

Allegato A

Circolare illustrativa dell'articolo 39 della legge regionale 5/95 modificato con la legge regionale 31 gennaio 2001 n. 7 - Termini per l'adozione dei piani strutturali - Limitazioni poste alla gestione degli strumenti urbanistici ancora in vigore e al potere di pianificazione – Varianti tramite accordo di pianificazione.

1 Premessa

La legge regionale 31 gennaio 2001 n. 7 ha modificato l'articolo 39 della legge regionale n. 5/95 recante le disposizioni di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

Intervenendo sul tema dei tempi del rinnovo dei suddetti strumenti, l'articolo 1 della legge 7 ha sostituito le vecchie scadenze generalizzate, previste per la formazione dei Piani strutturali e valedoli per tutti i Comuni interessati, con scadenze fissate attraverso intese fra Regione, Province e Comuni, ratificate dai Consigli di questi ultimi.

Le scadenze, originariamente imposte per legge, sono state così concordate fra tutti gli enti aventi competenze in materia di governo del territorio, tenendo conto delle esigenze e delle difficoltà prospettate dai Comuni e della necessità di un coordinamento a scala vasta in presenza di eventuali tematiche di tipo sovracomunale.

L'articolo 1 sancisce che l'intesa impegna i Comuni, che l'hanno ratificata con deliberazione del Consiglio comunale, all'osservanza delle scadenze.

La legge è chiara nel riconoscere un obbligo specifico al quale il Comune non può sottrarsi. Sussiste pertanto un obbligo giuridico e non un mero intento che impegna il Comune ad adottare il Piano strutturale entro il termine concordato. La riprova dell'effettività dell'obbligo suddetto e quindi del suo fondamento giuridico, è fornita dal terzo comma dell'articolo 1 citato che, a sua volta, ha sostituito il secondo comma dell'articolo 39 della legge 5/95: infatti il Comune che abbia lasciato decorrere inutilmente la scadenza sottostà, come sanzione, ad una limitazione della sua potestà gestionale in materia edilizia e della sua potestà di pianificazione.

Si tratta di una misura destinata a salvaguardare il territorio comunale e le sue risorse in un momento di transizione, durante il quale non è opportuno continuare ad attuare il vecchio strumento urbanistico, privo di garanzie in ordine al rispetto del principio di sostenibilità e non sostenuto dalla valutazione degli effetti ambientali e non è parimenti opportuno continuare ad operare delle scelte di governo del territorio al di fuori del Piano strutturale che invece è ispirato e formato a quel principio.

Peraltro con atteggiamento innovativo rispetto all'originario testo dell'articolo 39, la legge ha previsto che la situazione suddetta possa essere modificata, a certe condizioni, attraverso una variante formata tramite accordo di pianificazione.

2 Limitazioni al potere di pianificazione dei Comuni che non si trovano in regime di salvaguardia e che, nel rispetto dei termini dell'intesa, devono ancora adottare il piano strutturale

In relazione al fatto che i vecchi strumenti urbanistici non contengono garanzie in ordine al principio della sostenibilità e nell'approssimarsi della data entro la quale si è impegnato ad adottare il piano strutturale, il Comune è tenuto a limitare il ricorso alle varianti al vigente strumento urbanistico generale a quelle che per entità e dimensionamento delle previsioni urbanistiche, siano strettamente motivabili per le necessità gestionali che si riferiscano all'arco temporale di ulteriore efficacia del vigente piano regolatore generale ai sensi dell'articolo 39.

Il richiamo a quest'obbligo, già contenuto nella sez. 3.2.4 delle Istruzioni tecniche per le comunicazioni di avvio delle elaborazioni per la formazione delle varianti (approvate con deliberazione della Giunta regionale n. 217 del 9 marzo 1998) è stato opportunamente ed esplicitamente ripreso nel testo delle singole intese ratificate ai sensi dell'articolo 39 nel corso del 2001.

Nell'intervallo di tempo che precede il termine stabilito per l'adozione del piano strutturale è pertanto possibile adottare ed approvare soltanto quelle varianti che rispondano al requisito suddetto e che lo dimostrino mediante un'adeguata motivazione sui tempi entro i quali è stato necessario programmare l'attuazione delle previsioni. Tali varianti dovranno comunque verificare la loro coerenza con gli obiettivi del piano strutturale desunti dalla deliberazione consiliare di avvio di quel procedimento, nonché la rispondenza ai principi generali della legge regionale 5/95, con particolare riferimento al principio della sostenibilità di cui all'articolo 5.

