



l'abc
dell'amministratore
comunale

Corso di formazione per amministratori neoeletti

IL GOVERNO DEL TERRITORIO NELL'ORDINAMENTO TOSCANO gli strumenti di pianificazione

Arch. Lorenzo Paoli

consulente ANCI / già Dirigente comunale

Firenze / Welcome Center - 8 luglio 2026



governo del territorio

inquadramento costituzionale



Legge Cost. 18.10.2001 n°3

art. 117 Cost.

La potestà legislativa è esercitata dallo Stato e dalle Regioni nel rispetto della Costituzione, nonché dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dagli obblighi internazionali.

Lo Stato ha legislazione esclusiva nelle seguenti materie:

(...)

l) (...) ordinamento civile e penale;

(...)

s) tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali.

Sono materie di legislazione concorrente quelle relative a:

(...) governo del territorio, (...) valorizzazione dei beni culturali e ambientali (...).

Nelle materie di legislazione concorrente spetta alle Regioni la potestà legislativa salvo che per la determinazione dei principi fondamentali, riservata alla legislazione dello Stato.

Legge Cost. 18.10.2001 n°3

art. 117 Cost.

Spetta alle **Regioni** la **potestà legislativa** in riferimento ad ogni materia non espressamente riservata alla legislazione dello Stato. (...)

La **potestà regolamentare** spetta allo **Stato** nelle materie di **legislazione esclusiva**, salva delega alle Regioni.

La potestà regolamentare spetta alle **Regioni** in **ogni altra materia**.

I **Comuni**, le **Province** e le **Città metropolitane** hanno **potestà regolamentare** in ordine alla disciplina dell'organizzazione e delle funzioni loro attribuite.



Corte Costituzionale - Sentenza n. 367/2007

“ (...) Sul territorio gravano più interessi pubblici: quelli concernenti la conservazione ambientale e paesaggistica, la cui cura spetta in via esclusiva allo Stato, e quelli concernenti il governo del territorio e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali (fruizione del territorio), che sono affidati alla competenza concorrente dello Stato e delle Regioni.

La tutela ambientale e paesaggistica, gravando su un bene complesso ed unitario, considerato dalla giurisprudenza costituzionale un valore primario ed assoluto, e rientrando nella competenza esclusiva dello Stato, precede e comunque costituisce un limite alla tutela degli altri interessi pubblici assegnati alla competenza concorrente delle Regioni in materia di governo del territorio e di valorizzazione dei beni culturali ed ambientali.

In sostanza, vengono a trovarsi di fronte due tipi di interessi pubblici diversi: quello alla conservazione del paesaggio, affidato allo Stato, e quello alla fruizione del territorio, affidato alle Regioni.

Si tratta di due tipi di tutela, che ben possono essere coordinati tra loro, ma che debbono necessariamente restare distinti (...)”

L.R. 65/2014

strumenti di pianificazione



L.R. n° 65/2014
Atti di governo del territorio

**STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE**

P.I.T. / P.P.R.

P.T.C. / P.T.C.M.

P.S.

**STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE
URBANISTICA**

Piano Operativo (ex R.U.)

Piani attuativi

L.R. n° 65/2014

Strumenti della pianificazione territoriale

REGIONE



P.I.T. / P.P.R.

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE /
PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

PROVINCE

Città Metropolitana



P.T.C. / P.T.C.M.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO

COMUNI

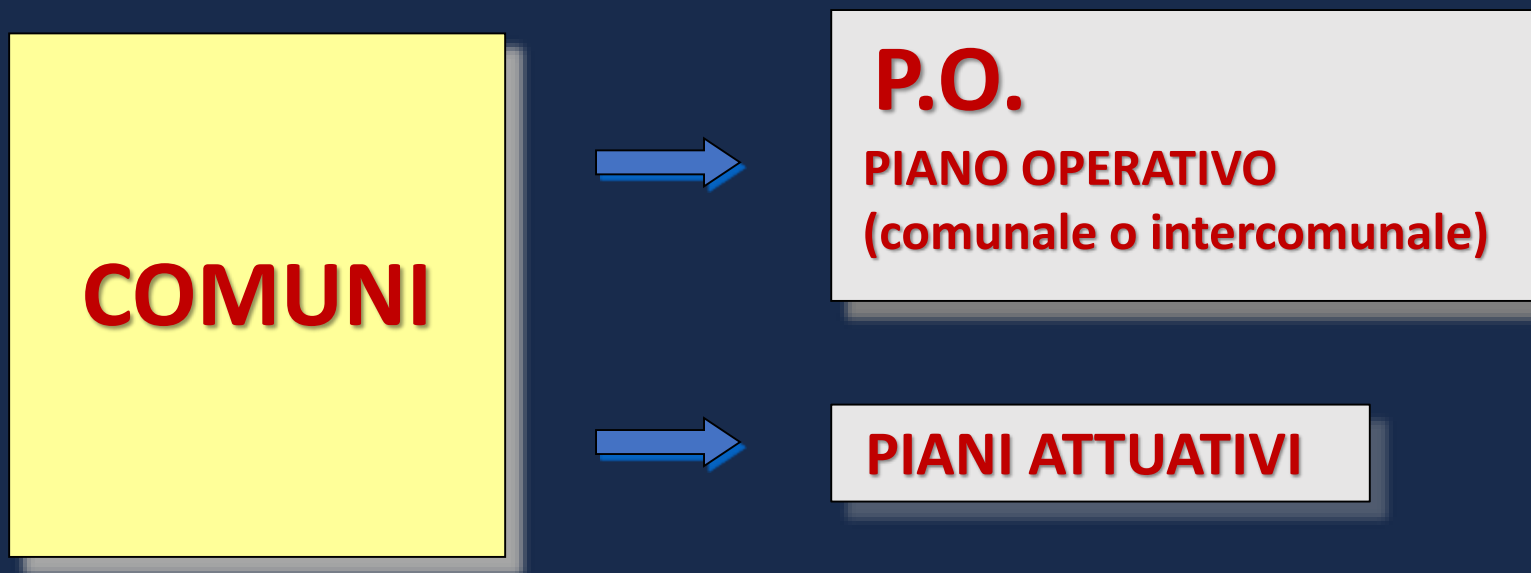


P.S.

PIANO STRUTTURALE
(comunale o intercomunale)

L.R. n° 65/2014

Strumenti della pianificazione urbanistica



P.I.T. / / Piano Paesaggistico Regionale



L.R. n° 65/2014

Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) - contenuti

Il Piano di Indirizzo Territoriale (valido a tempo indeterminato) è lo strumento di pianificazione territoriale della Regione.
E' costituito da:

- statuto del territorio regionale

contenente l'individuazione del patrimonio territoriale regionale e delle "invarianti strutturali", nonché la disciplina che qualifica il PIT come Piano Paesaggistico Regionale ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio)

- parte strategica

linee progettuali per l'assetto territoriale regionale, individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza regionale (porti, aeroporti, infrastrutture, etc.) con relative prescrizioni

Il Piano di Indirizzo Territoriale:

- è valido a tempo indeterminato
- non ha valenza conformativa della disciplina dei suoli , né efficacia diretta
- contiene indirizzi, direttive e prescrizioni, alle quali devono conformarsi le politiche regionali, i piani e i programmi settoriali, gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica (compresa individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza regionale)
- dal 2015 ha anche valenza di Piano Paesaggistico Regionale

BENI PAESAGGISTICI



```
graph LR; A[BENI PAESAGGISTICI] --> B[Porzioni di territorio «di notevole interesse pubblico» vincolate con Decreto Ministeriale]; A --> C[Porzioni di territorio con tutela diretta ex lege (c.d. 'Galasso')  
territori costieri, fasce fluviali, aree montane, parchi e riserve, aree boscate, zone umide etc.];
```

Porzioni di territorio
«di notevole interesse
pubblico»
vincolate con
Decreto Ministeriale

