

“1. Qualora sia accertata l'esecuzione di opere da parte di soggetti diversi da quelli aventi titolo su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, in assenza di concessione ad edificare o di denuncia di inizio dell'attività limitatamente ai casi di cui alla lettera a) del comma 1 e della lettera d) del comma 2 dell'articolo 4, ovvero in totale o parziale difformità dalle medesime, l'autorità comunale competente ordina, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.”.

Art. 35

(Sostituzione dell'articolo 39 della l.r. 52/1999)

1. L'articolo 39 della l.r. 52/1999 è sostituito dal seguente:

“Art.39

(Varianti in corso d'opera)

1. Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazione di varianti, purché sussistano tutte le condizioni di cui all'articolo 7, comma 10, lettere a), b), c).

2. Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'articolo 4, comma 2, lettera c).”.

Art. 36

(Sostituzione dell'articolo 41 della l.r. 52/1999)

1. L'articolo 41 della l.r. 52/1999 è sostituito dal seguente:

“Art.41

(Unificazione delle definizioni)

1. La Giunta regionale, con apposito regolamento, previa comunicazione alle commissioni consiliari competenti, determina i criteri per definire, con i regolamenti edilizi, i parametri urbanistici ed edilizi da applicarsi negli strumenti urbanistici e specifica le definizioni di cui agli articoli 3 e 4, nonché i parametri di cui al comma 1 dell'articolo 19.

2. I comuni provvedono ad adeguare i propri regolamenti edilizi al regolamento regionale entro sei mesi dalla pubblicazione delle stesse sul Bollettino ufficiale della Regione. Decorso inutilmente tale termine, le definizioni contenute nel regolamento regionale sostituiscono le difformi definizioni dei regolamenti edilizi.

3. Le definizioni dei regolamenti edilizi adeguati ai sensi del comma 2, o quelle contenute nel regolamento regionale in caso di mancato adeguamento, sostituiscono le difformi definizioni eventualmente contenute nelle norme tec-

niche di attuazione degli strumenti urbanistici comunali.”.

Art. 37

(Norme transitorie)

1. Qualora l'annullamento di cui all'articolo 35 della l.r. 52/1999 sia stato disposto prima dell'entrata in vigore della presente legge ed a questo abbiano fatto seguito dei provvedimenti ripristinatori o sanzionatori non ancora eseguiti, ovvero ancora impugnabili o nei cui confronti pende impugnazione, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 35 medesimo nel testo modificato dalla presente legge, previo, se necessario, ritiro degli atti già adottati.

2. Alle richieste di concessione, autorizzazione edilizia e denunce di inizio dell'attività presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge si applicano le norme vigenti al momento della presentazione. Resta salva la facoltà degli interessati di presentare una nuova domanda o denuncia di inizio dell'attività conforme alle disposizioni della presente legge.

Art. 38

(Abrogazioni)

1. Gli articoli 9 e 10 della legge regionale 23 maggio 1994, n. 39 (Disposizioni regionali per l'attuazione della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in materia di mutamento di destinazione d'uso degli immobili) sono abrogati.

Articolo 39

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione toscana. Fino a tale data continuano ad applicarsi le disposizioni contenute nella l.r. 52/1999, come modificata da ultimo dalla legge regionale 2 aprile 2002, n. 13.

La presente legge è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Toscana.

PASSALEVA

(designato con D.P.G.R. n. 132 del 22.5.2000)
Firenze, 5 agosto 2003

La presente legge è stata approvata dal Consiglio Regionale nella seduta del 29.07.2003.

Testo aggiornato legge regionale 23 maggio 1994, n. 39

Disposizioni regionali per l'attuazione della legge 28 febbraio 1985, n. 47 in materia di [variazioni essenziali e di]⁽⁷⁾ mutamento di destinazione d'uso degli immobili⁽¹⁾

aggiornato con:

- legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5 (Norme per il governo del territorio)⁽²⁾;

- legge regionale 14 ottobre 1999, n. 52 (Norme sulle concessioni, le autorizzazioni e le denunce d'inizio delle attività edilizie - Disciplina dei controlli nelle zone soggette al rischio sismico - Disciplina del contributo di concessione - Sanzioni e vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia - Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 23 maggio 1994, n. 39 e modifica della legge regionale 17 ottobre 1983, n. 69)⁽³⁾;

- legge regionale 5 agosto 2003, n. 43 (Modifiche e integrazioni alla legge regionale 14 ottobre 1999, n. 52 "Norme sulle concessioni, le autorizzazioni e le denunce d'inizio delle attività edilizie - Disciplina dei controlli nelle zone soggette al rischio sismico - Disciplina del contributo di concessione - Sanzioni e vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia - Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 23 maggio 1994, n. 39 e modifica della legge regionale 17 ottobre 1983, n. 69")⁽⁴⁾.

