

P.d.L. di modifica della L.R. 1/2005 (bozza del 11.01.2013 / sintesi dei contenuti)

A) I temi di rilievo politico-istituzionale

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- A.I.1 la finalità dichiarata della nuova LR non è più la promozione dello *“sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private che incidano sul territorio”* bensì *“la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune (...) in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole”* (art. 1);
- A.I.2 per quanto riguarda il sistema dei servizi pubblici è perseguita la *“qualità”* (in luogo dello *“sviluppo”*) delle prestazioni (art. 1);
- A.I.3 sono perseguiti inoltre (in particolare):
- le *“potenzialità multifunzionali”* delle aree agricole *“coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico”*;
 - la *“riduzione dei fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio in funzione di maggiore sicurezza e qualità di vita delle persone”*;
 - *“una qualità insediativa ed edilizia sostenibile”* che garantisca - tra l'altro - *“la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli periurbani”*;
- A.I.4 in luogo delle *“risorse essenziali del territorio”* intese come beni comuni (acqua, aria, suolo, ecosistemi della fauna e della flora, città e sistemi degli insediamenti, paesaggio e beni culturali, sistemi infrastrutturali e tecnologici), è introdotta la nozione di *“patrimonio territoriale”* (struttura idro-geomorfologica / struttura eco-sistemica / struttura insediativa, comprensiva dei sistemi infrastrutturali e tecnologici / struttura agro-forestale) comprendente anche i beni culturali e paesaggistici (art. 3);
- A.I.5 introduzione di una netta distinzione tra *“territorio urbanizzato”* e *“territorio rurale”* (art. 3-bis), che sviluppa in modo più esplicito principi già presenti nel testo vigente;
- A.I.6 non fanno parte del *“territorio urbanizzato”* - ancorché incluse al suo interno - *“le aree che presentano caratteri riconoscibili di ruralità, (...) l'edificato sparso o discontinuo nonché i borghi presenti nel territorio rurale”* (art. 3-bis);
- A.I.7 le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del *“territorio urbanizzato”*, fatta salva la possibilità di trasformazioni che comportano impegni di suolo non edificato al di fuori del *“territorio urbanizzato”*, *“limitatamente a destinazioni produttive, infrastrutturali e di grandi strutture di vendita”* (non sono citate la residenza, le strutture direzionali, le attività di servizio, le strutture turistico-ricettive) consentite esclusivamente *“previa verifica di sostenibilità per ambiti di area vasta, con le procedure di cui all'art. 17 septies, che dimostri che non sussistono alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti”* (art. 3-bis). La procedura citata prevede una conferenza di pianificazione con i comuni appartenenti all'area sovracomunale, la Regione e la provincia interessata. L'eventuale parere contrario espresso dalla Regione è vincolante;
- A.I.8 per l'elaborazione dello statuto del territorio (contenuto obbligatorio del PIT, del PTC e del PS) è prescritta la partecipazione delle comunità interessate (art. 5);

- A.I.9 lo statuto del territorio costituisce il *“quadro di riferimento conformativo per le previsioni di trasformazione”* contenute negli strumenti operativi (art. 5). Il successivo art. 53, riferito al Piano Strutturale, specifica però che solo le misure di salvaguardia del P.S. e le aree riservate ad interventi di interesse regionale e provinciale hanno valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo;
- A.I.10 le funzioni amministrative relative al governo del territorio sono attribuite, nell'ambito delle rispettive competenze, non solo ai comuni, alle province e alla Regione - come in precedenza - ma anche alla Città metropolitana ove istituita (art. 7): ad essa spetta il compito di elaborare il *“piano territoriale di cui all'articolo 18, comma 7, del d.l. 6.7.2012 n. 95”*. Confermato il richiamo ai principi costituzionali di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza;
- A.I.11 *“la Regione e le province assicurano che gli atti di governo del territorio dei comuni si formino nel rispetto degli atti di governo del territorio di propria competenza. La Regione assicura altresì la conformità degli atti di governo del territorio”* - di qualsiasi livello, senza eccezioni - alla (rinnovata) legge regionale (art. 7). La disposizione in questione determina di fatto il ritorno al modello piramidale-gerarchico delle relazioni interistituzionali antecedente al 2005, a suo tempo superato dalla LR 1/2005 alla luce della riforma costituzionale del 2001 (modifica del Titolo V Cost.).

