

## **Regione Lazio**

**Assessorato Politiche del Territorio, Mobilità, Rifiuti  
Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti  
Commissione per la redazione del “Testo Unico in materia Urbanistica ed Edilizia”**

# **“Testo Unico delle norme sul governo del territorio”**

**Proposta del “Testo Unico in materia urbanistica ed edilizia  
della Regione Lazio” - DGR 105/2013**

## Sommario

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>6</b>
<b>CAPO I - FINALITA' E PRINCIPI GENERALI</b> .....	<b>6</b>
Articolo 1. Finalità .....	6
Articolo 2. Principi fondamentali.....	6
Articolo 3. Criteri per lo svolgimento delle attività di governo del territorio .....	7
Articolo 4. Partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio .....	7
Articolo 5. Divieto di abrogazione tacita .....	7
<b>CAPO II - CONSUMO DI SUOLO</b> .....	<b>7</b>
Articolo 6. Obiettivi di riduzione del consumo del suolo.....	7
Articolo 7. Definizioni .....	7
Articolo 8. Controllo del consumo di suolo .....	8
Articolo 9. Disposizioni per gli strumenti urbanistici vigenti .....	8
Articolo 10. Disposizioni per i piani regolatori di nuova formazione.....	9
<b>CAPO III - RIGENERAZIONE URBANA, RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO</b> .....	<b>9</b>
Articolo 11. Rigenerazione urbana .....	9
Articolo 12. Riqualificazione e recupero edilizio .....	10
<b>TITOLO II - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE</b> .....	<b>11</b>
<b>CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>11</b>
Articolo 13. Strumenti della Pianificazione territoriale .....	11
<b>CAPO II - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE REGIONALE - DOCUMENTO DI ASSETTO REGIONALE E TERRITORIALE (DART.)</b> .....	<b>12</b>
Articolo 14. Documento di assetto regionale e territoriale (DART).....	12
Articolo 15. Contenuti del Documento di assetto regionale e territoriale (DART) .....	12
Articolo 16. Formazione e approvazione del DART con procedura VAS.....	13
Articolo 17. Attuazione e monitoraggio del DART.....	13
<b>CAPO III - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE PROVINCIALE - PIANI TERRITORIALI DI COORDINAMENTO PROVINCIALE</b> .....	<b>13</b>
Articolo 18. Pianificazione Territoriale Provinciale .....	13
Articolo 19. Contenuti del Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP).....	14
Articolo 20. Formazione e approvazione del Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) .....	14
Articolo 21. Attuazione del PTCP .....	14
Articolo 22. Disposizione transitoria e di salvaguardia. Obbligo di adeguamento .....	14
<b>CAPO IV - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE – DOCUMENTO STRATEGICO METROPOLITANO (DSM) E PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO (PTM)</b> .....	<b>15</b>
Articolo 23. Pianificazione della Città metropolitana di Roma capitale.....	15
Articolo 24. Contenuti e formazione del Documento strategico metropolitano (DSM).....	15
Articolo 25. Contenuti del Piano territoriale metropolitano (PTM) .....	15

Articolo 26. Formazione e approvazione del PTM.....	15
Articolo 27. Obbligo di adeguamento dello Statuto .....	16
Articolo 28. Disposizione transitoria e di salvaguardia. Obbligo di adeguamento .....	16
<b>TITOLO III - PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE .....</b>	<b>16</b>
<b>CAPO I - STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE.....</b>	<b>16</b>
<b>SEZIONE 1 - PIANO REGOLATORE GENERALE.....</b>	<b>16</b>
Articolo 29. Strumenti della pianificazione comunale.....	16
Articolo 30. Unità territoriali, ambiti strategici. Definizioni.....	16
Articolo 31. Unità Territoriale Storica .....	17
Articolo 32. Piano Regolatore Generale – Contenuti e componenti del piano.....	18
Articolo 33. Componente Strutturale-Strategica-Programmatoria del PRG.....	18
Articolo 34. Componente operativa del PRG.....	20
Articolo 35. Misure di salvaguardia delle aree con vincolo espropriativo decaduto e disciplina urbanistico-edilizia nei comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvato .....	22
Articolo 36. Varianti urbanistiche per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità.....	22
Articolo 37. Esercizio associato delle funzioni .....	22
Articolo 38. Copianificazione e approvazione del PRG.....	23
Articolo 39. Poteri sostitutivi.....	24
<b>SEZIONE 2 - STANDARD URBANISTICI .....</b>	<b>24</b>
Articolo 40. Dotazioni territoriali.....	25
Articolo 41. Standard urbanistici.....	25
Articolo 42. Parcheggi privati pertinenziali .....	25
Articolo 43. Requisiti di qualità prestazionali degli standard .....	26
Articolo 44. Reperimento degli standard .....	26
Articolo 45. Modalità per la gestione degli standard urbanistici.....	27
Articolo 46. Distanze e altezze tra i fabbricati.....	27
<b>SEZIONE 3 - STRUMENTI DI GESTIONE DEL PIANO .....</b>	<b>28</b>
Articolo 47. Perequazione, compensazione, premialità .....	28
Articolo 48. Perequazione .....	28
Articolo 49. Compensazione.....	28
Articolo 50. Premialità.....	28
Articolo 51. Contributo straordinario di urbanizzazione .....	29
Articolo 52. Accordi urbanistici per la realizzazione di impianti produttivi .....	29
Articolo 53. Accordi di pianificazione .....	29
<b>SEZIONE 4 - STRUMENTI DI VALUTAZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>30</b>
Articolo 54. Valutazione ambientale strategica dei piani.....	30
<b>CAPO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>31</b>
<b>SEZIONE 1 - PIANI ATTUATIVI E PROGRAMMI URBANISTICI COMPLESSI .....</b>	<b>31</b>
Articolo 55. Piani attuativi e programmi urbanistici complessi .....	31
Articolo 56. Piani attuativi.....	31
Articolo 57. Contenuti dei piani attuativi .....	32

Articolo 58. Programmi urbanistici complessi .....	32
Articolo 59. Contenuti dei programmi urbanistici complessi .....	33
Articolo 60. Adozione e approvazione dei piani attuativi e dei programmi urbanistici complessi in conformità al PRG .....	33
Articolo 61. Adozione e approvazione dei piani attuativi e dei programmi urbanistici complessi con modifiche non in variante essenziale al PRG .....	34
Articolo 62. Adozione e approvazione dei piani attuativi e dei programmi urbanistici complessi in variante al PRG .....	34
Articolo 63. Modifiche ai piani attuativi e programmi urbanistici complessi già approvati che non costituiscono variante essenziale dello strumento attuativo .....	35
<b>SEZIONE 2 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO .....</b>	<b>35</b>
Articolo 64. Permesso di costruire convenzionato .....	36
<b>TITOLO IV - TUTELA E DISCIPLINA DELL'USO AGRO-FORESTALE DEL SUOLO .....</b>	<b>36</b>
<b>CAPO I - INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE SETTORIALE E URBANISTICA .....</b>	<b>36</b>
Articolo 65. Finalità .....	36
Articolo 66. La pianificazione del settore agricolo.....	37
Articolo 67. La pianificazione urbanistica .....	37
<b>CAPO II - EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA .....</b>	<b>38</b>
Articolo 68. Edificazione in zona agricola .....	38
Articolo 69. Piani di utilizzazione aziendale.....	40
Articolo 70. Attività rurali compatibili .....	41
Articolo 71. Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre .....	42
Articolo 72. Asservimento .....	43
<b>TITOLO V - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE .....</b>	<b>43</b>
Articolo 73. Caratteri.....	43
Articolo 74. Individuazione delle aree.....	43
Articolo 75. Beneficiari .....	43
Articolo 76. Operatori e soggetti gestori.....	44
Articolo 77. Caratteristiche degli alloggi.....	44
<b>TITOLO VI - PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI ROMA CAPITALE.....</b>	<b>44</b>
Articolo 78. Roma Capitale.....	44
<b>TITOLO VII - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA .....</b>	<b>45</b>
<b>CAPO I - NORME REGOLATRICI DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA EDILIZIA .....</b>	<b>45</b>
Articolo 79. Regolamenti edilizi comunali .....	45
Articolo 80. Permesso di costruire. Silenzio assenso. Poteri sostitutivi regionali.....	45
Articolo 81. Categorie funzionali della destinazione d'uso e mutamento urbanisticamente rilevante.....	45
Articolo 82. Mutamento d'uso della destinazioni compatibili e complementari .....	46
Articolo 83. Varianti in corso d'opera.....	46
Articolo 84. Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e illeciti edilizi .....	46
<b>CAPO II - ATTIVITA' EDILIZIA NELLE AREE PRODUTTIVE .....</b>	<b>46</b>
Articolo 85. Aree produttive ecologicamente attrezzate .....	46
<b>TITOLO VIII - SISTEMI INFORMATIVI.....</b>	<b>47</b>
Articolo 86. Caratteristiche dell'Infrastruttura dei Dati Territoriali del Lazio (IDTL).....	47

Articolo 87. Formazione ed uso dei dati territoriali contenuti nell'IDTL .....	48
Articolo 88. Funzioni di assistenza tecnica e di gestione dei dati .....	48
<b>TITOLO IX - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI- ABROGAZIONI .....</b>	<b>49</b>
Articolo 89. Abrogazioni .....	49

## Articoli

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO I - FINALITA' E PRINCIPI GENERALI**

##### **Articolo 1. Finalità**

1. La presente legge contiene la disciplina organica ed unitaria del governo del territorio nella Regione Lazio, nel rispetto della Costituzione, dei vincoli derivanti dall'ordinamento dell'Unione Europea e dagli obblighi internazionali, nonché dei principi fondamentali e delle norme generali della legislazione statale nella materia.
2. Le norme della presente legge tutelano e promuovono l'integrità del territorio regionale, rispettandone l'identità anche culturale e contribuendo al suo sviluppo sostenibile.
3. In particolare, la presente legge persegue i seguenti obiettivi:
  - a) la tutela e la valorizzazione del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico della Regione Lazio;
  - b) la limitazione del consumo di suolo;
  - c) il riequilibrio territoriale;
  - d) la rigenerazione urbana;
  - e) la riqualificazione e il recupero edilizio;
4. La presente legge promuove il potenziamento dell'autonomia dei Comuni, delle Unioni dei Comuni, nonché delle forme di convenzionamento tra Comuni, nel procedimento di formazione degli strumenti urbanistici generali e attuativi, nel rispetto delle competenze costituzionalmente garantite attribuite agli enti territoriali in materia di governo del territorio.

##### **Articolo 2. Principi fondamentali**

1. Ai fini della presente legge sono considerati principi fondamentali:
  - a) la semplificazione e lo snellimento delle procedure, al fine di assicurare il buon andamento, l'imparzialità, la trasparenza e la pubblicità dell'azione amministrativa, nel rispetto delle esigenze della partecipazione;
  - b) la sussidiarietà, la differenziazione, la proporzionalità e l'adeguatezza dell'azione amministrativa;
  - c) la salvaguardia dell'integrità del territorio regionale, con particolare riguardo al territorio agricolo;
  - d) il perseguimento della leale collaborazione e dell'intesa fra i diversi livelli istituzionali;
  - e) la pianificazione urbanistica, articolata nel duplice livello generale e attuativo, in coordinamento con le scelte della programmazione economico-sociale dello Stato e della Regione;
  - f) l'adeguata dotazione di standard urbanistici;
  - g) l'equità e la ragionevolezza delle scelte urbanistiche, da perseguire anche attraverso opportuni strumenti perequativi, compensativi e premiali;
  - h) la previsione di adeguati strumenti consensuali per il più efficace perseguimento degli interessi pubblici, mediante il contenimento degli oneri a carico della collettività;
  - i) la garanzia della proprietà privata e della sua funzione sociale, nel rispetto della Costituzione e delle tutele apprestate dall'ordinamento dell'Unione Europea e dagli obblighi internazionali;
  - j) il riconoscimento del ruolo speciale spettante a Roma, Capitale e città metropolitana.

### **Articolo 3.** Criteri per lo svolgimento delle attività di governo del territorio

1. Le attività di governo del territorio sono svolte nel rispetto dei seguenti criteri:
  - a) il procedimento di formazione dei piani, sia generali che attuativi, deve svolgersi in tempi contenuti, predeterminati e garantiti;
  - b) i piani generali e attuativi devono avere durata certa e prestabilita;
  - c) l'utilizzazione delle potenzialità edificatorie deve essere consentita soltanto entro i termini fissati a tale fine negli strumenti urbanistici;
  - d) i contributi di costruzione e le risorse acquisite attraverso gli strumenti perequativi, ivi comprese le forme di contribuzione straordinaria eventualmente previste, devono essere destinate esclusivamente a fini della rigenerazione urbana.

### **Articolo 4.** Partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio

1. La Regione, le Province, la Città metropolitana di Roma capitale ed i Comuni, singoli o associati in convenzione o in unione, assicurano una adeguata informazione e garantiscono attraverso l'approvazione di specifici regolamenti appropriate modalità di partecipazione ai cittadini ed a ogni altro soggetto interessato in fase di formazione degli atti di propria competenza concernenti la pianificazione territoriale ed urbanistica.
2. I contributi derivanti dall'attività di partecipazione sono acquisiti dai soggetti istituzionali di cui al comma 1 nel definire i contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

### **Articolo 5.** Divieto di abrogazione tacita

1. Le disposizioni della presente legge non possono essere abrogate o modificate se non in via espressa, ed in leggi aventi come specifico oggetto la disciplina del governo del territorio.
2. È fatto divieto di qualsiasi forma di abrogazione o modificazione tacita.

## **CAPO II - CONSUMO DI SUOLO**

### **Articolo 6.** Obiettivi di riduzione del consumo del suolo

1. In coerenza con gli obiettivi fissati dalla Commissione Europea, per il graduale raggiungimento entro il 2050 del consumo di suolo pari a zero, la Regione persegue la conservazione della superficie agricola, al fine dello sviluppo dell'impresa agricola, e la salvaguardia della "superficie naturale e seminaturale" al fine della tutela della biodiversità e del paesaggio e dell'uso del territorio compatibile con la conservazione.
2. La presente legge detta disposizioni per la progressiva riduzione di consumo di suolo non edificato, assumendo nella redazione degli strumenti urbanistici di livello regionale, provinciale, comunale, della Città metropolitana di Roma Capitale la verifica di sostenibilità ambientale su cui basare le scelte inerenti le trasformazioni urbanistiche tenuto conto della conoscenza dello stato di fatto accertata mediante i parametri ed gli indicatori omogenei per il riferimento descrittivo dell'intero territorio regionale di cui agli articoli 7 e 8.

### **Articolo 7.** Definizioni

1. Ai fini della presente legge si intende per:
  - a) Superficie urbanizzata: la porzione di territorio individuata dalla Carta dell'uso del suolo della Regione, di cui alla DGR n. 953 del 28 marzo 2000 e successivi aggiornamenti, limitatamente alle classi dell'insediamento residenziale e produttivo, delle zone estrattive, cantieri e discariche, nonché delle aree verdi urbanizzate. E' altresì costituita dalla parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici generali vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici

ancorché non realizzati; nonché, qualora esclusa dalle precedenti, la porzione del territorio con impermeabilizzazione e/o con copertura artificiale del suolo;

b) Impermeabilizzazione: il cambiamento della natura o della copertura del suolo che ne elimina la permeabilità per la presenza di infrastrutture, manufatti, depositi permanenti di materiali;

c) Copertura artificiale del suolo: la copertura permanente della superficie terrestre con materiali artificiali o la sua alterazione biofisica per la realizzazione di edifici, capannoni, infrastrutture di trasporto, piazzali, parcheggi, piste, banchine moli, cortili serre, altre aree pavimentate, impermeabilizzate, aree estrattive non naturalizzate, discariche, cantieri, interventi di scavo o di rimozione del suolo;

d) Superficie urbanizzabile: la porzione di territorio individuato dalle previsioni degli strumenti urbanistici generali vigenti, ma non trasformato e/o urbanizzato;

e) Consumo di suolo: l'incremento della superficie oggetto di impermeabilizzazione del suolo, nonché di interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione del suolo non connesso all'attività agricola, e della superficie urbanizzata;

f) Stato di fatto dell'uso di suolo: la superficie urbanizzata di cui alla lettera a) alla data di entrata in vigore della presente legge, a cui si si farà riferimento per la valutazione dell'incremento annuale o pluriennale del consumo di suolo.

#### **Articolo 8.** Controllo del consumo di suolo

1. Con deliberazione da approvarsi nei successivi 6 mesi decorrenti dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta Regionale approva le specifiche tecniche relative ai criteri e agli indicatori territoriali per la corretta ed omogenea individuazione in ambito regionale dello stato di fatto del consumo di suolo nonché dei provvisori obiettivi, quantitativi e temporali, di riduzione progressiva.

2. Entro 60 giorni dall'approvazione della deliberazione della Giunta Regionale di cui al precedente comma, e comunque entro 9 mesi dall'entrata in vigore della presente legge, i Comuni dotati di Piano Regolatore Generale o di Programma di Fabbricazione hanno l'obbligo di redigere e di trasmettere alla Regione, previa deliberazione di Giunta comunale, la relazione con i seguenti contenuti, utilizzando la Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) e i supporti informatici dell'Infrastruttura dei Dati Territoriali del Lazio (IDTL):

a) individuazione e perimetrazione della superficie di impermeabilizzazione e di copertura artificiale del suolo;

b) individuazione e perimetrazione della superficie urbanizzata;

c) ricognizione e perimetrazione della superficie urbanizzabile.

3. La individuazione di dette superfici ed il loro inviluppo determinano lo stato di fatto dell'uso del suolo e costituiscono la base conoscitiva e parametrica per la individuazione della progressiva riduzione del consumo di suolo secondo le modalità previste nel DART..

4. In caso di mancato adempimento da parte del Comune, provvede la Regione in via sostitutiva previa diffida entro i successivi 90 giorni, nelle more dell'esercizio sostitutivo è sospeso ogni procedimento di modifica e variazione allo strumento comunale vigente che comporti impegno della superficie agricola, naturale e seminaturale ai fini della loro trasformazione urbanistica.

