, decoro pubblico, igiene, sicurezza e vigilanza.

2. Le norme dei regolamenti edilizi comunali non possono in alcun caso costituire variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

3. La Giunta regionale con deliberazione, nelle materie di cui al comma 1, approva un regolamento edilizio tipo con valenza di linee guida.

Capo II
Finalità, contenuti e procedure di approvazione dei piani attuativi edel progetto unitario convenzionato

Sezione I
Norme comuni per i piani attuativi

Art. 107
Piani attuativi

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

2. L'atto di approvazione del piano attuativo individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti ad espropriazione secondo le procedure e le modalità di cui al d.p.r. 327/2001 e alla legge regionale 18 febbraio 2005, n. 30 (Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità).

3. Le varianti al piano strutturale o al piano operativo, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo.

4. Sono comunque soggetti a piano attuativo:

a. gli eventuali crediti edilizi riferibili alla compensazione urbanistica di cui all'articolo 101;

b. gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 134, comma 1, lettera f);

c. gli interventi di ristrutturazione urbanistica con perdita di destinazione d'uso agricola.

Art. 108
Consorzi per la realizzazione dei piani attuativi

1. Per la realizzazione degli interventi dei piani attuativi di cui all'articolo 107 per i quali è ammessa l'iniziativa privata, i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel

relativo perimetro, calcolata in base all'imponibile catastale, previo invito degli altri proprietari, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al comune della proposta di piano attuativo, comprensiva dello schema di convenzione relativo alla realizzazione dell'intervento. Il comune informa tempestivamente i proprietari non aderenti al consorzio della presentazione della proposta, ai fini dell'eventuale sottoscrizione della medesima previa adesione al consorzio.

2. Successivamente all'approvazione del piano attuativo, il comune invita i proprietari non aderenti al consorzio di cui al comma 1, a dare attuazione alle indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un temine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune procede a diffidare i proprietari non aderenti al consorzio, assegnando un ulteriore termine non inferiore a trenta giorni. Il procedimento si conclude entro il termine massimo di centottanta giorni dall'approvazione del piano attuativo.

3. Decorso senza esito il termine di cui al comma 2, gli immobili dei proprietari che non hanno sottoscritto la convenzione rientrano tra i beni soggetti all'espropriazione di cui all'articolo 107, comma 2. Le somme necessarie per l'espropriazione sono a carico dei soggetti che hanno sottoscritto la convenzione.

Art. 109
Contenuto dei piani attuativi

1. I piani attuativi contengono:

a) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;

b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze;

c) la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;

d) l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;

e) l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate;

f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'articolo 108;

g) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;

h) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.

2. Il piano attuativo è inoltre corredato:

a) dalla ricognizione ed eventuale integrazione, ove necessaria, del quadro conoscitivo di riferimento;

b) dalla normativa tecnica di attuazione;

c) dalle disposizioni relative alla perequazione urbanistica di cui all'articolo 100 o alle forme di compensazione urbanistica di cui all'articolo 101, ove previste dal piano operativo;

d) dalla relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;

e) da una relazione di fattibilità.

3. L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al comma 1, lettera h), può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso, per ogni stralcio funzionale nella convenzione sono quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

4. Il contenuto dei piani regolatori portuali è disciplinato dall'articolo 86, comma 3, e dal regolamento regionale di cui all'articolo 87, comma 4.

Art. 110
Validità dei piani attuativi

1. Contestualmente all'atto di approvazione, il comune fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale il piano attuativo è realizzato ed i termini entro i quali sono operate le eventuali espropriazioni ai sensi dell'articolo 108.

2. L'approvazione del piano costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate.

3. Decorso il termine di cui al comma 1, il piano diventa inefficace per la parte non ancora attuata.

4. Nel caso di cui al comma 3, permane l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo. Sono fatti salvi eventuali adempimenti da assolvere entro i

termini stabiliti dalla convenzione per il completamento degli interventi previsti dal piano attuativo.

Art. 111
Approvazione dei piani attuativi

1. Il piano attuativo conforme alle previsioni dei piani operativi è approvato con le procedure di cui al presente articolo.