TITOLO II - NORME PROCEDURALI PER LA FORMAZIONE DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- A.II.1 la formazione e l'adozione del Piano Operativo (nuova denominazione del Regolamento Urbanistico) presuppongono un previo atto di avvio del procedimento (art. 15), nella LR vigente solo facoltativo. Tale atto comprende anche *“il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio”*;
- A.II.2 nella fase delle osservazioni la Regione e la provincia possono evidenziare *“oltre ai possibili profili di incompatibilità, contrasto e incoerenza con il PIT e con il PTC e con i piani di settore (...), la violazione della presente legge, dei relativi regolamenti di attuazione, nonché delle norme ad essa correlate”* (art. 17-bis);
- A.II.3 abrogazione dell'art. 17-ter (recentemente introdotto dalla LR 52/2012 di riforma della disciplina del commercio) riferito alle conferenze di pianificazione intercomunale per la localizzazione di grandi strutture di vendita;
- A.II.4 definito il procedimento per l'approvazione del Piano Strutturale intercomunale, comportante - tra l'altro - atti deliberativi della *“conferenza dei sindaci dei comuni interessati”* e l'individuazione di un comune capofila denominato *“comune referente”*. Il Piano Strutturale intercomunale *“sostituisce il piano strutturale dei comuni che l'hanno approvato”* (art. 17-sexies);
- A.II.5 introdotto uno specifico articolo per la pianificazione di *“espansioni esterne al territorio urbanizzato”* (art. 17-septies). Prevista una conferenza di pianificazione convocata dal comune interessato, cui partecipano i comuni appartenenti all'*“area sovracomunale”*, la provincia e la Regione. L'eventuale parere contrario di quest'ultima ha natura vincolante. I nuovi impegni di suolo sono oggetto di perequazione territoriale;
- A.II.6 il *“garante della comunicazione”* diventa *“garante dell'informazione e della partecipazione”*, le cui funzioni sono definite da apposito regolamento regionale (art. 19). Attualmente le funzioni del garante della comunicazione sono regolate da un regolamento comunale. Non possono rivestire il ruolo di garante gli amministratori dell'ente, i consiglieri comunali, il responsabile del procedimento e il progettista dell'atto di governo del territorio (art. 19-bis);
- A.II.7 ai fini della formazione degli atti di governo del territorio di competenza di Regione, province e comuni, i rispettivi garanti assumono ogni necessaria iniziativa, nelle diverse fasi procedurali, per l'attuazione del programma *“delle attività di informazione e di partecipazione”* compreso nell'atto di avvio del procedimento, in modo da assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati. A tale fine, i garanti *“assicurano che la connessa documentazione conoscitiva, normativa e cartografica siano adeguate per intelligibilità, accessibilità e supporti comunicativi”* (art. 20);

- A.II.8 il garante regionale *“coopera con i garanti della informazione e della partecipazione dei comuni e delle province assicurando loro ogni necessario supporto metodologico al fine del più efficace espletamento delle funzioni loro attribuite”* ed inoltre *“provvede al periodico monitoraggio delle attività di informazione e partecipazione nella formazione degli strumenti della pianificazione e degli strumenti di pianificazione urbanistica di comuni e province”* (art. 20-bis);
- A.II.9 *“la Regione sostiene con proprie risorse le attività di comuni e province finalizzate alla informazione e alla partecipazione della cittadinanza e delle popolazioni interessate (...), nonché all’adeguato supporto conoscitivo e documentale concernente gli atti di governo del territorio, incentivando allo scopo le modalità più efficaci di collaborazione interistituzionale e di economia di scala che ne possono derivare”* (art. 20-ter).