5. La Regione aggiorna con cadenza almeno triennale la Carta dell'uso del suolo anche avvalendosi dei rilievi aerofotogrammetrici effettuati dalle strutture competenti del Ministero per l'Agricoltura e sulla base delle specifiche tecniche delle strutture competenti del Ministero per l'Ambiente, al fine di rendere omogene, commensurabili e condivise le informazioni territoriali alle disposizioni nazionali, provvede inoltre alla redazione della carta agro pedologica del territorio laziale, prevedendo altresì i periodici aggiornamenti finalizzati alla individuazione degli usi agricoli progressivi.

#### **Articolo 9.** Disposizioni per gli strumenti urbanistici vigenti

1. I Comuni entro 6 mesi dall'approvazione del DART, adeguano i propri strumenti urbanistici agli indirizzi ed alle eventuali prescrizioni ivi contenute dirette al contenimento del consumo di suolo anche



avvalendosi delle analisi del territorio elaborate mediante l'aggiornamento periodico della Carta dell'uso del suolo.

2. In ogni caso i Comuni promuovono e favoriscono, sulla base delle previsioni degli strumenti urbanistici, gli ambiti da assoggettare alla ristrutturazione urbanistica ed alla rigenerazione urbana in particolare, a cui conferire priorità nella attuazione delle medesime, promuovendo l'applicazione degli strumenti di gestione, di cui al titolo III Capo I Sez. 3, e utilizzando idonee misure di mitigazione e di compensazione volte al mantenimento ed al miglioramento delle funzioni del suolo.

3. Dall'entrata in vigore della presente legge non sono consentite le varianti dello strumento urbanistico comunale vigente che riguardino l'estensione della superficie urbanizzabile e la riduzione della superficie agricola, naturale e seminaturale fatte salve quelle relative agli interventi pubblici e/o di interesse pubblico.

#### **Articolo 10.** Disposizioni per i piani regolatori di nuova formazione

1. Al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo e le nuove esigenze di localizzazione di servizi pubblici e privati, di impianti industriali e artigianali, di strutture ricettive per il turismo, il piano regolatore generale indirizza i processi di trasformazione in ambiti già urbanizzati assicurando la più ampia diffusione degli interventi di rigenerazione urbana e di riqualificazione e recupero edilizio.

2. Fatte salve le diverse disposizioni fissate dal DART o dai Piani territoriali provinciali ovvero dal Piano territoriale generale della Città metropolitana di Roma capitale, nella formazione del piano regolatore generale, componente strutturale-strategica-programmatica come definita nella presente legge, il consumo di suolo finalizzato alla residenza in relazione al calcolo del fabbisogno ha carattere residuale rispetto alla rigenerazione urbana ed alla riqualificazione e recupero edilizio ed al più deve risultare dimensionato in modo tale da consentire, per i successivi quindici anni, l'insediamento di un numero di famiglie non superiore al 5 per cento delle famiglie residenti. Eventuali deroghe che prevedano un maggiore consumo di suolo, dovuto a cause derivanti da un fabbisogno abitativo particolarmente rilevante, sono ammissibili previa specifica richiesta alla Regione, sostenuta da dettagliate motivazioni ed adeguata documentazione, che deve esprimersi, preliminarmente all'adozione del piano, con deliberazione di Giunta regionale.

3. Ulteriore consumo di suolo a fini infrastrutturali è consentito soltanto qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione di quelle esistenti. In ogni caso le nuove opere ed interventi devono concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali.

4. Nelle aree agricole a margine del territorio urbanizzato in cui insistono insediamenti il piano regolatore generale può prevedere, per favorire lo sviluppo economico sostenibile, interventi di riqualificazione e di recupero edilizio degli immobili, inclusa la demolizione e ricostruzione per i fabbricati privi di interesse storico o paesaggistico ai sensi della normativa vigente ovvero quelli individuati dal piano medesimo, purché finalizzati a destinazione d'uso non residenziale. La destinazione residenziale, qualora sussistente, può essere comunque confermata.

### **CAPO III - RIGENERAZIONE URBANA, RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO**

#### **Articolo 11.** Rigenerazione urbana

1. La rigenerazione urbana è costituita da un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socioeconomici nelle aree urbanizzate, finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative, sociali, economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani attraverso il coinvolgimento di soggetti pubblici e privati, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale e di partecipazione sociale.

2. Gli interventi di cui sopra sono eseguiti nel rispetto del regime vincolistico eventualmente presente, della salvaguardia dell'integrità e della sicurezza dei luoghi e degli abitanti, degli standard, così come disciplinati all'art. 42 della presente legge, e di tutte le normative di settore.

3. La Regione, in coerenza con gli obiettivi fissati con le norme sul consumo di suolo, promuove gli interventi volti a riqualificare il contesto urbano in situazione di criticità, attraverso un insieme sistematico di opere volte a riqualificare le aree degradate, recuperare e riqualificare gli edifici e i complessi edilizi dismessi.
4. Lo sviluppo della rigenerazione urbana è un obiettivo strategico della Regione ed a tal fine i Comuni avviano processi diffusi dell'insieme degli interventi sul tessuto urbano e sugli edifici esistenti, individuando nel PRG componente operativa gli ambiti territoriali da assoggettare alle trasformazioni di cui al presente capo secondo le procedure di seguito indicate.
5. Il comune, nella componente operativa del PRG, individua, negli ambiti strategici di cui all'art. 33, comma 4 lettera c), gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi con i programmi urbanistici complessi di cui agli art.t. 58 e ss. seguendo i procedimenti di formazione e approvazione ivi previsti, accompagnando la previsione con:
  - a) La perimetrazione delle aree;
  - b) Gli obiettivi che si intendono conseguire;
  - c) Le prescrizioni da seguire nella progettazione degli interventi;
  - d) Le eventuali premialità previste dalla componente operativa del PRG.
  - e) L'eventuale quota da destinare all'edilizia residenziale sociale.
6. Qualora l'intervento di rigenerazione urbana riguardi la delocalizzazione di impianti produttivi con trasferimento delle relative cubature, il progetto di ricollocazione deve contenere anche quello relativo alla sistemazione delle aree liberate dalla demolizione e l'eventuale progetto di bonifica delle stesse, da adibire ad utilizzazioni coerenti con finalità di interesse collettivo.
7. Nelle more dell'adeguamento dei PRG alle disposizioni della presente legge, i Comuni, con una o più delibere di consiglio comunale, possono individuare, valutando anche le eventuali proposte dei privati, gli ambiti di rigenerazione urbana, così come definiti al comma 1, che devono prevedere la perimetrazione delle aree e gli obiettivi che si intendono perseguire; gli ambiti si attuano con i programmi urbanistici complessi di cui all'art. 58 e ss., e disciplinano:
  - a) Le prescrizioni da seguire nella progettazione degli interventi;
  - b) Gli incrementi nella misura non superiore al 40% della superficie utile lorda esistente, a destinazione d'uso invariata o comunque all'interno delle categorie funzionali di cui agli artt. 81 e 82;
  - c) In caso di cambio di destinazione d'uso in residenziale il 30% della volumetria complessiva assentibile, comprensiva delle premialità di cui al precedente punto d), è destinata a edilizia residenziale sociale.

#### **Articolo 12.** Riqualificazione e recupero edilizio

1. Al fine di favorire la strategia della rigenerazione urbana la riqualificazione e il recupero edilizio sono finalizzati al miglioramento della qualità architettonica, all'adeguamento alla normativa antisismica e alla sostenibilità energetico-ambientale del patrimonio edilizio esistente.
2. Il comune, nella componente operativa del PRG, individua gli ambiti e i singoli edifici esistenti sui quali sono ammessi gli incentivi edilizi volti a promuovere la riqualificazione ed il recupero edilizio mediante interventi: di cambio di destinazione d'uso, di ampliamento e di sostituzione edilizia. Il comune fissa l'incremento massimo della superficie utile lorda, a titolo di premialità, sino al 20% della superficie utile lorda esistente.
3. Restano fermi il rispetto del regime vincolistico eventualmente presente, della salvaguardia dell'integrità e della sicurezza dei luoghi e degli abitanti, degli standard urbanistici, così come disciplinati all'art. 43 della presente legge, e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Gli interventi di riqualificazione e recupero edilizio non possono essere eseguiti negli edifici abusivi e in quelli situati nei centri storici individuati nel PTPR e nelle Unità territoriali storiche.
4. Nelle more dell'adeguamento dei PRG alle disposizioni della presente legge, i Comuni, con una o più delibere di consiglio comunale, possono individuare, valutando anche le eventuali proposte dei privati,

gli ambiti e i singoli edifici oggetto di riqualificazione e recupero edilizio, accompagnando la previsione con:

- a) La perimetrazione degli ambiti e dei singoli edifici da effettuarsi con le procedure di variante dell'art. 62;
  - b) Gli obiettivi che si intendono conseguire;
  - c) Le prescrizioni da seguire nella progettazione degli interventi;
  - d) Gli incentivi edilizi con incremento nella misura massima del 20% della superficie utile lorda esistente, anche nel caso di demolizione e ricostruzione;
  - e) I cambi di destinazioni d'uso di cui al successivo artt. 80 e 81.
5. Negli ambiti individuati gli interventi con incentivi edilizi assoggettati al permesso di costruire convenzionato di cui all'art.64 della presente legge consistono: nel cambio di destinazione d'uso, nella ristrutturazione edilizia e nella sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione con l'incremento del 30%.
6. L'adeguamento dello standard di cui al DM 1444/68 è effettuato con riferimento, per gli interventi diretti e diretti convenzionati, all'articolo 44.
7. Le somme percepite dai comuni in attuazione del presente articolo sono inserite in un apposito capitolo di bilancio ed essere utilizzate, con priorità nell'ambito da cui sono generate, esclusivamente per la manutenzione o realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001.

## **TITOLO II - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

### **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Articolo 13. Strumenti della Pianificazione territoriale**

1. Le amministrazioni preposte alla Pianificazione Territoriale sono la Regione, le Province, la Città Metropolitana di Roma Capitale.
2. La Pianificazione Territoriale presuppone lo svolgimento delle seguenti attività:
  - a) Analisi degli elementi che debbono essere posti alla base delle scelte di governo del territorio, e in particolare di tutti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale aventi effetti conformativi e vincolanti. Tale base conoscitiva costituisce elemento fondante per le scelte di programmazione, pianificazione e trasformazione del territorio ai diversi livelli. Le risultanze di detta azione costituiscono il quadro conoscitivo del territorio, e sono poste nella piena disponibilità di ogni soggetto istituzionale nella fase di predisposizione dello strumento di pianificazione di propria competenza. Ogni elaborazione cartografica e documentaria per la costituzione e l'aggiornamento del quadro conoscitivo, richiesta e fornita dalle Amministrazioni competenti alla Amministrazione precedente, deve essere resa esclusivamente su supporto informatico e deve essere trasmessa via web, per essere da tutti consultabile in rete.
  - b) Il coordinamento tra i diversi Enti e soggetti competenti, per conseguire un quadro di riferimento completo, sia sotto il profilo normativo che per quanto riguarda le definizioni tecniche, i parametri e le classificazioni urbanistiche ed edilizie.
3. Gli strumenti di pianificazione, in relazione alle diverse finalità cui sono diretti, assumono i seguenti contenuti:
  - a) strategico, quando definiscono le linee di assetto del territorio, gli obiettivi e le azioni atti a prefigurare lo scenario di sviluppo territoriale;

- b) di indirizzo, quando individuano i criteri omogenei di orientamento e di riferimento rivolti alle pianificazioni territoriali e settoriali dei livelli di governo territoriale regionale, provinciale, della città metropolitana e comunale, con i relativi margini di discrezionalità applicativa;
- c) di direttiva, quando definiscono il quadro di riferimento connotato da maggior specificità tale da far assumere allo stesso carattere di disposizione necessaria, la cui attuazione obbligatoria comporta l'adeguamento e il recepimento da parte dei soggetti della pianificazione territoriale, settoriale e locale e della programmazione;
- d) di prescrizione, quando dispongono le invarianti territoriali che regolano direttamente gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite a cui devono conformarsi gli strumenti urbanistici comunali. Le prescrizioni devono trovare piena e immediata applicazione e prevalgono sulle disposizioni incompatibili eventualmente contenute negli strumenti di pianificazione.

## CAPO II - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE REGIONALE - DOCUMENTO DI ASSETTO REGIONALE E TERRITORIALE (DART.)

### Articolo 14. Documento di assetto regionale e territoriale (DART)

1. La Regione, a tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del proprio territorio, provvede alla pianificazione territoriale di competenza, in coerenza sia con gli obiettivi fissati dalla programmazione statale che con i contenuti della programmazione socio-economica regionale generale. La pianificazione territoriale regionale si svolge in armonia con le disposizioni dell'ordinamento statale e con quelle dell'ordinamento comunitario, con particolare riguardo alla disciplina in materia di fondi strutturali e fondi per lo sviluppo regionale.
2. La pluralità delle azioni di pianificazione svolte dalla Regione convergono nel Documento di assetto regionale e territoriale (DART), quale strumento di pianificazione territoriale regionale.
3. Il DART indica gli obiettivi generali da perseguire nell'uso e nell'assetto del territorio, introducendo disposizioni prescrittive, di valenza strategica, di indirizzo, e di direttiva. Esso ha natura dinamica e flessibile, adattabile alle esigenze di pianificazione e programmazione temporale e di bilancio economico regionale, costituendo strumento di programmazione e coordinamento anche per i piani settoriali.
4. Il DART. determina le scelte in funzione sia delle specifiche vocazioni territoriali che delle valutazioni espresse dai soggetti comunque titolari di specifiche competenze sul territorio, coinvolti sin dalla fase di elaborazione dello strumento.

### Articolo 15. Contenuti del Documento di assetto regionale e territoriale (DART)

1. Il DART detta, in via prioritaria, disposizioni volte a definire:
  - a) gli obiettivi di assetto e le linee principali di organizzazione del territorio regionale, nonché le strategie di livello urbano e le azioni dirette alla loro realizzazione, nel rispetto delle vocazioni dei singoli territori, degli obiettivi concordati nelle intese Stato-Regione e in coerenza con il quadro della programmazione nazionale e della UE e con gli obiettivi derivanti da accordi internazionali;
  - b) il quadro generale della tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio e della sostenibilità ambientale, anche attraverso la previsione di programmi regionali speciali di intervento, al fine di favorire la rilocalizzazione di insediamenti esposti a rischi naturali e la prevenzione del dissesto idrogeologico;
  - c) lo schema delle reti infrastrutturali di rilevanza regionale e delle connessioni con il resto del territorio nazionale, della distribuzione territoriale degli insediamenti produttivi e commerciali e degli insediamenti direzionali di competenza regionale;
  - d) i criteri per gli strumenti di pianificazione territoriale subregionale e per la definizione degli ambiti territoriali ottimali per la redazione in forma associata dei piani urbanistici comunali generali da parte

dei comuni di minori dimensioni demografiche, ai sensi dell'articolo 19 della legge n. 135 del 2012 e delle disposizioni regionali in materia;

e) gli standard urbanistici prestazionali pubblici e privati e gli standard di sostenibilità ambientale, in particolare articolando le densità edilizie ottimali di riferimento per la pianificazione urbanistica, tenendo conto delle dotazioni territoriali esistenti e programmate, della popolazione esistente e prevista; nonché stabilendo gli obiettivi delle soglie progressive di consumo di suolo a livello regionale e degli ambiti di livello locale;

f) le linee di intervento per le politiche abitative.

2. Il DART contiene l'esplicitazione delle azioni volte a rimuovere le condizioni di squilibrio territoriale, prevedendo forme di compensazione territoriale.

#### **Articolo 16. Formazione e approvazione del DART con procedura VAS.**

1. Previa predisposizione del Rapporto ambientale di cui all'articolo 13 del decreto legislativo n. 152 del 2006 e s.m.i., la Giunta regionale adotta lo schema del DART da sottoporre ad apposita conferenza di servizi cui partecipano le competenti Amministrazioni dello Stato, della Regione, delle Province e della Città metropolitana di Roma Capitale. La conferenza di servizi si insedia nel termine di quindici giorni dalla deliberazione di Giunta regionale.

2. Nello stesso termine lo schema del DART e il Rapporto ambientale sono pubblicati nel BURL e nel sito web regionale. Della avvenuta pubblicazione è dato anche avviso nella G.U. della Repubblica.

3. Nei successivi sessanta giorni, tutti i soggetti interessati possono presentare contributi o osservazioni, anche ai fini della procedura di VAS.

4. La conferenza di servizi conclude i suoi lavori entro i successivi sessanta giorni, anche alla luce dei contributi e delle osservazioni pervenuti, trasmettendo quindi il documento conclusivo alla Giunta regionale per le determinazioni di competenza.

5. Nell'ulteriore termine di venti giorni, la Giunta regionale adotta il DART e si determina in ordine alla procedura di VAS, trasmettendo gli atti al Consiglio regionale, che procede alla definitiva approvazione nei successivi centoventi giorni.

6. La deliberazione del Consiglio regionale è pubblicata sul BURL e sul sito web della Regione. Essa acquista efficacia dal giorno successivo alla pubblicazione. Dell'intervenuta approvazione è dato anche avviso nella G.U. della Repubblica.

#### **Articolo 17. Attuazione e monitoraggio del DART**

1. La Giunta ed il Consiglio Regionale adottano, nell'ambito delle rispettive competenze, i provvedimenti attuativi del DART, anche attraverso i piani settoriali. Decorsi 6 mesi dall'entrata in vigore della presente legge senza che sia stata avviata la procedura del DART di cui all'articolo 16 i piani settoriali possono essere redatti in via autonoma ma con il medesimo procedimento di formazione.

2. Il DART è sottoposto a verifica periodica, almeno con cadenza triennale, da parte del Consiglio Regionale qualora non sia necessaria attivare la procedura di VAS.

### **CAPO III - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE PROVINCIALE - PIANI TERRITORIALI DI COORDINAMENTO PROVINCIALE**

#### **Articolo 18. Pianificazione Territoriale Provinciale**

1. La Provincia procede alla pianificazione territoriale di competenza indicando gli elementi fondamentali dell'assetto territoriale provinciale, in coerenza con gli obiettivi della programmazione statale nonché con i contenuti e le prescrizioni del DART.