AVVERTENZA

Il testo aggiornato qui pubblicato è stato redatto a cura degli uffici del Consiglio regionale⁽⁵⁾, al solo fine di facilitare la lettura. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi qui riportati. Le modifiche sono stampate con caratteri corsivi e con le note ne è specificata la fonte.

Art. 1

Oggetto e finalità della legge

1. *La presente legge definisce i criteri, le modalità e gli strumenti attraverso i quali il comune individua quali mutamenti, connessi e non connessi a trasformazioni fisiche, delle destinazioni d'uso degli immobili o di parti di essi siano subordinati alla denuncia d'inizio di attività o ad autorizzazione del comune stesso, giuste le disposizioni dell'articolo 25, quarto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) e successive modifiche.*⁽⁸⁾

2. Con la presente legge la Regione persegue il riordino e la riqualificazione funzionale delle strutture insediative e dei relativi tessuti residenziali, direzionali, misti e produttivi, nonché la riduzione della congestione, dei fenomeni di pendolarismo e del degrado funzionale nelle aree urbane ed in particolare dei centri storici dei comuni maggiori. Tale azione si esplica attraverso il controllo esercitato con la pianificazione urbanistica comunale, basata sulla conoscenza storica e statistica del territorio, nonché

sulla valutazione delle compatibilità ambientali e funzionali e collegata con il reperimento delle risorse occorrenti per realizzare gli interventi necessari alla riqualificazione insediativa.

Art. 2 ⁽⁹⁾

Determinazione delle variazioni essenziali

Abrogato

Art.3

Disciplina delle destinazioni d'uso degli immobili

1. I comuni possono disciplinare le modificazioni, i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni inedificati, mediante il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 5.

2. *Con tale disciplina i comuni individuano aree determinate e specifiche fattispecie nelle quali chiunque intenda mutare le destinazioni d'uso degli immobili, anche in assenza di opere edilizie, è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione o alla denuncia di inizio dell'attività, ai sensi dell'articolo 8 della presente legge come modificata dalla legge regionale 52/1999 (Norme sulle concessioni, le autorizzazioni e le denunce d'inizio delle attività edilizie - disciplina dei controlli nelle zone soggette al rischio sismico - disciplina del contributo di concessione - sanzioni e vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia - modifiche e integrazioni alla legge regionale 23 maggio 1994, n. 39 e modifica della legge regionale 17 ottobre 1983, n. 69).*⁽¹⁰⁾

Art. 4

Mutamenti di destinazioni d'uso

1. Ai fini della presente legge sono comunque considerati mutamenti delle destinazioni d'uso, i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale;
- d) turistico-ricettive;
- e) direzionali;
- f) pubbliche o di interesse pubblico;
- g) agricola e attività ad essa connesse;
- h) a parcheggio;
- i) verde privato.

2. Il comune potrà altresì definire, nell'ambito delle categorie sopra indicate, ulteriori articolazioni, il passaggio dall'una all'altra delle quali viene considerato mutamento della destinazione d'uso.

3. Si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 metri quadrati, anche con più interventi suc-

cessivi.

4. La destinazione d'uso in atto ai fini della presente legge si presume quella risultante da atti pubblici o da atti comunque in possesso della pubblica amministrazione aventi data non successiva all'entrata in vigore della disciplina comunale di cui all'articolo 3, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale alla data di entrata in vigore della disciplina stessa, risultante anche dalle istanze presentate dai proprietari.