TITOLO III - GLI ACCORDI, LE INTESE INTERISTITUZIONALI E LE STRUTTURE DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

- A.III.1 introdotta la definizione dei *“porti di interesse nazionale”* (art. 23-bis). Per la definizione o variazione del piano del porto ad essi riferito (art. 5 della legge 28.01.1994, n. 84), *“si procede mediante accordo di pianificazione, cui partecipano il comune, l’autorità portuale interessata, la provincia e la Regione”*;
- A.III.2 riformata la conferenza paritetica interistituzionale (art. 24, 24-bis, 25, 26, 26-bis):
- la conferenza ha sede presso la Giunta regionale, e *“provvede a dotarsi di un regolamento di organizzazione e funzionamento”*;
 - per lo svolgimento dell’attività della conferenza paritetica è istituito un tavolo tecnico, costituito dai responsabili delle strutture competenti in materia di pianificazione del territorio della Regione, della provincia interessata, e del comune *“nel quale ricadono le previsioni che presentano possibili profili di incompatibilità o contrasto”*;
 - il tavolo tecnico si esprime in via preliminare rispetto alla conferenza paritetica interistituzionale, verificando nel merito l’istanza pervenuta ed esprimendosi, a seconda dei casi, come segue: a) insussistenza dell’incompatibilità, del contrasto o della violazione; in caso di divergenza dell’ente ricorrente si attiva la conferenza paritetica; b) proposta di soluzione dell’incompatibilità, del contrasto o della violazione rilevata: in caso di mancato adeguamento dell’ente interessato si attiva la conferenza paritetica;
 - la Regione, la provincia o il comune possono richiedere il pronunciamento della conferenza *“qualora ravvisino possibili profili di incompatibilità o contrasto tra uno strumento di pianificazione territoriale, il piano operativo o una loro variante approvati da altra amministrazione e il proprio strumento della pianificazione territoriale vigente”*. La Regione può ricorrere alla conferenza anche per possibili violazioni della LR 1 e dei suoi regolamenti di attuazione;
 - confermata la possibilità per i *“cittadini organizzati in forme associative”* - entro 15 gg. dalla pubblicazione sul BURT dello strumento approvato - di inoltrare istanza al garante del comune, della provincia o della Regione per asserita incompatibilità o contrasto con strumenti della pianificazione dell’ente a cui è rivolta l’istanza. Sulla base di tali istanze, il comune, la provincia e la Regione possono richiedere la pronuncia della conferenza oppure denegare motivatamente l’istanza entro 30 giorni;
 - la conferenza paritetica esprime la propria pronuncia entro il termine perentorio di sessanta giorni che decorrono dal ricevimento dell’atto con cui il soggetto interessato esplicita il proprio dissenso dalla decisione del tavolo tecnico;
 - quando la pronuncia sia stata richiesta dalla Regione, la stessa valuta l’adeguamento al pronunciamento della conferenza. In caso di valutazione negativa la Regione *“dichiara improcedibile lo strumento o parti di esso”*.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO E LA QUALITÀ DEL TERRITORIO

A.IV.1 introdotto un nuovo articolo relativo alla *“attuazione delle politiche per la casa negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica”* (art. 37-bis), che prevede in sintesi quanto segue:

- il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale sociale è da soddisfare mediante riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e, in via subordinata, mediante interventi di nuova costruzione;
- i proprietari degli immobili interessati da nuovi insediamenti e da interventi di ristrutturazione urbanistica concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale nelle forme stabilite dagli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica;
- l'alloggio sociale *“costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al D.M. 1444/1968 da assicurare mediante cessione gratuita di aree, di unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata”* ed in particolare mediante: a) cessione gratuita di almeno il 20% delle aree destinate a nuova edificazione a destinazione residenziale o cessione di unità immobiliari in proporzione equivalente; b) cessione gratuita di almeno il 10% delle unità immobiliari nel caso di ristrutturazione urbanistica a fini residenziali; c) corresponsione di oneri aggiuntivi di urbanizzazione in caso di nuova edificazione a destinazione commerciale, direzionale, di servizi, produttiva, turistica-ricettiva. *“La monetizzazione delle cessioni di cui alle lettere a) e b) (...) è consentita solo nel caso in cui le percentuali previste siano inferiori all'unità minima di riferimento”*;
- nel caso di delocalizzazione di insediamenti produttivi, *il contributo alla realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale sociale è soddisfatto con l'impegno (...) a cedere a al comune, in tutto o in parte, gli immobili sedi delle attività produttive dismesse o da dismettere”*;

A.IV.2 largamente riformulato il Capo III (Disposizioni per la qualità del territorio rurale). Le principali novità sono le seguenti:

- eliminazione della distinzione tra aree con esclusiva funzione agricola e aree con prevalente funzione agricola;
- il territorio rurale comprende sia le aree agricole e forestali che i nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale (*“nuclei rurali”*);
- è comunque considerato territorio rurale *“tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato (...), salvo diverse e specifiche disposizioni previste dalle norme e dagli atti di governo del territorio regionali”*;
- nell'ambito del territorio rurale possono essere individuati: a) gli *“ambiti di pertinenza”* dei centri e dei nuclei storici; b) gli *“ambiti periurbani”*, prossimi al territorio urbanizzato; c) i *“paesaggi rurali storici”*;
- per gli *“ambiti periurbani”* i piani di settore *“promuovono il sostegno di tutte quelle forme di agricoltura utilmente integrabili con gli insediamenti urbani, dagli orti sociali all'agricoltura multifunzionale, salvaguardando gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti, garantendo il ruolo di connessione ecologica di tali aree e le connessioni ecologiche e fruibili tra il territorio urbanizzato e quello rurale”*;
- gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali non possono contenere prescrizioni in merito alle scelte agronomico-culturali delle aziende;
- per quanto riguarda i manufatti permanenti in materiale leggero e i *“manufatti non temporanei necessari alla conduzione aziendale”* l'imprenditore agricolo si impegna a mantenerli per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola. Al momento della formazione del relativo titolo abilitativo si impegna altresì alla rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo. Confermato il divieto di mutamento della destinazione d'uso agricola per gli edifici rurali - compresi quelli ad uso abitativo - costruiti a partire dal 14 aprile 2007, pena ordine di demolizione;
- la costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse e *“fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti”*.

