

---

Decreto del Presidente della Giunta regionale 5 luglio 2017, n. 32/R

**Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio). Modifiche al d.p.g.r. 9 febbraio 2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 "Norme per il governo del territorio"- Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti).**

(Bollettino Ufficiale n. 27, parte prima, del 12.07.2017 )

## INDICE

### **PREAMBOLO**

#### **CAPO I Disposizioni generali**

Art. 1 Oggetto

Art. 2 Ambito di applicazione

Art. 2 bis Piattaforma unica per la gestione dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio

#### **CAPO II Contenuti degli strumenti di pianificazione comunale**

Art. 3 Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato

Art. 4 Disposizioni per l'individuazione delle UTOE

Art. 5 Disposizioni generali sulla definizione delle dimensioni massime sostenibili del piano strutturale e sul dimensionamento quinquennale del piano operativo

Art. 6 Parametri per il dimensionamento

Art. 7 Disciplina delle trasformazioni dei nuclei rurali

Art. 8 Disposizioni per l'individuazione e la disciplina degli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici

Art. 9 Disposizioni per l'individuazione e la disciplina degli ambiti periurbani

Art. 10 Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente

Art. 11 Norme in materia di interventi relativi al recupero degli edifici nel territorio rurale

Art. 12 Disposizioni per la rigenerazione delle aree urbane degradate

Art. 13 Pubblico avviso

Art. 14 Disposizioni per la pianificazione intercomunale

#### **CAPO III Disposizioni sulla valutazione e sul monitoraggio degli strumenti di pianificazione**

Art. 15 Analisi di coerenza e valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale

Art.16 Monitoraggio

#### **CAPO IV Disposizioni sulla qualità degli insediamenti. Modifiche al regolamento emanato con d.p.g.r. 2/R/2007**

Art.17 Disposizioni per la qualità degli insediamenti

Art. 18 Modifiche all'articolo 1 del regolamento emanato con d.p.g.r. 2/R/2007

Art. 19 Modifiche all'articolo 3 del regolamento emanato con d.p.g.r. 2/R/2007

Art. 20 Modifiche all'articolo 11 del regolamento emanato con d.p.g.r. 2/R/2007

Art. 21 Modifiche all'articolo 12 del regolamento emanato con d.p.g.r. 2/R/2007

#### **CAPO V Disposizioni transitorie e finali. Abrogazioni**

Art. 22 Norma transitoria

Art. 23 Abrogazioni

Il PRESIDENTE DELLA GIUNTA

EMANA

il seguente regolamento

## **PREAMBOLO**

Visto l'articolo 117, comma 6, della Costituzione;

Visto l'articolo 42 dello Statuto;

Vista la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) e in particolare l'articolo 62 e l'articolo 130;

Visto il regolamento di attuazione emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale del 9 febbraio 2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" – Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti);

Visto il parere del Comitato di direzione espresso nella seduta del 7 dicembre 2016;

Visto il parere della struttura competente di cui all'articolo 17, comma 4, del Regolamento interno della Giunta regionale 19 luglio 2016, n. 5;

Vista la preliminare deliberazione di adozione dello schema di regolamento della Giunta regionale del 7 marzo 2017, n. 197;

Visto il parere favorevole con osservazioni espresso dalla IV Commissione consiliare ai sensi dell'articolo 42, comma 2, dello Statuto, nella seduta del 5 aprile 2017;

Visto il parere favorevole del Consiglio delle autonomie locali, espresso ai sensi dell'articolo 66, comma 3, dello Statuto, nella seduta del 7 aprile 2017;

Visto l'ulteriore parere della struttura competente di cui all'articolo 17, comma 4, del Regolamento interno della Giunta regionale 19 luglio 2016, n. 5;

Vista la deliberazione della Giunta regionale del 26 giugno 2017, n. 681;

Considerato quanto segue:

1. per assicurare l'omogeneità di applicazione sul territorio regionale delle disposizioni della l.r. 65/2014, è necessario, in particolare, fornire specifiche indicazioni in riferimento all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato e delle unità territoriali organiche elementari (UTOE), al dimensionamento dei piani, alla disciplina del territorio rurale, nonché per la gestione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente;

2. è necessario precisare che l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato è effettuata in sede di adozione del piano strutturale;(1)

3. è necessario specificare che, al fine di conferire maggiore efficacia alle scelte di pianificazione contenute nel piano operativo, il piano strutturale può definire obiettivi specificatamente riferiti alle singole unità territoriali organiche elementari (UTOE) individuate dal piano medesimo, fermo restando che, ai sensi dell'articolo 92, comma 7, della l.r. 65/2014, il piano strutturale non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo;