Queste limitazioni al potere di pianificazione rispondono anche ad un'esigenza sentita da molti Comuni che, in attesa dell'adozione del piano strutturale e quindi in attesa di individuare con esso un quadro organico per gestire programmaticamente le varie parti del territorio, hanno opportunamente stabilito di porre limitazioni alla gestione del vigente PRG con specifiche discipline di salvaguardia.

3 Limitazioni poste alla gestione degli strumenti urbanistici ancora vigenti dei Comuni in regime di salvaguardia

3.1 Inammissibilità della ristrutturazione urbanistica

Decorso inutilmente il termine fissato dall'intesa e fino alla pubblicazione sul BURT della delibera consiliare di adozione del Piano strutturale, il Comune può rilasciare le concessioni edilizie nei casi di cui alla legge 457/78, articolo 31 comma 1, lettera a), b), c), d).

Gli interventi in questione sono: la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia.

Al riguardo, mentre l'articolo 39 parla genericamente di rilascio di concessioni, in Toscana la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è data dalla legge regionale n. 52/99 che, al comma 2 dell'articolo 4, offre una descrizione degli stessi. La suddetta disciplina sottopone gli interventi in esame ad attestazione di conformità, nella forma, secondo i casi, dell'autorizzazione o della denuncia di inizio attività.

Quanto alle definizioni degli interventi, si deve notare che, venute meno quelle contenute nell'allegato alla legge regionale n. 59/80 per effetto dell'articolo 44 della legge 52, i Comuni devono fare riferimento alle definizioni contenute negli attuali strumenti urbanistici opportunamente adeguati nel frattempo o, in mancanza, alle stesse definizioni contenute nel comma 2 dell'articolo 4 citato, così come previsto dalla circolare di cui alla delibera di G.R.T. n. 50 del 21/1/2002.

3.2 Inammissibilità degli interventi in aree da urbanizzare

Decorso inutilmente il termine fissato dall'intesa e fino alla pubblicazione sul BURT della delibera consiliare di adozione del Piano strutturale, il Comune può rilasciare la concessione ad edificare nei casi previsti dal comma 3 lettera b) e c) dell'articolo 6 del decreto legge n. 9/82 convertito in legge n. 94/1982.

La lettera b) consente interventi da realizzare su aree di completamento dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. Si tratta, di regola, di zone B di cui al D.M. 1444/68 ma possono essere anche zone C per le quali si tratti di completare gli interventi previsti da piani di lottizzazione già approvati e vigenti. Tuttavia dovrà farsi riferimento non solo alla classificazione delle zone ma anche alla reale situazione di fatto che esse presentano.

Le opere di urbanizzazione primaria cui si fa riferimento, che devono essere già realizzate al momento del rilascio della concessione, sono quelle elencate dall'articolo 4 della legge 29/9/1964 n. 847.

La lettera c) consente interventi su aree comprese nei piani di zona (PEEP). Al momento della scadenza del termine previsto dall'intesa i PEEP devono essere già approvati.

Si ricorda che i PEEP hanno efficacia per diciotto anni e che per giustificati motivi l'efficacia stessa può essere prorogata dalla Regione per non oltre due anni. Si ritiene che la salvaguardia non escluda la possibilità della proroga, la cui concessione dovrà essere valuta caso per caso.

Per gli interventi in aree non ancora urbanizzate, ma facenti capo a convenzioni stipulate prima della scadenza del termine di cui all'intesa v. alla successiva sez. 4.3.

3.3 Interventi previsti nei programmi pluriennali di attuazione (PPA) già approvati.

L'ultima legislazione regionale in tema di PPA, fornita dalla legge 30/6/1984 n. 41 è stata abrogata dalla legge 5/95, che, per finalità simili, ha introdotto il Programma integrato di intervento.

In Toscana l'istituto dei PPA è abrogato e i vecchi piani sono ormai esauriti.

3.4 Regime degli interventi in zona agricola

Come si è già visto la disposizione regionale dell'articolo 39, per delimitare il campo degli interventi la cui attuazione può essere consentita, fa riferimento alle definizioni contenute nella legge 457/78 e nella legge 94/82 per escludere l'attuabilità sia degli interventi di ristrutturazione urbanistica, sia di tutte quelle previsioni che comportano nuovo impegno di suolo e nuova urbanizzazione.