#### **Articolo 19.** Contenuti del Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)

1. Il Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) è lo strumento di raccordo e verifica dei piani di settore della Provincia, ai sensi dell'art. 57 del decreto legislativo n.112 del 1998 e s.m.i., nonché strumento di indirizzo e coordinamento della pianificazione urbanistica comunale, con riguardo ai seguenti aspetti di livello sovracomunale:

- a) paesaggio;
- b) ambiente;
- c) infrastrutture per la mobilità;
- d) insediamenti commerciali e produttivi di rilievo sovra comunale;
- e) programmazione provinciale della rete scolastica, nel rispetto della programmazione regionale;
- f) edilizia residenziale sociale;
- g) ogni altra materia concernente funzioni di pianificazione territoriale attribuite espressamente alla Provincia.

2. Ai fini della definizione delle disposizioni del PTP relative alle materie di cui al comma 1, la provincia promuove, secondo le modalità stabilite all'articolo 21, comma 1, le intese con le amministrazioni competenti ai sensi della normativa statale o regionale vigente. In mancanza dell'intesa i piani di settore conservano il valore e gli effetti ad essi assegnati dalla rispettiva normativa.

3. Il PTCP, al fine di un'efficace attuazione delle proprie previsioni, definisce modalità e termini per l'adeguamento dei piani comunali.

#### **Articolo 20.** Formazione e approvazione del Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)

1. Previa predisposizione del Rapporto ambientale di cui all'articolo 13 del decreto legislativo n. 152 del 2006 e s.m.i., il Consiglio provinciale adotta lo schema del PTCP, da sottoporre ad apposita conferenza di servizi cui partecipano le competenti Amministrazioni dello Stato, della Regione e della Provincia. La conferenza di servizi si insedia nel termine di quindici giorni dalla deliberazione del Consiglio provinciale.

2. Nello stesso termine lo schema del PTCP è pubblicato nel BURL e nei siti web della Regione e della Provincia.

3. Nei successivi sessanta giorni, tutti i soggetti interessati possono presentare contributi o osservazioni, anche ai fini della procedura di VAS.

4. La conferenza di servizi conclude i suoi lavori entro i successivi sessanta giorni, anche alla luce dei contributi e delle osservazioni pervenuti, trasmettendo quindi il documento conclusivo al Consiglio provinciale per le determinazioni di competenza.

5. Nell'ulteriore termine di trenta giorni, il Consiglio provinciale approva il PTCP e si determina in ordine alla procedura di VAS.

6. Qualora il PTCP approvato presenti varianti sostanziali rispetto al DART, condivisi dalla Regione in sede di conferenza di servizi, la stessa Regione provvede all'aggiornamento del DART.

7. La deliberazione di approvazione del PTCP è pubblicata sul BURL e sui siti web della Regione e della Provincia. Essa acquista efficacia dal giorno successivo alla pubblicazione.

#### **Articolo 21.** Attuazione del PTCP

1. Il Consiglio provinciale adotta i provvedimenti attuativi del PTCP anche attraverso i piani settoriali.

2. Il PTCP è sottoposto a verifica periodica, con cadenza almeno triennale, da parte del Consiglio Provinciale. Le modifiche seguono il procedimento di cui all'art. 20, con i termini ridotti alla metà.

#### **Articolo 22.** Disposizione transitoria e di salvaguardia. Obbligo di adeguamento

1. Fino all'approvazione dei PTCP adeguati ai sensi della presente legge, sono fatti salvi i PTPG approvati o adottati ai sensi della legge regionale n. 38 del 1999. L'adeguamento deve avvenire nel termine di un anno dall'approvazione del DART.

**CAPO IV - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE – DOCUMENTO STRATEGICO METROPOLITANO (DSM) E PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO (PTM)**

**Articolo 23. Pianificazione della Città metropolitana di Roma capitale**

2. La Città metropolitana di Roma capitale procede alla pianificazione territoriale di competenza indicando gli obiettivi di assetto e le linee principali di organizzazione del territorio metropolitano in coerenza con gli obiettivi della programmazione statale nonché con i contenuti della programmazione socio-economica e della pianificazione territoriale regionale.
3. Gli strumenti di pianificazione della Città metropolitana di Roma capitale sono:
  - il Documento strategico metropolitano (DSM);
  - il Piano territoriale metropolitano (PTM).

**Articolo 24. Contenuti e formazione del Documento strategico metropolitano (DSM)**

1. Il Documento strategico metropolitano (DSM) costituisce atto di indirizzo per l'esercizio delle funzioni dei comuni e delle unioni di comuni compresi nel territorio metropolitano, anche in relazione all'esercizio di funzioni delegate o conferite dalla Regione. Nel Documento strategico sono definiti gli obiettivi di sviluppo, nel medio e lungo termine, per l'area metropolitana, individuando le priorità di intervento, le risorse necessarie al loro perseguimento e il metodo di attuazione.
2. Il DSM è adottato dal Consiglio metropolitano, previa acquisizione del parere della Conferenza metropolitana e d'intesa con la Regione, acquisita attraverso apposita deliberazione di Giunta regionale.
3. Il DSM ha durata triennale e può essere aggiornato dal Consiglio metropolitano con cadenza annuale.

**Articolo 25. Contenuti del Piano territoriale metropolitano (PTM)**

1. Il PTM definisce gli obiettivi e gli elementi fondamentali dell'assetto e della tutela del territorio metropolitano, in coerenza con la programmazione statale e la pianificazione regionale.
2. Il PTM provvede alla pianificazione territoriale generale, ivi comprese le strutture di comunicazione, le reti di servizi e delle infrastrutture di competenza della comunità metropolitana, anche fissando vincoli e obiettivi all'attività e all'esercizio delle funzioni dei comuni e delle unioni dei comuni compresi nel territorio metropolitano.
3. Il PTM, avendo valore ed effetti di piano territoriale di coordinamento ai sensi dell'art. 20 comma 2 del TUEL, assume i contenuti di cui al precedente articolo 19, con riguardo al sistema delle infrastrutture per la mobilità, ai servizi di rango metropolitano ed al sistema dei rifiuti e fermo restando, per i rimanenti aspetti, quanto previsto dall'art. 57 del decreto legislativo n. 112 del 1998.
4. Il PTM contiene il Piano di bacino per la mobilità, il Piano dei Rifiuti ed eventuali altri piani settoriali di livello metropolitano.

**Articolo 26. Formazione e approvazione del PTM**

1. Il consiglio metropolitano, acquisito il parere della Conferenza metropolitana adotta il PTM, d'intesa con la Regione previa deliberazione di Giunta regionale qualora lo schema si discosti dalle previsioni e contenuti del DART, e procede preliminarmente a predisporre il Rapporto Ambientale di cui all'art.13 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., da sottoporre al confronto ed alla valutazione con le amministrazioni interessate in apposita conferenza di servizi. Tale conferenza è convocata dalla Città Metropolitana di Roma capitale e d'intesa con la Regione.
2. Entro il termine massimo di dieci giorni dalla convocazione della predetta conferenza se attivata, il PTM è pubblicato mediante affissione all'Albo pretorio nella sede dell'ente. Entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla pubblicazione tutti i soggetti possono presentare proposte e/o osservazioni.
3. Entro i trenta giorni successivi alla ricezione delle eventuali proposte e/o osservazioni, il PTM, senza obbligo di controdeduzioni, è approvato dal Consiglio metropolitano.

4. Qualora lo schema presenti scostamenti rilevanti rispetto al DART, lo stesso viene trasmesso alla Regione per l'approvazione.

5. In tale ultimo caso lo schema è approvato dalla Giunta regionale nel termine di novanta giorni ed è pubblicato sul BURL e sul sito web della Regione. Dell'approvazione è data notizia sulla Gazzetta Ufficiale.

**Articolo 27. Obbligo di adeguamento dello Statuto**

1. È fatto obbligo alla Città metropolitana di Roma capitale di adeguare il proprio Statuto alle disposizioni della presente legge nel termine di novanta giorni dalla sua entrata in vigore.

**Articolo 28. Disposizione transitoria e di salvaguardia. Obbligo di adeguamento**

1. In fase di prima applicazione è fatto salvo il PTPG della Provincia di Roma approvato ai sensi della L.R. 38/99. Entro 3 anni dall'entrata in vigore della presente legge, il Consiglio metropolitano approva il PTM conforme alle disposizioni indicate all'articolo 24. In ogni caso, allo scadere di tale termine, sussistendo l'inerzia del Consiglio Metropolitano, il PTPG perde efficacia e la Regione procede alla nomina del Commissario per la predisposizione del PTM. Le spese sono poste a carico della Città metropolitana.

**TITOLO III - PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE**

**CAPO I - STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

**SEZIONE 1 - PIANO REGOLATORE GENERALE**

**Articolo 29. Strumenti della pianificazione comunale**

1. Sono strumenti della pianificazione comunale:

- a) Il piano regolatore generale;
- b) I piani attuativi e i programmi urbanistici complessi.

**Articolo 30. Unità territoriali, ambiti strategici. Definizioni**

1. Il Piano Regolatore Generale, nella componente strutturale-strategica-programmatoria di cui all'art. 33, articola il territorio comunale in una o più delle seguenti Unità territoriali, con caratteri di omogeneità degli impianti urbanistici e dei tessuti edilizi, al fine di articolare con specifici obiettivi e strategie il progetto urbanistico e territoriale complessivo da realizzare e perseguire nella proiezione temporale di vigenza:

- a) Unità territoriale storica

L'Unità territoriale storica comprende le parti di territorio, riconoscibili per i caratteri delle strutture urbane, degli spazi aperti e degli edifici di particolare pregio architettonico e paesaggistico, caratterizzati dalla identità storico-culturale, che hanno mantenuto la riconoscibilità dei processi e delle della loro formazione; comprende inoltre le reti delle infrastrutture storiche che testimoniano i processi di utilizzazione del territorio.

- b) Unità territoriale consolidata

L'Unità territoriale consolidata comprende le parti del territorio stabilmente configurate e caratterizzate da riconoscibilità e omogeneità dei tessuti urbani.

- c) Unità territoriale parzialmente configurata



L'Unità territoriale parzialmente configurata comprende le parti del territorio scarsamente definite ovvero con carattere di discontinuità nelle strutture urbane, nelle tipologie edilizie e negli spazi aperti.

d) Unità territoriale della trasformazione

L'Unità territoriale della trasformazione comprende le parti del territorio di nuovo impianto.

e) Unità territoriale delle morfotipologie speciali

L'Unità territoriale delle morfotipologie speciali comprende singoli edifici, complessi e infrastrutture puntuali, esistenti o previsti, definiti e riconoscibili emergenti nel contesto di tessuto e dedicati a svolgere funzioni specifiche.

f) Unità territoriale rurale

L'Unità territoriale rurale comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agro-silvo-pastorali.

g) Unità territoriale naturale

L'Unità territoriale naturale comprende le parti del territorio caratterizzate prevalentemente dalla permanenza degli ambienti naturali e seminaturali comprensivi fra l'altro delle aree boscate non produttive, della vegetazione, delle aree nude, del sistema delle acque, delle reti ecologiche ancorché appartenenti parzialmente alle precedenti unità.

2. Il Piano Regolatore Generale individua gli Ambiti strategici al fine di perseguire interventi di trasformazione e di rigenerazione urbana attraverso il ricorso a programmi urbanistici complessi. Gli ambiti strategici comprendono una o più unità territoriali, o parti di esse, e sono caratterizzati da sistemi urbani articolati e differenziati sotto il profilo morfologico e funzionale. La trasformazione e la rigenerazione urbana di tali ambiti contribuisce al conseguimento degli obiettivi di sviluppo dell'intero territorio comunale e alla realizzazione e al completamento di opere pubbliche di interesse generale, comunale e locale, attraverso; la valorizzazione di risorse strategiche ambientali ed economiche, la conservazione di rilevanti valori fisici e culturali e il superamento delle carenze infrastrutturali e delle situazioni di compromissione, degrado fisico e socio-economico presenti.

### **Articolo 31. Unità Territoriale Storica**

1. Nell'unità territoriale storica si perseguono i seguenti obiettivi:

- a) la tutela dell'integrità e la valorizzazione dell'identità culturale locale;
- b) il mantenimento od il ripristino degli impianti urbani e territoriali;
- c) la tutela, la valorizzazione e la rivitalizzazione del patrimonio edilizio storico;
- d) il recupero abitativo e sociale del patrimonio edilizio diffuso;
- e) l'integrazione di attrezzature e servizi mancanti, compatibilmente con i caratteri morfologici e tipologici dell'Unità territoriale, nonché del patrimonio edilizio storico da riutilizzare;
- f) l'ammodernamento e la riqualificazione dell'urbanizzazione primaria;
- g) l'adeguamento ed il miglioramento antisismico.

2. L'unità territoriale storica ricomprende le zone omogenee A come definite dal Decreto Interministeriale 1444/1968.

### **Articolo 32. Piano Regolatore Generale – Contenuti e componenti del piano**

1. Il Piano Regolatore Generale (PRG) è lo strumento unitario della pianificazione urbanistica, articolato in una componente strutturale-strategica-programmatoria e in una componente operativa con il quale i comuni, singoli o associati in convenzione, o in unione, disciplinano le modalità di utilizzo, la trasformazione fisica e funzionale del territorio comunale, in coerenza con i contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale di livello sovraordinato.

2. La componente strutturale-strategica-programmatoria, estesa all'intero territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi delle programmazioni di settore e della pianificazione territoriale sovraordinata, tenendo anche conto delle relazioni con i territori comunali limitrofi, identifica e disciplina le diverse componenti dell'assetto del territorio ivi incluse le Unità territoriali rurale e naturale, suddivide il territorio comunale in Unità territoriali, individua le Unità territoriali in cui la componente operativa localizza gli ambiti strategici, delinea lo sviluppo complessivo del territorio, anche sotto il profilo, socio-economico, configurando il sistema delle principali attività e funzioni urbane e territoriali, definendo prospettive di sviluppo qualitativo e quantitativo atte a caratterizzarne la sostenibilità e stabilendo il dimensionamento complessivo.

3. La componente operativa definisce le trasformazioni ammissibili per le unità territoriali del territorio comunale e per gli ambiti strategici, nel rispetto delle previsioni qualitative e quantitative che la medesima componente individua, assumendo come soglia massima il dimensionamento complessivo di cui al comma 2.

### **Articolo 33. Componente Strutturale-Strategica-Programmatoria del PRG**

1. La componente strutturale-strategica-programmatoria del PRG per tutto il territorio comunale recepisce, integra, definisce e disciplina:

a) le componenti del sistema ecologico e dell'ambiente naturale (aria, acqua, suolo, vegetazione e fauna) che incidono sulla pianificazione del territorio, garantendo il rispetto della biodiversità e l'utilizzo sostenibile delle risorse del territorio stesso, attraverso l'articolazione delle componenti naturali ed ecologiche;

b) le aree instabili o a rischio, sia per le caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche del territorio, sia per la salubrità degli abitati;

c) i beni paesaggistici, storici, archeologici e culturali nel rispetto delle previsioni del piano territoriale paesaggistico regionale ed in conformità con il Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004 e s.m.i.;

d) le aree agricole o a vocazione agricola, con particolare riferimento a quelle produttive o di pregio secondo le disposizioni di settore e del PRA, le aree destinate alle attività zootecniche e silvo-pastorali, nonché le aree boscate;

e) gli ulteriori elementi del territorio, che rivestono valore in quanto elementi identitari delle comunità locali, da promuovere e da sottoporre a particolari prescrizioni urbanistiche di valorizzazione;

f) il sistema dei servizi pubblici di livello urbano esistente, definendone il deficit, e le attrezzature ed i servizi di livello sovracomunale;

g) le aree con particolari vocazioni di sviluppo, tenuto conto di specifiche destinazioni funzionali derivanti dalla pianificazione sovraordinata;

- h) le infrastrutture tecnologiche;
- i) le infrastrutture per la mobilità, in particolare la rete ferroviaria, portuale, aeroportuale, logistica e viaria di interesse statale, regionale, metropolitano, provinciale e comunale principale.

2. La componente individua le linee di sviluppo socio-economico e spaziale del territorio definendone le principali scelte. Tale componente inoltre:

- a) stabilisce la soglia di consumo di suolo in coerenza con l'art. 9 e con la normativa sovraordinato;
- b) articola il territorio comunale individuando le unità territoriali con carattere di omogeneità;
- c) disciplina le Unità territoriali rurale e naturale
- d) stabilisce gli indirizzi programmatici per il dimensionamento e per la localizzazione dell'edilizia residenziale sociale;
- e) individua e perimetra il territorio disciplinato dalla componente operativa, comprensivo di tutte le Unità territoriali di cui all'art. 30, comma 1, lettere a), b), c), d) ed e).

3. La componente definisce, previo appropriate indagini e valutazioni, il dimensionamento complessivo del PRG, distinto fra fabbisogno residenziale e non. Al dimensionamento complessivo deve corrispondere la coerente individuazione della superficie utile lorda (SUL) esistente, della SUL attribuita dalla medesima componente mediante gli indici edificatori di base, della SUL aggiuntiva attribuita alle Unità territoriali e agli ambiti strategici, sia mediante gli indici previsionali di unità territoriali sia mediante quelli condizionati da modalità che includono le forme di premialità e compensazione, e della SUL attribuita agli incentivi edilizi della riqualificazione e recupero edilizio. In ogni caso la individuazione degli indici edificatori è al netto delle volumetrie esistenti. Gli indici edificatori di base perdono di efficacia al maturare del termine di validità della componente strutturale-strategica-programmatoria.

4. La componente strutturale-strategica-programmatoria individua nel territorio comunale le unità territoriali con caratteri di omogeneità, le cui modalità di intervento sono individuate dalla componente operativa; in particolare individua:

- a) i caratteri urbanistici ed edilizi dei tessuti e degli assetti insediativi esistenti;
- b) le nuove localizzazioni per i servizi pubblici di livello urbano, le principali reti delle infrastrutture tecnologiche e per la mobilità;
- c) le Unità territoriali dove la componente operativa del PRG localizza gli ambiti strategici.

5. La componente individua la normativa tecnica di riferimento per disciplinare le modalità di intervento nelle parti di competenza definite nei precedenti commi.

6. Le previsioni della componente hanno una durata pari ad anni quindici.

7. Il Comune, entro 120 giorni anteriori alla scadenza del predetto termine, può decidere con delibera del Consiglio comunale, sulla base di apposita Relazione tecnica predisposta dagli Uffici competenti, la proroga per un periodo di ulteriori cinque anni motivatamente rinnovabile.

8. La variazione dei contenuti della componente strutturale-strategica-programmatoria, di cui al presente articolo, è effettuata con le procedure del successivo articolo 38; la variante può comportare la

modifica della perimetrazione della componente operativa e per le aree non ricomprese la contestuale decadenza anche dell'indice edificatorio di base di cui all'art. 34.

