

61> TITOLO III. PIANIFICAZIONE URBANISTICA <61

Art. 11.

(Finalità del Piano Regolatore Generale comunale e intercomunale)

[1] I Comuni, singoli od associati, esercitano le loro competenze in materia di pianificazione e gestione del territorio mediante la formazione e l'attuazione dei Piani Regolatori Generali, comunali e intercomunali, finalizzati al soddisfacimento delle esigenze sociali delle comunità locali e aventi quali specifici obiettivi:

a) un equilibrato rapporto fra residenze e servizi, in relazione ai posti di lavoro individuati secondo le indicazioni del Piano Territoriale 62-><62 ;

b) il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;

63=>c) la difesa e la tutela dell'assetto idrogeologico, la salvaguardia del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e ambientali, del patrimonio storico-artistico e paesaggistico; <=63

64=>d) la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione, anche attraverso la rimozione degli interventi incongrui e il ripristino delle condizioni ambientali e paesaggistiche compromesse; <=64

65=>e) il contenimento del consumo dei suoli; <=65

f) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali 66+>, di edilizia sociale <=66 e di attrezzature pubbliche;

67=>g) la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati anche ai fini dell'equa suddivisione tra soggetti pubblici e privati degli oneri e dei vantaggi derivanti dalla pianificazione. <=67

Art. 12.

(Contenuti del Piano Regolatore Generale)

[1] 68=>Il piano regolatore generale e le sue varianti, per le parti interessate, si adeguano e attuano le <=68 previsioni 69=>degli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica <=69 , che verifica e sviluppa, con riferimento alla organizzazione del territorio del Comune o dei Comuni interessati, per un arco temporale decennale.

[2] Esso, pertanto, in questo quadro:

70=>1) 71+>definisce l'interpretazione strutturale del territorio, analizzandone i caratteri socioeconomici, fisici, paesaggistici, ecologici e culturali e <+71 valuta le esigenze di sviluppo delle attività produttive, degli insediamenti residenziali dei servizi e delle attrezzature, indicando la quota che può essere soddisfatta con il recupero del patrimonio insediativo esistente ed individuando la quantità di aree necessarie per la realizzazione dei nuovi insediamenti; valuta altresì le esigenze relative agli insediamenti del settore commerciale applicando gli indirizzi ed i criteri di cui 72=>alla normativa regionale sulla disciplina del commercio <=72 ; <=70

2) precisa le aree da sottoporre a speciali norme ai fini della difesa del suolo e della tutela dell'ambiente, o da destinare alla realizzazione e alla tutela di impianti di interesse pubblico 73+>, nonché le aree da sottoporre a specifica regolamentazione a causa della presenza di stabilimenti a rischio d'incidente rilevante ai sensi della normativa di settore <+73 ;

3) 74=>individua <=74 le aree atte ad ospitare l'incremento di popolazione ipotizzato, in coerenza con le previsioni 75=>degli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica <=75 ;

4) individua e regola 76+>sulla base dei piani agricoli zionali ove operanti <+76 le aree destinate ad attività agricole e quelle destinate ad usi insediativi, residenziali, produttivi, commerciali e turistici, ai servizi e al tempo libero 77+>definendo le aree destinate agli standards, di cui agli articoli 21 e 22, oppure individuando gli strumenti esecutivi che devono provvedere a tale specificazione <+77;

5) determina per ogni parte del territorio comunale la disciplina di tutela e di utilizzazione del suolo, comprensiva delle destinazioni d'uso, 78+>nonché delle loro compatibilità o complementarietà, <+78 dei tipi e dei modi di intervento di cui all'art. 13;

79+>5 bis) determina la perimetrazione del centro abitato, redatta su mappa catastale aggiornata,

delimitando per ciascun centro o nucleo abitato le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, [80+>](#) senza distinzione tra destinazioni d'uso, [<+80](#) con esclusione delle aree libere di frangia, anche se già urbanizzate; non possono essere compresi nella perimetrazione gli insediamenti sparsi; [<+79](#)

6) definisce l'organizzazione del territorio in relazione al sistema infrastrutturale e di trasporto [81+>](#) e di traffico [<+81](#), alle attività produttive, [82=>](#) articolate con riferimento ai caratteri dell'economia locale [<=82](#), agli insediamenti, alle attrezzature ed ai servizi;

7) individua gli edifici ed i complessi di importanza storico-artistica [83=>](#) e paesaggistica [<=83](#) e delimita i centri storici, garantendo la loro tutela e la loro utilizzazione sociale, nonché la qualificazione dell'ambiente urbano nel suo complesso;