4. è altresì necessario specificare che la localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidati in via esclusiva al piano operativo, al quale il piano strutturale riserva una pluralità di opzioni pianificatorie, coerenti e compatibili con i contenuti statutari e strategici del piano medesimo;

4 bis. è necessario precisare che le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato sottoposte alla conferenza di copianificazione in sede di piano operativo, sono supportate da specifiche strategie del piano strutturale nell'ambito di quelle individuate per il perseguitamento degli obiettivi di cui all'articolo 92, comma 4, lettera b) della l.r.65/2014; (2)

4 ter. è necessario indicare la documentazione da produrre in sede di conferenza di copianificazione del piano operativo, attraverso l'ausilio della piattaforma unica per la gestione dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio, di cui agli articoli 54 bis e 55 ter della l.r.65/2014; (2)

5. è opportuno, in riferimento ai contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, fornire indicazioni in merito ai nuclei rurali, agli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici e agli ambiti periurbani;

5 bis. ai fini della redazione della disciplina comunale, è necessario fornire specifiche indicazioni riferite agli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica nel territorio rurale; (2)

6. è necessario prevedere disposizioni in merito alla valutazione e al monitoraggio dei piani volte alla verifica del contenimento del consumo di suolo, della salvaguardia e valorizzazione del patrimonio territoriale, nonché dell'efficienza dei procedimenti di formazione degli strumenti di pianificazione;

7. l'articolo 62, comma 2, della l.r. 65/2014 stabilisce che la Regione emani un regolamento per l'attuazione delle disposizioni relative alla qualità degli insediamenti;

8. la disciplina che l'articolo 62 della l.r. 65/2014 rinvia ad un regolamento di attuazione risulta, per alcuni aspetti, strettamente connessa con i contenuti dei piani territoriali ed urbanistici, in quanto relativa alla riqualificazione del margine urbano e alla dotazione di spazi pubblici, di verde urbano e di connessione ecologica;

9. risulta, pertanto, necessario, collocare nel presente regolamento la disciplina di attuazione prevista dall'articolo 62, comma 1, lettera a) e lettera b), nella parte relativa alla dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, della medesima legge regionale;

10. in conseguenza dell'attuazione di quanto disposto dall'articolo 62, come sopra citato, nel senso indicato nel punto 9 del presente preambolo, si rende necessario adeguare alcune definizioni e disposizioni del regolamento emanato con d.p.g.r. 2/R/2007;

11. è opportuno fornire indirizzi per il raccordo tra le disposizioni della legge regionale sopra citata e le discipline paesaggistica del piano di indirizzo territoriale approvato con deliberazione del Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37 (Atto di integrazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. Approvazione ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio"), prevedendo a tal fine apposite linee guida approvate dalla Giunta regionale per definire le modalità applicative;

12. al fine del monitoraggio della pianificazione sopra richiamato è opportuno assicurare l'omogeneità nella definizione dei dati relativi al dimensionamento dei piani, prevedendo un modello comune per la raccolta e il conferimento dei dati, secondo le indicazioni contenute nella medesima deliberazione della Giunta regionale di cui al punto precedente;

12 bis. per attuare la disciplina dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio di cui alla l.r. 65/2014, è necessario avvalersi della piattaforma unica di cui agli articoli 54 bis e 55 ter della medesima legge regionale; (2)

13. fermo restando che il regolamento si applica agli strumenti della pianificazione territoriale o urbanistica adottati dopo la sua entrata in vigore, è necessario stabilire che i comuni i quali, alla data di entrata in vigore del regolamento, abbiano già avviato il procedimento di formazione di strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica provvedano ad integrare, qualora necessario, gli atti relativi a tali strumenti, nel rispetto di quanto disposto dal presente regolamento;

14. ritenuto di recepire le osservazioni contenute nel sopra citato parere della commissione consiliare e di apportare al testo del regolamento le modifiche conseguenti all'accoglimento delle medesime;

Si approva il presente regolamento:

## ***CAPO I*** ***Disposizioni generali***

### ***Art. 1*** ***Oggetto***

1. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 130 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), il presente regolamento disciplina:

- a) i criteri per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica di cui agli articoli 92, 94 e 95 della medesima legge regionale;
- b) le analisi che evidenziano la coerenza esterna ed interna delle previsioni dei piani;
- c) la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale;
- d) il monitoraggio di cui all'articolo 15 della l.r. 65/2014.

2. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 62, comma 1, lettera a) e lettera b) e comma 2 della l.r. 65/2014, il presente regolamento stabilisce, altresì, disposizioni per gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica dirette a perseguire la qualità degli insediamenti con riferimento:

- a) alla riqualificazione del margine urbano con riferimento alla qualità dei fronti costruiti e delle aree agricole periurbane;
- b) alla dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica.

