

LA DISCIPLINA EDILIZIA E URBANISTICA IN  
TOSCANA TRA LEGGE REGIONALE 65/2014,  
DECRETO SBLOCCA ITALIA E PIANO  
PAESAGGISTICO: ANCORA ALLA RICERCA DI  
UN SISTEMA

**LA DISCIPLINA TRANSITORIA DELLA  
LEGGE REGIONALE 65/2014 E IL C.D.  
PRINCIPIO DI SALVEZZA  
DEI PIANI**

aspetti generali

17 giugno 2016

# Indice dell'intervento

- 1) Oggetto delle disposizioni transitorie
- 2) Considerazioni generali su parte **urbanistica** (principi o comuni denominatori)
- 3) Considerazioni generali sulla parte **edilizia (art. 242 e 251)**

# 1) Oggetto delle disposizioni transitorie

Dall'art. 222 al 239

- Attuazione della nuova struttura della pianificazione **urbanistica**;
- Norme di salvaguardia / sanzioni regionali con conseguenze anche sul piano degli interventi **edilizi**;

Dall'art. 240 al 243

- regole transitorie per **attività edilizia**

Altre norme

- Miscellanea.

- **La disciplina transitoria è una disciplina eccezionale con la quale si ammette di derogare temporaneamente alla norma generale entrata in vigore**
- **Così il titolo IX della LR 65/2014 intende derogare “Temporaneamente” (?):**
  - **alle proprie disposizioni (salve eccezioni);**
  - **perfino ai nuovi principi generali, alle esigenze e necessità, anche urgenti, individuate dalla legge stessa;**

- Alcuni esempi dal Preambolo della LR 65/2015. *“Considerato quanto segue:*
- Vengono individuate alcune esigenze e necessità:
  - Punto 3: non sono ammessi nuovi impegni di suolo, se non previo riutilizzo dei volumi esistenti;
  - Punto 4: salvaguardia del territorio agricolo rispetto a nuove costruzioni non agricole;
  - Punto 5: indicazione della “linea rossa”;
  - Punto 9: sviluppo attività agricola;
  - Punto 23: misure incentivanti per rigenerazione urbana;
  - Punto 24: *“Necessità di riconoscere la situazione di eccezionale difficoltà dei settori produttivi e di incentivare la permanenza delle attività produttive nel territorio regionale”*

- A fronte di simili dichiarate “esigenze e necessità” ci si aspetterebbe un regime transitorio:
  - chiaro nei limiti e nei contenuti;
  - limitato nel tempo e comunque di breve durata;
  - assistito da strumenti coercitivi (sanzioni o, semplicemente, la diretta applicazione della legge).

- Invece ci troviamo di fronte ad un testo:
  - spesso di difficile comprensione;
  - in cui non è chiaro l'ambito di applicazione;
  - in cui non è certo il limite temporale, essendo per di più rimesso alla discrezionalità dei comuni;
  - in cui non vi sono "sanzioni" neppure sottoforma di potere sostitutivo o di clausola di immediata applicazione (stile DL Sblocca Italia)

**Se è disciplina eccezionale allora dovrebbe essere interpretata:**

- **Ove possibile senza analogia**
- **E comunque *in dubio*, orientata verso la immediata applicazione delle nuove disposizioni**

# disposizione finale

- Disciplina dell'attività edilizia (titolo VI) nell'art. 251.

Immediata applicazione della nuova disciplina edilizia, senza norme transitorie, salve disposizioni particolari (240-243).

## **2) Considerazioni generali**

### **2.A) Differenze d'impianto con:**

Art. 39 LR 52/1999 (unico articolo);

L.R. 1/2005 (art. 208 + 200 + 205 bis e ss)

- a) Articolato estremamente più complesso
- b) Differente impostazione di base
- c) Differenti sanzioni

# articolato più complesso

Art 208 LR 1/2005

Comma 2

Alla formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio che alla data di entrata in vigore della presente legge risultino adottati si applicano le norme previste dalle leggi regionali precedentemente vigenti

# differente impostazione di base

Sembrano abbandonate le sanzioni regionali legate alla mancata attuazione del sistema (PS – RU).

Parentesi:

Abrogazione implicita art. 39?