2. Con riferimento al piano attuativo di iniziativa privata conforme alle previsioni del piano operativo, entro sessanta giorni dal ricevimento della proposta, o dal completamento della documentazione necessaria, sono comunicati al proponente i tempi previsti per l'adozione del piano.

3. Dopo l'adozione da parte del comune, il piano attuativo è trasmesso alla provincia o alla città metropolitana, è depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T. ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.

4. Decorso il termine di cui al comma 3, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla provincia o alla città metropolitana.

5. Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.T. ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso che ne dà atto.

6. Il piano regolatore portuale dei porti regionali è trasmesso dopo l'adozione anche alla Regione ed è approvato previo parere positivo di idoneità tecnica di cui all'articolo 86, comma 4. Il piano approvato è trasmesso alla Regione.

Art. 112
Particolari varianti ai piani attuativi

1. Il comune procede con un unico atto all'approvazione delle varianti ai piani attuativi nel caso in cui esse non comportino aumento della superficie utile lorda né dei volumi degli edifici, non modifichino il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti nei piani attuativi oggetto di variante. Le altezze possono essere modificate laddove non superino quelle previste dal piano operativo. Qualora il piano operativo non preveda altezze massime la disposizione di cui al presente comma non si applica.

2. Qualora la variante abbia ad oggetto beni soggetti alla tutela paesaggistica ai sensi del Codice, l'atto di approvazione è corredato da idonea documentazione attestante il rispetto della disciplina del piano paesaggistico.

Sezione II
Piani attuativi dei bacini estrattivi delle Alpi Apuane

Art. 113
Piani attuativi dei bacini estrattivi delle Alpi Apuane

1. All'interno dei bacini estrattivi delle Alpi Apuane, come identificati dal piano paesaggistico regionale, le nuove attività estrattive sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, riferito all'intera estensione di ciascun bacino estrattivo. In assenza del piano attuativo a scala di bacino estrattivo non è ammessa l'apertura di nuove attività estrattive né la riattivazione di cave dismesse.

2. Il piano attuativo di cui al comma 1, elaborato nel rispetto delle prescrizioni del piano paesaggistico regionale e degli obiettivi di qualità paesaggistica dallo stesso definiti per ciascun bacino estrattivo, individua le quantità sostenibili e le relative localizzazioni nel rispetto della pianificazione regionale in materia di cave e delle previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale. Il piano attuativo individua inoltre le cave e le discariche di cava, quali i ravaneti, destinate esclusivamente ad interventi di riqualificazione paesaggistica.

3. La presentazione di piani attuativi di bacino estrattivo è consentita anche in assenza di espressa previsione degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica.

4. Per l'adozione e l'approvazione dei piani attuativi di bacino estrattivo si applica l'articolo 114.

Art. 114
Procedimento per l'approvazione dei piani attuativi dei bacini estrattivi delle Alpi Apuane

1. Il piano attuativo relativo ai bacini estrattivi delle Alpi Apuane di cui all'articolo 113, è approvato secondo il procedimento di cui al presente articolo.

2. Il responsabile del procedimento allega agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della conformità del piano attuativo con le previsioni e prescrizioni del PIT, della coerenza con il piano strutturale, nonché, salvo quanto specificato all'articolo 113, comma 3, della conformità al piano operativo.

3. Il comune adotta il piano attuativo e provvede

alla pubblicazione dell'avviso di adozione sul B.U.R.T., dandone comunicazione alla provincia e alla Regione.

4. Il piano attuativo riferito a bacini estrattivi che interessano i beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice, sono trasmessi alla Regione, entro dieci giorni dalla pubblicazione sul B.U.R.T. del relativo avviso di adozione. La Regione, entro trenta giorni dall'avvenuta trasmissione del piano, provvede ad indire una conferenza di servizi con la partecipazione di tutti gli altri enti territoriali interessati, invitando a partecipare anche i competenti uffici del Ministero per i beni e le attività culturali, allo scopo di verificare in via preliminare il rispetto della disciplina dei beni paesaggistici. Il procedimento si conclude entro trenta giorni dallo svolgimento della prima riunione della conferenza di servizi.