TITOLO V - ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- A.V.1 la parte strategica del PIT indica le linee progettuali per l'assetto territoriale regionale anche mediante l'individuazione e la definizione di specifici *"progetti di territorio"* riferiti a tematiche e ambiti territoriali individuati come strategici dal PRS (art. 48);
- A.V.2 nessun articolo specifico è dedicato ai contenuti del piano territoriale di cui all'articolo 18, comma 7, del d.l. 6.7.2012 n. 95 di competenza della città metropolitana, ove istituita;
- A.V.3 lo statuto del territorio del Piano Strutturale contiene le perimetrazione dei centri e nuclei storici e la perimetrazione del *"territorio urbanizzato"* (art. 53);
- A.V.4 inserito uno specifico articolo dedicato al *"piano strutturale intercomunale"*, strumento facoltativo che *"contiene le politiche e le strategie di area vasta in coerenza con il PIT e il PTC"*, con particolare riferimento alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, all'attivazione di sinergie per la valorizzazione ed il recupero del sistema insediativo, alla razionalizzazione e riqualificazione del sistema produttivo e alla previsione di forme di perequazione territoriale (art. 53-bis);
- A.V.5 modificata la denominazione del Regolamento Urbanistico in *"Piano Operativo"* (art. 55). Il piano operativo dà conto della conformità delle sue previsioni a quelle del Piano Strutturale ed *"esplicita la relazione delle sue previsioni con i piani regionali e provinciali di riferimento"*;
- A.V.6 eliminata l'esplicita bipartizione del Piano Operativo (ex R.U.) in una parte di gestione degli assetti esistenti (valida a tempo indeterminato) ed una parte di trasformazione degli assetti insediativi (valida 5 anni). La scadenza quinquennale è riferita alle sole previsioni soggette a Piano Attuativo (art. 55). Sono comunque soggetti a Piano Attuativo gli interventi riferibili ai crediti edilizi e gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- A.V.7 il Piano Operativo deve contenere - tra l'altro - *"il monitoraggio dei dati della domanda e offerta di edilizia residenziale sociale e l'individuazione delle azioni per rispondere al fabbisogno rilevato"* (art. 55);
- A.V.8 introdotta nella legge regionale la disciplina riferita alla *"compensazione urbanistica"* (art. 60-bis);
- A.V.9 introdotta nella legge regionale la disciplina riferita alla *"perequazione territoriale"* (art. 60-ter) da attivarsi per *"previsioni di espansione esterne al territorio urbanizzato"*, finalizzata a *"redistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate con gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica"*. Tale disciplina presuppone la formalizzazione di un accordo tra gli enti locali interessati e la costituzione di un fondo, finanziato dagli enti locali stessi, nel quale confluiscono gli oneri di urbanizzazione relativi agli interventi oggetto dell'accordo, risorse proprie degli enti, imposte locali sugli immobili e altre entrate fiscali, anche di scopo, inerenti la realizzazione degli interventi;
- A.V.10 riformulato l'art. 62, non più denominato *"indagini geologiche"*, bensì *"pericolosità idrogeologica e sismica e misure di mitigazione dei rischi"*. In sede di formazione dei piani strutturali e delle relative varianti *"viene verificata la pericolosità del territorio per gli aspetti idrogeologici, idraulici, di dinamica costiera e sismici, vengono evidenziate le aree che risultano esposte ai rischi connessi con particolare riferimento alle aree urbanizzate, alle infrastrutture di mobilità e alle trasformazioni del territorio rurale"*. In sede di formazione del piano operativo, dei piani attuativi nonché delle relative varianti *"sono definite, sulla base di approfondimenti ovvero sulla base di indagini e studi esistenti e certificati, le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione (...) e le modalità di attuazione delle misure di mitigazione dei rischi in rapporto alle trasformazioni previste"*. Confermato il divieto per i comuni di procedere all'approvazione dei propri strumenti di pianificazione (PS, PO, Piani Attuativi e relative varianti) in caso di esito negativo del controllo delle strutture regionali competenti.

TITOLO VII - CONTRIBUTI

- A.VII.1 ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si applicano le tabelle *"approvate dalla Giunta regionale"*. Attualmente le tabelle sono invece allegate alla legge regionale.

TITOLO VIII - SANZIONI / DEFINIZIONI COMUNI

- A.VIII.1 introdotto un nuovo articolo (art. 139-bis) che assoggetta a sanzioni pecuniarie - in luogo del ripristino - gli abusi anteriori al 01.09.1967 che non hanno comportato interventi di nuova edificazione e per i quali non sussiste il requisito della c.d. doppia conformità (presupposto indispensabile per la sanatoria ordinaria). La sanzione pecuniaria consiste nel pagamento di una somma pari alla metà del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'opera, ed in ogni caso non può essere inferiore ad euro 516,00. Nel caso di abusi aventi ad oggetto immobili comunque vincolati da leggi statali o regionali e che incidono su beni oggetto di tutela, l'applicazione della sanzione pecuniaria è subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela del vincolo.