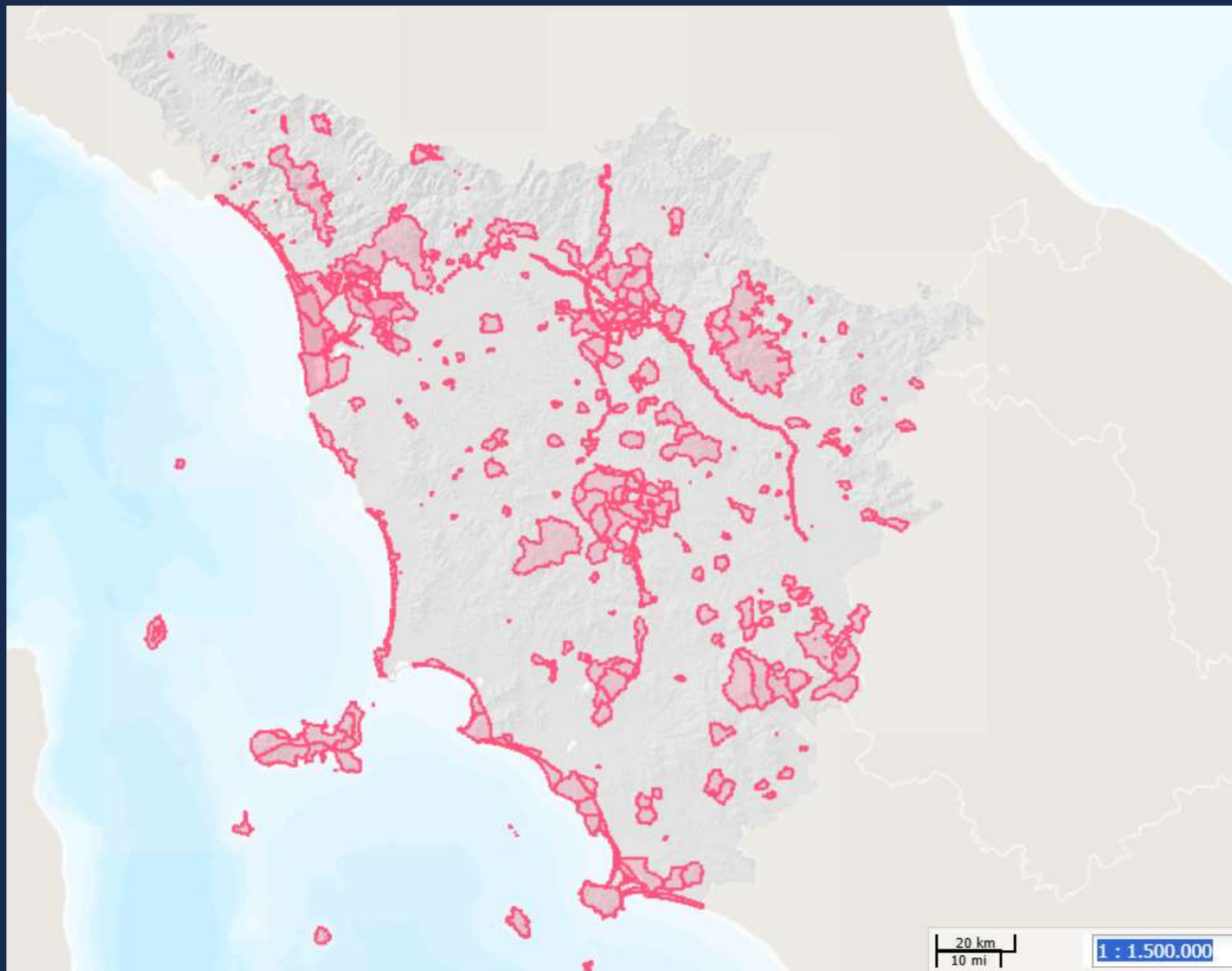
Porzioni di territorio con
tutela diretta *ex lege*
(c.d. 'Galasso')

territori costieri, fasce fluviali,
aree montane, parchi e riserve,
aree boscate, zone umide etc.

[illegible]

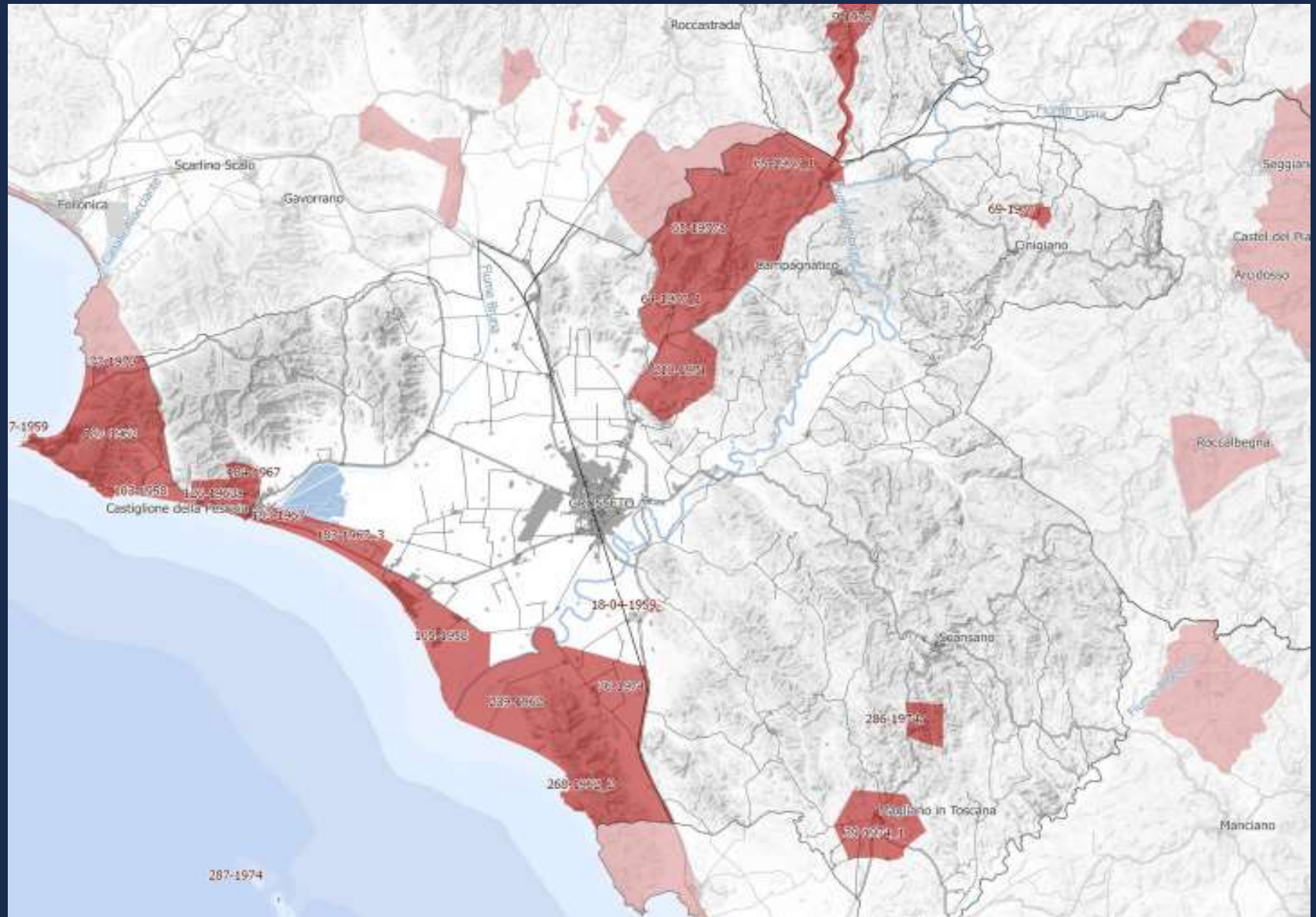
Superficie vincolata 3.854 kmq
16,8% dell'intero territorio regionale

Toscana: immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice)