5. Nei comuni obbligati alla formazione del piano urbano del traffico in base all'articolo 36 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree, destinati a parcheggio, non è consentito a meno che il programma urbano del traffico stesso non ne dimostri l'ammissibilità, fermo restando quanto stabilito dall'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

Art. 5

Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Per definire la disciplina di cui all'articolo 3 i comuni approvano quale piano attuativo dello strumento urbanistico generale il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni con riferimento alle aree ed alle fattispecie per le quali è necessario provvedere al riequilibrio, al riordino ed alla riqualificazione funzionale del territorio.

2. Il piano di cui al 1° comma è costituito dai seguenti elaborati:

a) cartografia contenente l'individuazione delle aree soggette alla disciplina del piano, nonché la suddivisione del territorio considerato in ambiti organici, indipendenti dalla suddivisione in zone omogenee di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, costituenti unità minime di intervento per riqualificare gli insediamenti esistenti; tali unità minime di intervento nelle aree urbane non devono essere superiori ai 50 ettari di superficie per consentire un controllo della distribuzione delle funzioni di interesse collettivo e di servizio ai residenti;

b) tabelle riferite a ciascun ambito perimettrato nella cartografia di cui alla precedente lettera a) che definiscano, in relazione alla collocazione territoriale ed all'accessibilità dell'area, alle dotazioni infrastrutturali e di servizi in atto e previste dagli strumenti urbanistici e dai programmi pluriennali di attuazione, nonché ai caratteri morfologici ed ambientali degli stessi:

b.a) l'individuazione delle funzioni ammissibili e delle funzioni non ammesse;

b.b) l'individuazione delle quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità;

c) eventuale tabella contenente l'indicazione dei mutamenti di destinazione comunque soggetti ad autorizzazione su tutto il territorio comunale;

d) eventuale cartografia, in scala non inferiore a 1:2000 per le aree urbanizzate, contenente l'individuazione all'interno delle zone omogenee di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, delle funzioni ammissibili e delle funzioni non ammesse in riferimento a complessi immobiliari, a singoli immobili o a parti di essi;

e) normativa tecnica di attuazione che definisca le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti degli ambiti considerati;

f) relazione storico-illustrativa contenente il censimento delle funzioni in atto;

g) tabelle per la determinazione del contributo di cui all'articolo 8.

3. *Il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni ha validità da tre a cinque anni, secondo quanto stabilito dal comune stesso, e può essere soggetto ad eventuale verifica annuale in caso di aggiornamento dei dati conoscitivi⁽⁶⁾.*

Art. 6

Adempimenti particolari

1. Tutti i comuni hanno facoltà di adottare il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

2. In mancanza della adozione del piano, nei comuni interessati dalla fascia costiera di cui all'articolo 15 della legge regionale 31 dicembre 1984, n. 74 e successive modificazioni, nei comuni ad alta tensione abitativa di cui all'articolo 1, primo comma, del decreto legge 29 ottobre 1986, convertito con modificazione dalla legge 23 dicembre 1986, n. 899, nei comuni interessati dallo schema strutturale dell'Area metropolitana Firenze-Prato-Pistoia di cui alla deliberazione del Consiglio regionale n. 212 del 21 marzo 1990, nonché in tutti gli altri comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti secondo i dati dell'ultimo censimento nazionale della popolazione, il sindaco, previa deliberazione del Consiglio comunale, può disciplinare i mutamenti di destinazione d'uso nelle zone omogenee A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, nonché, eventualmente ed in base a puntuali motivazioni circa il perseguimento delle finalità della presente legge, per gli immobili specificamente individuati al di fuori di dette zone. Alla ordinanza sono allegati gli elaborati di cui alle lettere a), b) e g) dell'articolo 5, secondo comma. L'ordinanza ha efficacia fino all'approvazione del piano.

3. In mancanza degli atti di cui ai commi 1 e 2, i comuni di cui al secondo comma sono tenuti

a corredare gli strumenti urbanistici generali o le loro varianti che prevedano la localizzazione di zone di espansione o di nuovi insediamenti anche all'interno di interventi di riorganizzazione urbana, con il quadro conoscitivo della distribuzione delle funzioni in atto nelle zone omogenee A, B, C, D, F ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, secondo i criteri indicati alle lettere a) e b) del secondo comma dell'articolo 5; le scelte di espansione o comunque di nuovo insediamento devono risultare esplicitamente giustificate in base al quadro conoscitivo della distribuzione delle funzioni.