3. Entro la data di entrata in vigore del presente regolamento, in attuazione di quanto previsto ai commi 1 e 2, con apposita deliberazione della Giunta regionale sono approvati:

- a) le linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella l.r. 65/2014 e la disciplina paesaggistica del piano di indirizzo territoriale (PIT) approvato con deliberazione del Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37 (Atto di integrazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. Approvazione ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio);
- b) le tabelle esemplificative relative ai dati del dimensionamento dei piani strutturali e dei piani operativi; (3)
- c) l'elenco dei dati per il monitoraggio della pianificazione, di cui all'articolo 15 della l.r. 65/2014;
- c bis) le modalità operative e di funzionamento della piattaforma unica per la gestione dei procedimenti di formazione degli atti

---

di governo del territorio di cui all'articolo 2 bis. (4)

*Art. 2*  
*Ambito di applicazione*

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 22, le disposizioni contenute nel presente regolamento si applicano agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica adottati dopo l'entrata in vigore del presente regolamento.

1 bis. Le disposizioni inserite al presente regolamento dal regolamento 3 marzo 2025, n. 14/R si applicano agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica avviati dopo l'entrata in vigore del medesimo. (5)

*Art. 2 bis*

*Piattaforma unica per la gestione dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio (6)*

1. Il presente regolamento attua la disciplina dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio di cui alla l.r.65/2014 , avvalendosi della piattaforma unica di cui agli articoli 54 bis e 55 ter della medesima legge regionale.

**CAPO II**  
**Contenuti degli strumenti di pianificazione comunale**

*Art. 3*

*Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato*

[art3-com1]1. Abrogato (7)

2. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato(8) è effettuata nel rispetto dell'articolo 4, commi 3, 4 e 5, della l.r. 65/2014, tenendo conto delle perimetrazioni contenute nella carta del territorio urbanizzato, del PIT, alla luce delle caratteristiche fisiche effettive del territorio e utilizzando riferimenti cartografici e topografici a scala adeguata, secondo le modalità previste dalla deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 1, comma 3, lettera a).

3. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato(8) è definita in sede di adozione del piano strutturale o del piano strutturale intercomunale ed è argomentata ed esplicitata (9) nella relazione tecnica di cui all'articolo 18, comma 2, della l.r. 65/2014, con la descrizione delle operazioni compiute, adeguatamente motivate, e con riferimento all'eventuale inserimento di aree funzionali alle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, di cui all'articolo 4, comma 4, della l.r. 65/2014.

*Art. 4*

*Disposizioni per l'individuazione delle UTOE*

1. L'individuazione delle unità territoriali organiche elementari (UTOE), contenuta nelle strategie dello sviluppo sostenibile del piano strutturale, è estesa all'intero territorio comunale, sulla base dei riferimenti contenuti nello statuto del territorio.

2. Al fine di consentire la definizione di specifiche strategie, l'individuazione delle UTOE di cui al comma 1 può essere effettuata comprendendo all'interno delle stesse, aree interne ed aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

*Art. 5*

*Disposizioni generali sulla definizione delle dimensioni massime sostenibili del piano strutturale e sul dimensionamento quinquennale del piano operativo*

1. La definizione delle dimensioni massime sostenibili del piano strutturale è riferita alle UTOE esclusivamente per le parti ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

2. Le dimensioni massime sostenibili del piano strutturale sono costituite dai nuovi insediamenti, intesi come nuova edificazione e dalle nuove funzioni correlate ad interventi di trasformazione urbana sul patrimonio edilizio esistente, così come individuati nelle tabelle esemplificative di cui alla deliberazione di Giunta regionale di cui all'articolo 1, comma 3, lettera b)(10)

2 bis Nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili di cui al comma 2, il piano operativo dimensiona le previsioni di cui all'articolo 95, comma 3 della l.r. 65/2014 , declinandone le modalità di attuazione. (11)

2 ter . Ai sensi dell'articolo 25, comma 5 della l.r. 65/2014 , le specifiche strategie del piano strutturale, idonee a supportare le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, sono individuate nell'ambito di quelle previste per il perseguitamento degli obiettivi di cui all'articolo 92, comma 4, lettera b) della l.r.65/2014. (11)

3. Il piano operativo indica le quantità relative alle previsioni introdotte all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, attraverso la conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25 della l.r. 65/2014.(10)

4. La relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni del previgente piano operativo di cui all'articolo 95, comma 14 della l.r. 65/2014 costituisce contenuto del nuovo piano operativo e contiene, con riferimento alle UTOE, le quantità prelevate dalle dimensioni massime sostenibili del piano strutturale e attuate, evidenziando il saldo residuo, nonché le ulteriori quantità attuate all'esterno del territorio urbanizzato, con riferimento alle categorie funzionali di cui all'articolo 99, comma 1, della l.r. 65/2014 , come specificate all'articolo 6, comma 1.(10)