#### **Articolo 34. Componente operativa del PRG**

1. La componente operativa del PRG disciplina, per le unità territoriali di cui all'art. 30, comma 1, lettere a), b), c), d) ed e) gli interventi ammissibili, individuandone le specifiche modalità di attuazione. Disciplina altresì le modalità di trasformazione e rigenerazione urbana negli ambiti strategici nei quali sono previsti interventi complessi, attraverso il coordinamento delle attività pubbliche e private.
2. La componente garantisce la sostenibilità urbanistica, con particolare riguardo alla dotazione e localizzazione degli standard ed al rapporto con le infrastrutture di mobilità e servizi, tenuto conto dei documenti della programmazione e di bilancio comunali.
3. La componente prevede, anche per ogni rinnovo successivo alla scadenza e per ogni unità territoriale e ambito strategico, l'indice edificatorio di unità e per le unità di cui al successivo comma 8, lettera b) l'indice edificatorio di base comunque non superiore a 0,06 mq/mq, e, qualora presente, l'indice edificatorio massimo comprensivo delle previsioni di premialità e di compensazione.
4. Gli indici edificatori di unità sono definiti per singole Unità territoriali dalla componente operativa del PRG e non possono essere superiori a cinque volte gli indici edificatori di base.
5. Gli indici edificatori massimi, comprensivi delle premialità e delle eventuali compensazioni, sono definiti all'interno degli ambiti strategici dalla componente operativa del PRG e non possono essere superiori a dieci volte l'indice edificatorio di base. Il superamento del precitato rapporto, nel rispetto del dimensionamento massimo, è ammissibile previa specifica richiesta alla Regione, sostenuta da dettagliate motivazioni ed adeguata documentazione, che deve esprimersi, preliminarmente all'adozione, con deliberazione di Giunta regionale.
6. Fatto salvo quanto specificato al successivo comma 12, gli indici edificatori, per la quota superiore a quelli di base, perdono efficacia al maturare del termine quinquennale di durata della componente operativa.
7. Gli interventi ammissibili nella componente operativa del PRG, ivi compresi quelli a cui è attribuito l'indice edificatorio di base, si attuano:
  - a) con modalità diretta per quelli realizzabili in diretta attuazione del Piano Regolatore Generale tramite i titoli abilitativi di cui al Titolo secondo del DPR 380/2001, fatta salva la successiva lett. b);
  - b) con il permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del DPR 380/2001 nelle Unità territoriali, o parti di esse, individuate nella componente operativa del PRG;
  - c) con modalità indiretta per gli interventi realizzabili attraverso i piani attuativi di iniziativa pubblica o privata e i programmi urbanistici complessi.
8. In particolare la componente operativa:
  - a) definisce la modalità di intervento nell'unità territoriale storica e consolidata, articolando gli indici edificatori di unità territoriale e disciplinando le destinazioni d'uso, ed individua le aree destinate a standard;
  - b) definisce le modalità di intervento e articola gli indici edificatori dell'unità territoriale: parzialmente configurata, della trasformazione e a morfotipologie speciali, anche differenziati per parti di unità

territoriali, disciplinando le destinazioni d'uso, e indica la localizzazione di massima delle aree di concentrazione edilizia nonché delle aree destinate a standard e delle infrastrutture lineari e a rete;

c) localizza e disciplina uno o più ambiti strategici, da attuarsi attraverso i programmi urbanistici complessi, di cui all'articolo 58 e ss, facendo ricorso alla premialità prevista all'art. 50, individuando il corrispondente indice massimo di cui al precedente comma 3;

d) definisce le modalità di intervento nelle zone degradate e nelle aree dismesse;

e) disciplina le aree destinate alla produzione di beni e servizi, ovvero già dismesse, a rischio di incidente rilevante;

f) localizza, disciplina e definisce per ciascun intervento indiretto e per gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato: le infrastrutture di mobilità di livello locale e generale, incluse quelle ciclopedonali, già individuate nella componente strutturale e le modalità per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, i servizi pubblici da realizzare in via prioritaria;

g) individua le aree oggetto degli interventi di rigenerazione urbana e di riqualificazione e recupero edilizio di cui al Titolo I capo III;

h) individua le eventuali quote di aree e/o di superficie utile pubblica da acquisire nell'attuazione degli interventi.

9. La normativa tecnica della componente operativa disciplina le modalità di attuazione degli interventi e dei piani e programmi in essa previsti.

10. Il PRG componente operativa ha una durata pari ad anni cinque. Il comune, entro tale arco temporale, può apportare modifiche seguendo le procedure previste dagli articoli 61, 62, e 63 della presente legge.

11. Il Comune entro 120 giorni anteriori alle scadenze quinquennali può decidere con delibera di Consiglio, sulla base di una motivata Relazione tecnica, la proroga della durata della componente per ulteriori anni cinque motivatamente rinnovabile. Il Comune, qualora non intenda avvalersi della proroga, nel termine di 120 giorni anteriori alla scadenza della componente operativa, procede con deliberazione del consiglio comunale all'adozione di una nuova componente operativa. Sino all'approvazione della nuova componente operativa sono ammessi esclusivamente interventi con modalità diretta.

12. Al maturare del predetto termine quinquennale perdono efficacia le previsioni della componente operativa di cui al comma 8, lettere b), c) e f) del presente articolo nonché quelle comunque contenute nei piani attuativi e nei programmi urbanistici complessi. Non perdono efficacia, e sono comprese nel nuovo piano operativo, le previsioni urbanistiche incluse in ambiti assoggettati a piani attuativi di esclusiva iniziativa pubblica avviati con provvedimento dell'Amministrazione comunale o con determinazione dirigenziale e quelli di iniziativa privata acquisiti dall'amministrazione comunale con la protocollazione che abbiano rispettato i termini di cui all'articolo 60.

13. I vincoli preordinati all'esproprio perdono di efficacia se entro il termine quinquennale non sia stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Qualora sia previsto dalla componente operativa del PRG che l'opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue la perdita di efficacia delle previsioni. In assenza di eventuali strumenti di gestione del piano,

in particolare della compensazione o in mancanza di adesione volontaria alla stessa, nelle aree con vincolo espropriativo decaduto si applicano le disposizioni di cui al successivo articolo 35.

14. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione della componente operativa, il Comune approva una Relazione tecnica sullo stato di attuazione delle previsioni in essa contenute.

15. In vigore della componente strutturale, dopo la scadenza quinquennale, il comune adotta la nuova componente operativa con delibera di consiglio comunale. Dopo la pubblicazione e le eventuali osservazioni pervenute nei 60 gg successivi alla data di deposito, la delibera è inviata con gli atti che la corredano alla Regione che, entro 30 giorni dal ricevimento, può far pervenire al comune le proprie osservazioni. Il Consiglio comunale procede all'approvazione solo dopo il decorso del predetto termine; con la stessa delibera si controdeduce alle osservazioni presentate in sede di adozione e su quelle prodotte dalla Regione. La delibera di approvazione è trasmessa alla Regione entro i successivi 15 giorni.

#### **Articolo 35. Misure di salvaguardia delle aree con vincolo espropriativo decaduto e disciplina urbanistico-edilizia nei comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvato**

1. Nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici generali e nelle aree con vincolo espropriativo decaduto comunque prive di destinazione urbanistica il rilascio dei titoli abilitativi edilizi di cui al Titolo secondo del DPR n. 380 del 2001 è subordinato alle seguenti prescrizioni:

- a) nell'ambito del perimetro del centro abitato, definito ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, sono consentite esclusivamente opere di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento igienico;
- b) all'esterno del perimetro dei centri abitati, oltre agli interventi di cui alla precedente lettera a), sono consentite le opere edilizie il cui indice non può superare i metri cubi 0,03 per metro quadrato edificabile e il lotto minimo è pari a 30.000 metri quadrati.

2. Le limitazioni di cui al presente articolo, non si applicano per la realizzazione di opere pubbliche in aree già destinate a servizi pubblici.

3. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, si applica quanto disposto dal comma 2 dell'articolo 9 del DPR 380/2001.

#### **Articolo 36. Varianti urbanistiche per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità**

1. Nei casi previsti dall'articolo 19, commi 2 e 3, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i., concernenti progetti di opere pubbliche in variante allo strumento urbanistico, dopo le pubblicazioni per complessivi giorni 30, di cui all'articolo 11 del citato DPR, la verifica di compatibilità della variante è effettuata dalla Regione, che si pronuncia entro il termine di quarantacinque giorni dalla ricezione della delibera comunale di adozione prevista dall'articolo 19, comma 4 dello stesso DPR. Decorso inutilmente il suddetto termine, la deliberazione comunale si intende approvata, e con successiva deliberazione il Consiglio comunale ne dispone l'efficacia.

2. La procedura di cui al precedente comma 1 si applica anche nel caso di reiterazione del vincolo espropriativo decaduto ai sensi dell'articolo 9, comma 4, del d.p.r. 327/2001 e s.m.i.

3. La delibera del consiglio comunale di cui all'articolo 9, comma 5, del d.p.r. 327/2001 e s.m.i., con la quale, nel corso dei cinque anni di durata del vincolo espropriativo, si dispone o si autorizza la realizzazione sul bene sottoposto ad esproprio di opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste dal PRG, è sottoposta alla comunicazione alla Regione, con le modalità previste dallo stesso articolo 9 del citato DPR.

#### **Articolo 37. Esercizio associato delle funzioni**

1. I Comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti, ovvero fino a 3.000 abitanti se appartenenti o appartenuti a comunità montane, esercitano le funzioni relative alla pianificazione urbanistica di ambito

comunale, nonché la partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovra comunale, in forma associata, attraverso l'Unione di Comuni secondo le modalità indicate dagli articoli 30 e 32 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n 267 e s.m.i.

2. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 14, comma 29, del decreto legge 21 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, nel caso in cui i Comuni non intendano avvalersi dell'Unione di appartenenza per l'esercizio di una funzione, possono esercitarla singolarmente o attraverso convenzione previa deliberazione del Consiglio comunale che evidenzia la convenienza anche economica rispetto all'esercizio associato della funzione. Le Unioni di Comuni possono stipulare apposite convenzioni tra loro o con singoli Comuni non appartenenti alla medesima Unione.

3. I Comuni con popolazione superiore ai 5.000 abitanti, esclusa Roma capitale, possono partecipare alle Unioni di cui al comma 1 ai fini dell'ottimale realizzazione dei principi di efficienza ed efficacia nell'esercizio delle funzioni amministrative e di contenimento della spesa pubblica.

### **Articolo 38. Copianificazione e approvazione del PRG**

1. La copianificazione per la formazione del PRG, basata sulla condivisione del sistema delle conoscenze e delle valutazioni con gli Enti competenti e/o interessati:

a) costituisce il percorso decisionale per il governo del territorio, che mira a conseguire, nell'attività di pianificazione, l'aggiornamento dei dati di conoscenza e la convergenza delle decisioni dei soggetti istituzionali coinvolti;

b) garantisce, nel rispetto delle prerogative e della autonomia dei singoli soggetti istituzionali, la continuità ed organicità dell'azione di governo del territorio.

2. Il comune, singolo o associato in convenzione, o in unione, provvede alla formazione del PRG sulla base di un'apposita Relazione di indirizzi e di un Rapporto preliminare in tema di Valutazione ambientale strategica, con i quali, previa consultazione con gli Enti sovraordinati e i Comuni contermini, vengono definiti i contenuti dello strumento urbanistico comunale o intercomunale, secondo le forme e le modalità di cui ai commi successivi. Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è effettuato nell'ambito del procedimento di formazione, adozione e approvazione del PRG.

3. Le amministrazioni di cui al precedente comma, adottano il PRG con deliberazione consiliare dopo aver effettuato con l'Autorità competente in tema di VAS le consultazioni, sulla base dei documenti trasmessi e di cui allo stesso comma 2, con i soggetti pubblici, della società civile e privati comunque interessati.

4. La deliberazione di adozione del PRG, completa dei contenuti tecnici e degli elaborati prescritti dalla normativa statale e regionale vigente, ed il Rapporto ambientale redatto con i contenuti di cui all'art.13 del D.Lgs. n.152/2006, sono depositati presso la segreteria del comune o dell'Unione in libera visione al pubblico, secondo le modalità stabilite dall'ente stesso e pubblicati sui relativi siti web. Dell'avvenuto deposito nel termine perentorio di gg. dieci è dato avviso sul BURL, con indicazione delle sedi ove può essere presa visione del piano e del rapporto ambientale, nonché sull'albo comunale dell'ente che ha proceduto alla adozione.

5. Entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di deposito, chiunque può presentare osservazioni in forma scritta.

6. Entro centoventi giorni dalla scadenza del termine di cui al comma precedente, le amministrazioni di cui al comma 2 formulano deduzioni sulle osservazioni presentate, adeguano il piano alle osservazioni accolte, e lo trasmettono alla Regione.

7. Decorsi novanta giorni dalla trasmissione del PRG alla Regione, il sindaco o il legale rappresentante dell'unione o dell'ente delegato nel caso di comuni in convenzione convoca,, d'intesa con i Presidenti della Regione, della Provincia o del Sindaco metropolitano, una Conferenza di copianificazione cui partecipano i funzionari delle strutture tecniche competenti, formalmente delegati dal legale rappresentante dell'ente di appartenenza.

8. In sede di conferenza, il rappresentante dell’Autorità competente in tema di VAS, previo espletamento delle attività tecnico-istruttorie previste, nonché di quelle inerenti le osservazioni, esprime il previsto parere motivato. In tale sede, viene inoltre verificata la coerenza del PRG adottato con le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale o di settore, di ambito provinciale, regionale o statale, preordinati alla tutela di interessi differenziati. I lavori della conferenza debbono comunque concludersi entro sessanta giorni dalla data della sua prima seduta.
9. Nel caso in cui il PRG contenga elementi di difformità rispetto alle previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinata, nella conferenza sono individuati gli adeguamenti necessari al fine di conformare il PRG a tali previsioni.
10. I partecipanti alla conferenza, in esito alle verifiche di cui ai precedenti commi, convengono su uno schema di Accordo di pianificazione, di cui è parte integrante una Relazione tecnica, corredata anche di opportuna cartografia, recante dettagliate ed univoche indicazioni sugli eventuali adeguamenti da apportare al PRG. Le modifiche e le integrazioni non comportano nuova pubblicazione.
11. Qualora in conferenza di copianificazione vengano individuati elementi del PRG adottato non coerenti con gli strumenti urbanistici sovraordinati, che comunque attengano a profili di interesse pubblico condivisi, la sottoscrizione dell’accordo di pianificazione, di cui al comma successivo, da parte dei legali rappresentanti degli enti intervenuti costituisce formale impegno a conformare lo strumento urbanistico di appartenenza alle intervenute ed approvate nuove previsioni.
12. Nei trenta giorni successivi alla definizione dei lavori della conferenza, il presidente della regione, della provincia o il sindaco metropolitano, il sindaco, il presidente dell’Unione o il sindaco del comune delegato, in caso di comuni in convenzione, sottoscrivono l’Accordo di pianificazione, che conferma e recepisce lo schema di cui al precedente comma 10. L’accordo è ratificato, entro trenta giorni a pena di decadenza, dai competenti organi che hanno adottato il piano.
13. Contestualmente alla ratifica dell’accordo, il Consiglio comunale approva il PRG, apportandovi esclusivamente le modifiche necessarie per conformarlo ai contenuti dell’Accordo di pianificazione.
14. Il PRG è pubblicato sul BURL, ed acquista efficacia dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

#### **Articolo 39. Poteri sostitutivi**

1. La Giunta regionale, in caso di accertata inerzia o inadempimento da parte degli enti locali, e delle loro forme associative nel compimento di atti o provvedimenti obbligatori che debbono essere assunti nei termini fissati dalla presente legge, esercita il potere sostitutivo al fine di tutelare interessi superiori e unitari espressi da norme, piani o programmi regionali.
2. Nei casi previsti dal precedente comma, scaduti i termini fissati dalla presente legge per la attivazione degli strumenti della pianificazione comunale, la Giunta regionale, anche in assenza di formale istanza da parte del soggetto interessato, diffida l’ente competente ad adempiere assegnando allo stesso un congruo termine, non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente tale termine, la Giunta regionale, **anche in** assenza di istanza, acquisito il parere del Consiglio delle autonomie locali e sentito l’ente locale interessato, adotta i provvedimenti necessari o nomina un apposito commissario.
3. L’ente diffidato può comunque provvedere al compimento degli atti necessari sino all’adozione da parte della Giunta regionale dei provvedimenti di cui al comma precedente.
4. I provvedimenti di cui al comma 2 sono proporzionati alle finalità perseguite e si conformano ai principi di sussidiarietà e leale collaborazione.
5. Gli oneri finanziari connessi all’esercizio dei poteri sostitutivi sono a carico degli enti inadempienti.

## **SEZIONE 2 - STANDARD URBANISTICI**



#### **Articolo 40. Dotazioni territoriali**

1. Gli strumenti di pianificazione comunale devono garantire e promuovere, tenuto conto delle dimensioni demografiche dei comuni le seguenti dotazioni territoriali, indispensabili per il raggiungimento di adeguati livelli di qualità urbana e per la realizzazione di interventi organici di riqualificazione dei tessuti edilizi, nonché di infrastrutturazione del territorio:

- a) salute, assistenza sociale e sostegno alla famiglia;
- b) istruzione, innovazione e ricerca;
- c) libertà di culto;
- d) spazi di relazione sociale e fruizione del tempo libero, del verde pubblico, della cultura, sport e spettacolo;
- e) mobilità e accessibilità, trasporto pubblico;
- f) fruizione e valorizzazione dei beni del patrimonio naturale, storico-artistico e del paesaggio;
- g) sostegno alla iniziativa economica, in coerenza con l'utilità sociale e la sicurezza del territorio e dei lavoratori;
- h) edilizia residenziale sociale.