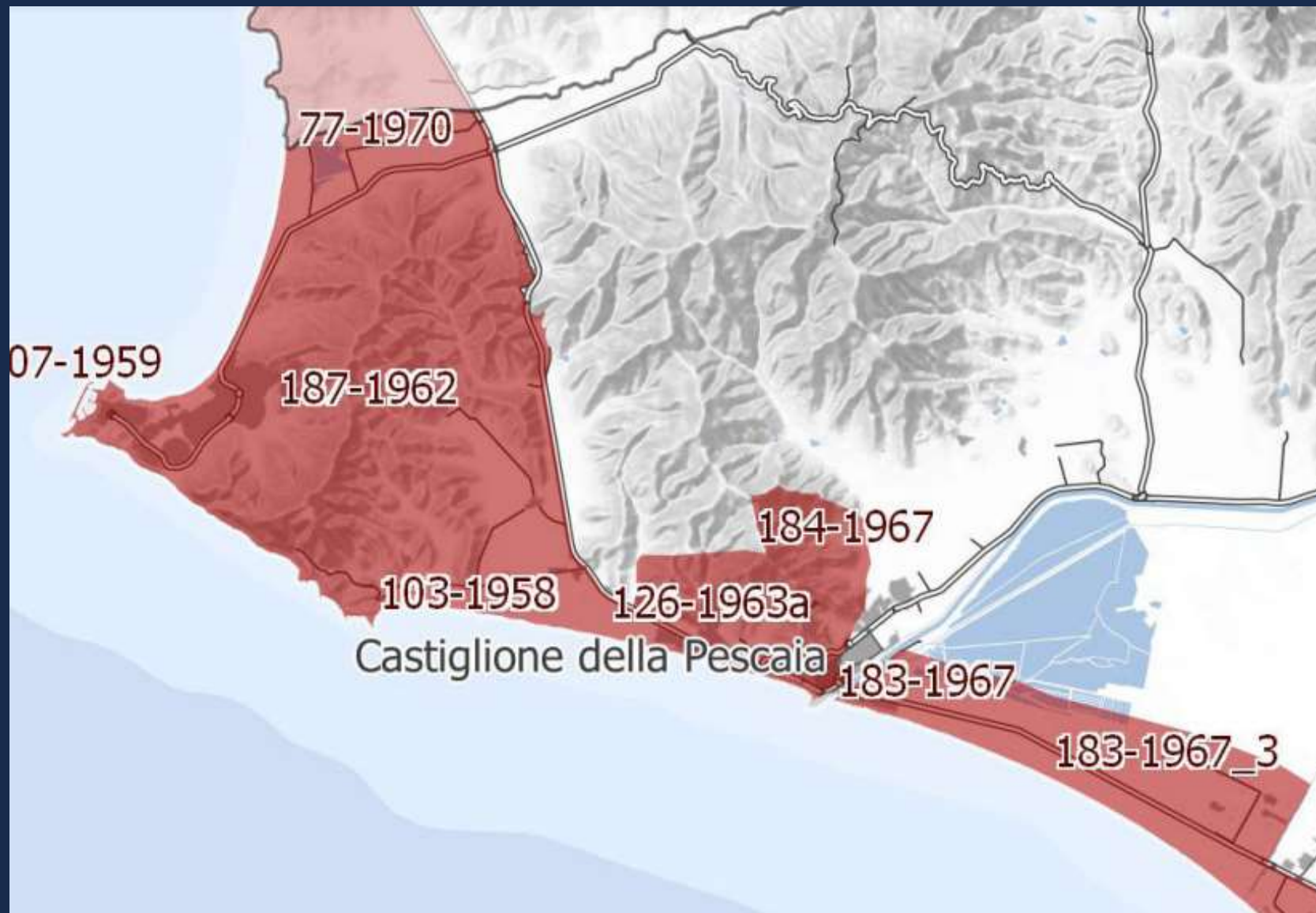
Esempio di immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice)

Ambito 18 PIT-PPR Toscana: Maremma grossetana



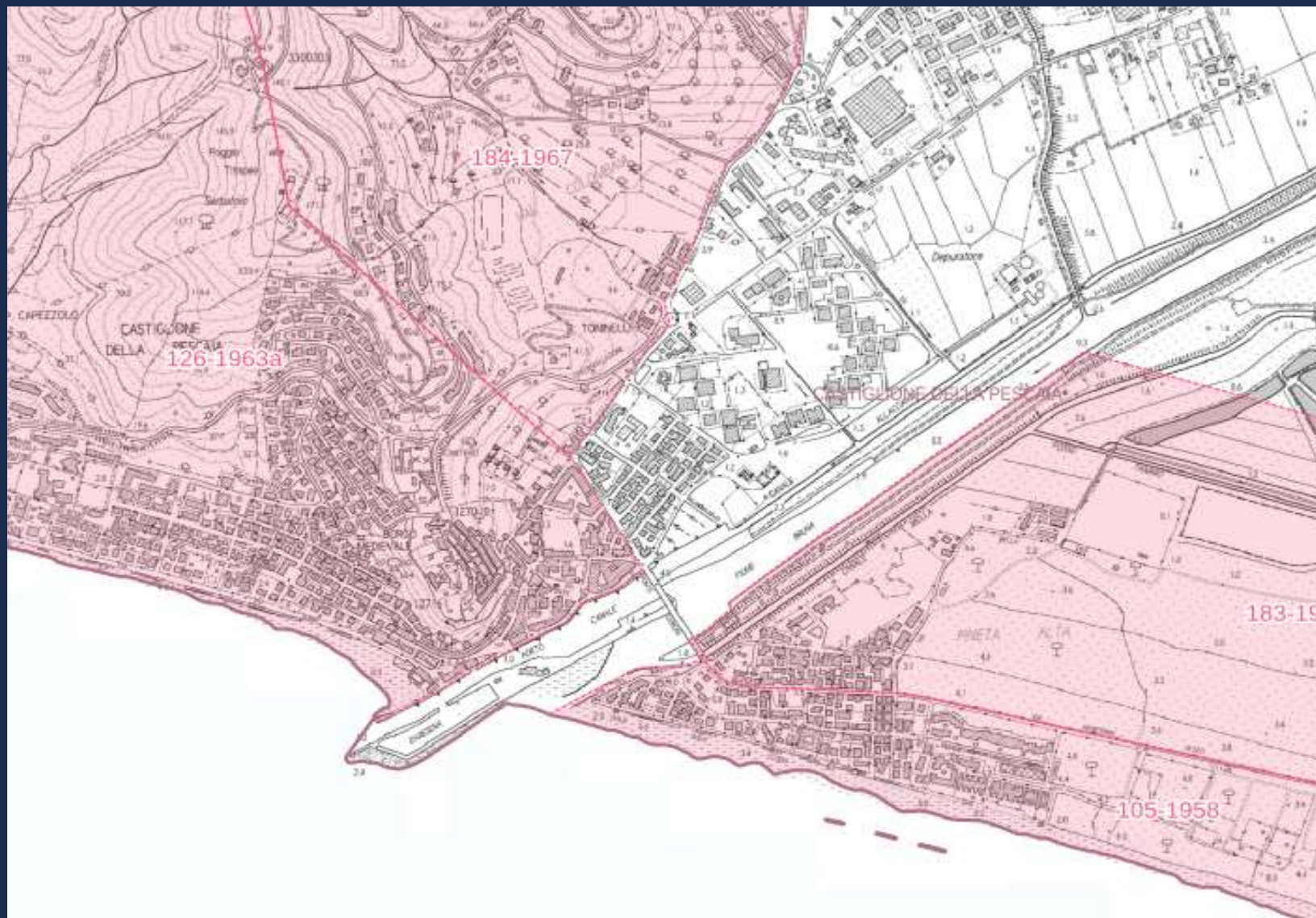
Esempio di immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice)

Ambito 18 PIT-PPR Toscana: Maremma grossetana (particolare)



Esempio di immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice)