[art5-com5]5. I dati di dimensionamento di cui ai commi 2 e 2 bis costituiscono contenuto dei piani strutturali e dei piani operativi, e loro varianti, come allegati alle relative discipline di piano. (10)

5 bis. Ai fini di cui ai commi 2, 2 bis e 4, nonché dell'articolo 6, i comuni, in fase di adozione e approvazione, inseriscono i dati di dimensionamento dei piani strutturali e dei piani operativi, e loro varianti, all'interno della piattaforma di cui all'articolo 2bis. Con la deliberazione di Giunta regionale di cui all'articolo 1, comma 3, lettera b) sono individuati, con una rappresentazione tabellare, i dati necessari al dimensionamento e le modalità di utilizzo della piattaforma idonee al loro inserimento. (11)

6. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 63, comma 3, e dall'articolo 140 della l.r. 65/2014, gli standard di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), sono da considerarsi comunque quantità minime inderogabili.

7. Il piano operativo può prevedere dotazioni di standard sia qualitativamente che quantitativamente superiori.

7 bis. La documentazione da produrre in sede di conferenza di copianificazione ha ad oggetto:

a) analisi delle motivazioni che inducono l'esigenza di intervenire al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato in coerenza con le specifiche strategie definite nel piano strutturale;

b) analisi che evidenzia:

1) la non sussistenza di alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione di insediamenti esistenti in base al quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente e alla relativa disciplina di cui all'articolo 95 della l.r. 65/2014 ;

2) la sintesi delle motivazioni della scelta tra le alternative localizzative individuate all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato;

c) specifica disciplina relativa alle singole previsioni di trasformazione di nuovo impegno di suolo, comprensiva delle misure di mitigazione e di compensazione conseguenti alla valutazione degli effetti di cui al punto d);

d) valutazione degli effetti delle previsioni di trasformazione;

e) verifica della previsione rispetto ai contenuti del PIT con valenza di piano paesaggistico. (11)

7 ter. A partire dalla data di cui all'articolo 22, comma 1 bis, la documentazione di cui al comma 7 bis è prodotta attraverso l'utilizzo della piattaforma di cui all'articolo 2 bis ed è trasmessa attraverso la medesima. (11)

#### *Art. 6*

#### *Parametri per il dimensionamento*

1. Ai fini di una omogenea elaborazione dei piani strutturali, la definizione delle dimensioni massime sostenibili è compiuta, con riferimento all'articolo 99, comma 1, della l.r. 65/2014, per le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi.

2. La definizione delle dimensioni massime di cui al comma 1 è espressa in metri quadrati di superficie edificabile (d'ora in poi SE) (12) Ai fini delle valutazioni di sostenibilità, la funzione turistico-ricettiva, che deve essere sempre espressa in SUL, può, in aggiunta, essere espressa anche in numero di posti letto.

3. In relazione alle funzioni di carattere commerciale al dettaglio, con riferimento di cui all'articolo 99, comma 1, lettera c), della l.r. 65/2014, il dimensionamento, espresso in SE (12), deve essere distinto in:

- a) metri quadrati destinati a media struttura di vendita;
- b) metri quadrati destinati a grande struttura di vendita.

4. Nel rispetto dello statuto del territorio, contenuto nel piano strutturale, gli indirizzi e le prescrizioni dettate dal piano medesimo per la redazione del piano operativo sono finalizzati alla attuazione progressiva delle quantità di cui all'articolo 92, comma 4, lettera c), della l.r. 65/2014.

5. Nel quadro previsionale strategico quinquennale del piano operativo sono esplicitati, per ogni singola UTOE, i dimensionamenti prelevati dal piano strutturale, evidenziando altresì il saldo residuo, secondo quanto previsto al comma 1.

6. Alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del piano operativo, nel caso in cui il comune non abbia prorogato i termini di efficacia delle previsioni di cui all'articolo 95, commi 9 e 11, della l.r. 65/2014, i dimensionamenti relativi alle previsioni che hanno perduto efficacia ai sensi di tali disposizioni, rientrano nei quantitativi residui del piano strutturale, disponibili per la definizione del successivo quadro previsionale strategico quinquennale.

#### *Art. 7*

#### *Disciplina delle trasformazioni dei nuclei rurali*

1. L'individuazione dei nuclei rurali di cui all'articolo 65 della l.r. 65/2014 è effettuata dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali sulla base del riconoscimento nel territorio rurale della presenza di nuclei o insediamenti, costituiti da un gruppo di edifici contigui o vicini e caratterizzati da un impianto urbanistico costituitosi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, in cui la popolazione non mantiene necessariamente rapporti diretti con l'attività agricola produttiva.