#### **Articolo 41. Standard urbanistici**

1. Gli strumenti di pianificazione comunale prevedono, per i nuovi insediamenti, la dotazione di aree per i seguenti servizi e attrezzature, ritenuti essenziali per soddisfare le esigenze di qualità urbana e di benessere degli abitanti e degli addetti, presenti e previsti nel territorio comunale:

- a) servizi pubblici e attrezzature di interesse comune;
- b) spazi verdi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport e spazi pubblici configurati per le relazioni sociali;
- c) parcheggi pubblici;
- d) edilizia residenziale sociale

2. La dotazione minima di riferimento complessiva delle aree di cui al comma 1, lettera a), b) e c) è di 22 mq per ogni abitante o addetto. Si assume che ad ogni abitante o addetto insediato o da insediare corrispondano mediamente 40 mq di superficie utile lorda abitabile (pari a 120 metri cubi).

3. La dotazione di riferimento complessiva delle aree, di cui al comma 1 lettera a), b) e c), è determinata nel rispetto dei valori minimi di seguito riportati, espressi in metri quadrati per abitante o addetto insediato o da insediare:

- |  |        |
|--|--------|
| a) servizi pubblici e attrezzature di interesse comune:  | 7,5 mq |
| b) spazi verdi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport e spazi pubblici adibiti alle relazioni sociali: | 10 mq  |
| c) Parcheggi pubblici:   | 4,5 mq |

4. La dotazione minima di riferimento complessiva delle aree per l'edilizia residenziale sociale di cui al comma 1, lettera d) è pari al 20% della superficie territoriale dell'intervento di trasformazione.

#### **Articolo 42. Parcheggi privati pertinenziali**

1. La dotazione di parcheggi privati pertinenziali per le funzioni non residenziali è calcolata in misura non inferiore a 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione.

2. La dotazione di parcheggi privati pertinenziali per le funzioni residenziali è calcolata in misura non inferiore ad un posto auto per alloggi con SUL non superiore a 60 metri quadri e due posti auto per alloggi con SUL superiore a 60 metri quadri, in ogni caso in misura non inferiore a 1 metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruito.

3. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni edilizie, limitatamente agli interventi di demolizione e ricostruzione, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati pertinenziali, anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse.
4. È inibito il mutamento di destinazione d'uso dei parcheggi privati pertinenziali.

#### **Articolo 43. Requisiti di qualità prestazionali degli standard**

1. Le diverse categorie o tipologie di servizi e attrezzature debbono possedere requisiti di qualità prestazionale atti a:
  - a) assicurare una localizzazione ottimale dei servizi e delle attrezzature e una integrazione rispetto agli insediamenti, al fine di garantire la qualità dell'ambiente urbano, la fruibilità e la sicurezza degli utenti e l'accessibilità rispetto ai principali sistemi infrastrutturali;
  - b) favorire una distribuzione ottimale del verde configurato e attrezzato per qualificare la qualità dei tessuti urbani, garantendo la massima permeabilità degli spazi e l'integrazione con il sistema delle attrezzature pubbliche;
  - c) garantire, sotto il profilo infrastrutturale, l'accessibilità degli ambiti del territorio caratterizzati dalla presenza di funzioni produttive e per servizi fortemente specializzati e assicurare, sotto il profilo ambientale, la realizzazione di aree verdi di filtro connesse alla viabilità con l'obiettivo di mitigare gli impatti ambientali e integrare la qualità dell'ambiente urbano;
  - d) garantire i collegamenti con le reti tecnologiche e la presenza dei relativi impianti di trattamento e smaltimento dei reflui.
2. L'ulteriore disciplina di dettaglio, fermo restando l'immediata operatività delle disposizioni di cui al comma 1, viene rinviata ad apposito Regolamento, da adottarsi nel termine di novanta giorni dalla entrata in vigore della presente legge.
3. La fase istruttoria del procedimento di formazione dello strumento di pianificazione comunale non può considerarsi conclusa in assenza totale o parziale dei requisiti di cui al comma 1 del presente articolo.

#### **Articolo 44. Reperimento degli standard**

1. Per gli interventi diretti convenzionati su edifici esistenti deve essere reperita la sola dotazione differenziale di standard, determinata dalla trasformazione rispetto allo stato preesistente, con le seguenti modalità:
  - a) è consentita la possibilità di quantificare lo standard in termini di superficie utile Lorda (SUL) e non di superficie fondiaria. In tale caso la SUL dovrà essere dimensionata nel rapporto di 1/5 rispetto alla superficie fondiaria dovuta;
  - b) il ricorso alla monetizzazione è ammesso previo formale assenso dell'amministrazione comunale, da esprimere nel termine perentorio di 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta. In caso di inerzia dell'amministrazione, decorso il suddetto termine, la richiesta si intende accolta. Il ricorso alla monetizzazione è ammesso solo quando non è possibile soddisfare lo standard dovuto, per particolari condizioni tipologiche e morfologiche dell'intervento, e quando il reperimento delle aree non raggiunga dimensioni funzionali minime per lo svolgimento del servizio connesso allo standard.
2. Per i soli interventi diretti convenzionati su edifici esistenti con destinazione industriale e artigianale, che modificano la destinazione d'uso, deve essere reperita la differenza di standard tra quella prevista al momento del rilascio del titolo abilitativo e quella resa necessaria per le nuove destinazioni previste.
3. Per gli interventi indiretti e diretti convenzionati su aree libere si applicano le seguenti disposizioni:

- a) nelle Unità territoriali di cui all'art. 29, comma 1 lettera a), b), c), d) le singole quantità di aree e spazi previste all'art. 41 comma 3, ferma restando la dotazione complessiva determinata dalla sommatoria delle stesse quantità, devono essere reperite interamente;
- b) nelle Unità territoriali di cui all'art. 29, lettera a), b) è consentita una flessibilità nel reperimento della tipologia di standard prevista dall'art. 41, comma 3 lettera a) e b), fermo restando la dotazione quantitativa complessiva delle aree.

**Articolo 45. Modalità per la gestione degli standard urbanistici**

1. Gli standard urbanistici sono prioritariamente di proprietà pubblica. Qualora l'amministrazione ritenga che alcuni degli interventi attuativi connessi agli standard possano essere gestiti anche dal privato, può procedersi con lo strumento della concessione amministrativa fermo restando l'uso pubblico e le finalità di pubblico interesse e di corretta erogazione e gestione dei servizi connessi.
2. La relativa gestione è regolamentata da apposito atto convenzionale con espressa indicazione della sostenibilità economico finanziaria del servizio in relazione alle prestazioni da garantire.

**Articolo 46. Distanze e altezze tra i fabbricati**

1. Le distanze, tranne eventuali maggiori limitazioni che possono essere previste dagli strumenti di pianificazione comunale, sono definite come segue:
  - a) Nelle Unità territoriali storiche la distanza minima assoluta tra pareti finestrate è pari a metri 10,00. E' consentita l'edificazione senza distacchi dalla viabilità;
  - b) Nelle Unità territoriali consolidate la distanza minima assoluta tra pareti finestrate è pari a metri 10,00. E' consentita l'edificazione con distacco minimo di 5,00 metri dalla viabilità;
  - c) Nelle Unità territoriali parzialmente configurate la distanza minima assoluta tra pareti finestrate è pari all'altezza del fabbricato più alto. E' consentita l'edificazione con distacco minimo pari alle fasce di rispetto previste dalla classificazione della viabilità. E' consentito derogare alle disposizioni di cui alla presente lettera nell'ambito di piani attuativi e programmi complessi;
  - d) Nelle Unità territoriali della trasformazione i distacchi sono definiti nei piani attuativi e nei programmi complessi;
  - e) Nelle Unità territoriali rurali e naturali è consentita la costruzione in aderenza tra pareti non finestrate e la distanza minima assoluta tra pareti finestrate è pari a metri 10,00. E' consentita l'edificazione con distacco minimo pari alle fasce di rispetto previste dalla classificazione della viabilità.
2. Le altezze, fatte salve eventuali maggiori limitazioni previste dagli strumenti attuativi di pianificazione comunale, sono definite come segue:
  - a) Nelle Unità territoriali storiche l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti;
  - b) Nelle Unità territoriali consolidate l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti. E' consentito derogare a tale disposizione nell'ambito di piani attuativi e programmi complessi;
  - c) Nelle Unità territoriali parzialmente configurate l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti. E' consentito derogare a tale disposizione nell'ambito di piani attuativi e programmi complessi;
  - d) Nelle Unità territoriali della trasformazione le altezze massime sono definite nell'ambito di piani attuativi e programmi complessi;
  - e) Nelle Unità territoriali rurali e naturali l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti. In assenza di questi non può superare l'altezza di metri 11. E' consentito derogare a tale disposizione nell'ambito di piani attuativi e programmi complessi.

3. Negli interventi di demolizione e ricostruzione sulla stessa area di sedime, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza minima fra pareti inferiore a 10 metri purché non inferiore a quella preesistente.

### SEZIONE 3 - STRUMENTI DI GESTIONE DEL PIANO

#### Articolo 47. Perequazione, compensazione, premialità

1. Il piano attuativo ed il programma urbanistico complesso possono prevedere la perequazione, la compensazione e la premialità quali strumenti di gestione del piano.

#### Articolo 48. Perequazione

1. La perequazione persegue l'equa distribuzione dei costi e dei benefici derivanti dalla pianificazione nonché l'acquisizione da parte dei comuni delle aree necessarie alle dotazioni territoriali.
2. La perequazione nelle Unità territoriali oggetto di trasformazione urbanistica attribuisce diritti edificatori agli immobili senza distinzione tra le destinazioni d'uso ed in misura percentuale rispetto alla superficie od al valore detenuto da ciascun proprietario.
3. Attraverso la perequazione, sulla base delle soglie dimensionali di intervento stabilite dal piano, sono articolati gli indici di edificabilità eventualmente differenziati per ambiti che si trovano in analoghe condizioni, tenendo conto degli edifici esistenti anche se ne è prevista la demolizione e la ricostruzione.
4. Ai fini della realizzazione delle volumetrie complessive derivanti dall'indice di edificabilità attribuito, il piano individua le aree dove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente per la realizzazione di servizi ed infrastrutture nonché le aree per le compensazioni.

#### Articolo 49. Compensazione

1. In presenza di vincoli preordinati all'esproprio, anche per la realizzazione di dotazioni territoriali di livello comunale e sovra comunale, l'amministrazione, in base ai criteri stabiliti in via generale ed in coerenza con le previsioni dello strumento di pianificazione, può procedere, in luogo dell'esproprio, a fronte della cessione volontaria del bene ovvero della rinuncia all'indennità per la reiterazione del vincolo, all'attribuzione di diritti edificatori da utilizzare in sito o da trasferire su altra area nella disponibilità del proprietario o di terzi ovvero su aree pubbliche in coerenza con le previsioni di piano.
2. Al fine di acquisire i beni immobili funzionali all'attuazione del piano, l'amministrazione, oltre alla facoltà di cui al precedente comma, può proporre la permuta totale o parziale con beni immobili di proprietà pubblica di pari valore. L'amministrazione può consentire la realizzazione e gestione degli interventi di interesse generale da parte dello stesso proprietario, previa stipula di una convenzione e nel rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo 12 aprile 2006 n.163.
3. La compensazione trova altresì applicazione negli interventi di rilocalizzazione di immobili ubicati in sede divenuta impropria, con la possibilità di prevedere anche la modifica delle destinazioni d'uso.

#### Articolo 50. Premialità

1. La premialità è finalizzata a promuovere interventi di rigenerazione urbana e trasformazione negli ambiti strategici, di cui all'art. 34, comma 5 6 lett. c, e prevede l'attribuzione di diritti edificatori nel rispetto di quanto stabilito dalla componente operativa del PRG. La premialità può essere finalizzata anche ad incentivare l'edilizia bioclimatica ed il risparmio energetico.
2. La componente operativa del PRG individua espressamente le maggiorazioni di edificabilità, al netto degli incentivi concessi per il rinnovo edilizio A tali maggiorazioni si applicano gli oneri aggiuntivi.
3. La premialità prevista nella componente operativa del PRG viene determinata dal comune ed è espressamente accettata dal privato con specifico atto di impegno; essa genera un onere aggiuntivo

rispetto a quelli ordinari, consistente nella realizzazione di opere di riqualificazione urbana nello stesso ambito in cui ricade l'intervento. Nel caso di intervento diretto le opere sono realizzate in prossimità dello stesso e comunque nel medesimo ambito territoriale già individuato nella componente operativa del PRG.

4. La obbligazione di cui sopra è inclusa dal comune nel piano finanziario dello strumento attuativo e, nel caso di intervento diretto, è individuata contestualmente all'approvazione del progetto.
5. Qualora il Comune, sottoscritta la convenzione e a seguito di modifiche al piano non obbligatorie per legge, abbia ridotto o annullato i diritti edificatori conferiti a titolo di compensazione e premialità, nonché quelli di incremento attribuiti negli ambiti di trasformazione urbanistica attraverso la perequazione, il deve corrispondere un giusto indennizzo.

#### **Articolo 51. Contributo straordinario di urbanizzazione**

1. In tutte le unità territoriali il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso anch'esso in variante, è soggetto a contributo straordinario di urbanizzazione, commisurato a tale maggior valore.
2. La misura di tale contributo è stabilita in una quota pari al 50% del maggior valore. La somma è erogata dal soggetto interessato sotto forma di versamento finanziario vincolato a specifico centro di costo per l'esecuzione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento. In alternativa, può farsi luogo alla cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.
3. Nel caso di intervento diretto i proventi derivanti da tale contributo sono utilizzati nel contesto in cui ricade l'intervento stesso.
4. Il contributo può essere versato contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo, ovvero scomputato mediante la diretta realizzazione degli interventi decisi dal comune.
5. La Regione con apposito regolamento disciplina i criteri e le modalità di stima del valore immobiliare da assoggettare a contributo straordinario.

#### **Articolo 52. Accordi urbanistici per la realizzazione di impianti produttivi**

1. In assenza di aree destinate all'insediamento di impianti per attività produttive, come definiti dall'art. 1 lett. i) e j) del DPR n.160/2010, ovvero, qualora queste siano previste nel PRG ma risultino insufficienti, l'interessato, può chiedere al responsabile del SUAP la convocazione di una conferenza di servizi ai sensi della legge 7 agosto 1990 n.241 e s.m.i., presentando all'amministrazione un progetto preliminare realizzativo di impianto produttivo.
2. La convocazione, fatta salva la verifica di assoggettibilità a VAS o a VIA, è preceduta da un formale assenso della Giunta comunale che si esprime sulla compatibilità del progetto rispetto agli indirizzi di sviluppo locali.
3. In sede di conferenza si procede alla approvazione: a) del progetto definitivo; b) dello schema di convenzione regolatrice dei rispettivi diritti ed obblighi; c) della eventuale e conseguente variante urbanistica, con l'assenso della Regione.
4. Il verbale approvato dalla Conferenza è trasmesso al Sindaco per la formale approvazione delle risultanze della conferenza da parte del Consiglio comunale che si pronuncia nei successivi trenta giorni.
5. L'accordo con il privato è sottoscritto successivamente alla definizione del procedimento di approvazione del progetto e dei conseguenti atti da parte del consiglio comunale.

#### **Articolo 53. Accordi di pianificazione**

1. Nel caso di sopravvenute esigenze di interesse pubblico che comportino varianti essenziali al PRG, è consentito il ricorso a specifici accordi di pianificazione tra i diversi enti competenti nella gestione del territorio, a tale fine è obbligatoria la formalizzazione di un accordo quadro preliminare.

2. Gli strumenti attuativi relativi all'accordo di pianificazione sono adottati dal Consiglio comunale, pubblicati nell'albo pretorio e nel sito web comunale, controdedotti dallo stesso Consiglio comunale, approvati dalla giunta regionale e ratificati dal medesimo Consiglio.
3. La deliberazione regionale di approvazione e la ratifica del Consiglio comunale sono altresì pubblicate sul BURL entro i successivi quindici giorni.
4. La giunta comunale, a seguito della pubblicazione sul BURL, autorizza l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i progetti, stabilisce l'utilizzo del costo di costruzione e di eventuali contributi straordinari di urbanizzazione e autorizza la stipula della convenzione.
5. La presente procedura di approvazione di Accordo di pianificazione in variante al PRG, in estensione di quanto già previsto dall'art. 52, è applicabile anche su aree destinate a verde e servizi pubblici e su aree agricole.

#### SEZIONE 4 - STRUMENTI DI VALUTAZIONE DEL PIANO

##### **Articolo 54. Valutazione ambientale strategica dei piani**

1. In applicazione degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo n. 152 del 2006, e al fine di coordinare le procedure di cui all'articolo 14 dello stesso decreto legislativo con le procedure stabilite dalla presente legge per l'adozione e l'approvazione di piani territoriali ed urbanistici, generali e attuativi, di seguito "piani", sono distinti fra quelli:
  - a) sottoposti direttamente al procedimento di valutazione ambientale strategica con relativo parere motivato di cui all'art. 13 del D. Lgs. 152/2006 fatta salva la preliminare attività consultiva ed escludendo la verifica di assoggettabilità;
  - b) sottoposti alla preliminare verifica di assoggettabilità al procedimento di valutazione ambientale strategica di cui all'art. 12 del D. Lgs. 152/2006;
  - c) sottoposti alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 che riguardano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori, in quanto producano impatti significativi sull'ambiente previa valutazione dell'autorità competente;
  - d) non sottoposti alla verifica di assoggettabilità e alla valutazione ambientale strategica in quanto non prefigurano impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.
2. L'autorità competente per la valutazione dei piani e dei programmi è determinata dalla presente legge in base ai procedimenti di formazione ed all'approvazione dei piani di competenza, ed è esercitata dalle strutture organizzative dell'amministrazione in base al principio di differenziazione delle competenze; in particolare la Regione è l'autorità competente per la valutazione dei piani di cui al precedente comma 1 lettere a) e b); i Comuni, singoli o associati in convenzione o in unione, sono le autorità competenti per la valutazione dei piani di cui al precedente comma 1 lettera c).
3. Sono sottoposti direttamente al procedimento alla valutazione ambientale strategica, fatta salva la preliminare attività consultiva ed escludendo la verifica di assoggettabilità, i piani di cui al precedente comma 1 lettera a):
  - a) elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del DPR 152/2006;
  - b) per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale (ZPS) per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria (SIC) per la protezione degli habitat naturali e della flora e della

fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del d.P.R. 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni.

c) disciplinati dalla presente legge, in particolare: il DART., articolo 13; il PTCP, articolo 17; il PTM, articolo 22; il PRG, articolo 30.