Lo stesso criterio deve essere seguito per individuare quali sono le limitazioni poste dall'articolo 39 per quanto riguarda gli interventi in zona agricola. In generale, pertanto, le limitazioni poste all'attività edificatoria dal comma 2 dell'articolo 39 della L.R. n. 5/95 come modificato dalla legge 7/01, non si applicano agli interventi realizzabili nell'ambito del territorio rurale, così come individuato dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi del comma 3 dell'articolo 1 della L.R. n. 64/95 qualora tali interventi siano finalizzati alla ordinaria conduzione del fondo e realizzati da parte delle aziende agricole.

A tale condizione, infatti, l'attività edilizia non si pone come trasformazione d'uso del suolo agricolo, ma come intervento a favore del mantenimento dell'attività agricola in termini di difesa delle risorse essenziali del territorio.

Rientrano in tali fattispecie tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola previsti dall'articolo 5 della L.R. 64/95 nonché gli interventi di nuova edificazione di residenze rurali e di annessi agricoli in attuazione dell'articolo 3 della legge citata, ivi compresi gli annessi agricoli riferiti ai fondi aventi superficie inferiore ai minimi di cui al comma 2.

Il rilascio delle concessioni relative agli interventi di cui all'articolo 3 (commi 8, 9, 10 e 11) e di cui all'articolo 5 (comma 4) è ammesso in forza di P.M.A.A. già approvati o previa approvazione di tali strumenti nel rispetto di quanto indicato nello strumento urbanistico comunale vigente.

Fino alla pubblicazione sul BURT della delibera di adozione del P.S. è invece sospesa l'efficacia delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative alla individuazione di aree per la localizzazione di annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo, di cui al comma 11 dell'articolo 3 della L.R. 64/95, quali cantine sociali, frantoi, caseifici, impianti di lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli nonché impianti per acquacoltura e allevamenti non riconducibili alle fattispecie di cui al comma 10 dell'articolo 3.

Tali tipologie di annessi presuppongono infatti la necessità di dotare il territorio rurale di un elevato grado di infrastrutturazione assimilabile ad un nuovo impegno di suolo ed hanno una valenza territoriale che dovrebbe essere adeguatamente valutata nei suoi effetti. Rientrano in questa fattispecie anche gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed ampliamenti non riconducibili alle quantità espresse dal comma 3 dell'articolo 5 della L.R. 64/95 degli edifici aziendali ai fini dell'esercizio dell'attività agrituristica di cui alla L.R. 76/94.

Per quanto attiene agli interventi realizzabili da soggetti diversi dalle aziende agricole, fino alla pubblicazione sul BURT della delibera di adozione del P.S., l'attuazione dello strumento urbanistico vigente è limitata ai seguenti interventi:

- interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente con uso agricolo così come definiti dall'articolo 5 comma 2 lettere a) e b);
- interventi fino alla sola ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricolo di cui all'articolo 5 bis, anche a seguito dell'attuazione dell'articolo 5 ter, ivi compresa la realizzazione di autorimesse pertinenziali.

Restano pertanto esclusi, ancorchè previsti da adeguamenti dello strumento urbanistico vigente ai sensi dell'articolo 1 comma 4, gli interventi relativi alla realizzazione di impianti sportivi con carattere pertinenziale a servizio degli edifici esistenti, quali piscine, campi da tennis, ecc.

4 Limitazioni poste al potere di pianificazione

Come è stato anticipato, la legge 7/01 ha previsto la possibilità di realizzare interventi diversi da quelli espressamente ammessi, solo attraverso una variante al vigente strumento urbanistico da formarsi tramite accordo di pianificazione tra Regione, Provincia e Comune, di cui si parla nella successiva sez. 5.

Tuttavia, tra la limitata gestione dello strumento urbanistico vigente e la variante da approvarsi tramite accordo e comunque fino all'adozione del piano strutturale, la potestà di pianificazione dei Comuni non è totalmente esclusa.

I Comuni, infatti, possono dar vita a quelle varianti riconducibili ad alcune delle fattispecie previste dai commi 2/7 nonché ad alcune limitate ipotesi di varianti del tipo 8/20 dell'articolo 40 della legge 5 che si indicano sotto, con la specificazione che non sono soggette a limitazioni le varianti che, indipendentemente dalle procedure, abbiano per oggetto la messa in sicurezza idraulica.