2. Al fine di garantire quanto previsto dall'articolo 65, comma 2, lettera a), della l.r. 65/2014 ed in coerenza con la disciplina paesaggistica del PIT, gli strumenti di pianificazione urbanistica stabiliscono:

- a) le regole insediative da rispettare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e in quelli di trasformazione e ampliamento dei nuclei rurali;

- b) le destinazioni d'uso ritenute incompatibili con i caratteri di ruralità dei nuclei.

3. Gli ampliamenti di cui al comma 2, lettera a), riferiti ai nuclei rurali, assicurano equilibrate relazioni dimensionali con

l'insediamento esistente e sono finalizzati a:

- a) fornire alla popolazione residente un'adeguata dotazione di servizi ed infrastrutture;
- b) favorire l'attuazione di progetti di riqualificazione del territorio rurale di rilevanza comunale.

#### *Art. 8*

#### *Disposizioni per l'individuazione e la disciplina degli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici*

1. Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici, di cui all'articolo 66 della l.r. 65/2014, sono definiti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali attraverso l'individuazione cartografica delle aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo di valore storico-culturale, identitario e testimoniale dei centri e dei nuclei storici.

2. L'individuazione di cui al comma 1 è effettuata nel rispetto delle linee guida approvate con la deliberazione di Giunta regionale di cui all'articolo 1, comma 3, lettera a).

#### *Art. 9*

#### *Disposizioni per l'individuazione e la disciplina degli ambiti periurbani*

1. Gli ambiti periurbani di cui all'articolo 67 della l.r. 65/2014 sono definiti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, attraverso l'individuazione cartografica delle aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato in cui sono presenti elementi del paesaggio rurale da valorizzare e salvaguardare o che hanno funzione di connessione ecologica o fruitiva tra il territorio urbanizzato e quello rurale oppure che hanno funzione di riqualificazione e valorizzazione paesaggistico-ambientale.

2. L'individuazione di cui al comma 1 è effettuata nel rispetto delle linee guida approvate con la deliberazione di Giunta regionale di cui all'articolo 1, comma 3, lettera a), nonché in riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 17.

#### *Art. 10*

#### *Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente*

1. La disciplina degli insediamenti esistenti contenuta nel piano operativo è riferita, ai sensi dell'articolo 95, comma 2, lettere a) e c), della l.r. 65/2014, sia a singoli immobili che a complessi edilizi, siano essi isolati o appartenenti a tessuti edificati. Tali immobili e complessi edilizi sono classificati sulla base dei parametri riferiti ai caratteri morfotipologici, architettonici e urbanistici, nonché al valore storico-culturale, tipologico, paesaggistico o testimoniale.

2. Gli strumenti della pianificazione urbanistica, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 95, comma 2, lettera b), della l.r. 65/2014, classificano gli immobili ritenuti di rilevante valore storico-architettonico o storico-testimoniale, esistenti nelle zone agricole, ivi compresi quelli privi della dichiarazione di interesse culturale ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), in conformità con le disposizioni di cui al titolo IV capo III della l.r. 65/2014.

3. Il piano operativo contiene la disciplina degli interventi urbanistico-edilizi ammissibili per le varie categorie di immobili classificati ai sensi dei commi 1 e 2.

4. Il piano operativo può contenere una specifica disciplina volta a favorire il mutamento delle categorie funzionali degli immobili e complessi edilizi di cui ai commi 1 e 2, che a seguito della classificazione effettuata non risultino adeguate con la natura e le caratteristiche degli immobili classificati.

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

#### *Art. 11*

#### *Norme in materia di interventi relativi al recupero degli edifici nel territorio rurale*

1. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del piano operativo, al fine di promuovere il recupero degli edifici abbandonati e caratterizzati da condizioni di degrado presenti nel territorio rurale, gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, in attuazione della legge regionale 7 febbraio 2017, n. 3 (Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale. Modifiche alla legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio") integrano il quadro conoscitivo dei propri strumenti di pianificazione urbanistica sulla base dei dati disponibili o reperibili sulla presenza di immobili abbandonati, anche in relazione al livello di accessibilità, e definiscono specifiche disposizioni volte a favorire il loro recupero.

2. Ai fini dell'attuazione delle disposizioni sul territorio rurale di cui al titolo IV, capo III, della l.r. 65/2014, laddove il piano operativo ammetta sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, di cui all'articolo 134 della l.r. 65/2014, la disciplina comunale formula specifiche indicazioni in modo da rendere coerente la realizzazione di tali interventi con le caratteristiche e le modalità insediative proprie del territorio rurale. Nella definizione di tali indicazioni, in relazione alle specificità del territorio comunale, si tiene conto delle seguenti indicazioni:

- a) nella disciplina degli interventi di sostituzione edilizia le indicazioni riferite al "lotto" possono essere riferite, laddove ne ricorrono le condizioni, all'"area di pertinenza"; (13)
- b) si configurano come interventi di ristrutturazione urbanistica le demolizioni (14) di volumetrie consistenti, la cui ricostruzione incide in modo rilevante sugli assetti preesistenti, rappresentati in particolare dalla maglia insediativa e poderale rurale, determinando altresì la necessità di nuova viabilità rurale e la realizzazione di opere di urbanizzazione.