5. Decorso il termine di cui al comma 3, oppure il termine di cui al comma 4 se successivo, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla provincia e alla Regione.

6. Il piano attuativo è efficace ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso che ne dà atto.

7. Ove riferito ad un bacino estrattivo intercomunale il piano attuativo è adottato da tutti i comuni competenti per territorio ed acquista efficacia solo a far data dalla pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di intervenuta approvazione del piano attuativo da parte di ciascun comune. Qualora non sia approvato da uno o più comuni il piano attuativo non acquista efficacia per i rispettivi territori.

Sezione III
Piani attuativi particolari

Art. 115
Piani di lottizzazione

1. Nei piani di lottizzazione, la convenzione fra comune e proprietari, da trascriversi a cura di questi ultimi, contiene:

a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui alla lettera b);

b) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. La quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

c) i termini, non superiori ai dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere;

d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

2. L'efficacia dei titoli abilitativi all'edificazione, nell'ambito dei singoli lotti, è subordinata alla presenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, relativi all'intero piano.

Art. 116
Piani particolareggiati

1. Il comune può dare attuazione alle previsioni di trasformazione del piano operativo, di cui all'articolo 95, comma 3, lettera a) e b), mediante l'approvazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica, aventi i contenuti di cui all'articolo 109.

2. L'approvazione dei piani particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste.

Art. 117
Piani per l'edilizia economica e popolare

1. I comuni possono dotarsi di un piano per la realizzazione di alloggi a carattere economico o popolare nonché delle relative opere di urbanizzazione, ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare).

2. L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio, in misura massima del 70 per cento di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato.

3. Le aree da includere nei piani sono scelte tra le aree destinate ad edilizia residenziale nei piani operativi.

4. L'approvazione dei piani equivale a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza delle opere in esso previste.

Art. 118
Piani per gli insediamenti produttivi

1. I comuni possono formare un piano delle aree da destinare a insediamenti industriali, artigianali, commerciali e turistici ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia

residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847). In tal caso, con riferimento agli insediamenti commerciali, il piano costituisce attuazione delle prescrizioni contenute nella disciplina di cui all'articolo 88, comma 7, lettera h).

2. Le aree da comprendere nel piano di cui al comma 1, sono individuate nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi dai piani operativi.

3. Il comune espropria le aree di cui al comma 1, con le modalità e procedure di cui all'articolo 108.

4. La concessione del diritto di superficie ha una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni, salvo nel caso in cui sia effettuata a favore di enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici occorrenti nella zona delimitata dal piano, per i quali è a tempo indeterminato.

5. Contestualmente all'atto della costituzione del diritto di superficie oppure all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il comune e il superficiario oppure il proprietario, è stipulata una convenzione con la quale sono stabiliti gli oneri a carico del superficiario o dell'acquirente e le sanzioni in caso di inosservanza.

6. L'approvazione dei piani equivale a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza delle opere in esso previste.

Art. 119
Piani di recupero del patrimonio edilizio

1. I piani di recupero del patrimonio edilizio possono essere di iniziativa pubblica o privata.

2. I piani di cui al comma 1, attuano il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ricadenti all'interno del perimetro delle zone connotate da condizioni di degrado espressamente individuate dal piano operativo nel rispetto delle indicazioni del piano strutturale. Le previsioni dei piani di recupero sono finalizzate alla conservazione, alla riqualificazione, anche mediante ricostruzione ove necessario, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, e possono attuarsi anche attraverso interventi di completamento, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica.

3. Per la loro attuazione, i piani di recupero individuano unità minime di intervento, costituite dall'insieme degli edifici e delle correlate aree libere sulle quali i piani stessi intervengono in modo unitario e contestuale.

4. Oltre ai contenuti di cui all'articolo 109, i piani di recupero comprendono la disciplina tecnica per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al comma 2.