4.1 Attuazione dell'articolo 40 commi 2/7: varianti

In regime di salvaguardia potranno essere adottate, approvate e rese efficaci le seguenti varianti, in quanto non producono sostanziali aumenti di consumo di suolo:

- varianti di mera trascrizione degli strumenti urbanistici vigenti su base cartografiche aggiornate (articolo 40 comma 2 lettera e);
- varianti di cui all'articolo 3 comma 8 della L.R. 64/95;
- varianti di cui all'articolo 4 comma 7 della L.R. n. 64/95;
- varianti di cui all'articolo 5 comma 3 della L.R. 64/95.

Possono essere adottate, approvate e rese efficaci le varianti necessarie per realizzare i servizi e le infrastrutture la cui localizzazione sia già stata definita attraverso atti di programmazione sovracomunale definitivamente approvati (articolo 40 comma 2 lettera b) nei seguenti casi:

- a condizione che gli interventi previsti siano opere pubbliche;
- nel caso di interventi di interesse pubblico che siano localizzati in ambiti già urbanizzati.

Possono inoltre essere adottate, approvate e rese efficaci quelle varianti, riferite alla medesima tipologia dell'art. 40 comma 2 lettera b) per le cui previsioni di intervento sia già disponibile il finanziamento, o che siano indispensabili per l'ottenimento del finanziamento, purché sia espressamente prevista la clausola secondo la quale la previsione decade ove il finanziamento non sia concesso.

Possono essere adottate, approvate e rese efficaci, a condizione che gli interventi proposti si localizzino all'interno di sistemi già urbanizzati, le seguenti tipologie di variante:

- varianti necessarie per realizzare opere pubbliche di esclusivo interesse comunale o per aumentare la dotazione di standard urbanistici di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e a norme fissate al riguardo dal Consiglio Regionale (articolo 40 comma 2 lettera a);
- varianti necessarie per apportare limitate modifiche alla disciplina urbanistica conseguente alla definizione di progetti esecutivi di opere pubbliche (articolo 40 comma 2 lettera c);

- varianti necessarie per apportare rettifiche di minima entità alle perimetrazioni di zona che complessivamente non comportino incremento di volume o di superficie utile degli edifici (articolo 40 comma 2 lettera d);
- varianti per i piani regolatori dei porti di cui alla L.R. 68/97 (art. 40, comma 2, lett. f, ottavo alinea) relativamente ai soli interventi costituenti opere pubbliche.

Possono essere adottate, approvate e rese efficaci, a condizione che gli interventi proposti siano limitati alla ristrutturazione edilizia, le seguenti tipologie di varianti:

- varianti di cui alla L.R. 21 maggio 1980 n. 59 recante “Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente” (articolo 40 comma 2 lettera f, secondo alinea);
- varianti alla vigente disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi degli articoli 5 e 7 della legge regionale 21 maggio 1980 n. 59 e della legge regionale 19 Febbraio 1979 n. 10, articolo 1, quinto comma, che non riguardino immobili già classificati come soggetti a restauro o risanamento conservativo o comunque già definiti di rilevante valore storico, artistico o ambientale (articolo 40 comma 2 lettera f, terzo alinea);
- varianti di cui all’articolo 8, secondo comma della legge regionale 17 ottobre 1994 n. 76 relativa alla “Disciplina delle attività agrituristiche” (articolo 40 comma 2 lettera f, sesto alinea).

Possono essere adottate, approvate e rese efficaci le varianti di cui alla L.R. 3.11.98 n. 78, in applicazione del PRAE (art. 40, comma 2, lettera f, settimo alinea).

In ordine alle varianti che non rientrano nelle tipologie consentite, si segnala l’inopportunità di procedere alla loro adozione ed approvazione, anche subordinandone l’efficacia all’adozione del piano strutturale. Infatti tali strumenti urbanistici non risponderebbero alla finalità loro tipica, che è quella di consentire una rapida gestione del territorio, in quanto non possono essere rese efficaci e resterebbero comunque inattuabili. D’altra parte, anche nel corso della loro formazione non sarebbe possibile dimostrare la loro compatibilità con il piano strutturale, il quale potrebbe anche disattendere la previsione, incidendo così negativamente sulle aspettative dei cittadini.

Tali varianti potranno quindi perfezionarsi e concludere il loro iter non prima dell’adozione del piano strutturale.