[84+>](#) 7 bis) individua le parti del territorio ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, risanamento e ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso [85+>](#) o alla rimozione degli interventi incongrui [<+85](#). Dette parti del territorio possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature pubbliche; [<+84](#)

[86=>](#) 8) può individuare, tramite il piano per l'edilizia economica e popolare di cui all'articolo 41 o tramite cessione gratuita di aree in sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi, anche attraverso il ricorso a forme di perequazione urbanistica e di premialità volumetrica, aree per edilizia sociale, economica e popolare in rapporto alle effettive esigenze locali relative al tempo considerato dal PRG, fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 41; [<=86](#)

9) indica gli indirizzi per una programmata attuazione degli interventi pubblici e privati, [87+>](#) anche mediante il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, [<+87](#) nonché i criteri per le trasformazioni ammissibili rispetto alle dotazioni di opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, effettivamente fruibili;

[88+>](#) 9 bis) verifica le previsioni e lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi vigenti, disciplinando le condizioni per la loro residua attuazione; [<+88](#)

10) fissa le norme generali e specifiche per l'applicazione delle prescrizioni e per la gestione amministrativa del Piano;

[89+>](#) 11) contiene ogni altra previsione idonea al conseguimento delle finalità desumibili dall'art. 11 della presente legge. [<+89](#)

[90 >](#)

Art. 12 bis.

(Perequazione urbanistica e accordi tra soggetti pubblici e privati)

1. La perequazione urbanistica è strumento tramite il quale la pianificazione urbanistica persegue le seguenti finalità:
 - a) evitare le disparità di trattamento tra proprietà immobiliari;
 - b) ricercare l'indifferenza della proprietà nei confronti delle scelte del piano;
 - c) perseguire la certezza nella realizzazione delle urbanizzazioni, dei servizi pubblici e sociali, della viabilità, del verde e dell'edilizia sociale, economica e popolare;
 - d) promuovere il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica, anche attraverso forme di compensazione.
2. La perequazione urbanistica trova attuazione tramite indicazioni planimetriche e normative degli strumenti urbanistici che possono comportare il trasferimento, la costituzione e la modifica di diritti edificatori. Essa si può applicare a territori organizzati in ambiti costituiti da parti anche non contigue.
3. La perequazione urbanistica persegue le finalità di cui al comma 1 mediante l'attribuzione negli strumenti urbanistici di equilibrati diritti edificatori alle aree incluse negli ambiti di cui al comma 2, prescindendo dalla localizzazione dell'edificabilità e dalle destinazioni d'uso assegnate dal piano alle singole aree, concentrando tali diritti sulle superfici fondiarie, nonché prevedendo la realizzazione delle dotazioni

di servizi, anche mediante cessione gratuita delle aree ad essi destinate.

4. I comuni o le forme associative che svolgono la funzione in materia di pianificazione urbanistica possono concludere, nel rispetto della normativa e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, accordi con soggetti pubblici e privati, finalizzati, anche congiuntamente, a:

- a) attuare previsioni di assetto del territorio necessarie per la realizzazione di progetti o iniziative di rilevante interesse pubblico in coerenza con le strategie individuate dalla pianificazione urbanistica comunale, anche recependo proposte dei predetti soggetti pubblici e privati, determinandone, altresì, i relativi oneri e garanzie;
- b) determinare la partecipazione di soggetti pubblici e privati ai costi connessi con la realizzazione di opere pubbliche generatrici di apprezzabili valorizzazioni o vantaggi per beni o attività private o a determinare la partecipazione dei soggetti pubblici e privati alla realizzazione delle opere medesime, in equo rapporto con l'entità delle valorizzazioni o vantaggi predetti.

5. La Giunta regionale, con propri provvedimenti, disciplina le modalità operative relative ai contenuti del presente articolo, anche allo scopo di promuoverne l'omogenea applicazione sul territorio regionale. [<90](#)

Art. 13.

(Prescrizioni operative del Piano Regolatore Generale)

[1] Il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni, topograficamente e normativamente definite, che comprendono sia la individuazione delle aree inedificabili, sia le norme operative che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti e in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltreché i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri, e le modalità di attuazione.

[2] [91=>](#) I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, oltreché quelli in attuazione dell'art.

31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, riguardano le operazioni di:

- conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente;
- ristrutturazione edilizia;
- [92+>](#) - sostituzione edilizia [<+92](#)
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- nuovo impianto.