Art. 120
Programmi complessi di riqualificazione insediativa

1. I programmi complessi di riqualificazione insediativa costituiscono strumenti di programmazione attuativa assimilati a piani attuativi. Essi sono finalizzati al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti anche attraverso interventi di nuova edificazione. Tali programmi, puntando sulle qualità delle prestazioni del sistema insediativo, si caratterizzano per una pluralità di funzioni, di tipologie d'intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private.

2. I programmi complessi di riqualificazione insediativa sono localizzati all'interno delle zone di cui all'articolo 95, comma 2, lettera f),

3. I programmi di riqualificazione insediativa ricomprendono in particolare:

a) programmi integrati di intervento di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica);

b) programmi di recupero urbano di cui all'articolo 11 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398 (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia), convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493;

c) ogni altro programma di riqualificazione insediativa comunque denominato, individuato ai sensi della legge statale.

4. I programmi complessi di riqualificazione insediativa contengono:

a) uno studio di fattibilità degli interventi, con particolare riferimento ai tempi di cantierabilità;

b) il progetto preliminare degli interventi pubblici e privati che il soggetto proponente, diverso dall'amministrazione comunale, si dichiari disposto a realizzare;

c) la valutazione degli effetti attesi sui sistemi insediativo, ambientale, paesaggistico, della mobilità, sociale ed economico che la realizzazione degli interventi proposti comporta;

d) i termini di inizio ed ultimazione dei lavori nonché l'individuazione dei beni soggetti ad espropriazione ai sensi dell'articolo 108.

Sezione IV
Progetto unitario convenzionato

Art. 121
Progetto unitario convenzionato

1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione

primaria, le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento, sono assoggettate dal piano operativo a progetto unitario convenzionato.

2. Il progetto unitario convenzionato è corredato da:

a) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali;

b) l'individuazione progettuale di massima delle eventuali opere d'urbanizzazione integrative correlate all'intervento;

c) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto;

d) la localizzazione degli eventuali spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;

e) la normativa tecnica di attuazione, ove necessaria;

f) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.

3. La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. Possono costituire, tra l'altro, oggetto della convenzione:

a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di facoltà edificatorie;

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del d.lgs. 163/2006;

c) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

5. Il comune approva il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione mediante un unico atto.

6. Il termine di validità del progetto unitario convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

Capo III
Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione delle aree urbane degradate

Sezione I
Finalità, definizioni, interventi e disposizioni procedurali

Art. 122
Finalità e ambito di applicazione delle disposizioni per la rigenerazione delle aree urbane degradate

1. Il presente capo disciplina gli interventi volti ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane degradate, in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, con le seguenti finalità:

a) favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse;

b) favorire la densificazione delle aree urbane per la migliore sostenibilità economica dei sistemi di mobilità collettiva;

c) mantenere e incrementare l'attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti;

d) garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive;

e) favorire, anche con procedure di partecipazione civica, la verifica dell'utilità collettiva degli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125.

2. Il presente capo si applica ad edifici ed aree connotati da presenza di degrado urbanistico o socio-economico, ai sensi dell'articolo 123, inseriti nel perimetro del territorio urbanizzato, ivi comprese le aree interessate dalla presenza di beni individuati ai sensi degli articoli 136 e 142 del Codice.

3. Sono in ogni caso esclusi:

a) gli edifici eseguiti in assenza di titolo abilitativo edilizio o in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto allo stesso, ad esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli in sanatoria;

b) gli edifici e i tessuti urbanistici riconosciuti di pregio per il loro valore storico, architettonico, tipologico e culturale dagli atti di governo del territorio;

c) gli edifici situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta come definite dall'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) o dagli strumenti di pianificazione territoriale;

d) gli edifici ricadenti in aree a pericolosità geologica o idraulica in cui i piani di bacino e i piani di assetto idrogeologico non ammettono la realizzazione di interventi di ampliamento;

e) gli edifici vincolati quali immobili di interesse storico sensi della parte II del Codice.

4. Per gli interventi di cui al presente capo, resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative alla efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel Codice.