4. Sono soggetti alla preliminare verifica di assoggettabilità al procedimento di valutazione ambientale strategica, i piani di cui al precedente comma 1, lettera b):

a) In variante ai piani di cui al comma 3;

b) i piani attuativi e i programmi complessi con modifiche non in variante essenziale, di cui all'articolo 61, il cui PRG non sia stato assoggettato alla procedura di VAS;

c) gli accordi urbanistici e di pianificazione in variante al PRG, di cui agli articoli 52 e 53;

d) i piani attuativi e i programmi complessi in variante e/o ricadenti in tutto o in parte nelle aree protette, articolo 60.

5. Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità i piani, di cui al precedente comma 1 lettera c), che determinano l'uso di aree inferiori a 10 ettari ricadenti in ambito urbano o 40 ettari in ambito extra urbano, per le modifiche minori e per modifiche con impatti non significativi sull'ambiente:

a) i piani attuativi e i programmi complessi con modifiche non in variante essenziale, di cui all'articolo 63, il cui PRG è stato assoggettato alla procedura di VAS;

b) tutti i piani diversi da quelli di cui al comma 3 lettera b), che comunque definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.

6. Non sono soggetti alla verifica di assoggettabilità e alla valutazione ambientale strategica, i piani di cui al precedente comma 1 lettera d):

a) che localizzano in variante opere singole, pubbliche o di interesse pubblico, di cui all'articolo 36;

b) i piani attuativi ed i programmi complessi conformi al Piano regolatore generale, di cui all'articolo 60;

c) con le modifiche di lieve entità ai piani attuativi ed i programmi complessi già approvati, di cui all'articolo 63.

d) contenenti varianti al Piano regolatore generale per la reiterazione dei vincoli espropriativi decaduti, senza il ricorso agli strumenti di gestione del piano,

e) per le varianti di adeguamento agli standard urbanistici;

f) per correzioni di errori materiali;

## CAPO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

### SEZIONE 1 - PIANI ATTUATIVI E PROGRAMMI URBANISTICI COMPLESSI

#### Articolo 55. Piani attuativi e programmi urbanistici complessi

1. I piani attuativi e i programmi urbanistici complessi sono:

a) di iniziativa pubblica;

b) di iniziativa privata, se promossi da soggetti che rappresentino la maggioranza assoluta dei valori immobiliari in termini di aree e di edifici;

c) di iniziativa mista, se promosso da soggetti pubblici e privati.

#### Articolo 56. Piani attuativi

1. Nelle parti del territorio per le quali il PRG, componente operativa, individua gli interventi ammissibili con modalità indiretta, l'attuazione può avvenire attraverso i piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, applicando se del caso gli strumenti di gestione del piano di cui al precedente Capo I Sezione 3 del Titolo III.

2. I piani attuativi hanno i contenuti ed efficacia:
  - a) dei piani particolareggiati di cui all'articolo 13 della legge n. 1150 del 1942;
  - b) dei piani di lottizzazione di cui all'articolo 28 della l. 1150/1942;
  - c) dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni;
  - d) dei piani per gli insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
  - e) dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 28 della l. 457/1978;
  - f) dei piani di recupero degli insediamenti abusivi di cui all'articolo 29 della L.47/1985;
  - g) di ogni ulteriore piano comunque denominato previsto dalla normativa statale o regionale.

#### **Articolo 57. Contenuti dei piani attuativi**

1. I piani attuativi sono composti dalla seguente documentazione di base, da presentare in formato digitale e cartaceo:
  - a) il quadro conoscitivo e normativo del contesto di riferimento;
  - b) la planimetria di progetto,
  - c) la normativa tecnica di attuazione;
  - d) la relazione tecnico-illustrativa che motiva i contenuti del piano con riferimento alla pianificazione generale e sovraordinata;
  - e) la relazione di fattibilità, con indicazione del quadro economico e del crono programma, e definizione delle modalità di applicazione degli strumenti di gestione del piano: perequazione, compensazione, premialità e contributo straordinario di urbanizzazione, così come previsti dalla componente operativa di PRG;
  - f) l'individuazione e localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - g) il planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni e con particolare riferimento a strade e piazze;
  - h) la localizzazione degli standard urbanistici e degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico;
  - i) l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione ovvero da interventi di demolizione e ricostruzione;
  - j) l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate;
  - k) l'individuazione, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle proprietà da frazionare, vincolare, espropriare o cedere;
  - l) le fasce di rispetto e di pertinenza delle infrastrutture e di particolari opere di interesse pubblico;
  - m) lo schema di convenzione;
  - n) ogni altro elemento indispensabile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.

#### **Articolo 58. Programmi urbanistici complessi**

1. Il Programma urbanistico complesso promuove e coordina, mediante gli strumenti di gestione del piano di cui al precedente capo 1 sezione 2, gli interventi pubblici e privati, definiti nella componente operativa del PRG. Il programma urbanistico complesso si caratterizza per una pluralità di funzioni, di tipologie d'intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private.
2. I programmi urbanistici complessi hanno i contenuti ed efficacia:
  - a) dei programmi integrati di cui alla legge n. 179/92 e s.m.i.;
  - b) dei programmi di recupero urbano di cui alla legge n. 493/93 e s.m.i.;
  - c) di ogni ulteriore programma comunque denominato previsto dalla normativa statale o regionale.



#### **Articolo 59. Contenuti dei programmi urbanistici complessi**

1. I programmi urbanistici complessi si compongono, oltre che della documentazione prevista all'art. 55. della seguente ulteriore documentazione:
  - a) la individuazione del complesso di interventi pubblici da realizzare che caratterizzano il programma
  - b) il cronoprogramma che definisce i tempi di realizzazione del programma complessivo e dei singoli interventi pubblici e privati;
  - c) lo studio di fattibilità urbanistica ed economica del programma complessivo e dei singoli interventi sia pubblici che privati;
  - d) la definizione progettuale, almeno a livello preliminare e anche a livelli differenziati, degli interventi diretti e indiretti, pubblici e privati;
  - e) le aree su cui individuare eventuali stralci funzionali;
  - f) l'eventuale costituzione di Consorzi;
  - g) gli schemi di convenzione per l'attuazione degli interventi privati e delle opere pubbliche e di interesse pubblico.

#### **Articolo 60. Adozione e approvazione dei piani attuativi e dei programmi urbanistici complessi in conformità al PRG**

1. L'Amministrazione comunale, ricevuta la proposta di piano attuativo o di programma urbanistico complesso, secondo quanto previsto agli articoli 55 e 57, può chiedere per una sola volta, nel termine di 60 giorni dalla formale presentazione, l'integrazione della documentazione allegata alla domanda del privato.
2. Il conseguente procedimento istruttorio deve essere perfezionato nel termine di 120 giorni decorrente dalla data di presentazione della domanda, ovvero da quella di deposito della integrazione della documentazione ricevuta.
3. La Giunta adotta il piano o il programma entro trenta giorni a far data dalla scadenza del termine di cui al comma precedente.
4. La delibera di adozione è pubblicata nell'Albo pretorio per la durata di quindici giorni e nei successivi 15 giorni possono essere presentate le osservazioni.
5. La Giunta comunale con la deliberazione di approvazione, si pronuncia sulle eventuali osservazioni pervenute, e trasmette per conoscenza alla Regione il piano o programma.
6. I Piani e i Programmi di cui al presente articolo non sono soggetti a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e alla valutazione ambientale strategica.
7. I piani attuativi e i programmi urbanistici complessi comunque denominati possono attuarsi anche in più fasi e stralci funzionali, purché funzionalmente autonomi e con le opportune forme di garanzia per l'attuazione dell'intero piano o programma, quando questo viene previsto in sede di adozione da parte della giunta comunale;
8. La giunta comunale, con la approvazione del piano o programma, autorizza l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i progetti, stabilisce l'utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari e autorizza la stipula della convenzione.
9. Le varianti a piani e programmi già approvati, conformi al PRG, con esclusione di quanto previsto all'art. 65, sono approvati con le modalità previste dal presente articolo.
10. I termini di cui al presente articolo sono perentori. La inosservanza degli stessi comporta l'applicazione dell'art.37 della presente legge in tema di esercizio dei poteri sostitutivi da parte della Regione.

**Articolo 61.** Adozione e approvazione dei piani attuativi e dei programmi urbanistici complessi con modifiche non in variante essenziale al PRG

1. Fatte salve le disposizioni sulle fasi procedurali di cui al precedente art. 60, commi 1, 2, 3, 4 e 9, i piani attuativi e i programmi urbanistici complessi, con modifiche alle previsioni di PRG che non costituiscono Variante essenziale, sono adottati, pubblicati e approvati dalla giunta comunale che li trasmette alla Regione per la verifica di conformità alle disposizioni del presente articolo. Decorsi infruttuosamente trenta giorni dall'inoltro, la verifica si intende resa favorevolmente.
2. La giunta comunale, con la deliberazione di approvazione, si pronuncia sulle eventuali osservazioni pervenute, ivi incluse quelle formulate dalla Regione cui trasmette il provvedimento finale di approvazione entro i successivi quindici giorni.
3. La giunta comunale, con la deliberazione di approvazione del piano attuativo o programma urbanistico complesso, autorizza l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i progetti, stabilisce l'utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari e autorizza la stipula della convenzione.
4. I piani e programmi di cui al presente articolo, nel caso in cui il PRG non sia stato assoggettato alla procedura di VAS, sono soggetti rispettivamente alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'articolo 54, comma 1 lett. b), ovvero a quella di cui all'articolo 54, comma 1 lett. c) per le fattispecie ivi previste.
5. Le modifiche che non costituiscono Variante essenziale sono di seguito elencate:
  - a) la modifica alla viabilità primaria e secondaria per la parte che interessa il comprensorio oggetto dello strumento attuativo, a condizione che le modifiche alla stessa apportate non compromettano l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale per la parte esterna al comprensorio medesimo e non mutino le caratteristiche della viabilità quali risultano fissate da dette previsioni;
  - b) il reperimento, all'esterno dei nuclei edilizi abusivi oggetto della variante prevista dall'articolo 1 della legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 e successive modifiche, delle aree per il verde, i servizi pubblici ed i parcheggi quando sussista la comprovata impossibilità di soddisfare tali esigenze nell'ambito dei nuclei medesimi;
  - c) il mutamento delle destinazioni d'uso previste dal PRG che sia contenuto, per ogni singola funzione prevista, entro il limite massimo del 30 per cento;
  - d) la riduzione delle volumetrie edificabili rispetto a quelle previste dal PRG, purché contenute entro il 20 per cento;
  - e) La modifica del perimetro del piano o programma nella misura non superiore al 10%, a parità di superficie territoriale complessiva.
6. Le varianti a piani e programmi già approvati, con modifiche che non costituiscono variante essenziale al PRG, sono approvati con le modalità previste dal presente articolo.

**Articolo 62.** Adozione e approvazione dei piani attuativi e dei programmi urbanistici complessi in variante al PRG

1. Ferme le disposizioni sulle fasi procedurali di cui al precedente art. 60, commi 1, 2, 3, 4 e 9, i piani attuativi e i programmi urbanistici complessi in variante al PRG, sono adottati dal Consiglio Comunale, pubblicati all'albo pretorio e nel sito web del Comune e, ultimata la fase concernente le osservazioni pervenute, trasmessi alla Regione per l'approvazione da parte della Giunta regionale.
2. La determinazione della Giunta regionale deve intervenire per i piani attuativi e per i programmi complessi nel termine di novanta giorni dal ricevimento degli atti; scaduto tale termine gli strumenti in questione si intendono approvati.

3. La deliberazione regionale di approvazione è pubblicata sul BURL entro i successivi quindici giorni.
4. La giunta comunale, a seguito della pubblicazione sul BURL, autorizza l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i progetti, stabilisce l'utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari e autorizza la stipula della convenzione.
5. I Piani e Programmi di cui al presente articolo sono assoggettati alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'articolo 54 comma 1, lettera b).
6. La presente procedura di approvazione di piani e programmi in variante al PRG è applicabile esclusivamente su aree già trasformabili di PRG e non destinate a verde e servizi pubblici, né su aree agricole; essa può riguardare:
  - a) Variante agli indici ed agli strumenti di gestione del PRG: perequazione, compensazione e premialità;
  - b) Variante alle destinazioni previste dal PRG;
  - c) Variante ai perimetri degli strumenti attuativi in misura superiore al 10% e con modifica della superficie territoriale complessiva.
7. Le varianti a piani e programmi già approvati, con modifiche che costituiscono variante essenziale al PRG, sono approvate con le modalità previste dal presente articolo.

**Articolo 63. Modifiche ai piani attuativi e programmi urbanistici complessi già approvati che non costituiscono variante essenziale dello strumento attuativo**

1. Le modifiche a piani attuativi e a programmi urbanistici complessi già approvati, che non costituiscono Variante essenziale allo strumento attuativo, sono approvati con Determinazione Dirigenziale.
2. I Piani e Programmi contenenti esclusivamente le modifiche indicate nel presente articolo non sono soggette alla procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS.
3. Le modifiche di seguito elencate a piani attuativi e programmi urbanistici complessi già approvati non costituiscono variante allo strumento urbanistico attuativo quando riguardano:
  - a) una diversa utilizzazione, sempre ai fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi pubblici;
  - b) il mutamento delle destinazioni d'uso, nei limiti previsti dal PRG, che non comporti diminuzione nella dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico;
  - c) modificazioni planivolumetriche e tipologiche nel rispetto delle altezze massime previste dal PRG;
  - d) le modifiche che incidono sull'entità delle cubature dei locali tecnici ed impianti tecnologici e sulla distribuzione interna delle singole unità immobiliari, nonché le modifiche che variano il numero delle unità stesse;
  - e) le modificazioni dei perimetri motivate da esigenze sopravvenute, quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
  - f) la diversa dislocazione, entro i limiti del 20 per cento, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e senza la riduzione degli standard urbanistici.

**SEZIONE 2 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

#### **Articolo 64. Permesso di costruire convenzionato**

1. Il permesso di costruire convenzionato previsto dall'art. 28 bis del DPR 380/2001 è rilasciato ogni qualvolta le esigenze, espresse nel PRG, connesse alla realizzazione di opere pubbliche di limitata entità o al completamento e recupero delle opere di urbanizzazione esistenti possono essere soddisfatte con modalità semplificata.
2. Prima del rilascio del permesso la Giunta comunale approva **il relativo** schema di convenzione, ove sono puntualmente specificati gli obblighi assunti dal privato in termini di cessione di aree, realizzazione di opere di urbanizzazione nel rispetto delle norme previste dal "Codice dei contratti pubblici", le caratteristiche tipomorfologiche degli interventi, i tempi di realizzazione, le garanzie, le sanzioni in caso di inadempimento.
3. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali.
4. Il procedimento di formazione del permesso convenzionato è quello previsto dal vigente T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ed è rilasciato dal Dirigente o responsabile dello Sportello unico nel rispetto del vigente ordinamento.

### **TITOLO IV - TUTELA E DISCIPLINA DELL'USO AGRO-FORESTALE DEL SUOLO**

#### **CAPO I - INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE SETTORIALE E URBANISTICA**

#### **Articolo 65. Finalità**

1. Il presente titolo disciplina la tutela e l'uso del territorio agro-forestale, al fine di:
  - a) salvaguardare la destinazione agricola e forestale del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
  - b) salvaguardare l'impresa agricola quale elemento di tutela attiva del territorio, del paesaggio e dell'ambiente e di sviluppo socio-economico dello stesso e sostenere lo sviluppo economico dell'impresa agricola, sia in forma singola che associata, considerata quale elemento imprescindibile per promuovere i processi di ricomposizione fondiaria;
  - c) promuovere la permanenza nelle zone agricole garantendone un adeguato sviluppo economico e sociale attraverso lo sviluppo della ruralità multifunzionale in particolare con le attività connesse e compatibili di seguito specificate;
  - d) favorire il recupero dei manufatti agricoli esistenti in funzione delle attività rurali e delle attività con la stessa integrate.
2. Le disposizioni di cui al presente titolo si applicano alle aree destinate dagli strumenti urbanistici ad usi agricoli, di cui alle unità territoriali rurali e sino all'adeguamento alle disposizioni della presente legge alle zone territoriali omogenee di tipo E come definite e disciplinate dall'art. 2 del DM 1444/68.
3. La ruralità multifunzionale si esercita nelle aziende agricole attraverso lo svolgimento delle attività rurali di seguito definite:
  - a) le attività agricole tradizionali, quali: la coltivazione del fondo, la zootecnia, l'orticoltura e la silvicoltura eseguite anche con le moderne modalità disponibili come specificate nel D.lgs. 228/2001;
  - b) le attività multifunzionali connesse con l'attività agricola come specificate nel D.lgs. 228/2001;
  - c) le attività compatibili con l'ambito rurale come specificate nell'art. 69 bis della presente legge;
4. Le attività di cui alle lettere a) e b) sono esercitate esclusivamente dagli imprenditori agricoli e sono di seguito denominate "attività agricole aziendali".
5. Le attività di cui alla lettera c) sono esercitate da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, sono localizzate all'interno dell'azienda agricola e svolte in regime di connessione con la medesima secondo la

disciplina di cui al Regolamento Regionale n. 11/2015 e s.m.i.; sono di seguito denominate: attività rurali compatibili.