Ambito 18 PIT-PPR Toscana: Maremma grossetana (particolare)

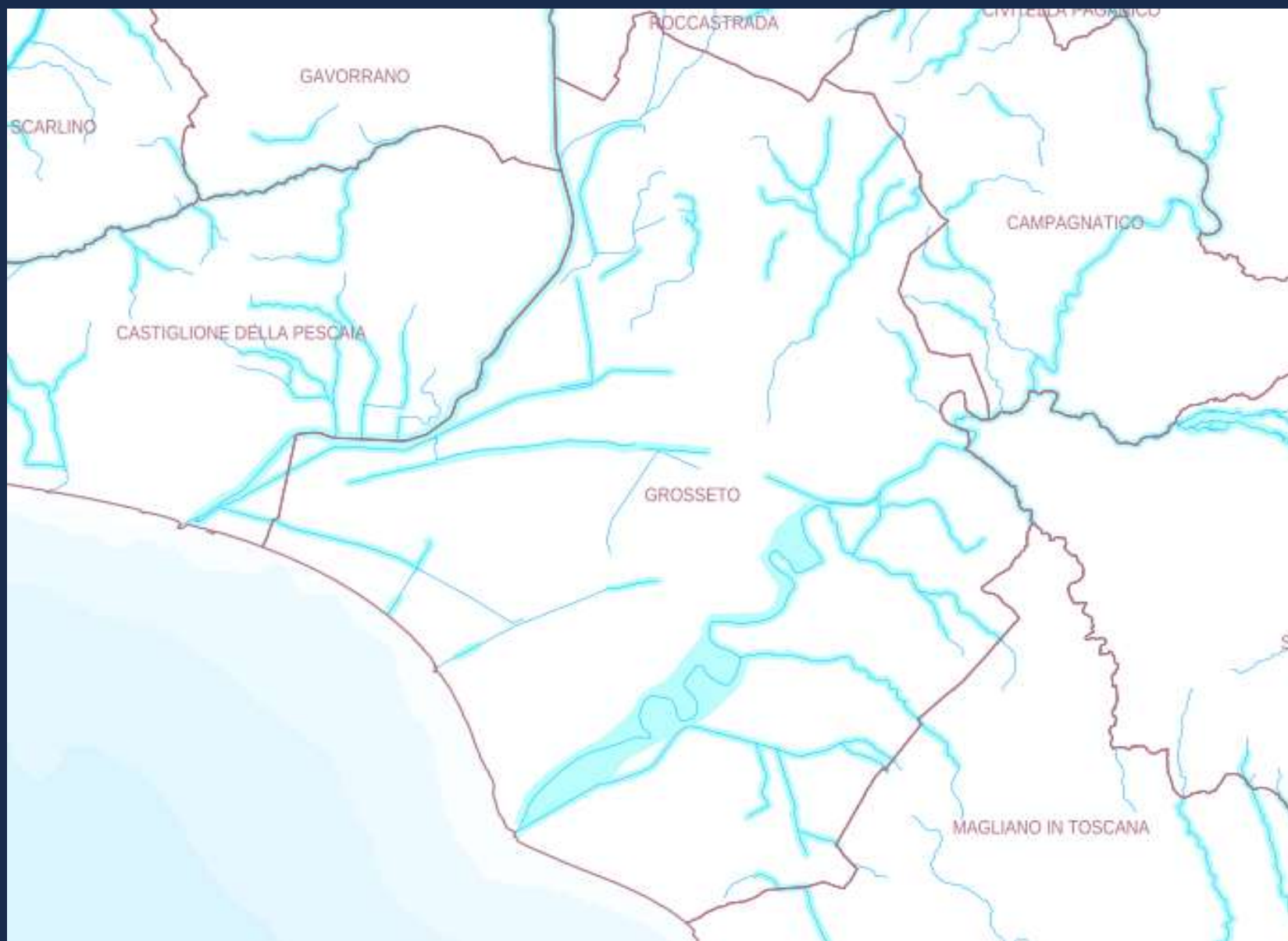




AREE TUTELATE PER LEGGE AI SENSI
DEL D.LGS.42/2004 art. 142 comma 1 lett.c

"I fiumi, itorrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD1775 del 11/12/33, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna"

Superficie vincolata 2.398 kmq
10,4% dell'intero territorio regionale

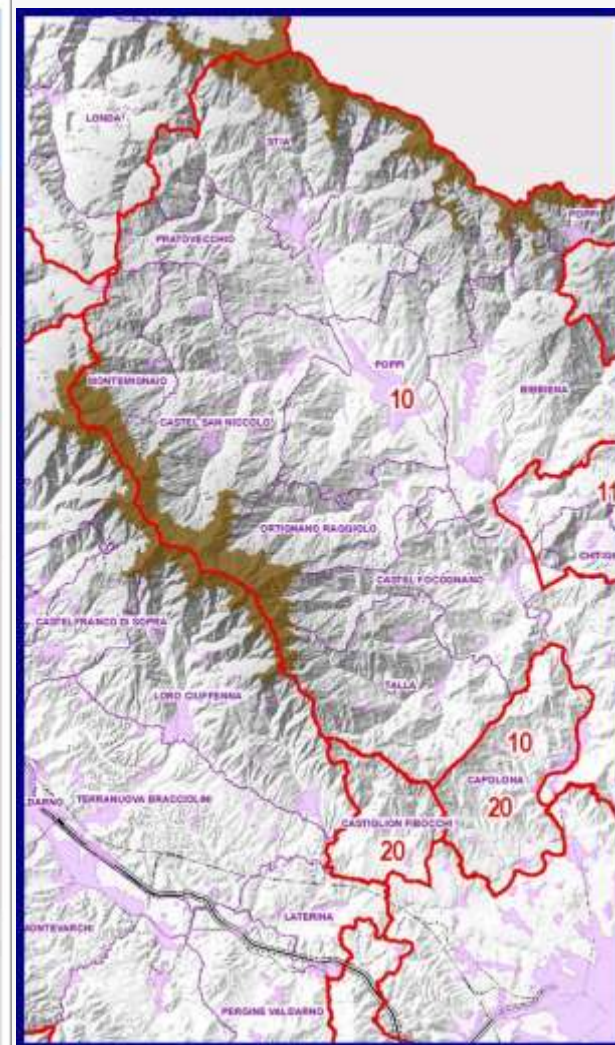
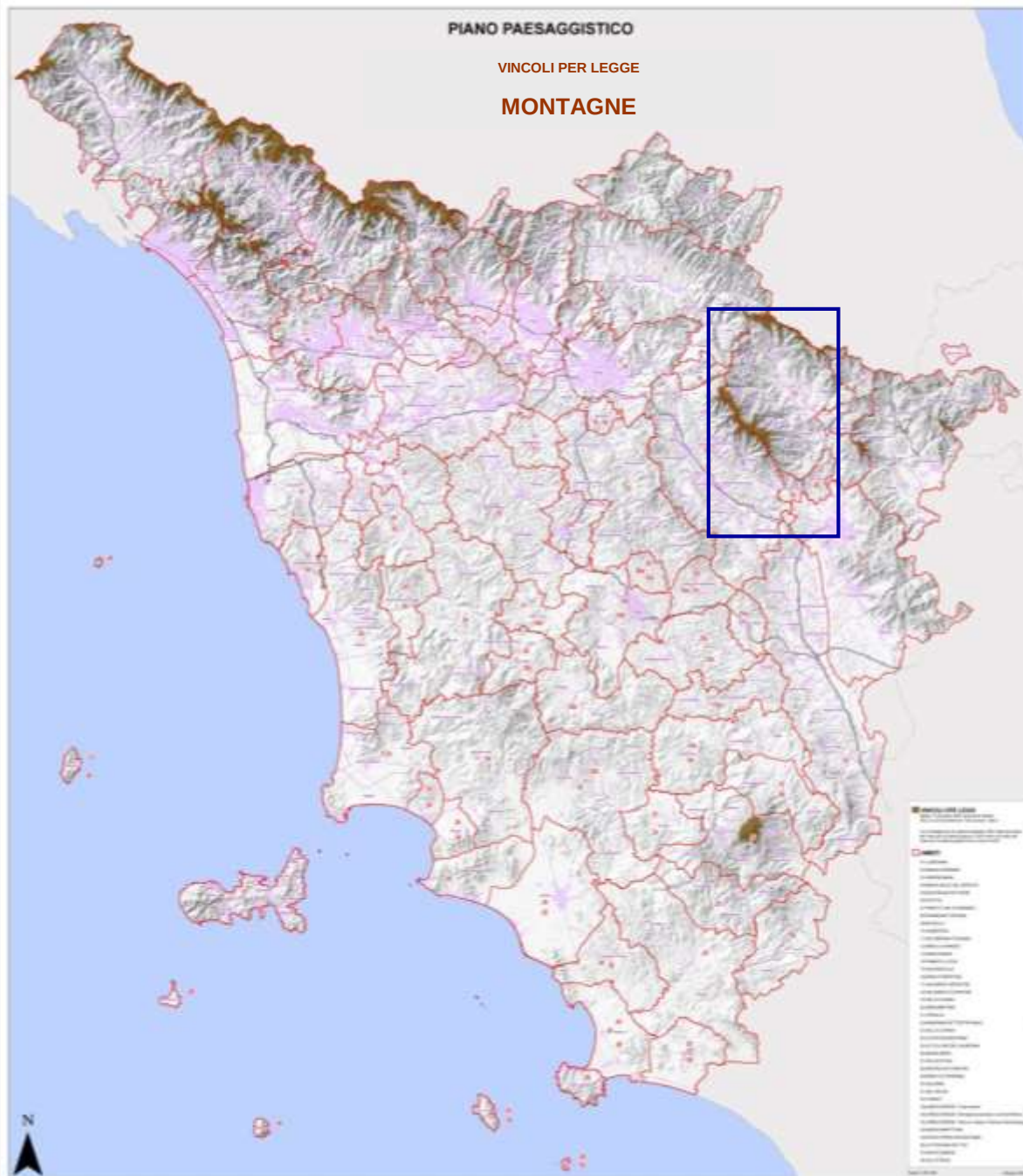