# differenti sanzioni

Rispetto all'art. 39 5/1995

Le “sanzioni”/norme di salvaguardia nel regime transitorio oggi sembrano meno gravi (ristrutturazione edilizia ammessa)

## 2.B “Salvezza dei piani”

Scelta costante (già dalla LR 1/2005), quella per cui si procede con la vecchia legge.

Rafforzata nella nuova legge in caso di adozione o perfino in caso di semplice avvio del procedimento (228, 226 etc).

### Art. 223

Ferme restando le disposizioni di cui al presente capo, gli atti di avvio del procedimento ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), già effettuati alla data di entrata in vigore della presente legge, sono validi anche ai sensi della presente legge.

# 2.B

## Eccezioni

### Art. 227

Le varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o al PRG che contengono previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224 e che, al momento dell'entrata in vigore della presente legge, risultano adottate, sono approvate con il procedimento di cui al titolo II, capo I, previo parere obbligatorio non vincolante della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25 cui partecipano la Regione, la provincia o la città metropolitana, e il comune.

## 2.C Temperamento al principio di “salvezza” dei piani

- a) Facoltà di mutare “rito”
- b) Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato
- c) Parere conferenza di copianificazione di cui all'art. 25

# segue 2.C

In particolare sub b)

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.

# Segue 2.C

Nel caso in cui un Comune stia già lavorando ad un nuovo strumento:

“Il Comune può procedere ad integrare il quadro conoscitivo di tale strumento con l’individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell’articolo 224.”

Nel caso in cui lo strumento sia completo:

Si lavora sulla definizione dell’art. 224

## 2D. Salvaguardie urbanistiche

- Varianti semplificate di cui agli art. 29 (varianti al PS relative a prescrizioni per la localizzazione di interventi di competenza regionale provinciale o di città metropolitana), 30 (varianti semplificate al PS e/o al RU), 31 comma 3 (varianti di mero adeguamento e conformazione al piano paesaggistico) e 35 (varianti mediante SUAP).
- E il 34 (varianti mediane progetto di opera pubblica)?  
Rientra nel 238.

# Segue 2.D

## Art. 238

1. Nei casi di cui agli articoli 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234 sono comunque ammesse varianti agli strumenti urbanistici generali per la previsione e la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico **fuori dal perimetro del territorio urbanizzato**, così come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25.
2. Nei casi di cui agli articoli 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, sono ammesse varianti agli strumenti urbanistici generali per la previsione e la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico **all'interno del perimetro del territorio urbanizzato** così come definito dall'articolo 224, diverse da quelle previste dall'articolo 30, con le procedure di cui al titolo II, capo I.
3. Resta fermo quanto previsto dall'articolo 9, per quanto concerne le modalità di partecipazione all'adozione di atti di competenza statale.

# Segue 2.D

La nuova legge concede la possibilità di procedere con le varianti ex art. 222:

- per un periodo limitato;
- solo a comuni dotati di Regolamento Urbanistico (non opera per gli artt. 232, 233 e 234).

# Segue 2.D

Il termine di 5 anni di cui all'art. 222 si abbrevia (a tre anni) nei casi di scadenza dell'efficacia del RU

## 2.E Salvaguardie “edilizie”

Limite agli interventi (esclusi 134, comma 1, lett. a), b), f) ed elle).

Eccezioni:

- a) Interventi approvati con varianti ex 222 e “semplificate”;
- b) Interventi edilizi di aziende agricole;
- c) Interventi previsti in piani approvati e convenzionati o in convenzioni sottoscritte

### 3) Art. 251

Art. 251

Ai sensi dell'[articolo 2, comma 3, del d.p.r. 380/2001](#), a seguito dell'entrata in vigore del titolo VI della presente legge, **non trova diretta applicazione nel territorio regionale la disciplina di dettaglio prevista dalle disposizioni legislative e regolamentari statali della parte I, titoli I, II e III dello stesso [d.p.r. 380/2001](#).**

# Art. 242

“Disposizioni transitorie per gli interventi edilizi di cui agli articoli 78 e 79 [della l.r. 1/2005](#)

- 1. Le modifiche introdotte **dalla presente legge [e dalla legge statale? Ndr]** alle categorie di intervento edilizio già previste dagli articoli 78 e 79 [della l.r. 1/2005](#) **non incidono sulla disciplina sostanziale degli interventi urbanistico-edilizi contenuta negli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge** e rilevano solo al fine dell'individuazione del titolo abilitativo necessario per la realizzazione degli interventi medesimi.”