#### **Articolo 66. La pianificazione del settore agricolo**

1. Il Piano Agricolo Regionale (PAR), che disciplina le zone omogenee E di cui all'art. 2 del DM 1444/68 ovvero le Unità territoriali dell'art. 29 attinenti le attività agricole, costituisce piano di settore del DART ai sensi dell'art. 14 della presente legge.
2. IL PAR rileva ed analizza le caratteristiche fisiche e climatiche del territorio agricolo intese come aree a destinazione, vocazione, potenzialità e conduzione agricola; analizza le potenzialità produttive agricole e le relative infrastrutture di settore, mediante l'uso della carta agro-pedologica e di uso dei suoli e delle risorse idriche; individua l'uso attuale delle superfici agricole, lo stato della frammentazione fondiaria, i livelli di urbanizzazione e di antropizzazione di carattere urbanistico-edilizio; recepisce eventuali programmazioni e regolamentazione di settore che già disciplinano l'uso del territorio agricolo per effetto di norme regionali, nazionali e comunitarie.
3. Sulla base di tali rilevazioni il PAR:
  - a) individua le aree caratterizzate da vocazione agricola prevalente, comprese quelle temporaneamente non utilizzate per le attività rurali, classificandole in pluralità omogenee per "ambiti rurali";
  - b) descrive le caratteristiche tecniche, economiche e produttive delle aree di cui alla lettera a);
  - c) definisce le principali linee di sviluppo delle attività rurali alle quali tutte le programmazioni di settore dovranno conformarsi,
  - d) definisce le linee programmatiche generali per la ricomposizione fondiaria;
  - e) definisce per ciascun ambito rurale la dimensione dell'unità minima aziendale intesa come la superficie minima necessaria all'azienda agricola per lo svolgimento delle attività rurali. Il dimensionamento di tale superficie deve essere correlata al relativo fabbisogno di manodopera per la produzione agricola e ai livelli reddituali attesi. L'unità minima aziendale può essere costituita da uno o più corpi fondiari a condizione che almeno uno di essi abbia una superficie superiore a 10 mila metri quadri.
4. La pianificazione agricola attuata dal PAR, secondo le indicazioni di cui ai commi precedenti, riguarda tutti i terreni a destinazione, vocazione, potenzialità e conduzione agricola e rappresenta la base conoscitiva di riferimento nella formulazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale della Regione Lazio.
5. Nel caso in cui le aree siano interessate da beni naturali e paesaggistici e da aree naturali protette la pianificazione del settore agricolo di cui al presente articolo deve essere elaborata nel rispetto della legislazione regionale di settore vigente.

#### **Articolo 67. La pianificazione urbanistica**

1. I comuni nell'elaborazione del Piano Regolatore Generale assumono come riferimento i contenuti del PAR, ovvero in assenza dello stesso individuano e disciplinano le aree con diversa vocazione o suscettività produttiva all'interno delle unità territoriali rurali e le porzioni di aree agro-forestali ricadenti nell'unità territoriale naturale secondo i principi previsti al comma 2 dell'art. 66 della presente norma.
2. Le unità territoriali rurali possono avere le seguenti caratterizzazioni:
  - a) aree con una produzione agricola tipica o specializzata;
  - b) aree a non elevato frazionamento fondiario caratterizzate dalla presenza di aziende di notevole estensione;

- c) aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;
  - d) terreni boscati o da rimboschire.
3. L'attività di cui ai commi 1 e 2 deve essere preceduta da una rilevazione e descrizione analitica delle caratteristiche fisiche del territorio interessato e delle sue potenzialità produttive formulata in approfondimento del quadro conoscitivo afferente gli aspetti agro-pedologici e di uso del suolo con particolare riferimento:
- a) all'uso di fatto ed all'uso potenziale dei suoli finalizzato all'incremento delle sue potenzialità produttive;
  - b) allo stato della frammentazione delle aziende e polverizzazione della proprietà fondiaria.

## CAPO II - EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

### Articolo 68. Edificazione in zona agricola

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione nelle unità territoriali di cui all'art. 67, ovvero in loro assenza nelle zone omogenee E di cui al D.M. 1444/1968, è consentita soltanto per lo svolgimento delle attività rurali di cui all'art. 65 agli imprenditori agricoli singoli o associati e come definiti dalla normativa vigente. Le disposizioni di cui al presente articolo prevalgono sulle previsioni dei piani urbanistici comunali, vigenti e adottati, sui piani territoriali e sulla pianificazione di settore, fatto salvo quanto più restrittivamente ivi indicato.
2. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge, purché regolarmente realizzati, (legittimi o legittimati) possono essere assoggettata ad interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili e di non modificare le sagome e le destinazioni d'uso esistenti. Tali interventi sono realizzati senza la presentazione del PUA anche da soggetti non agricoli.
3. Gli edifici di cui al comma 2 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati in ottemperanza alle disposizioni del codice della strada. Tali interventi sono realizzati senza la presentazione di PUA anche da soggetti non agricoli.
4. Gli edifici esistenti regolarmente realizzati (legittimi o legittimati), previa presentazione di un PUA e con il vincolo di non superare le superfici lorde utili e di non modificare le destinazioni d'uso esistenti, possono essere demoliti e ricostruiti anche con sagoma diversa, nonché delocalizzati all'interno della stessa azienda.
5. Gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto nei commi 2, 3, 9 e 17, sono consentiti esclusivamente previa approvazione del piano di utilizzazione aziendale (PUA) di cui all'art. 69 esclusivamente nelle aziende agricole aventi le seguenti caratteristiche:
  - a) Composizione della superficie aziendale nel rispetto di quanto previsto nel comma 6;
  - b) Titolarità delle superfici e degli edifici aziendali in proprietà o in affitto ai sensi della legge 203/82;
  - c) Possesso dei requisiti giuridico amministrativi previsti dalla normativa vigente e del fascicolo aziendale di cui al DPR 503/99.
6. L'unità aziendale minima, nelle more della definizione nel PAR, viene fissata in un unico corpo fondiario con superficie superiore a 10 mila metri quadrati.
7. Gli edifici rurali adibiti a scopo abitativo di nuova edificazione, salvo quanto più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono,

comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro di terreno, fino ad un massimo di 300 metri quadri per l'intera proprietà dell'azienda agricola. Tali interventi sono consentiti su un lotto minimo non inferiore a 30mila metri quadri. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento, con atto d'obbligo registrato e trascritto allegato alla richiesta di titolo abilitativo, di lotti contigui in proprietà, solo se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Le procedure per il rilascio del titolo abilitativo prevedono comunque la presentazione del PUA di cui al successivo art. 69. I parametri, sopra indicati, inerenti la dimensione del fabbricato abitativo e del lotto minimo non possono in nessun caso essere derogati.

8. Gli edifici rurali adibiti ad annessi agricoli riguardano: i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti nonché le strutture per ospitare le attività rurali compatibili, gli impianti per la produzione di elettricità da fonti rinnovabili e gli impianti destinati alla produzione di calore e di elettricità alimentati da biomasse di origine agricola ed ulteriori strutture ad essi assimilabili.

9. Gli annessi agricoli di nuova edificazione possono essere realizzati, senza la presentazione del PUA, su un lotto minimo non inferiore a 30 mila metri quadri e non devono superare il rapporto di 0,004 metri quadri per metro quadrato di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.

10. La disciplina di cui all'art.6 del DPR 380/2001 è estesa ai seguenti interventi: la manutenzione del sistema idraulico agrario e del sistema infrastrutturale aziendale esistenti, la realizzazione di piste tagliafuoco per la prevenzione degli incendi, l'applicazione delle tecniche utilizzate per l'impianto o l'espianto delle colture arboree e la realizzazione e l'utilizzo di serre stagionali ai sensi dell'articolo 70.

11. Per lo svolgimento delle attività rurali sono inoltre consentite le seguenti opere infrastrutturali: l'approvvigionamento idrico, l'allaccio delle utenze, lo smaltimento dei reflui e, previa Comunicazione di inizio lavori asseverata, la viabilità di accesso e i parcheggi pertinenziali.

12. Gli interventi edilizi necessari allo svolgimento delle attività rurali non sono oggetto di reperimento degli standard urbanistici ai sensi del DM 1444/68.

13. Il PUA può essere presentato anche su una superficie inferiore al lotto minimo di cui al comma 9 purché la stessa sia superiore alla superficie dell'unità minima aziendale definita nel PAR o in sua assenza come fissata al comma 6.

14. Il PUA, esclusivamente per comprovate esigenze tecniche, può derogare le altezze degli annessi agricoli di cui al comma 9. In ogni caso gli annessi agricoli destinati ad ospitare le attività rurali compatibili non possono superare l'altezza massima di 7 metri lineari calcolata alla gronda.

15. Limitatamente agli annessi agricoli di nuova edificazione, per valide e motivate esigenze di sviluppo delle attività rurali di cui alla lettera a), comma 3 dell'art. 65, il PUA può essere presentato con parametri superiori agli indici e alle altezze di cui ai commi 9 e 16.

16. I comuni nei propri strumenti urbanistici possono prevedere per la nuova edificazione di annessi agricoli indici dimensionali fino ad un massimo di 0.008 metri quadrati per metro quadro di terreno. Gli interventi derivanti da tale previsione si attuano previa approvazione di un piano di utilizzazione aziendale presentato ai sensi dell'articolo 69.

17. I comuni nella redazione dei nuovi strumenti urbanistici, le cui zone agricole siano caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e siano prive di manufatti esistenti, possono prevedere, per una sola volta e per una superficie non superiore allo 0,01% dell'Unità territoriale rurale annessi agricoli di superficie massima di 12 metri quadri, con altezza massima di 2,30 metri lineari calcolati alla gronda, su lotti di superficie non inferiore a 1.500 metri quadri, purché gli stessi lotti siano utilizzati per lo

svolgimento delle attività agricole tradizionali da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare. Tali interventi sono realizzati senza la presentazione di PUA anche da soggetti non agricoli. All'interno della superficie minima di cui sopra possono rientrare anche gli orti urbani con finalità sociale

18. Gli interventi di nuova edificazione sono realizzati nel rispetto degli indici di cui ai commi 7, 9 e 16 e comunque detraendo dal dimensionamento la cubatura degli edifici esistenti.

19. Gli interventi di nuova edificazione, di ricostruzione e/o di accorpamento degli edifici, di cui al presente articolo, sono realizzati secondo i caratteri tipici dell'edificazione rurale.

20. E' vietata l'apertura di strade interpoderali che non siano necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.

21. Nelle unità territoriali rurali sono altresì consentiti interventi per le attività di accoglienza ed assistenza degli animali.

#### **Articolo 69. Piani di utilizzazione aziendale**

1. Il Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) è lo strumento di intervento del settore agricolo per l'attuazione dei programmi di sviluppo delle aziende agricole attraverso il riutilizzo degli edifici esistenti, la realizzazione di nuova edificazione, nonché la certificazione delle attività e dei processi produttivi delle aziende agricole.

2. Il PUA è presentato esclusivamente dai Coltivatori Diretti così come definiti dagli art. 1 e 2 della Legge 1047 del 26 Ottobre 1957 integrati e modificati dalla L. n. 9 del 9 gennaio 1963 e dagli Imprenditori Agricoli Professionali singoli o associati, così come definiti dal Decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99, come modificato dal D.lgs. 26 Maggio 2005 n. 101, in attuazione dell'art. 1 della L. n. 38 del 7 marzo 2003 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Per gli interventi di cui all'art. 68 comma 15 il PUA è approvato con deliberazione del consiglio comunale. Per gli interventi di cui all'art. 68 commi 4, 7, 13 e 14 e al comma 3 dell'art. 69 bis il PUA è approvato dalla struttura tecnica comunale competente.

4. Il PUA è sottoscritto da un dottore agronomo forestale, o da un perito agrario, ovvero da un agrotecnico o un agrotecnico laureato, e da un architetto o ingegnere per il dimensionamento e la compatibilità urbanistica ed edilizia abilitati ed iscritti al relativo ordine o albo professionale, nei limiti delle rispettive competenze professionali, ed è sottoposto al preventivo parere della commissione, nominata dal comune e denominata "Commissione Agraria" di cui fanno parte un rappresentante della struttura comunale competente e tre esperti esterni un dottore agronomo forestale, un perito agrario, ovvero agrotecnico o agrotecnico laureato e a un architetto o ingegnere. Tale parere riguarda, in particolare:

- a) la verifica dei presupposti agronomici e/o forestali;
- b) la verifica degli aspetti urbanistici, paesistico-ambientali ed idrogeologici;
- c) la verifica di coerenza e di compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore;
- d) la verifica dei requisiti soggettivi del proponente;
- e) la verifica delle caratteristiche dell'azienda agricola.

5. Il PUA contiene:

- a) una descrizione dello stato attuale dell'azienda nelle sue componenti produttive, edilizie ed infrastrutturali;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività rurali con particolare riferimento alle linee di sviluppo dell'azienda;



c) una descrizione dei fabbricati esistenti e l'individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma di sviluppo aziendale;

d) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi e di quelli infrastrutturali previsti dal comma 11 dell'art. 68 nonché di quelli finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione ambientale.

6. Il PUA è rilasciato dallo Sportello Unico delle Attività Produttive con la modalità del procedimento unico di cui all'art. 7 del DPR 160/2010, utilizzando la procedura prevista dall'art. 17 bis della legge 241/1990 previa stipula di un atto d'obbligo o convenzione che, oltre a quanto previsto dal presente articolo, stabilisce per il richiedente l'obbligo di:

a) effettuare gli interventi previsti dal programma di sviluppo aziendale;

b) non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti e/o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività rurali;

c) non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali;

7. Il vincolo di destinazione d'uso di cui al comma 6, lettere b) e c) è trascritto a cura e spesa del beneficiario presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

#### **Articolo 70. Attività rurali compatibili**

1. Le attività rurali compatibili di cui alla lettera c), comma 3, dell'art. 65 sono individuate all'interno delle seguenti categorie:

a) ricettività e turismo rurale;

b) trasformazione e vendita diretta dei prodotti derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali;

c) ristorazione e degustazione dei prodotti tipici derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali;

d) attività culturali, didattiche, sociali, ricreative e terapeutico-riabilitative.

2. Le attività rurali compatibili possono essere introdotte e svolte all'interno dell'azienda agricola in regime di connessione con le attività agricole aziendali a condizione che la superficie di terreno destinata alle attività agricole tradizionali non sia inferiore al 90% dell'intera superficie aziendale. Il regime di connessione, la cui durata non deve essere inferiore ai 12 anni, si attua previa la presentazione di un PUA. Nell'ambito del regime di connessione gli imprenditori agricoli sono denominati "soggetti agricoli" e gli imprenditori non agricoli che esercitano le attività rurali compatibili sono denominati "soggetti connessi".

3. L'introduzione e lo svolgimento delle attività rurali compatibili è consentita nei manufatti esistenti prevedendone la loro ri-funionalizzazione anche mediante la demolizione e ricostruzione con sagoma diversa nonché la delocalizzazione all'interno dell'azienda agricola.

4. A fini conoscitivi, promozionali e di controllo è istituito presso la Direzione regionale competente il Registro pubblico dell'Elenco dei soggetti agricoli e dei soggetti connessi per l'esercizio delle attività rurali compatibili in cui sono individuati i soggetti imprenditoriali e le attività svolte nel regime di connessione, la decorrenza e la durata del medesimo. I dati per l'iscrizione all'Elenco e per la registrazione delle eventuali variazioni al regime di connessione sono forniti dall'amministrazione comunale. La Direzione regionale competente effettua l'iscrizione all'Elenco dei soggetti coinvolti nel regime di connessione, esegue i controlli amministrativi sull'attuazione e lo svolgimento del regime di connessione ed applica le sanzioni.

5. Per l'attuazione di quanto previsto nel presente articolo la Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 47, comma 2, lettera b), dello Statuto approva un regolamento finalizzato a stabilire:

a) le modalità di introduzione, svolgimento e controllo delle attività rurali compatibili;

b) le condizioni per la costituzione e per la permanenza del regime di connessione tra attività agricola e attività rurali compatibili;

c) le modalità per la gestione dell'Elenco e delle relative attività di controllo e di applicazione delle sanzioni di cui al comma 4.

#### **Articolo 71. Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre**

1. E' definita serra agricola ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura e umidità per le colture ortofloricole e per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante, comprensivo delle strutture tecnologiche e impiantistiche strettamente necessarie al loro funzionamento.
2. Per la realizzazione delle serre sono consentite solo opere murarie strettamente necessarie alla installazione di detti impianti, non emergenti da terra per più di 50 centimetri. Le chiusure laterale e la copertura degli impianti serricoli dovranno essere realizzate con elementi amovibili, trasparenti ovvero opachi, ancorati al basamento e tali da perdere la loro funzione se asportati.
3. La realizzazione delle serre per colture a ciclo stagionale, senza opere di fondazione, con struttura in legno o tubolare metallico e con copertura degli impianti in film plastico, è subordinata a comunicazione al sindaco, corredata della documentazione di seguito indicata.
4. I comuni nell' ambito del piano regolatore generale ovvero delle relative varianti, provvedono a disciplinare la costruzione delle serre in conformità alle indicazioni del PAR di cui all'art. 66 indicando le disposizioni tecniche da rispettare per la costruzione delle serre, tenendo conto dei seguenti criteri:
  - a) la superficie coperta non deve superare il settanta per cento dell'area disponibile, ove questa sia inferiore a 30.000 metri quadri; non deve superare il cinquanta per cento dell'area disponibile per le superfici eccedenti i 30.000 metri quadri;
  - b) l'altezza misurata al colmo delle coperture non deve superare i metri 7,50 (sette e cinquanta);
  - c) le distanze minime non possono essere inferiori a:
    1. metri cinque dai fabbricati adibiti a civile abitazione;
    2. metri tre dai confini di proprietà;
    3. quelle previste dal vigente codice della strada.Non è prevista alcuna distanza minima fra le serre e gli annessi agricoli;
  - d) l'altezza delle pareti verticali deve essere contenuta in metri 5 (cinque) misurata in corrispondenza della linea di intersezione della falda del tetto con la stessa parete verticale;
  - e) nel progetto deve essere prevista l'esecuzione delle opere necessarie per la regimazione, la raccolta, l'incanalamento e lo scarico delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto.
5. Le aree utilizzate dalle serre agricole possono essere computate, al fine della individuazione della superficie utile lorda assentibile, sia in riferimento agli annessi agricoli, sia per i fabbricati a uso residenziali di cui all'art. 68.
6. Il PUA di cui all'art. 69, presentato dalle figure imprenditoriali previste al comma 2 del medesimo articolo individua il dimensionamento dell'impianto secondo i parametri tecnici di cui al comma 4.
7. Il titolo edilizio deve essere accompagnato dai seguenti documenti ed elaborati:
  - a) PUA dell'art. 69;
  - b) certificato catastale e planimetria catastale e ubicativa;
  - c) planimetria indicante la localizzazione delle serre rispetto all'azienda agricola;
  - d) planimetria indicante la dimensione delle opere in progetto con particolari costruttivi di dettaglio.
8. il titolo abilitativo è connesso alla specifica destinazione di uso agricolo delle serre, pertanto le stesse non possono essere destinate agli usi compatibili di cui al comma 6 dell'art. 69. Prima del rilascio del titolo abilitativo, l'interessato assume, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, l'impegno a non mutare la destinazione di uso agricolo dei manufatti. E' soggetta alla semplice comunicazione al Sindaco la mera sostituzione degli elementi costituenti le serre già esistenti legittimamente realizzate.