Si segnala, infine, che la limitazione posta alla potestà di pianificazione opera anche nei casi di partecipazione del Comune ad accordi o conferenze aventi effetti di modifica degli strumenti urbanistici o di rilascio delle concessioni edilizie.

4.2 Attuazione dell’articolo 40: varianti commi 8/20

Durante la salvaguardia possono avviarsi i procedimenti per la formazione di nuove varianti di cui ai commi 8/20 dell’articolo 40. Tuttavia potranno essere adottate, approvate e rese efficaci solo quelle varianti funzionali alla miglior definizione degli interventi ammessi in ambiti già urbanizzati, senza ipotesi di ristrutturazione urbanistica e purché tali varianti non comportino consumo di suolo o aumento del carico urbanistico.

Per le varianti che non hanno le caratteristiche suddette vale quanto si è già affermato a proposito delle varianti di cui ai commi 2/7 non rientranti nelle tipologie consentite.

Le integrazioni dei quadri conoscitivi o i pareri della Regione e della Provincia indicheranno al Comune l'inopportunità di adottare o approvare la variante.

Non è diverso il caso di quelle varianti del tipo 8/20 di contenuto innovativo rispetto al PRG vigente, ma esplicitamente anticipatrici del piano strutturale, per le quali infatti valgono le limitazioni procedurali suddette. Tuttavia, con riferimento a contenuti di questo tipo si segnala la possibilità dell'avvio di varianti da approvare tramite il procedimento di cui all'articolo 36 di cui si parla nella successiva sez. 6.

4.3 Attuazione dell'articolo 40: piani attuativi

Attraverso le procedure di cui all'articolo 40 commi 2/7 è possibile:

- adottare, approvare e rendere efficaci piani di recupero e piani particolareggiati e le loro varianti che prevedano interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
- adottare, approvare e rendere efficaci varianti ai P.di L. o P.I.P. vigenti per i quali si siano già realizzate le opere di urbanizzazione, limitatamente ai casi in cui si renda necessario apportare modeste variazioni allo schema planivolumetrico approvato;
- apportare limitate modifiche ai P.E.E.P. vigenti anche in variante allo strumento urbanistico generale, purché già giustificate in termini di fabbisogno;
- adottare, approvare e rendere efficaci varianti di piani attuativi rese necessarie a seguito dell'approvazione di opere pubbliche, fermo restando che gli interventi in essi previsti non possono essere attuati nel caso in cui non siano già state realizzate le urbanizzazioni;
- adottare, approvare e rendere efficaci piani attuativi che si qualificano come ultimo completamento di ambiti già totalmente urbanizzati e quindi si innestino direttamente su opere di urbanizzazione già esistenti (in tali casi potrà costituire riferimento orientativo la definizione contenuta nella lettera B dell'articolo 2 del D.M.2 aprile 1968 n. 1444).

Sono comunque consentiti gli interventi da attuarsi a seguito di convenzione stipulata anteriormente alla scadenza del termine fissato dall'intesa.

5 La variante tramite accordo di pianificazione

Tutti gli interventi, definiti dalla legge "ulteriori", che il Comune non può consentire, devono essere previsti, al fine di poterli realizzare, attraverso una variante approvata tramite accordo di pianificazione fra Regione, Provincia e Comune.

La procedura è quella dell'articolo 36 della legge 5 con la necessaria sottoscrizione dell'intesa preliminare, l'adozione della variante e la sua pubblicazione da parte del Comune, l'accordo di pianificazione, l'approvazione comunale e la ratifica da parte del Consiglio regionale e di quello provinciale.

Non è possibile infatti limitarsi alla sola attestazione della compatibilità della variante proposta con gli atti di pianificazione o programmazione territoriale sovracomunali, fatta in sede di conferenza dei servizi fra strutture tecniche, in quanto la legge richiama espressamente l'istituto dell'accordo che, pertanto, deve necessariamente essere siglato.

Non si ritiene tuttavia necessario l'espletamento della fase di avvio del procedimento, nel caso in cui le esigenze cui lo stesso sottende, siano già esplicitate nel documento di avvio del procedimento di formazione del Piano strutturale.

Dovrà però nominarsi ugualmente il Garante dell'informazione che potrà essere lo stesso individuato per il P.S.