Art. 123
Definizioni

1. Ai fini del presente capo, sono stabilite le seguenti definizioni:

a) per aree caratterizzate da degrado urbanistico si intendono le aree con presenza di un patrimonio edilizio e connotate da un impianto urbano di scarsa qualità sotto il profilo architettonico e morfotipologico, associata alla carenza di attrezzature e servizi, alla carenza e al degrado degli spazi pubblici e delle aree libere, nonché le aree caratterizzate da attrezzature ed infrastrutture dismesse;

b) per aree caratterizzate da degrado socio-economico si intendono le aree connotate da condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, o con presenza di strutture non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento.

Art. 124
Interventi sugli edifici a destinazione
d'uso industriale o artigianale

1. Al fine di incentivare interventi di riutilizzo e recupero degli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale e di ridurre il consumo di suolo, sugli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale, ricadenti in aree con destinazione d'uso produttiva, sono ammessi interventi di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia per i quali i comuni stabiliscono incrementi massimi della superficie utile lorda a titolo di premialità. Tali incrementi assicurano il rispetto dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica). In ogni caso l'edificazione complessiva garantisce un adeguato rapporto tra le superfici coperte e gli spazi liberi nel lotto di pertinenza.

2. Gli interventi di cui al comma 1, sono effettuati nel rispetto delle normative che assicurano la tutela dell'ambiente e del paesaggio, la qualità e la sostenibilità dell'edilizia. Fermo restando il rispetto della normativa in tema di efficienza energetica, tali interventi garantiscono almeno il rispetto dei parametri di cui all'allegato 3 del decreto legislativo 3 marzo 2011 n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE).

3. Gli incrementi di cui al comma 1, sono aumentati e modulati in ragione del raggiungimento dei requisiti definiti per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) di cui all'articolo 18 della legge regionale 1 dicembre 1998, n. 87 (Attribuzione agli enti locali e disciplina generale delle funzioni e dei compiti amministrativi in materia di artigianato, industria, fiere e mercati, commercio, turismo, sport, internazionalizzazione delle imprese e camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, conferiti alla Regione dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112).

4. Con il regolamento di cui all'articolo 18 della l.r. 87/1998, sono determinati gli incrementi delle premialità di cui al comma 3.

5. Nel caso in cui gli interventi richiedano il trasferimento in area APEA già esistente, il progetto di rilocalizzazione dell'edificio contiene il progetto di sistemazione delle aree liberate dalla demolizione e l'eventuale progetto di bonifica delle medesime aree. Il soggetto attuatore si impegna a rendere utilizzabili tali aree per finalità di interesse collettivo, privilegiando attività produttive e di servizio e la realizzazione di connessioni ecologiche.

Art. 125
Interventi di rigenerazione urbana

1. La Regione promuove gli interventi di rigenerazione urbana quale alternativa strategica al nuovo consumo di suolo. Concorrono alla rigenerazione urbana, nelle fattispecie definite dall'articolo 122, ed individuate dal piano operativo oppure ai sensi del comma 2, gli interventi volti a riqualificare il contesto urbano attraverso un insieme sistematico di opere consistenti in:

a) riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;

b) riqualificazione delle aree degradate;

c) riorganizzazione funzionale delle aree dismesse;

d) recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi;

e) riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

2. I comuni ancorché dotati solo di piano strutturale approvato, in coerenza con i suoi contenuti, possono provvedere all'individuazione delle aree e degli edifici di cui al comma 1, tramite una ricognizione da effettuare con apposito atto. Prima della sua approvazione, l'atto è trasmesso alla Regione, alla provincia o alla città

metropolitana, le quali possono fornire un contributo tecnico nei trenta giorni successivi al suo ricevimento. Il comune, in sede di approvazione, motiva espressamente le determinazioni assunte rispetto al suddetto contributo.