#### **Articolo 72. Asservimento**

1. All'atto dell'assenso del titolo abilitativo per le costruzioni da realizzare ai sensi degli articoli 68 e 69, viene istituito un asservimento di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il titolo edilizio e sui terreni connessi alla capacità produttiva del fondo medesimo.
2. Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 68. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce o elimina il vincolo.

### **TITOLO V - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

#### **Articolo 73. Caratteri**

1. Al fine di rendere accessibile a strati sociali in difficoltà nell'accedere al libero mercato un alloggio adeguato, la presente legge detta disposizioni per promuovere ed estendere la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS).
2. Per edilizia residenziale sociale deve intendersi il complesso delle iniziative volte a fornire un alloggio il cui canone di locazione abbia come riferimento il canone concordato di cui all'articolo 2 della legge 431/98 ridotto in misura non inferiore al 20 per cento, e che vincoli l'alloggio a dette prescrizioni per un periodo non inferiore a 20 anni.
3. Costituisce componente essenziale dell'ERS l'edilizia residenziale pubblica la cui realizzazione, a totale carico della finanza pubblica, consegue alla promozione di programmi statali o regionali appositamente attivati.

#### **Articolo 74. Individuazione delle aree**

1. Con l'obiettivo di contenere il costo finale di produzione, l'ERS va localizzata, in via prioritaria:
  - a) nelle aree a standard, come indicato all'articolo 41 comma 1, lettera d);
  - b) nei piani di zona, anche in aree già assegnate, per le quali, trascorsi due anni dall'assegnazione, non siano stati richiesti i titoli abilitativi;
  - c) negli ambiti strategici oggetto di perequazione nei quali sia prevista la cessione di aree al Comune da utilizzare per interventi di interesse pubblico;
  - d) nelle aree nelle quali sono consentiti gli interventi diretti con incentivi.

#### **Articolo 75. Beneficiari**

1. Al fine di garantire che l'offerta di alloggi di ERS riduca il fabbisogno dei nuclei familiari in reale condizione di disagio abitativo, è attribuito al Comune, salve motivate eccezioni, il compito di acquisire, senza la formazione di graduatorie, le richieste dei nuclei familiari in possesso dei requisiti stabiliti dallo stesso Comune, contemplando anche la possibilità di elenchi speciali per particolari categorie di richiedenti o per particolari condizioni urbanistiche.
2. Sulla base della convenzione tipo predisposta ed approvata dalla Regione, il Comune, in sede di sottoscrizione di apposita convenzione, concorda con l'operatore i canoni di locazione e la permanenza degli alloggi nel comparto dell'affitto, sia in relazione alle agevolazioni ottenute o concesse a vario titolo, sia in relazione a programmi nazionali o regionali, sia in relazione a riduzioni di contributi o conferimento di premialità in sede locale.

#### **Articolo 76. Operatori e soggetti gestori**

1. Gli alloggi di ERS possono essere realizzati da ATER, imprese e cooperative. Ultimati gli alloggi, la loro gestione può essere esercitata dal medesimo soggetto o conferita ad un soggetto gestore con adeguata e dimostrata capacità organizzativa, previo assenso formale del Comune. Trascorsi infruttuosamente trenta giorni dalla relativa domanda, il consenso si intende prestato. Il soggetto gestore, con apposita convenzione sottoscritta con il Comune, si obbliga al rispetto delle condizioni e degli oneri in essa. Nella convenzione deve essere indicato il piano finanziario.

#### **Articolo 77. Caratteristiche degli alloggi**

1. Ferma restando la priorità nel favorire operazioni di recupero edilizio di fabbricati esistenti, la dimensione massima degli alloggi di ERS è fissata in 95 mq di SUL, con possibili deroghe per gli edifici esistenti. La loro realizzazione deve tendere al massimo risparmio energetico ed all'utilizzo di materiali e tecniche ecocompatibili.

### **TITOLO VI - PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI ROMA CAPITALE**

#### **Articolo 78. Roma Capitale**

1. Le funzioni amministrative nelle materie del governo del territorio, dell'urbanistica e dell'edilizia, spettanti a Roma, sono disciplinate dal presente articolo, tenendo conto della speciale autonomia che a Roma compete, quale Capitale della Repubblica, ai sensi dell'articolo 114, comma 3, della Costituzione.

2. Roma capitale esercita le funzioni e i compiti amministrativi concernenti:

a) l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi che comportano varianti allo strumento generale di cui agli artt. 61, 62 e 63 con esclusione di quelli attinenti le zone agricole di cui alla lettera E del DM 1444/1958 ovvero delle Unità territoriali: rurale e naturale, di cui all'art. 30, fatto salvo l'obbligo di trasmissione alla Regione ai fini dell'espressione di eventuali osservazioni e ad esclusione del parere paesaggistico di cui all'articolo 16 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 (Legge Urbanistica e disposizioni generali) e successive modifiche.;

b) la determinazione delle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia); c)

c) l'approvazione del programma urbano dei parcheggi di cui all'articolo 3 della legge 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale;

d) l'approvazione, nel periodo di vigenza della componente strutturale del PRG, della componente operativa a seguito della scadenza quinquennale di cui all'art. 34 comma 16, fermo l'obbligo di trasmissione del provvedimento alla Regione entro un mese dall'approvazione.

3. Al fine di rendere effettiva la speciale autonomia di Roma capitale ed in coerenza con il principio di funzionalità, semplificazione amministrativa e riduzione degli oneri amministrativi, si prescinde per l'approvazione dei progetti delle opere pubbliche o di pubblica utilità di cui all'articolo 19 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), dalla preventiva verifica di compatibilità.

4. Nel caso in cui i procedimenti urbanistici, di cui ai commi 2 e 3, riguardino interventi attinenti il sistema delle infrastrutture per la mobilità, i servizi di rango metropolitano ed il sistema dei rifiuti deve

essere acquisito il parere vincolante della Città Metropolitana.

5. Fino all'approvazione della legge regionale di cui al comma precedente si applicano le disposizioni dettate dalla presente legge.

## **TITOLO VII - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA**

### **CAPO I - NORME REGOLATRICI DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA EDILIZIA**

#### **Articolo 79. Regolamenti edilizi comunali**

1. Decorso il termine di sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, senza che sia intervenuto l'accordo per l'adozione dello schema di regolamento edilizio-tipo di cui all'art. 4, comma 1 sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dal decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni nella legge 11 novembre 2014, n. 164, la Regione, con apposito provvedimento della Giunta regionale, adotta uno schema di regolamento edilizio-tipo, cui i Comuni dovranno uniformarsi nel termine perentorio di novanta giorni dalla pubblicazione della relativa deliberazione nel Bollettino Ufficiale Regionale.
2. Scaduto il termine di cui al comma 1, la Regione nomina presso i comuni inadempienti un apposito commissario con il compito di adottare il regolamento edilizio conforme al regolamento edilizio-tipo.
3. Le spese del procedimento commissariale sono a carico del Comune inadempiente.

#### **Articolo 80. Permesso di costruire. Silenzio assenso. Poteri sostitutivi regionali**

1. Qualora si sia formato il silenzio assenso su di una istanza di rilascio del permesso di costruire ed il richiedente abbia interesse ad acquisire il titolo edilizio o l'attestazione dell'avvenuta formazione del silenzio assenso, la Regione, su istanza dell'interessato, invita l'Amministrazione comunale a provvedere sulla richiesta entro trenta giorni.
2. Decorso il termine di cui al comma precedente, la Regione nomina un commissario che provvede all'adempimento nei successivi trenta giorni.
3. Le spese del procedimento commissariale sono a carico del richiedente e del Comune nella misura del 50 per cento.

#### **Articolo 81. Categorie funzionali della destinazione d'uso e mutamento urbanisticamente rilevante**

1. Le categorie funzionali di destinazione d'uso sono le seguenti:
  - a) Residenziale;
  - b) Turistico-ricettiva;
  - c) Produttiva, direzionale e a servizi;
  - d) Commerciale;
  - e) Rurale.
2. Costituisce mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso, diversa da quella originaria, ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare, tale da comportare il passaggio dello stesso dall'una all'altra delle categorie funzionali di cui al comma precedente. La destinazione d'uso di un immobile o singola unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
3. Il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito. Restano ferme le disposizioni in materia di standard urbanistici e di titoli edilizi per l'eventuale esecuzione di opere.

4. Il PRG può consentire il mutamento delle destinazioni d'uso da una categoria all'altra dettandone la relativa disciplina.
5. I Comuni adeguano le previsioni dei vigenti PRG alle disposizioni del presente articolo entro un anno dalla pubblicazione della presente legge.

**Articolo 82. Mutamento d'uso della destinazioni compatibili e complementari**

1. Qualora la destinazione d'uso da mutare non sia prevista dal PRG, ma abbia un carattere di complementarietà o compatibilità con quelle indicate nel precedente articolo, trova applicazione quanto previsto dall'art.14 del TU n. 380/2001 e s.m.i. che disciplina il rilascio del permesso di costruire in deroga.
2. Costituiscono categorie funzionali complementari e compatibili delle destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) per la residenziale: quella turistico ricettiva, direzionale, a servizi; commerciale di vicinato;
  - b) per la turistico-ricettiva: quella residenziale e a servizi;
  - c) per la produttiva, direzionale e a servizi: quella commerciale.

**Articolo 83. Varianti in corso d'opera**

1. Le varianti in corso d'opera sono consentite e non comportano la sospensione dei lavori qualora ricorrano le seguenti condizioni:
  - a) siano conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, e non siano in contrasto con le prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
  - b) non comportino incrementi di volumetria e di SUL;
  - c) non incidano sulle dotazioni di standard;
  - d) non riguardino beni tutelati ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. ;
2. Sono consentite le varianti di cui al comma 1 che abbiano ad oggetto gli interventi di cui all'articolo 149 del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i..
3. Sono altresì consentite le varianti di cui al comma 1 che riguardino l'aspetto esteriore di immobili o aree tutelate ai sensi della parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., purché realizzate a seguito del rilascio della relativa autorizzazione paesaggistica.
4. Per le varianti di cui ai commi precedenti, è fatto obbligo di depositare lo stato finale dell'opera come effettivamente realizzata. L'eventuale conguaglio del contributo di costruzione, determinato con riferimento alla data del titolo edilizio, è effettuato contestualmente alla ultimazione dei lavori.

**Articolo 84. Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e illeciti edilizi**

1. La vigilanza sull'attività edilizia e gli illeciti edilizi sono regolati dalle disposizioni di cui alle leggi regionali dell'8 novembre 2004, n.12 "Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi" e dell'11 agosto 2008, n.15 "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia".

**CAPO II - ATTIVITA' EDILIZIA NELLE AREE PRODUTTIVE**

**Articolo 85. Aree produttive ecologicamente attrezzate**

1. I nuovi strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, sia generali che attuativi, i piani vigenti, ivi inclusi i piani regolatori dei consorzi per le aree ed i nuclei di sviluppo industriale disciplinati

dalla normativa di settore vigente, promuovono la realizzazione di aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) e, in generale, la riconversione in APEA degli insediamenti produttivi esistenti, qualora siano dotati di infrastrutture e di sistemi tali da garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente, ai fini di uno sviluppo economico ambientalmente sostenibile e di un modello di gestione delle attività produttive orientato al miglioramento della competitività, delle prestazioni ambientali, industriali e sociali, in coerenza con gli indirizzi dell'Unione europea.

2. In particolare, si definiscono APEA gli ambiti territoriali, puntuali o diffusi, specializzati per le attività produttive esistenti o di nuova pianificazione, se dotati di:

- a) requisiti urbanistico territoriali, edilizi e ambientali di qualità, con particolare riguardo all'inserimento paesaggistico, alle sistemazioni esterne ed alla omogeneità e sostenibilità degli interventi edilizi;
- b) infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la simbiosi industriale, il riciclo, l'economia circolare, la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente;
- c) coordinamento unitario della gestione delle infrastrutture, dei servizi e dei sistemi di cui alla lettera b);
- d) gestione delle aree ispirata ai principi di miglioramento continuo contenuti nel regolamento (CE) n. 1221/2009 del Parlamento europeo e del Consiglio, sull'adesione volontaria delle organizzazioni a un sistema comunitario di ecogestione e audit (EMAS);
- e) monitoraggio continuo dei fattori inquinanti.

3. La Regione stabilisce i criteri generali per la programmazione, l'individuazione e la gestione delle APEA, favorendo l'insediamento prioritario delle stesse nell'ambito delle zone o dei comparti produttivi già esistenti, anche se parzialmente o totalmente dismessi.

4. L'individuazione e la realizzazione delle APEA, avviene in conformità alla normativa e agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistici vigenti, ivi inclusi i piani dei Consorzi Industriali ovvero, qualora ne sussistano le condizioni, anche attraverso gli accordi di cui agli articoli 52 e 53, o mediante conferenza di servizi indetta dal consorzio interessato o dalla Regione per le eventuali varianti ai piani regolatori dei consorzi stessi, assicurando:

- a) il contenimento del consumo del suolo;
- b) il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;
- c) la prevenzione e la riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno;
- d) la razionalizzazione delle attività produttive esercitate sul territorio in ambiti soggetti a tutela culturale e paesaggistica o rischio idrogeologico anche mediante processi di rilocalizzazione.

## **TITOLO VIII - SISTEMI INFORMATIVI**

### **Articolo 86. Caratteristiche dell'Infrastruttura dei Dati Territoriali del Lazio (IDTL)**

1. Ai fini dell'esercizio delle funzioni attribuite dalla presente legge e della conoscenza del territorio regionale, la Regione ed i seguenti enti: Comuni, Unione dei Comuni, Province, Città Metropolitana di Roma capitale, Roma capitale:

- a) concorrono alla formazione ed alla gestione integrata dell'Infrastruttura dei Dati Territoriali del Lazio (IDTL), quale piattaforma unica regionale per la catalogazione dei dati territoriali, per il coordinamento della produzione dei quadri conoscitivi per la pianificazione, e quale riferimento conoscitivo fondamentale per la elaborazione, la revisione e la valutazione degli strumenti di pianificazione territoriale ai diversi livelli, in coerenza con gli indirizzi nazionali e comunitari in materia di sistemi informativi geografici;

b) collaborano tra loro favorendo lo scambio delle informazioni per il miglioramento progressivo delle conoscenze di carattere territoriale per il governo del territorio e per l'omogeneità delle tecniche e delle metodologie da mettere in atto.

2. Entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Giunta Regionale, su proposta delle strutture competenti in materia di sistemi informativi, approva le specifiche tecniche a cui i Comuni, Unione dei comuni, Province, Città metropolitana e Roma Capitale dovranno attenersi per l'istituzione o l'adeguamento dei propri sistemi informativi territoriali.

3. Le specifiche tecniche devono tra l'altro riguardare:

- a) I criteri di informatizzazione degli strumenti urbanistici da parte degli enti locali;
- b) I criteri di accesso e modalità di aggiornamento dell'IDTL;
- c) Le modalità di trasmissione e consegna degli atti di pianificazione;
- d) La definizione del complesso dei dati che devono essere consegnati all'IDTL.

#### **Articolo 87. Formazione ed uso dei dati territoriali contenuti nell'IDTL**

1. La Regione promuove la conoscenza e la diffusione dell'IDTL attraverso il Portale web Cartografico unico e attraverso le attività coordinate dal Sistema Informativo Territoriale Regionale, presente presso la Direzione competente alla pianificazione territoriale e preposto all'aggiornamento del database geotopografico dal quale viene prodotta la Carta Tecnica Regionale Numerica.

2. I dati prodotti e contenuti nell'Infrastruttura dei Dati Territoriali, di proprietà della Regione Lazio, sono pubblici e cedibili in forma gratuita a tutti i cittadini. La cessione dei dati avverrà in modalità automatica attraverso i servizi del Portale web Cartografico unico ovvero, su specifica richiesta, a cura del Sistema Informativo Territoriale Regionale nel formato disponibile.

3. Tutti gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generali ed attuativi, previsti dalla presente legge, devono essere redatti dalle rispettive amministrazioni competenti nel rispetto delle specifiche tecniche di cui all'art. 83, comma 2.

4. La Regione promuove e favorisce le attività di informazione e formazione anche attraverso l'utilizzo di fondi regionali e comunitari.

5. Gli apporti conoscitivi all'IDTL da parte delle amministrazioni pubbliche e degli enti diversi dagli enti locali quali: autorità di bacino, enti parco, soprintendenze, amministrazioni dello stato, direzioni regionali, costituiscono integrazione delle conoscenze. Il procedimento di integrazione avviene previa valutazione da parte dell'amministrazione regionale, competente per materia, nel rispetto delle specifiche tecniche di cui all'art.83, comma 2, e si conclude con l'eventuale aggiornamento dei dati e delle informazioni contenute nel Portale web Cartografico unico.

#### **Articolo 88. Funzioni di assistenza tecnica e di gestione dei dati**

1. Le Province, la Città metropolitana e la Regione assicurano in ogni caso la necessaria assistenza tecnica ai comuni, che ne facciano richiesta, favorendo l'esercizio delle attività in forma associata.

2. La Regione definisce, tramite regole tecniche, gli obblighi a cui devono attenersi tutti gli enti di governo del territorio in materia di produzione, pubblicazione e cessione nonché quelli concernenti gli atti deliberativi di loro competenza sugli assetti fisici ed ambientali e sui flussi e processi gestiti; le istruzioni saranno relative sia agli aspetti di merito che alle modalità di organizzazione, rilascio ed aggiornamento delle informazioni; definisce altresì il coordinamento delle regole tecniche regionali al



Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD, D.Lgs. 82/2005 e smi) ed agli adempimenti previsti in materia di conservazione dei documenti informatici (DPCM 3.12.2013).

3. La Regione può concordare con gli enti locali, in fase di predisposizione di aggiornamenti e revisioni degli strumenti urbanistici generali, indagini conoscitive aventi una portata di maggior dettaglio di quelle detenute dalla Regione; in questo caso la Regione ne valuta la conformità e l'eventuale utilizzo prevedendo l'obbligo di cessione dei dati informativi dopo la raccolta e la loro elaborazione da parte dell'ente medesimo che ne detiene le informazioni.

4. La Regione promuove la partecipazione informata e attiva del cittadino nella produzione delle conoscenze geografiche e nella formazione di piani e programmi.

#### ***TITOLO IX - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI- ABROGAZIONI***

#### **Articolo 89. Abrogazioni**