

## REGIONE TOSCANA

### **LR 65/2014 “Norme per il governo del territorio” come modificata dalle LR 43/2016, 91/2016 e 50/2017**

#### **OBIETTIVI E PRINCIPI**

Garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte anche evitando il nuovo consumo di suolo (art. 1).

#### **DEFINIZIONI**

*Territorio urbanizzato (art. 4)* = i centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.

L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

Non costituiscono territorio urbanizzato:

- le aree rurali intercluse che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico-artistico o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane
- l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza.

*Territorio rurale (art. 64)* = ai fini della presente legge il territorio rurale è costituito:

- dalle aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica di seguito denominate “aree rurali”;
- dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati “nuclei rurali”;
- dalle aree ad elevato grado di naturalità;
- dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

E' comunque considerato territorio rurale tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato come definito dall'articolo 4 e come individuato negli atti di governo del territorio comunali in conformità alla presente legge, al PIT, al PTC e al PTCM.

## LIMITE AL CONSUMO DI SUOLO

Le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal piano strutturale ai sensi dei commi 3 e 4, tenuto conto delle relative indicazioni del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), salvo quanto previsto dal comma 7. Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori dal territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dalle Disposizioni per il territorio rurale (art. 4, comma 2).

Fermo restando quanto disposto dai commi 1 e 2, le trasformazioni non residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, che comportino impegno di suolo non edificato, sono consentite esclusivamente con il procedimento di cui all'art. 25 (conferenza di copianificazione), al fine di verificarne la sostenibilità per ambiti sovracomunali (art. 4, comma 7).

Fermo restando quanto previsto dai commi 3 e 4, nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti (art. 4, comma 8).

Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di nuovo suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione.

Non sono soggette alla conferenza di copianificazione le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:

- a) interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti;
- b) interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica;
- c) ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;
- d) ampliamento delle opere pubbliche esistenti;
- e) varianti al piano strutturale che costituiscono adeguamento ai piani di settore regionali, provinciali o della città metropolitana, approvati con il procedimento di cui al titolo II, capo I;
- e-bis) varianti ai piani strutturali che non contengono previsioni localizzative;
- e-ter) interventi urbanistico-edilizi previsti dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale delle aziende agricole, salvo quelli aventi ad oggetto le trasformazioni di cui all'articolo 64, comma 8. (art. 25)

## MISURE PER LA RIGENERAZIONE URBANA

Gli articoli 122 – 129 disciplinano gli interventi volti ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane degradate secondo 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.

Le norme del presente capo si applicano a edifici connotati da presenza di degrado urbanistico o socio-economico, inseriti nel perimetro del territorio urbanizzato. Resta fermo il riaspetto degli standard urbanistici e di tutte le normative di settore (art. 122).

### *Interventi di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia su edifici industriali o artigianali (art. 124)*

I comuni stabiliscono incrementi massimi della superficie utile lorda a titolo di premialità

- rispetto dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 (parcheggi) e comunque l'edificazione complessiva deve garantire un adeguato rapporto tra le superfici coperte e gli spazi liberi del lotto di pertinenza
- rispetto dei parametri di cui all'allegato 3 del D.lgs. 28/2011
- possibilità di rilocalizzazione dell'edificio con eventuale bonifica e sistemazione delle aree liberate per finalità di interesse collettivo

### *Interventi di rigenerazione urbana (art. 125)*

- i comuni, anche se dotati di solo piano strutturale approvato, individuano le aree e gli edifici oggetto degli interventi di rigenerazione con apposito atto di ricognizione da approvarsi con procedimento di variante semplificata ovvero nell'ambito del piano operativo
- presentazione di piani di intervento di iniziativa privata
- incrementi ed eventuali ulteriori premialità nella misura massima del 35% della superficie utile lorda esistente
- espropriazione dei proprietari delle aree che non hanno partecipato al piano (maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel relativo perimetro, calcolata in base all'imponibile catastale)

### *Incentivi generali*

- incrementi di superficie utile lorda e in genere premialità che possono superare le quantità massime ammissibili stabilite dai piani operativi (art. 127).
- riduzione degli oneri di urbanizzazione (191, comma 14).

### *Deroghe al DM 1444/1968 (art. 140):*

1. Limitatamente ai casi previsti e disciplinati dal piano operativo, negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'art. 134, comma 1, lettere h) ed l), relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a 10 metri purché non inferiore a quella preesistente.

2. Limitatamente ai casi previsti e disciplinati dal piano operativo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi di cui al titolo V, capo II, o del piano di intervento di cui all'articolo 126:
- a) sono ammesse distanze inferiori tra fabbricati nel caso di cui all'articolo 9, ultimo periodo del D.M. 1444/1968;
  - b) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettere f), h) ed l), sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento.
3. Nei piani attuativi di cui al comma 2, o nel piano di intervento di cui all'articolo 126, le disposizioni di cui al comma 1 sono applicabili anche nei confronti di edifici posti all'esterno del perimetro del piano attuativo o del piano di intervento, e agli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 134, comma 1, lettera f).
4. I comuni possono prevedere nei loro strumenti urbanistici, anche attuativi, la facoltà di realizzare ampliamenti degli edifici o degli stabilimenti produttivi esistenti, in deroga alle distanze previste dal D.M. 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, oltre alla minima dotazione degli standard.
5. La realizzazione di gruppi di edifici produttivi in deroga alle distanze di cui al D.M. 1444/1968, è comunque ammessa se gli edifici formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.
6. I comuni, in applicazione dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 possono motivatamente riconoscere che gli interventi di cui ai commi 4 e 5, in quanto finalizzati al mantenimento delle attività produttive ed al mantenimento od incremento dell'occupazione, rientrano tra quelli attinenti all'interesse pubblico.
7. Con il regolamento di cui all'articolo 138, comma 3, la Regione disciplina le fattispecie di intervento sul patrimonio edilizio esistente, diverse a quelle di cui al comma 1, per le quali, ai sensi dell'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001, sono ammesse deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati.

## REGIME TRANSITORIO

*Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014 (art. 222)*

2. Entro cinque anni dall'entrata in vigore della presente legge (e cioè entro il 27 novembre 2019), il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale.
- 2.bis. Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25.
- 2-ter. Per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, decorso il termine di cui al comma 2, non sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b-bis), f) ed l), fino a quando il comune non avvii il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale. Sono comunque ammessi gli interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi del comma 2-bis, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati; sono altresì ammessi gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta entro il termine di cui al comma 2.

*Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato (art. 224)*

Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM

## **ULTERIORI PREVISIONI**