3. La previsione del piano operativo o l'atto comunale di ricognizione di cui al comma 2, sono costituiti da:

a) la perimetrazione delle aree, da redigere su cartografie in scala 1:2000;

b) una scheda per ciascuna area avente i seguenti contenuti:

1) la descrizione dell'area individuata da cui risultino le condizioni di degrado presenti in coerenza con quanto espresso all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b);

2) gli obiettivi di riqualificazione che si intendono conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana, in coerenza con le finalità di cui all'articolo 122;

3) i parametri da rispettare nella progettazione degli interventi con riferimento, tra l'altro, alle altezze massime degli edifici ed al rapporto di copertura dell'area;

4) gli incrementi ed eventuali ulteriori premialità, da collegare agli interventi proposti in relazione agli obiettivi dichiarati, che non possono comunque superare la misura massima del 35 per cento della superficie utile lorda esistente all'interno dell'area alla data di entrata in vigore della presente legge, o in alternativa, la densità massima esistente nelle aree contigue.

4. Gli obiettivi di riqualificazione contenuti nella scheda ai sensi del comma 3, lettera b), numero 2), prevedono tra l'altro:

a) la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente volta anche a migliorare la relazione con i tessuti urbani circostanti o la ricomposizione dei margini urbani, tenuto conto del necessario rapporto visuale e morfo-tipologico con il tessuto urbano consolidato;

b) il recupero, il miglioramento o il potenziamento delle opere di urbanizzazione, servizi e del verde urbano;

c) la compresenza di funzioni urbane diversificate e complementari;

d) il raggiungimento di un'equilibrata composizione sociale, anche attraverso interventi di edilizia sociale, tenuto conto altresì di quanto stabilito dall'articolo 63;

e) l'efficientamento energetico degli edifici e l'uso integrato di fonti rinnovabili;

f) il miglioramento della sostenibilità ambientale e della biodiversità volto a favorire l'inserimento o il rafforzamento delle reti ecologiche legate alla presenza di corsi d'acqua o aree naturali residue, a cui possono essere associati percorsi per la mobilità ciclo-pedonale;

g) gli interventi finalizzati a conseguire un migliore allineamento della cortina edilizia in coerenza con l'assetto planimetrico urbano storicizzato e tenuto conto del necessario rapporto visuale con gli elementi espressivi dell'identità dei luoghi;

h) la riqualificazione delle connessioni con gli spazi e servizi pubblici, anche esterni all'area, con particolare attenzione al trasporto collettivo.

Art. 126
Procedimento per la presentazione delle proposte di interventi di rigenerazione urbana

1. Entro il termine quinquennale di efficacia della disciplina di cui all'articolo 95, comma 1, lettera b), oppure entro cinque anni dalla data di pubblicazione dell'atto di cui all'articolo 125, comma 2, i soggetti aventi titolo possono presentare la manifestazione di interesse anche tramite un soggetto promotore terzo.

2. I piani di intervento sono trasmessi al comune che provvede a darne pubblicità tramite l'albo pretorio e il proprio sito istituzionale per quindici giorni consecutivi. Ai fini della presentazione dei piani di intervento, gli interessati devono rappresentare la proprietà di almeno la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel relativo perimetro, calcolata in base all'imponibile catastale. La proposta di piano di intervento è corredata da:

a) il cronoprogramma degli interventi;

b) l'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuale cessione delle aree al comune;

c) l'impegno alla sottoscrizione di idonee garanzie fideiussorie in ordine all'attuazione del piano di intervento e circa il rispetto della convenzione medesima;

d) lo schema di convenzione.

3. Nei successivi quindici giorni dalla data di pubblicazione dei piani di intervento presentati, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.

4. Negli ulteriori quindici giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 3, i piani di intervento sono presentati e discussi nel corso di un'assemblea pubblica per assicurarne la conoscenza e per raccogliere i contributi dei cittadini. Nei quindici giorni successivi allo svolgimento dell'assemblea, i cittadini possono presentare osservazioni.