TITOLO X - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- A.X.1 il procedimento di formazione del Piano Strutturale, della sua *"variante generale"*, del Piano Operativo e delle sue *"varianti non sostanziali"* ha durata massima non superiore a due anni decorrenti dall'avvio del procedimento. Qualora tali atti non siano approvati entro tale termine perdono efficacia gli atti deliberativi ad essi relativi ed il procedimento di formazione inizia nuovamente dall'avvio. Per quanto riguarda il Piano Operativo e sue varianti il termine può essere prorogato dal comune di ulteriori sei mesi nel caso in cui siano pervenute osservazioni in numero particolarmente elevato;
- A.X.2 la PdL non contiene - almeno per il momento - alcuna norma transitoria volta a disciplinare l'adeguamento degli strumenti già adottati e/o approvati alle nuove disposizioni

B) Altri contenuti di rilievo (di natura prevalentemente tecnica)

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- B.I.1 modificata la definizione delle 'famiglie' di strumenti di pianificazione: tutti i piani e programmi incidenti sull'assetto del territorio sono *"atti di governo del territorio"*, a loro volta suddivisi in *"strumenti della pianificazione territoriale"* (PIT, PTC e PS) e *"strumenti della pianificazione urbanistica"* (Piano Operativo, piani attuativi, piani di settore, etc.) (art. 9).

TITOLO II - NORME PROCEDURALI PER LA FORMAZIONE DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- B.II.1 l'atto di avvio del procedimento (adesso prescritto anche per il Piano Operativo / ex R.U.) deve comprendere *"il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale"*. In precedenza doveva comprendere *"il quadro conoscitivo di riferimento, comprensivo dell'accertamento dello stato delle risorse interessate e delle ulteriori ricerche da svolgere"* (art. 15);
- B.II.2 introdotto uno specifico comma nell'art. 16 per richiamare il responsabile del procedimento a scrupolose verifiche di conformità *"dello strumento della pianificazione territoriale"* in corso di formazione;

- B.II.3 gli aggiornamenti del quadro conoscitivo degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e la rettifica di errori materiali si fanno con singola deliberazione (artt. 17-quater e 17-quinquies);
- B.II.4 introdotto uno specifico articolo (art. 17-undecies) per una circoscritta casistica di *“varianti non sostanziali al piano operativo”*: niente avvio del procedimento, né nomina del garante, 30 giorni per le osservazioni, efficacia immediata dalla pubblicazione sul BURT. Analogo procedimento semplificato per l’approvazione di progetti costituenti variante *“allo strumento urbanistico comunale”* (art. 17-quaterdecies);
- B.II.5 introdotto uno specifico articolo (art. 17-quinquesdecies) per le proposte di variante urbanistica inoltrate mediante SUAP. Definito il procedimento urbanistico da seguire, con la specificazione preliminare che *“la variante non può comportare nuovo impegno di suolo fuori dal territorio urbanizzato”*.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO E LA QUALITA’ DEL TERRITORIO