[3] Gli interventi di cui al comma precedente sono precisati nelle norme di attuazione dei Piani Regolatori Generali nel rispetto delle seguenti definizioni:

- a) manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio;
- b) manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) restauro e risanamento conservativo: gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso [93+>](#) anche parzialmente o totalmente nuove [<+93](#) con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal

precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti ^{94=>}e quanto ulteriormente previsto ^{95=>}all'articolo ^{<=95} 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia); ^{<=94}^{96=>}d bis) sostituzione edilizia: gli interventi di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma; ^{<+96}

e) ristrutturazione urbanistica: gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

f) completamento: gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici;

g) nuovo impianto: gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

[4] ^{97P>}Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, salvo che il Piano Regolatore Generale, per le specifiche aree interessate, non precisi i contenuti di cui ai punti 2, 3, 4 dell'art. 38 della presente legge. ^{<P97 <=91}

[5] ^{98+>}Nei centri storici, delimitati ai sensi ^{99-><-99} della presente legge, nelle zone di tipo A nei Comuni dotati di Piano Regolatore Generale approvato posteriormente all'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, o nelle parti del territorio da salvaguardare ai sensi dell'art. 24, comprese nei Piani Regolatori Generali redatti in conformità della presente legge, sono ammessi ^{100=>}gli ^{<=100} interventi di cui alle lettere a), b), c), d), f) del 3° comma, con le precisazioni contenute nel successivo articolo 24.

^{101=>}6. Le definizioni di cui al comma 3 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi, fatte salve le norme di salvaguardia di cui all'articolo 24. ^{<=101 <+98}

[7] Sono inedificabili:

a) le aree da salvaguardare per il loro pregio paesistico o naturalistico o di interesse storico, ambientale, etnologico ed archeologico;

b) le aree che, ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni o incombenti o potenziali pericoli;

c) le fasce ed aree di rispetto relative alla viabilità urbana ed extra urbana, alle ferrovie, ai cimiteri, alle piste sciistiche, agli impianti di risalita, alle industrie ed agli impianti nocivi o inquinanti, salvo quanto previsto all'art. 27;

il Piano Regolatore Generale identifica e delimita le aree inedificabili di cui al presente comma.

Art. 14.

(Elaborati del Piano Regolatore Generale)

[1] Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati:

1) la Relazione illustrativa, nella quale sono contenuti:

^{102=>}a) gli obiettivi e i criteri posti a base dell'elaborazione del piano e gli approfondimenti riferiti all'interpretazione strutturale del territorio, con la precisazione del relativo arco temporale di riferimento, riconoscendone i caratteri socioeconomici, fisici, paesaggistici, ecologici e culturali; ^{<=102}

b) le analisi demografiche e socio-economiche retrospettive, riferite ad un periodo di almeno 20 anni, con indicazione delle ipotesi di sviluppo assunte nell'arco temporale di riferimento adottato;

^{103=>}c) i dati quantitativi, relativi alle previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente e di nuovi insediamenti, anche ai fini dell'edilizia sociale, nonché al reperimento delle aree, per i servizi e le attrezzature, necessarie per soddisfare i fabbisogni pregressi e previsti in relazione agli standard fissati dalla

presente legge; [≤103](#)

d) i criteri per la strutturazione generale degli insediamenti esistenti e previsti;

[104+>](#) d bis) i criteri per l'applicazione degli indirizzi e dei criteri di cui [105=>](#) alla normativa regionale sulla disciplina del commercio [≤105](#), ove sono contenute le motivazioni delle scelte operate nella definizione delle zone di insediamento commerciale; [≤104](#)

2) gli Allegati tecnici, comprendenti:

a) le indagini e le rappresentazioni cartografiche riguardanti [106=>](#) gli aspetti geologici, idraulici e sismici [≤106](#); [107+>](#) la capacità d'uso e [≤107](#) l'uso del suolo in atto a fini agricoli forestali ed estrattivi; lo stato di fatto degli insediamenti esistenti e dei relativi vincoli, con particolare riferimento ai complessi ed agli immobili di valore storico-artistico [108=>](#) e paesaggistico [≤108](#); le condizioni abitative; le dotazioni di attrezzature e di servizi pubblici [109+>](#); la struttura insediativa degli impianti industriali, artigianali e commerciali e delle relative necessità di intervento; [≤109](#)

b) la relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza;

c) la scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione [110+>](#), comprensiva della quantificazione della capacità insediativa residenziale di cui all'articolo 20 [≤110](#);

[111+>](#) c bis) la relazione di compatibilità delle aree oggetto di nuova previsione o di trasformazione con la classificazione acustica predisposta ai sensi della normativa regionale in materia di inquinamento acustico, che in caso di VAS è analizzata e valutata nell'ambito di tale procedura; [≤111](#)