3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, di cui al comma 2, è valutata preventivamente la compatibilità della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento, in coerenza con l'integrazione paesaggistica del PIT. Gli interventi che determinano il mutamento della categoria funzionale agricola sono soggetti alle limitazioni di cui all'articolo 83, comma 2, della l.r. 65/2014.(15)

**Art. 12*****Disposizioni per la rigenerazione delle aree urbane degradate***

1. Ai fini della attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 92, comma 4, lettera f) della l.r. 65/2014 il piano strutturale individua gli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b), ove presenti, e definisce per tali ambiti gli obiettivi specifici per le azioni di rigenerazione urbana.

2. Entro gli ambiti di cui al comma 1 il piano operativo definisce la perimetrazione delle aree, nelle quali sono previsti gli interventi di rigenerazione urbana ed elabora per ciascuna area una scheda con i contenuti stabiliti dall'articolo 125, comma 3, lettera b), della l.r. 65/2014.

3. In alternativa a quanto disposto al comma 2, i comuni, ancorchè dotati solo di piano strutturale, possono provvedere all'individuazione delle aree e degli interventi di cui al comma 2, tramite una ricognizione da effettuare con apposito atto avente i contenuti definiti all'articolo 125, comma 3, della l.r. 65/2014.

**Art. 13**  
***Pubblico avviso***

1. I comuni che, ai fini della definizione del dimensionamento quinquennale e dei contenuti previsionali del piano operativo, procedano ai sensi dell'articolo 95, comma 8, della l.r. 65/2014, mediante pubblico avviso, alla raccolta di proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici del piano strutturale, danno atto nel provvedimento di adozione del piano operativo delle valutazioni effettuate sulle proposte pervenute. Tali valutazioni attengono prioritariamente:

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

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

**Art. 14**  
***Disposizioni per la pianificazione intercomunale***

1. I contenuti dell'articolo 92 della l.r. 65/2014, richiamati dall'articolo 94, comma 1, della l.r. 65/2014 sono sviluppati ad una scala e livello di analisi adeguato all'ambito sovracomunale del piano strutturale.

2. Le analisi del quadro conoscitivo di cui all'articolo 92, comma 2, della l.r. 65/2014 sono effettuate ad una scala adeguata all'ambito sovracomunale, anche in riferimento alla definizione dello statuto del territorio e delle strategie di sviluppo sostenibile, di cui al comma 4 del medesimo articolo.

3. La individuazione delle UTOE, evidenziando gli obiettivi e strategie a livello di ambito sovracomunale, tiene conto della articolazione territoriale della pianificazione sovracomunale del piano, anche superando i confini amministrativi dei singoli comuni.

4. Nel caso di UTOE che ricadano in due o più distinti territori comunali, il dimensionamento delle UTOE di cui al comma 3, in quanto attuato attraverso i piani operativi comunali, è articolato tenendo conto della suddivisione amministrativa nonché delle forme di perequazione territoriale di cui all'articolo 94, comma 2, della l.r. 65/2014.

5. Gli ulteriori contenuti di cui all'articolo 92, comma 5, della l.r. 65/2014 sono altresì definiti a livello sovracomunale con approfondimenti specifici in relazione alle strategie e previsioni a livello di UTOE.

**CAPO III**  
***Disposizioni sulla valutazione e sul monitoraggio degli strumenti di pianificazione*****Art. 15*****Analisi di coerenza e valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale***

1. Le analisi di coerenza e le valutazioni degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale, di cui all'articolo 130, comma 2, lettere a) e b), della l.r. 65/2014, si applicano agli strumenti della pianificazione territoriale di cui all'articolo 10, comma 2, della medesima l.r. 65/2014 e alle loro varianti, secondo quanto previsto dall'articolo 88, comma 6, dall'articolo 90, comma 9, dall'articolo 91, comma 10, e dall'articolo 92, comma 5, lettere a) e b), della l.r. 65/2014.

2. Per i piani e le loro varianti (16) soggetti a valutazione ambientale strategica (VAS), di cui alla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza), le valutazioni degli effetti e le analisi di coerenza di cui al comma 1 sono svolte coordinandosi con il procedimento di VAS.

3. Le valutazioni degli effetti di cui al comma 1 formano contenuto dei piani e sono effettuate secondo criteri adeguati all'ambito di analisi di riferimento.