fasce fluviali



fasce fluviali

Ricognizione indicativa aree tutelate per legge



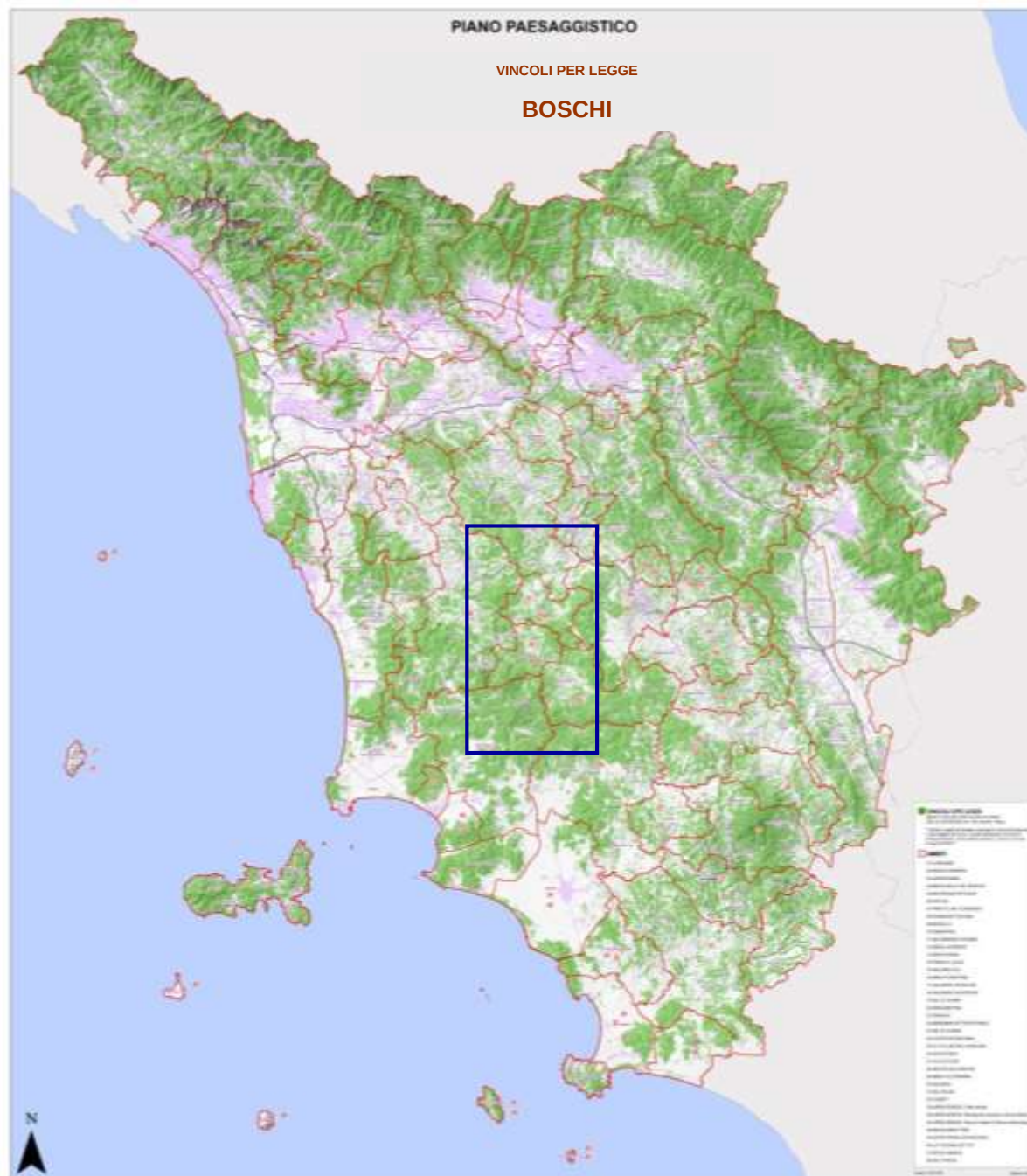
VINCOLI PER LEGGE

AREE TUTELATE PER LEGGE AI SENSI
DEL D.LGS. 42/2004 art. 142 comma 1 lett.d

"Le montagne per la parte eccedente 1600 metri sul livello
del mare per la catena alpina e 1200 metri sul livello del
mare per la catena appenninica e per le isole"