Oltre alla compatibilità con gli atti sovracomunali, la variante deve assicurare la compatibilità con gli obiettivi indicati nella delibera di consiglio comunale di avvio del procedimento del Piano strutturale e deve assicurare il rispetto delle finalità agli indirizzi del titolo I della legge 5 con particolare riferimento agli articoli 1, 2 e 5 oltre che, integralmente, all'articolo 32, concernente la valutazione degli effetti ambientali, da effettuarsi sulla base degli elementi già disponibili del quadro conoscitivo del piano strutturale in corso di formazione, integrati per quanto necessario in relazione agli specifici casi che devono essere affrontati.

In altri termini si può dire che la variante non deve porsi in contrasto con gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio anticipati nella delibera di avvio, per il cui contenuto si rimanda, in generale, a quanto stabilito dalle istruzioni tecniche approvate con delibera di Giunta Regionale n. 217/98.

L'atto deve altresì garantire la compatibilità del vigente strumento urbanistico con gli atti della pianificazione territoriale della Regione e della Provincia e il rispetto delle norme in tema di tutela e uso delle risorse dettate dalla legge regionale. Questo al fine di rendere effettivo il principio dello sviluppo sostenibile, con particolare riferimento al rispetto dei commi 4, 5 e 5 bis dell'articolo 5 relativi alle condizioni di ammissibilità dei nuovi impegni di suolo a fini insediativi, infrastrutturali e di distribuzione delle funzioni, nonché al rispetto dell'articolo 32 relativo alla valutazione degli effetti ambientali.

Conseguentemente il contenuto della variante dovrà limitarsi solo a confermare alcune delle previsioni già presenti nello strumento urbanistico vigente, senza innovazioni sostanziali rispetto al carico insediativo, inoltre la determinazione delle quantità in relazione alle varie funzioni che il comune intende confermare dovrà dimostrarsi coerente anche con i tempi di formazione e vigenza del nuovo P.R.G.

Peraltro le previsioni originarie potranno essere modificate in senso riduttivo, ove le stesse non solo si dimostrino non sostenibili ma anche sovradimensionate rispetto al fabbisogno, il quale dovrà necessariamente essere determinato con esclusivo riferimento al periodo di efficacia della variante stessa.

6 Varianti innovative e anticipatrici del piano strutturale

Innovazioni sostanziali che si configurano come anticipazione del Piano Strutturale potranno invece essere adottate come variante allo strumento urbanistico vigente solo in concomitanza o successivamente all'adozione del P.S. stesso, così come si è già affermato nella precedente sez. 4.2 con riferimento alle varianti del tipo 8/20.

A tal fine il Comune, che abbia optato per le procedure dell'articolo 36, potrà deliberare uno specifico avvio del procedimento o fare riferimento a quello del Piano Strutturale.

In ogni caso la conferenza dei servizi fra le strutture tecniche, convocata per la verifica di compatibilità del nuovo P.S. con gli atti di pianificazione e programmazione territoriale della Regione e della Provincia, potrà essere la sede anche per la verifica della variante di cui sopra e portare ad un'adozione contestuale del piano strutturale e della variante.

Il coordinamento dell'iter procedurale della variante con quello del piano strutturale e l'adozione contestuale consentono una effettiva riduzione dei tempi nei casi in cui vi sia urgenza di dar corso a previsioni innovative di interesse generale, in coerenza con il piano strutturale e con i suoi indirizzi programmatici per la progressiva attuazione delle previsioni, senza dover attendere l'approvazione del regolamento urbanistico.

7 Estensione del regime sanzionatorio nel caso di scadenza delle salvaguardie del piano strutturale

Si ricorda infine che, ai sensi del comma 2 bis dell'articolo 39, aggiunto con L.R. 17.3.2000 n. 25, il regime sanzionatorio sopra descritto opera anche in caso di scadenza delle salvaguardie del Piano strutturale e fino all'adozione del Regolamento urbanistico.

L'estensione suddetta opera alla scadenza del triennio di durata delle salvaguardie previste dalla lettera h) dell'articolo 24 della legge n. 5 che inizia dall'adozione del Piano strutturale e pone il Piano stesso in salvaguardia nei casi di eccezionale lungaggine procedurale dell'iter di formazione del nuovo strumento.

La sanzione cessa con l'adozione del Regolamento urbanistico e non con l'approvazione in quanto lo stesso è assistito dalle misure di salvaguardia previste dalla normativa nazionale per i nuovi strumenti urbanistici generali.