- B.IV.1 riformulato l’art. 35 (Valorizzazione dei paesaggi), con accento sulla *“corretta manutenzione e riproduzione del patrimonio territoriale e delle invariante che ne strutturano i diversi paesaggi”* e sulla *“riqualificazione o ricostruzione dei paesaggi urbani, rurali, naturali compromessi o degradati”*. Tra gli interventi di valorizzazione dei paesaggi non è più compresa *“la trasformazione delle risorse territoriali in conformità con quanto prescritto dagli statuti del territorio”*;
- B.IV.2 parzialmente riformulato l’art. 37 (Qualità degli insediamenti). Nella nuova versione gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica *“garantiscono la qualità degli insediamenti”* in riferimento anche alla *“riqualificazione del margine urbano con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane”* nonché *“al comfort, alla funzionalità e al linguaggio architettonico delle opere di urbanizzazione e dell’arredo urbano”*. Eliminato l’aggettivo *“contemporanea”* precedentemente riferito alla *“qualità dell’architettura”* degli spazi ed opere pubbliche;
- B.IV.3 parzialmente riformulata ed integrata la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola in assenza di P.M.A.A. (art. 45);
- B.IV.4 per l’approvazione del P.M.A.A. il comune - verificata preliminarmente la conformità urbanistica degli interventi proposti - deve convocare una conferenza di servizi (art. 46-ter);
- B.IV.5 il P.M.A.A. ha valore di piano attuativo qualora preveda interventi di ristrutturazione urbanistica ovvero interventi di sostituzione edilizia su edifici riconosciuti di valore storico o che ricadano in aree soggette a vincolo paesaggistico per decreto ministeriale (art. 46-ter);
- B.IV.6 gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali devono contenere specifiche normative per la trasformazione delle aree di pertinenza degli edifici rurali e di quelli con altra destinazione situati nel territorio rurale. 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”*, garantendo altresì che la realizzazione di eventuali autorimesse pertinentziali avvenga nel rispetto dei criteri fissati dalla presente legge regionale (art. 46-quinquies);
- B.IV.7 inserita nella legge la specifica disciplina relativa ai manufatti per l’agricoltura amatoriale (oggi disciplinati dal solo regolamento di attuazione). Tali manufatti *“non possono essere alienati separatamente dal fondo sui cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell’attività agricola”* (art. 46-sexies);
- B.IV.8 eliminata la disciplina relativa ai c.d. ‘oneri verdi’. Gli interventi comportanti mutamento della destinazione d’uso agricola sono sempre soggetti - oltre al pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione - alla sottoscrizione di atto d’obbligo o di convenzione per la realizzazione di interventi di sistemazione ambientale sulle aree pertinentziali individuate (art. 47);

- B.IV.9 confermata la specificazione che *“gli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola sono computati ai fini del dimensionamento degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica”* (art. 47);
- B.IV.10 per i porti di interesse regionale - limitatamente a quelli ricadenti nei comuni per i quali non è istituita l'Autorità portuale regionale - il piano regolatore portuale è approvato con il procedimento semplificato relativo ai piani attuativi (art. 47-ter).

TITOLO V - ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- B.V.1 tra i contenuti degli strumenti della pianificazione territoriale (PIT, PTC, PS) eliminata l'individuazione dei sistemi territoriali e dei sistemi funzionali;
- B.V.2 le U.T.O.E. del Piano Strutturale sono concepite come articolazioni del solo *“territorio urbanizzato”* (art. 53);
- B.V.3 la disciplina delle funzioni costituisce contenuto obbligatorio del Piano Operativo (ex R.U.). In precedenza si trattava di uno strumento di settore facoltativo, oppure di un contenuto facoltativo del Regolamento Urbanistico (art. 55);
- B.V.4 non sono soggetti a decadenza quinquennale i P.M.A.A. con valore di piano attuativo, *“a condizione che non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici”* (art. 55);
- B.V.5 confermata la disciplina sui poteri di deroga alla strumentazione comunale, compresi gli errori concettuali del testo vigente. Nella nuova versione le deroghe sono riferite al solo Piano Operativo, mentre non si cita più il Piano Strutturale (art. 55-bis);
- B.V.6 abrogato il *“piano complesso di intervento”* precedentemente disciplinato degli artt. 56 e 57;
- B.V.7 la disciplina riferita alla *“compensazione urbanistica”* introdotta nella legge regionale (art. 60-bis) prevede che *“il proprietario interessato, in alternativa al corrispettivo per l'espropriazione, può chiedere la permuta dell'area con un'area di proprietà del comune ovvero il trasferimento, purché compatibile con le destinazioni previste dal piano operativo, degli eventuali diritti edificatori di pertinenza dell'area su altra area di sua disponibilità, di disponibilità del comune o di terzi, purché compresa nel territorio urbanizzato, con contestuale cessione gratuita al comune dell'area assoggettata a vincolo”*;
- B.V.8 introdotta nell'art. 61 (Misure di salvaguardia) la specificazione che *“non sono ammessi interventi soggetti a SCIA in contrasto con lo strumento di pianificazione territoriale o con gli strumenti di pianificazione urbanistica adottati oppure con le misure cautelari”* eventualmente disposte dal Presidente della Giunta Regionale in particolari situazioni di necessità e di urgenza;
- B.V.9 il termine per le osservazioni nel procedimento di approvazione dei Piani Attuativi viene ridotto da 45 a 30 giorni (art. 69). Nessuna specificazione sulla controversa questione delle competenze (Consiglio Comunale o Giunta);
- B.V.10 le varianti ai Piani Attuativi - nel caso in cui queste *“non prevedano interventi su beni soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del Codice, non comportino aumento della superficie utile lorda né dell'altezza degli edifici, non modifichino il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva di standard”* - sono approvate con singola deliberazione (art. 69-bis).