Superficie vincolata 420 kmq
1,8% dell'intero territorio regionale

Ricognizione indicativa aree tutelate per legge

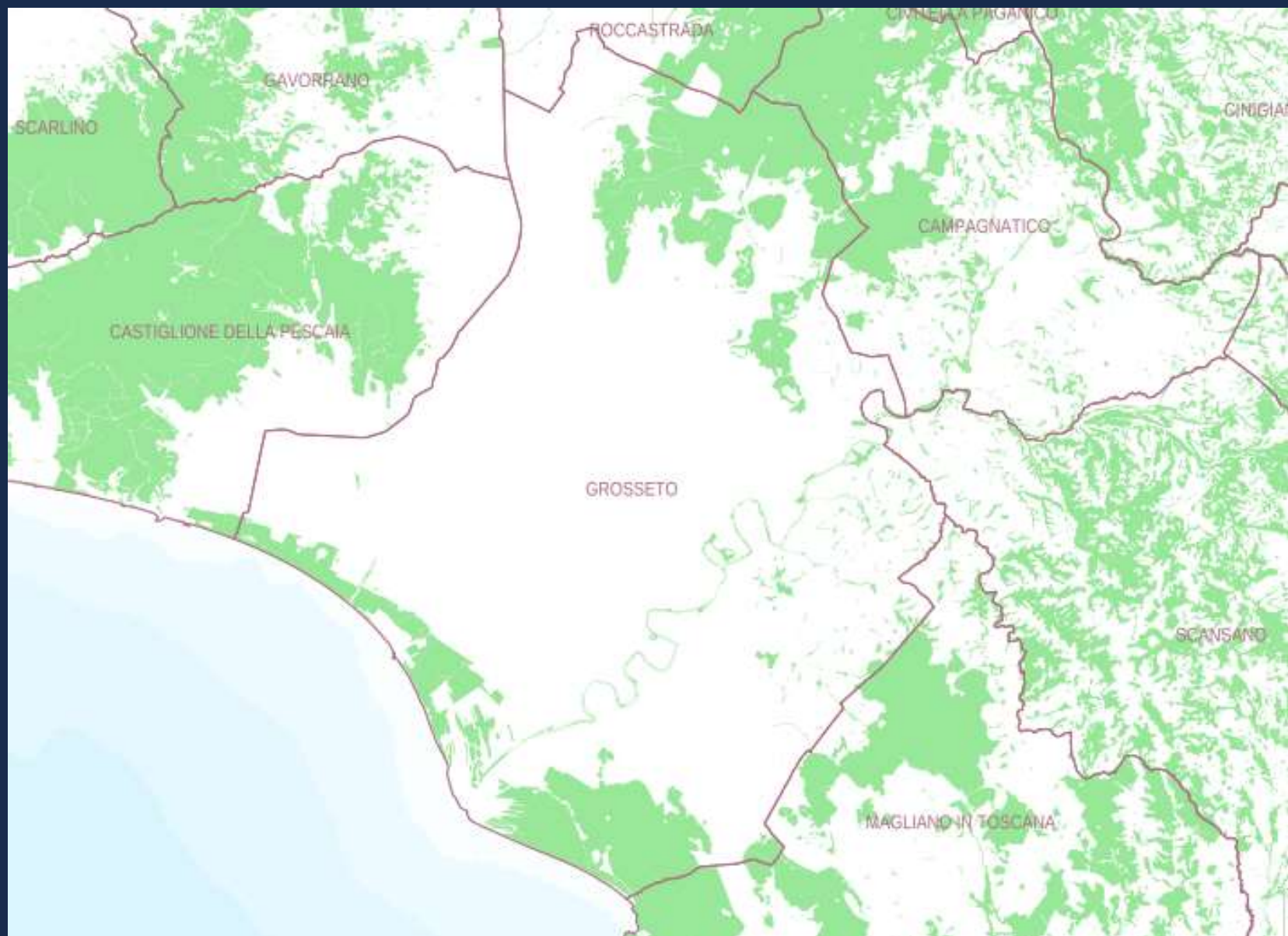


VINCOLI PER LEGGE

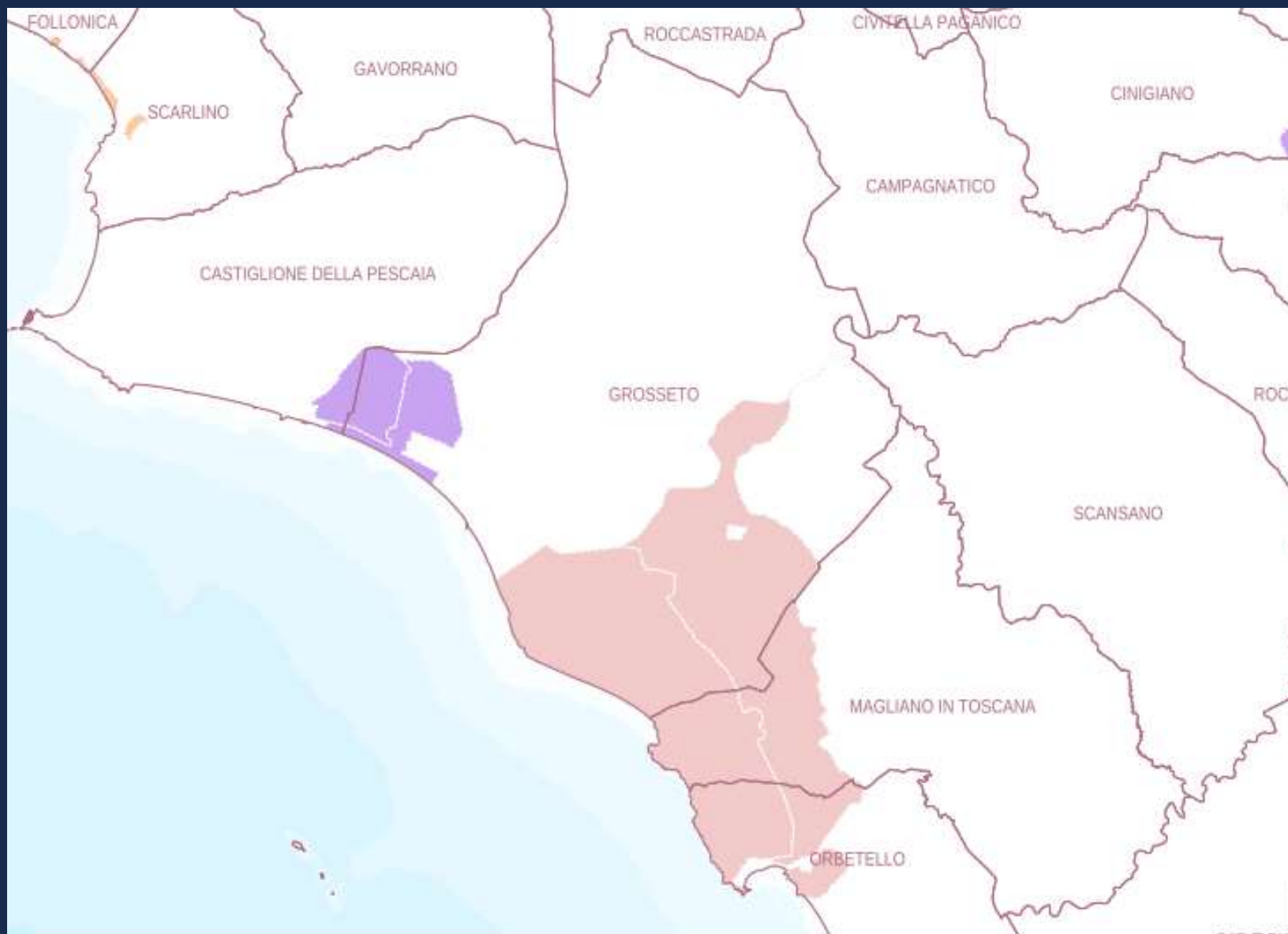
AREE TUTELATE PER LEGGE AI SENSI
DEL D.LGS.42/2004 art. 142 comma 1 lett.g

"I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi
o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di
rimboschimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6 del
D.Lgs.227/2001"

Superficie vincolata **10.702 kmq**
46,5% dell'intero territorio regionale



aree boscate



parchi regionali

Ai sensi del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio le previsioni e prescrizioni del **Piano Paesaggistico Regionale** (parte integrante del PIT), fin dalla sua approvazione (marzo 2015) :

- sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali dei comuni, delle città metropolitane e delle province
- sono **immediatamente prevalenti** sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli **strumenti urbanistici**, e stabiliscono norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento dei medesimi al PPR
- non sono derogabili da parte di piani, programmi e progetti nazionali o regionali di sviluppo economico, e sono altresì prevalenti e vincolanti per gli interventi previsti dalle normative di settore, ivi compresi gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette

P.T.C. / P.T.C.M.



L.R. n° 65/2014

Piano Territoriale di coordinamento - contenuti

Il Piano Territoriale di Coordinamento (valido a tempo indeterminato) strumento di pianificazione e programmazione, anche socio-economica, della Provincia / Città Metropolitana.