4. Il piano operativo, oltre a dare conto della conformità al piano strutturale, può approfondire le valutazioni degli effetti paesaggistici, territoriali economici e sociali svolta dal piano strutturale, coordinandosi con il procedimento di VAS.

5. Il piano operativo e il piano attuativo motivano le scelte di pianificazione effettuate in riferimento alle valutazioni di cui al comma 1 contenute nel piano strutturale, coordinandosi con il procedimento di VAS.

**Art.16**

### *Monitoraggio*

1. Il monitoraggio della pianificazione previsto dall'articolo 15 della l.r. 65/2014, svolto dall'Osservatorio paritetico della pianificazione, verifica il perseguitamento delle finalità di cui al titolo I, capo I, della stessa legge, attraverso la valutazione dell'efficacia degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, degli effetti da essi prodotti, nonché dell'efficienza dei procedimenti per la loro formazione, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- a) contrasto e riduzione del consumo di suolo e promozione del recupero;
- b) salvaguardia e valorizzazione del patrimonio territoriale attraverso i procedimenti di adeguamento e conformazione al PIT e la valutazione degli esiti del procedimento di VAS;
- c) riduzione dei fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio in funzione di maggiore sicurezza e qualità di vita delle persone;
- d) efficienza dei procedimenti di formazione degli strumenti di pianificazione;
- e) effettiva e adeguata connettività della rete di trasferimento dati su tutto il territorio regionale.

2. Il monitoraggio di cui al comma 1 verifica altresì:

- a) gli effetti economici ed occupazionali delle prescrizioni del piano paesaggistico sulle attività estrattive esercitate nelle Alpi Apuane di cui all'articolo 15, comma 1 bis, della l.r. 65/2014;
- b) gli effetti delle prescrizioni del piano paesaggistico regionale sulle attività agricole e sulle attività turistico-balneari; vivaistiche e florovivaistiche sulle attività di itticolatura di cui all'articolo 15, 1 ter, della l.r. 65/2014.

3. L'utilizzo, in fase di formazione degli atti di governo del territorio, della piattaforma di cui all'articolo 2 bis da parte dei soggetti di cui all'articolo 8 della l.r. 65/2014, garantisce all'osservatorio paritetico della pianificazione i dati necessari al monitoraggio di cui al comma 1.(17)

[art16-com4]4. Abrogato (18)

[art16-com5]5. Abrogato (18)

### **CAPO IV**

#### *Disposizioni sulla qualità degli insediamenti. Modifiche al regolamento emanato con d.p.g.r. 2/R/2007*

##### *Art.17*

##### *Disposizioni per la qualità degli insediamenti*

1. Al fine del assicurare la riqualificazione del margine urbano con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane, ai sensi dell'articolo 62, comma 1, lettera a), della l.r. 65/2014, gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica assumono come riferimento adeguato al livello di pianificazione, i contenuti di cui all'articolo 3 e di cui all'articolo 9, nonché le ulteriori disposizioni indicate dalla deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 1, comma 3, lettera a).

2. Al fine di assicurare la dotazione e la continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, nonché per favorirne l'incremento e il miglioramento, gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, in attuazione di quanto disposto dall'articolo 62, comma 1, lettera b), della l.r. 65/2014, assumono come riferimento, adeguato al livello di pianificazione le disposizioni indicate dalla deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 1, comma 3, lettera a).

3. Per le finalità di cui al comma 2 si definisce:

- a) " verde urbano ", l'insieme delle componenti vegetali interne e limitrofe all'area urbana, sia pubbliche che private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico e sono indispensabili per compensare le emissioni di anidride carbonica derivanti dall'attività dell'uomo;
- b) "verde di connessione ecologica", il verde pubblico che ha la funzione di assicurare la permanenza e la ricostituzione degli elementi di continuità ecologica del territorio, aumentandone la permeabilità e la percorribilità anche tramite l'implementazione della rete ecologica. Ne fanno parte elementi quali i corridoi fluviali multifunzionali, le infrastrutture verdi, le fasce di mitigazione paesaggistico-ambientale e le aree verdi contigue al territorio rurale.

##### *Art. 18*

##### *Modifiche all'articolo 1 del regolamento emanato con d.p.g.r. 2/R/2007*

1. Alla lettera a) del comma 2 dell'articolo 1 del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale del 9 febbraio 2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" – Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti) le parole " *di connettività urbana* " sono sostituite dalle seguenti: " *di connessione ecologica* ".

##### *Art. 19*

##### *Modifiche all'articolo 3 del regolamento emanato con d.p.g.r. 2/R/2007*

1. Al comma 2 dell'articolo 3 del regolamento emanato con d.p.g.r. 2/R/2007, le parole " *del regolamento emanato ai sensi dell'articolo 75 della l.r. 1/2005 ed, altresì,* " sono abrogate.