TITOLO VI - DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

- B.VI.1 introdotta la specificazione che con il permesso di costruire è previsto *“l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria qualora gli interventi ricadano in area ritenuta dal comune non sufficientemente urbanizzata. Il rilascio del permesso è subordinato dalla stipula di apposita convenzione”* (art. 78);
- B.VI.2 nella definizione di restauro e risanamento conservativo viene introdotta la specificazione - non presente nella norma statale - che tali interventi *“non possono comportare un aumento di superficie utile dell'organismo edilizio”* (art. 79);
- B.VI.3 tra le fattispecie costituenti attività edilizia libera recepita la (controversa) tipologia di intervento recentemente introdotta nell'ordinamento statale (art. 6, comma 2, lett. *e-bis* del DPR 380/2001: *“modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa”*), senza specificazioni esplicative;
- B.VI.4 introdotto un nuovo articolo (art. 80-bis), contenente l'individuazione esemplificativa delle *“opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia”*, in recepimento di quanto proposto da ANCI Toscana unitamente al regolamento di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi;
- B.VI.5 gli elaborati progettuali da allegare alla richiesta di permesso di costruire o alla SCIA non sono più stabiliti dal regolamento edilizio comunale, bensì dalla Regione, *“con apposito regolamento”* (art. 82);
- B.VI.6 i componenti elettivi della commissione edilizia *“sono professionisti scelti in base ad una terna proposta dagli ordini o collegi di appartenenza. Alla scadenza del mandato sono confermabili una sola volta; non possono svolgere attività professionale nel territorio di competenza della commissione per il periodo in cui svolgono le relative funzioni”*. Il responsabile del procedimento comunale non fa parte della commissione edilizia ma partecipa alla seduta *“al solo fine di illustrare il progetto”* (art. 85);
- B.VI.7 il parere della commissione comunale per il paesaggio non è richiesto per alcune tipologie di interventi di 'lieve entità' soggetti ad autorizzazione paesaggistica semplificata ai sensi del DPR 139/2010 (art. 89);
- B.VI.8 i membri della commissione comunale per il paesaggio sono nominati *“attraverso bandi e valutazione comparativa delle candidature ammissibili”*. Possono essere nominati una sola volta nello stesso territorio (attualmente possono essere rieletti, ma una sola volta). Non possono svolgere attività professionale nel territorio di competenza della commissione per il periodo in cui svolgono le relative funzioni. Le deliberazioni di nomina dei membri della commissione per il paesaggio sono corredate dei curricula nonché *“degli esiti motivati della valutazione comparativa”* (art. 89).

TITOLO VIII - SANZIONI / DEFINIZIONI COMUNI

- B.VIII.1 introdotto un articolo che disciplina l'annullamento del permesso di costruire da parte della Regione (art. 138-bis). Essa può esercitare tale potere *“nei casi di interventi ricadenti in aree interessate dal vincolo di cui all'art. 136 del Codice o nei casi di interventi che interessano aspetti di igiene e sanità rilevanti per la collettività”*. Eventuali istanze o esposti tesi ad ottenere l'esercizio del potere di annullamento sono valutati esclusivamente al fine di accertare la sussistenza delle condizioni per avviare il procedimento. L'avvio del procedimento è comunque subordinato *“al previo esercizio del potere di autotutela da parte del comune sul permesso di costruire”*.