Art. 7

Integrazione dei regolamenti edilizi

1. Contestualmente all'adozione dei piani della distribuzione e localizzazione delle funzioni, i comuni integrano i vigenti regolamenti edilizi con disposizioni che fissano i requisiti degli immobili in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

Art. 8⁽¹¹⁾

Procedimenti per il cambio di destinazione d'uso

1. Il cambio di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, nei casi previsti dall'articolo 4, è soggetto alla denuncia di inizio di attività di cui all'articolo 9 della legge regionale 52/1999. Quando gli immobili interessati rientrano fra quelli elencati nell'articolo 4, quinto comma, della legge summenzionata, il cambio di destinazione è assoggettato all'autorizzazione di cui all'articolo 8 della stessa legge.

2. La denuncia di inizio di attività o l'autorizzazione comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, determinato dal comune sulla base delle tabelle allegate alla legge regionale indicata nel primo comma e in conformità a quanto disposto dall'articolo 26, commi 7 e 8, della stessa legge.

Art. 9⁽¹²⁾

abrogato

Art. 10⁽¹²⁾

abrogato

NOTE

(1) Legge regionale pubblicata sul Bollettino ufficiale 1 giugno 1994, n. 37.

(2) Legge regionale pubblicata sul Bollettino ufficiale 20 gennaio 1995, n. 6.

(3) Legge regionale pubblicata sul Bollettino ufficiale 7 dicembre 1999, 34.

(4) Legge regionale pubblicata su questo stesso Bollettino ufficiale.

(5) Testo redatto ai sensi dell'articolo 9 della leg-

ge regionale 15 marzo 1996, n. 18 (Ordinamento del Bollettino ufficiale della Regione Toscana e norme per la pubblicazione degli atti).

(6) Con l.r. 5/1995, articolo 41, sono state abrogate le parole da "Il piano e le relative modifiche" fino a "74 e successive modificazioni".

(7) Il titolo della legge è stato così sostituito con l.r. 52/1999, articolo 42, comma 2.

(8) Comma così sostituito con l.r. 52/1999, articolo 42, comma 3.

(9) Articolo abrogato con l.r. 52/1999, articolo 42, comma 4.

(10) Comma così sostituito con l.r. 52/1999, articolo 42, comma 5.

(11) Articolo così sostituito con l.r. 52/1999, articolo 42, comma 6.

(12) Articolo abrogato con l.r. 43/2003, articolo 38.

Testo aggiornato della legge regionale 14 ottobre 1999, n. 52

Norme sulle concessioni, le autorizzazioni e le denunce d'inizio delle attività edilizie - Disciplina dei controlli nelle zone soggette al rischio sismico - Disciplina del contributo di concessione - Sanzioni e vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia - Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 23 maggio 1994, n. 39 e modifica della legge regionale 17 ottobre 1983, n. 69⁽¹⁾

aggiornato con:

- legge regionale 22 dicembre 1999, n. 71 (Modifica delle tabelle per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, allegate alla legge regionale 14 ottobre 1999, n. 52 "Norme sulle concessioni, le autorizzazioni e le denunce d'inizio delle attività edilizie - Disciplina dei controlli nelle zone soggette a rischio sismico - Disciplina del contributo di concessione - Sanzioni e vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia - Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 23 maggio 1994, n. 39 e modifica della legge regionale 17 ottobre 1983, n. 69")⁽²⁾;

- legge regionale 27 luglio 2001, n. 33 (Modifiche alle tabelle relative agli oneri di urbanizzazione, allegate alla legge regionale 14 ottobre 1999, n. 52, concernente le concessioni, le autorizzazioni e le denunce d'inizio delle attività edilizie)⁽³⁾;

legge regionale 2 aprile 2002, n. 13 (Adeguamento della legge regionale 14 ottobre 1999, n. 52 "Norme sulle concessioni, le autorizzazioni e le denunce d'inizio delle attività edilizie - Disciplina dei controlli nelle zone soggette al rischio sismico - Disciplina del contributo di concessione - Sanzioni e vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia - Modifiche ed integrazioni alla legge