[112+>](#) c ter) quando necessario, gli elaborati previsti dalla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante; [≤112](#)

3) le Tavole di piano, comprendenti:

[113+>](#) 0a) l'illustrazione del rapporto tra le previsioni del piano e gli strumenti di pianificazione di cui al Titolo II; [≤113](#)

a) una planimetria sintetica del piano alla scala 1:25.000, rappresentativa anche delle fasce marginali dei Comuni contermini, per le quali devono essere illustrate schematicamente le situazioni di fatto e le esistenti previsioni dei relativi Piani Regolatori Generali;

b) il Piano Regolatore Generale, in scala non inferiore a 1:10.000, comprendente l'intero territorio interessato dal piano;

c) [114=>](#) gli sviluppi del Piano Regolatore Generale, in scala non inferiore a 1:2.000, relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi ed ai dintorni di pertinenza ambientale; per i territori urbanizzati dei Comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti residenti gli sviluppi del P.R.G. in scala 1:2.000 possono limitarsi alle parti modificate o sottoposte a particolare disciplina dal piano medesimo [≤114](#);

d) gli sviluppi del Piano Regolatore Generale, alla scala 1:1.000 o catastale, relativi ai centri storici;

[115+>](#) d bis) l'illustrazione del rapporto tra le previsioni del piano e la perimetrazione del centro abitato di cui all'articolo 12, comma 2, numero 5 bis); [≤115](#)

[116+>](#) d ter) la completa rappresentazione dei vincoli che insistono sul territorio; [≤116](#)

[117=>](#) 4) le Norme di Attuazione, contenenti le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazione d'uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione ed alla gestione del piano, ivi comprese quelle relative agli insediamenti commerciali al dettaglio. [≤117](#)

[118+>](#) 4 bis) gli elaborati relativi al processo di VAS, i cui contenuti sono ulteriormente specificati dalle normative di settore, comprendenti:

a) il documento per la verifica di assoggettabilità alla valutazione o finalizzato alla fase di specificazione dei contenuti del rapporto ambientale;

b) il rapporto ambientale, con la relativa sintesi non tecnica, che analizza gli aspetti necessari per la conduzione del processo di VAS, compresa la valutazione delle alternative;

c) il piano di monitoraggio ambientale. [≤118](#)

[2] [119+>](#) I Comuni, utilizzando le tavole di cui al primo comma, numero 3) ed avvalendosi di quelle in scala idonea, rappresentano altresì le perimetrazioni con riferimento alle caratteristiche delle zone di

insediamento commerciale [120=>](#), secondo quanto previsto dagli indirizzi e dai criteri di cui alla normativa regionale sulla disciplina del commercio. [<=120 <+119](#)

[121-><-121](#)

[122+>](#)3 bis. La proposta tecnica del progetto preliminare è costituita dagli elaborati relativi al procedimento di VAS di cui al comma 1, numero 4 bis), lettera a), dagli elaborati di cui all'articolo 15, comma 2 e dagli elementi essenziali dei seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa di cui al comma 1, numero 1);
- b) allegati tecnici di cui al comma 1, numero 2);
- c) tavole di piano di cui al comma 1, numero 3), lettere [123+>](#)0a), [<+123](#) a) e b);
- d) norme di attuazione di cui al comma 1, numero 4);
- e) documenti per la pianificazione commerciale di cui al comma 2. [<+122](#)

[124+>](#)3 ter. La proposta tecnica del progetto definitivo è costituita dagli elaborati di cui ai commi 1 e 2. [<+124](#)

[125+>](#)3 quater. Gli elaborati delle varianti al PRG possono avere contenuto limitato alla considerazione delle aree o degli aspetti oggetto della variante e devono esprimere, in modo chiaro e univoco, le modificazioni che la variante produce al PRG. [<+125](#)

[126+>](#)3 quinquies. Con proprio provvedimento, la Giunta regionale detta specifiche disposizioni relative alla redazione degli elaborati del PRG e delle varianti di cui agli articoli 17 e 17 bis, nonché le disposizioni volte a perseguire l'uniformità e l'informatizzazione degli elaborati medesimi. [<+126](#)

[127 >](#)

Art. 14 bis.

(Elaborazione del piano regolatore generale nelle componenti strutturale e operativa)

1. Fatte salve le disposizioni di cui agli articoli 12, 13 e 14, gli elaborati del PRG possono essere articolati nelle componenti strutturale e operativa, nel rispetto dell'unitarietà del procedimento di formazione e approvazione del PRG con le modalità di cui all'articolo 15.