E' costituito da:

- quadro conoscitivo

- statuto del territorio provinciale/metropolitano

contenente l'individuazione del patrimonio territoriale provinciale/metropolitano (con particolare riferimento al territorio rurale) e delle "invarianti strutturali"

- parte strategica

linee progettuali e strategie per lo sviluppo del territorio (compresi indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale, alle aree boscate, etc.), individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza provinciale/metropolitano

II Piano Territoriale di Coordinamento:

- è valido a tempo indeterminato
- non ha valenza conformativa della disciplina dei suoli , né efficacia diretta
- coordina le politiche di settore provinciali/metropolitane
- contiene indirizzi, parametri e prescrizioni, ai quali devono conformarsi gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali (compresa individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza provinciale/metropolitana)
- recepisce e dettaglia gli indirizzi e le direttive del PIT/Piano Paesaggistico Regionale

piano strutturale



L.R. n° 65/2014

Piano Strutturale - contenuti

Il Piano Strutturale (valido a tempo indeterminato)
è costituito da:

- quadro conoscitivo
- statuto del territorio

è la “carta costituzionale” del territorio comunale, contenente
l’individuazione del patrimonio territoriale e delle “invarianti strutturali”
Contiene anche “l’adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT”

- strategie di sviluppo sostenibile del territorio

strategie di tutela, valorizzazione, riqualificazione, trasformazione, che
delineano a tempo indeterminato le traiettorie di sviluppo sostenibile del
territorio comunale

Il piano strutturale:

- è valido a tempo indeterminato
- non ha valenza conformativa della disciplina dei suoli né efficacia diretta (ad eccezione dell'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato e delle salvaguardie)
- ha valenza prescrittiva solo nei confronti del Piano Operativo e degli atti di governo del territorio comunali
- ha dimensionamenti massimi utilizzabili nel tempo (da non esaurire con il primo Piano Operativo)

... quindi

- non è *“il vecchio PRG con un nuovo nome”*

L.R. 65/2014

Titolo I- Disposizioni generali

Art. 4 - Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato

(...)

2. 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 del territorio urbanizzato**, fermo restando quanto previsto dal titolo IV, capo III.

3. Il **territorio urbanizzato** è costituito dai **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 ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria**.

(...)

L.R. 65/2014

Titolo I- Disposizioni generali

Art. 4 - Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato

(...)

4. 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.

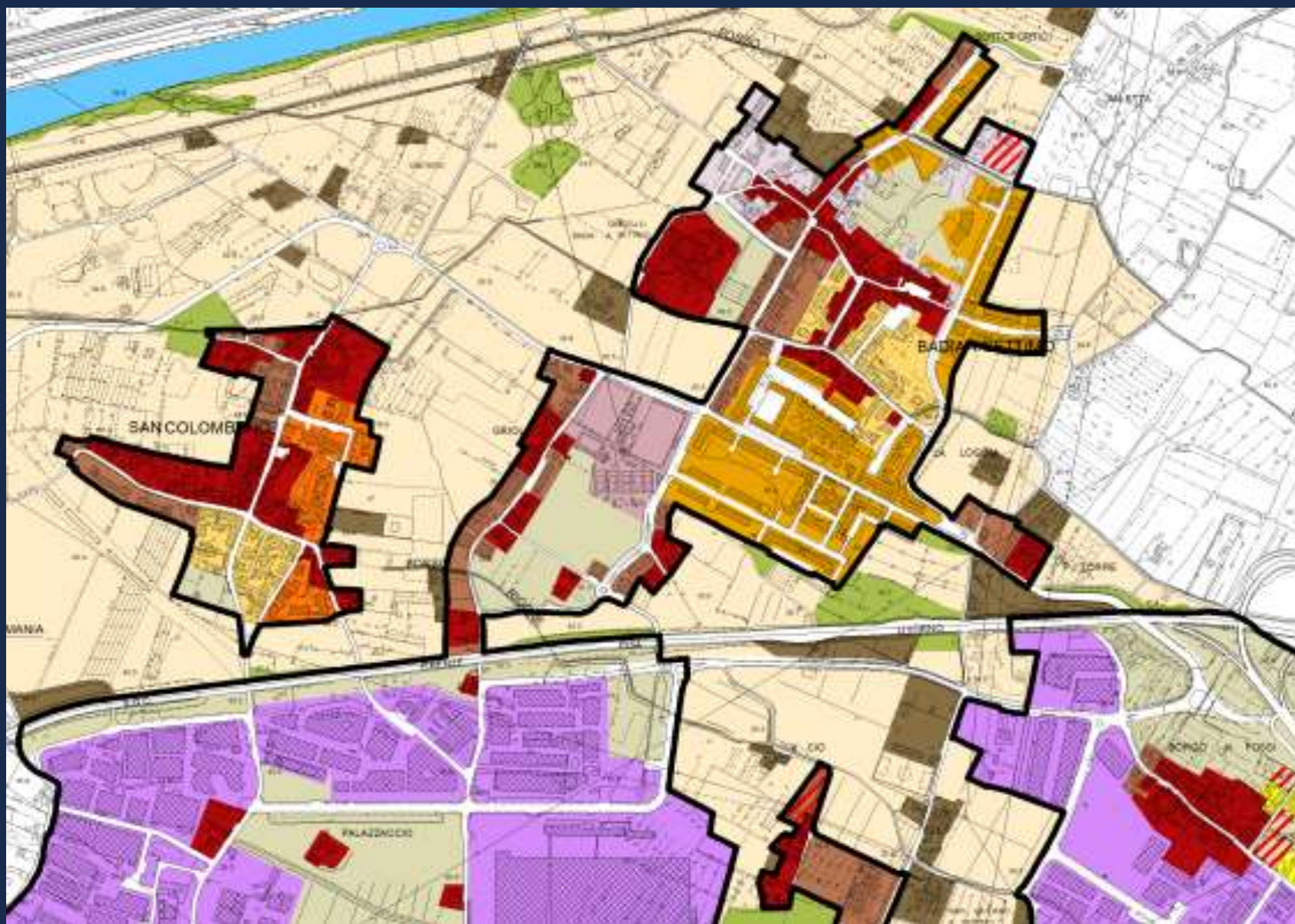
5. Non costituiscono **territorio urbanizzato**:

- a) le aree rurali intercluse (...);
- b) l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza.

(...)

7. 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'articolo 25 [conferenza di copianificazione, n.d.r.],** al fine di verificarne la sostenibilità per ambiti sovracomunali.

(...)



Regolamento (D.P.G.R. 05.07.2017 n° 32/R)

Capo II – Contenuti degli strumenti di pianificazione comunale

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 *[Unità Territoriali Omogenee Elementari, n.d.r.]* 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 e dalle nuove funzioni**, intesi come nuova edificazione e come interventi di trasformazione urbana sul patrimonio edilizio esistente da realizzarsi attraverso **piani attuativi** e interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'articolo 125 della l.r. 65/2014.

(...)

Regolamento (D.P.G.R. 05.07.2017 n° 32/R)

Capo II – Contenuti degli strumenti di pianificazione comunale

Art. 6 - Parametri per il dimensionamento

1. Ai fini di una omogenea elaborazione dei piani strutturali, la definizione delle dimensioni massime sostenibili è compiuta (...) 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.

(...)

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.

piano operativo



Piano Operativo

ripartizione generale

Il P.O. disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale.

Esso si compone di due parti:

- a) disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
[valida a tempo indeterminato]
- b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi,
infrastrutturali ed edilizi del territorio. *[valida per 5 anni]*

(il quadro conoscitivo del P.O. costituisce integrazione e approfondimento di quello contenuto nel P.S.)

Al contrario del Piano Strutturale, il Piano Operativo ha valenza **conformativa** della disciplina dei suoli e degli immobili, incidendo sul diritto di proprietà

Piano Operativo

disciplina di gestione degli insediamenti esistenti

[valida a tempo indeterminato]

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti individua e definisce (tra l'altro):

- le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici di valore storico, architettonico o testimoniale
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato
- la disciplina del territorio rurale
- la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni
- le zone connotate da condizioni di degrado





Piano Operativo

disciplina delle trasformazioni

La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contiene:

- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante piani attuativi
- i progetti unitari convenzionati
- gli interventi di rigenerazione urbana
- le previsioni di edilizia residenziale sociale
- le aree destinate a opere di urbanizzazione e standard urbanistici, comprese le porzioni di terreno sottoposte a vincolo espropriativo
- le eventuali previsioni da attuarsi mediante perequazione urbanistica
- la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi



Piano Operativo

disciplina delle trasformazioni

Le previsioni contenute nella disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.