5. Ferme restando le valutazioni ambientali ove previste dalla normativa di riferimento, nel caso di accoglimento della proposta presentata oppure di una di esse, qualora siano presentate più proposte, il comune approva il piano di intervento unitamente al relativo schema di convenzione, motivando in ordine all'accoglimento o al mancato accoglimento delle osservazioni presentate durante il procedimento. L'approvazione costituisce integrazione degli atti di governo del territorio. Nello stesso provvedimento è dato atto, altresì, della coerenza formale e sostanziale tra la scheda di cui all'articolo 125,

comma 3, lettera b) ed i contenuti del piano di intervento. Il permesso di costruire è rilasciato previa stipula della relativa convenzione.

6. Gli interventi di rigenerazione urbana di cui al presente articolo non possono comportare la trasformazione del territorio rurale, comunque definito negli strumenti urbanistici comunali, in aree con caratteristiche di zonizzazione urbana, salvo quanto previsto all'articolo 4, comma 4.

7. Qualora nell'area oggetto di interventi di rigenerazione urbana siano presenti destinazioni d'uso produttive, le attività produttive in essere sono mantenute e innovate anche favorendo l'inserimento di nuove attività produttive compatibili con il contesto urbano, attività di terziario avanzato, di servizio alla produzione o di servizio alla persona.

Art. 127
Misure per l'incentivazione degli interventi di rigenerazione urbana

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 191, comma 14, al fine di favorire gli interventi di rigenerazione urbana, gli incrementi di superficie utile lorda ed in genere le premialità attribuite ai sensi del presente capo, possono superare le quantità massime ammissibili stabilite dai piani operativi. Tali incrementi e premialità sono invece da considerare ai fini del prelievo delle quantità massime ammissibili di cui all'articolo 92, comma 4, lettera c).

2. Le convenzioni accessorie agli interventi di rigenerazione urbana di cui al presente capo possono prevedere l'esecuzione a carico del soggetto attuatore, nel rispetto delle disposizioni di cui al d.lgs. 163/2006 delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie a scomputo integrale degli oneri di cui all'articolo 184.

Art. 128
Promozione della riqualificazione urbanistica di aree industriali dismesse

1. La Regione promuove accordi di pianificazione finalizzati alla riqualificazione urbanistica di aree industriali dismesse o parzialmente dismesse, individuate dagli strumenti della programmazione di cui all'articolo 6 della legge regionale 2 agosto 2013, n. 44 (Disposizioni in materia di programmazione regionale).

2. Ai fini di cui al comma 1, la Regione promuove le iniziative necessarie al reperimento delle risorse.

Art. 129
Promozione delle APEA

1. Ai fini di cui all'articolo 1, comma 1, la Regione promuove la qualificazione degli insediamenti produttivi anche con riferimento agli obiettivi previsti per le APEA ai sensi dell'articolo 18, comma 1, della l.r. 87/1998.

2. Ai fini di cui al comma 1, la Regione promuove le iniziative necessarie al reperimento delle risorse.

Sezione II
Regolamento di attuazione del titolo V

Art. 130
Regolamento di attuazione

1. Entro trecentosessantacinque giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Regione approva un regolamento di attuazione delle disposizioni del presente titolo.

2. Il regolamento di cui al comma 1, anche coordinandosi, per quanto necessario, con il regolamento di attuazione di cui all'articolo 38 della l.r. 10/2010, disciplina anche:

a) le analisi che evidenziano la coerenza esterna ed interna delle previsioni dei piani;

b) la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale;

c) il monitoraggio di cui all'articolo 15.

Titolo VI
DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Capo I
Contenuti e finalità

Art. 131
Contenuti e finalità

1. Il presente titolo:

a) individua le trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire, e definisce i procedimenti per ottenere il permesso stesso;

b) individua le opere e gli interventi sottoposti a SCIA e disciplina i relativi adempimenti amministrativi;

c) individua gli interventi che costituiscono attività edilizia libera;

d) individua opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia;

e) disciplina i controlli sulle costruzioni soggette a rischio sismico.

2. Il presente titolo è finalizzato all'applicazione dei principi di efficienza e di trasparenza nei procedimenti amministrativi, al soddisfacimento dei bisogni sociali ed al perseguimento contestuale del servizio al singolo cittadino e della tutela degli interessi pubblici e collettivi.