##### *Art. 20*

##### *Modifiche all'articolo 11 del regolamento emanato con d.p.g.r. 2/R/2007*

1. La lettera b) del comma 1 dell'articolo 11 del regolamento emanato con d.p.g.r. 2/R/2007 è sostituita dalla seguente: " *b) il verde di connessione ecologica;* ".

##### *Art. 21*

---

*Modifiche all'articolo 12 del regolamento emanato con d.p.g.r. 2/R/2007*

1. Sono abrogati i commi 1 e 3 dell'articolo 12 del regolamento emanato con d.p.g.r. 2/R/2007.
2. Al comma 2 dell'articolo 12 del regolamento emanato con d.p.g.r. 2/R/2007, le parole “ *in attesa della redazione dell'elenco di cui all'articolo 37, comma 9, della l.r. 1/2005* ”, sono abrogate.

**CAPO V**  
***Disposizioni transitorie e finali. Abrogazioni***

**Art. 22**

***Norma transitoria***

1. I comuni che, alla data di entrata in vigore del presente regolamento, abbiano già avviato il procedimento di formazione di strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica, provvedono ad integrare gli atti relativi a tali strumenti, nel rispetto di quanto disposto dal presente regolamento, qualora necessario.

1 bis. La deliberazione di Giunta regionale di cui all'articolo 1, comma 3, lettera c bis) stabilisce la data di avvio dell'utilizzo della piattaforma di cui all'articolo 2 bis come strumento unico per la gestione dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio per i soggetti di cui all'articolo 8 della l.r. 65/2014. (19)

1 ter. Fino alla data di cui al comma 1 bis, ai fini del monitoraggio di cui all'articolo 16, comma 1, i comuni forniscono all'osservatorio paritetico della pianificazione i dati del dimensionamento dei piani strutturali e dei piani operativi, come indicato nella deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 1, comma 3, lettera c). A tale scopo il responsabile del procedimento, contestualmente all'invio per la pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT) dello strumento adottato e, successivamente, dello strumento approvato, compila il relativo applicativo web della piattaforma di cui all'articolo 2 bis, dando atto di avervi adempiuto. (19)

1 quater. I comuni che procedono alla formazione di atti di governo del territorio, fermo restando quanto previsto al comma 1 bis e l'obbligo di cui al comma 1 ter relativamente al conferimento dei dati del dimensionamento, possono utilizzare gli altri applicativi web della piattaforma di cui all'articolo 2 bis, anche prima del termine di cui al comma 1 bis. (19)

**Art. 23**  
***Abrogazioni***

1. Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 3/R (Regolamento di attuazione delle disposizioni del titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 “Norme per il governo del territorio”).

2. Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento è abrogato l'articolo 13 del regolamento emanato con d.p.g.r. 2/R/2007.

---

**Note**

1. Numero così sostituito con d.p.g.r. 3 marzo 2025, n. 14/R, art. 1.
2. Comma inserito con d.p.r.g. 3 marzo 2025, n. 14/R, art. 1.
3. Lettera così sostituita con d.p.g.r. 3 marzo 2025, n. 14/R, art. 2.
4. Lettera inserita con d.p.g.r. 3 marzo 2025, n. 14/R, art. 2.
5. Comma inserito con d.p.r.g. 3 marzo 2025, n. 14/R, art. 3.
6. Articolo inserito con d.p.r.g. 3 marzo 2025, n. 14/R, art.4.
7. Comma abrogato con d.p.g.r. 3 marzo 2025, n. 14/R, art.5.
8. Parole così sostituite con d.p.g.r. 3 marzo 2025, n. 14/R, art.5.
9. Parole inserite con d.p.g.r. 3 marzo 2025, n. 14/R, art. 5.
10. Comma così sostituito con d.p.g.r. 3 marzo 2025, n. 14/R, art. 6.
11. Comma inserito con d.p.g.r. 3 marzo 2025, n. 14/R, art.6.
12. Parole così sostituite con d.p.g.r. 3 marzo 2025, n. 14/R, art.7.
13. Parole abrogate con d.p.g.r. 3 marzo 2025, n. 14/R, art. 8.
14. Parole così sostituite con d.p.g.r. 3 marzo 2025, n. 14/R, art. 8.
15. Comma così sostituito con d.p.g.r. 3 marzo 2025, n. 14/R, art. 9.
16. Parole inserite con d.p.g.r. 3 marzo 2025, n. 14/R, art. 9.
17. Comma così sostituito con d.p.g.r. 3 marzo 2025, n. 14/R, art. 10.
18. Comma abrogato con d.p.g.r. 3 marzo 2025, n. 14/R, art. 10.
19. Comma inserito con d.p.g.r. 3 marzo 2025, n. 14/R, art.11.