Piano Operativo / scadenza quinquennale

Nei casi in cui il Piano Operativo preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di tali previsioni si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

Regolamento (D.P.G.R. 05.07.2017 n° 32/R)

Capo II – Contenuti degli strumenti di pianificazione comunale

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

(...)

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

(...)

Regolamento (D.P.G.R. 05.07.2017 n° 32/R)

Capo II – Contenuti degli strumenti di pianificazione comunale

Art. 6 - Parametri per il dimensionamento

(...)

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.

piani attuativi e progetti unitari convenzionati



Strumenti attuativi / tipologie

Piani particolareggiati



- iniziativa pubblica

Piani di lottizzazione



- iniziativa privata

Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)



- iniziativa pubblica

Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)



- iniziativa pubblica

Piani di Recupero



- iniziativa pubblica

- iniziativa privata

Programmi complessi di riqualificazione insediativa



- iniziativa pubblica

- iniziativa privata

I piani attuativi:

- non sono “*permessi di costruire più complicati*”, bensì strumenti urbanistici di dettaglio
- interessano ambiti territoriali individuati (e in genere perimetrati) dal Piano Operativo per i quali è necessario un più elevato controllo della qualità progettuale e un regime di convenzionamento
- possono essere di iniziativa pubblica o privata (ma sono comunque strumenti pubblici comunali)
- hanno durata predeterminata (in genere 10 anni)



I progetti unitari convenzionati:

- sono un istituto 'intermedio' semplificato previsto dall'art. 121 della L.R. 65/2014
- riguardano previsioni urbanistiche, da attuare in aree già urbanizzate, che non presentano caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, ma richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento
- sono approvati dal Comune con un unico atto deliberativo, non essendo prevista la fase delle osservazioni



AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 04d* VIA RIALDOLI / AREA ex ENEL		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per riconversione attrezzature pubbliche UTOE n° 4
RICONVERSIONE FUNZIONALE DI COMPLESSO SPECIALISTICO		residenza: mq 2.200 SE
DESCRIZIONE	Complesso specialistico sito in Via Rialdoli, prospiciente sul lato nord sul giardino pubblico fronteggiante la scuola materna "Tutti". Originariamente destinato ad uffici, magazzini e deposito automobili di ENEL, poi utilizzato per alcuni anni come sede distaccata di uffici comunali, il complesso è attualmente di proprietà privata. Non sussistono allo stato attuale esigenze di ulteriore utilizzo pubblico.	
FINALITÀ	L'intervento persegue le seguenti finalità: - riconversione funzionale dell'immobile e del nesso di pertinenza; - integrazione degli assetti ineditivi mediante realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale ben inserito nel tessuto urbano delle aree centrali della città.	
SUPERFICIE TERRITORIALE	SF = mq 2.200 circa	
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - volume edificabile (VE) massimo in ricostruzione pari al volume edificato (VE) legittimo esistente alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico (23.02.2012) incrementato del 10%; - indice di copertura (IC): max 40%. Ovè non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, il volume edificato (VE) legittimo esistente alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico è determinato mediante perizia giurata. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza; - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di comando); - (limitatamente al piano terreno del nuovo edificio o complesso edificio derivante dall'intervento): esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), attività artigianali di servizio alla residenza.	
DISPOSIZIONI GENERALI	E' consentita - previa demolizione delle consistenze edilizie presenti nel lotto - la realizzazione di un nuovo edificio o complesso edificio qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento, nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda. L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione del tessuto ineditivo nelle aree centrali della città ed alla qualificazione dell'adiacente giardino pubblico. L'intervento comprende almeno n. 3 alloggi con superficie utile (SU) pari o superiore a mq 90, per i quali è garantito il diritto di prelazione all'acquisto per personale delle forze dell'ordine in servizio sul territorio comunale di Scandicci. Copia del relativo avviso è trasmessa per opportuna conoscenza all'Amministrazione Comunale. La progettazione dei nuovi edifici tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, spaziali ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.	

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	L'intervento di riconversione funzionale del complesso specialistico ad uso pubblico con introduzione di destinazioni d'uso di carattere privato comporta - indipendentemente dalle categorie di intervento urbanistico-edilizio previste dal progetto - la correposizione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per costo di costruzione dovuti per gli interventi di nuova edificazione.
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di pattuire con il soggetto attuatore la progettazione e/o l'esecuzione contestuale di interventi di interesse pubblico in adiacenza o in prossimità dell'area di riqualificazione. In tal caso nella relativa convenzione sono recepite le specifiche indicazioni e/o prescrizioni dettate dai competenti uffici comunali. Restano ferme in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione. Tra i possibili interventi di interesse pubblico si segnalano: - riqualificazione complessiva dell'adiacente giardino pubblico posto su Via Rialdoli, comprensiva dell'impianto di pubblica illuminazione.
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11. Per gli eventuali esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) o attività artigianali di servizio alla residenza previsti dall'intervento devono essere repartite le dotazioni di parcheggio aggiuntive previste dall'art. 12.
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1969. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato "B" alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. L'intervento dovrà in particolare concorre alla qualificazione del sistema ineditivo, assicurare una elevata qualità architettonica e connotarsi come progetto rispondente a criteri di integrazione paesaggistica.
COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale. Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 49)
DISCIPLINE SPECIALI	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di riqualificazione di cui trattasi ricade un complesso edilizio identificato con la sigla IP, come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.





competenze degli organi comunali



D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali

TITOLO III - ORGANI

Capo I - Organi di governo del comune e della provincia

Art. 42 - Attribuzioni dei consigli

1. Il **consiglio** è l'organo di indirizzo e di controllo politico - amministrativo.
2. Il **consiglio** ha **competenza** limitatamente ai seguenti atti fondamentali:
 - a) (...);
 - b) programmi, relazioni previsionali e programmatiche, piani finanziari, programmi triennali e elenco annuale dei lavori pubblici, bilanci annuali e pluriennali e relative variazioni, rendiconto, **piani territoriali ed urbanistici**, **programmi annuali e pluriennali per la loro attuazione, eventuali deroghe ad essi**, pareri da rendere per dette materie;
 - (...)

D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali

TITOLO III - ORGANI

Capo I - Organi di governo del comune e della provincia

Art. 48 - Competenze delle giunte

1. (...)

2. La **giunta** **compie tutti gli atti rientranti** ai sensi dell'articolo 107, commi 1 e 2, **nelle funzioni degli organi di governo, che non siano riservati dalla legge al consiglio** e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo statuto, del sindaco o del presidente della provincia o degli organi di decentramento; collabora con il sindaco e con il presidente della provincia nell'attuazione degli indirizzi generali del consiglio; riferisce annualmente al consiglio sulla propria attività e svolge attività propositive e di impulso nei confronti dello stesso.

Legge n. 106/2011

Conversione del D.L. 70/2011 (c.d. 'Decreto Sviluppo')

Art. 5 - Costruzioni private

(...)

13. Nelle **Regioni a statuto ordinario**, oltre a quanto previsto nei commi precedenti, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, e **sino all'entrata in vigore della normativa regionale** *[mai recepita questa disposizione dalla normativa toscana, n.d.r.]*, si applicano, altresì, le seguenti disposizioni:

a) è ammesso il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 14 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;

b) i **piani attuativi**, come denominati dalla legislazione regionale, **conformi allo strumento urbanistico generale** vigente, **sono approvati dalla giunta comunale**.

l'abc
dell'amministratore
comunale
Corso di formazione per amministratori neoeletti

... grazie per l'attenzione !

Arch. Lorenzo Paoli