2. Attraverso gli elaborati della componente strutturale del PRG sono riconosciuti, evidenziati e interpretati i caratteri e le qualità del territorio; sono, altresì, indicate le scelte fondamentali e durature di conservazione, valorizzazione, riqualificazione, trasformazione e organizzazione, definendo:

a) un quadro strutturale, espresso:

- 1) dalla relazione illustrativa di cui all'articolo 14, comma 1, numero 1);
- 2) dagli allegati tecnici di cui all'articolo 14, comma 1, numero 2), lettere a), c) e c bis);
- 3) dagli elaborati grafici, nelle scale da 1:25.000 a 1:10.000, atti a definire l'assetto complessivo del territorio oggetto di pianificazione, in relazione a quanto previsto dall'articolo 14, comma 1, numero 3), lettere a) e d ter) e agli esiti delle analisi relative agli allegati tecnici;

b) un quadro progettuale, in scala almeno 1:10.000, che non assume valore conformativo della proprietà, espresso:

- 1) dagli elaborati grafici di cui all'articolo 14, comma 1, numero 3), lettere 0a) e b);
- 2) dalla documentazione necessaria a definire l'assetto generale delle ipotesi di sviluppo e di qualificazione del territorio oggetto di pianificazione e della dotazione complessiva di standard pubblici o di uso pubblico di cui agli articoli 21 e 22.

3. Attraverso gli elaborati della componente operativa del PRG, conformativi della proprietà, sono definite le azioni, gli interventi e i progetti di trasformazione, di riqualificazione o di nuovo impianto da intraprendere, disciplinandone contenuti tecnici e modalità operative. Tali elaborati comprendono gli elementi necessari a definire l'attuazione delle previsioni relative alle varie parti del territorio oggetto del PRG, nelle scale da 1:5.000 a 1:1.000, in relazione a quanto previsto dall'articolo 14, comma 1, numero 2), lettera b) e numero 3), lettere c), d) e d bis) e con riferimento:

a) agli ambiti di nuovo impianto, di trasformazione e di riqualificazione urbanistica e agli ambiti relativi alla

città consolidata, con la definizione dei tipi di intervento in essi consentiti secondo la classificazione di cui all'articolo 13;

b) agli ambiti di interesse storico e artistico di cui all'articolo 24;

c) agli ambiti di interesse paesaggistico e ambientale riconosciuti in base alla legislazione vigente o agli ulteriori ambiti definiti all'interno del PRG;

d) al rispetto dei parametri relativi alle aree a standard pubblico o di uso pubblico di cui agli articoli 21 e 22;

e) alle modalità attuative della perequazione urbanistica di cui all'articolo 12 bis.

4. Il PRG di cui al presente articolo contiene altresì:

a) le norme di attuazione di cui all'articolo 14, comma 1, numero 4), relative sia alla componente strutturale sia a quella operativa;

b) gli elaborati di cui all'articolo 14, comma 1, numero 4 bis), relativi al processo di VAS;

c) gli elaborati di cui all'articolo 14, comma 2, in attuazione della normativa regionale sulla disciplina del commercio, relativi sia alla componente strutturale sia a quella operativa.

5. L'elaborazione del PRG, come disciplinata dal presente articolo, è manifestata all'atto della presentazione della proposta tecnica del progetto preliminare di cui all'articolo 15, nell'ambito della conferenza di copianificazione e valutazione di cui all'articolo 15 bis, che si esprime secondo le modalità previste.

6. Gli elaborati della proposta tecnica del progetto preliminare e quelli relativi alla proposta tecnica del progetto definitivo di cui all'articolo 15, commi 1 e 10, sono predisposti secondo le modalità di cui all'articolo 14, commi 3 bis e 3 ter, con riferimento ai contenuti delle componenti strutturale e operativa del PRG di cui ai commi 2, 3 e 4 del presente articolo.

7. Gli elaborati della componente strutturale del PRG di cui al comma 2 e quelli di cui al comma 4, sono variati con le procedure di cui all'articolo 17, comma 3, se interessano l'intero impianto strutturale o di cui all'articolo 17, comma 4, se incidono solo su alcune parti dell'impianto strutturale del PRG.

8. Gli elaborati della componente operativa del PRG di cui al comma 3 e quelli di cui al comma 4, nel caso non comportino modifiche alla componente strutturale del PRG, sono variati con la procedura e nei limiti di cui all'articolo 17, comma 5.

9. Sono fatti salvi gli adempimenti connessi alla VAS, come disciplinati dalla presente legge.

10. Con proprio provvedimento, la Giunta regionale detta specifiche disposizioni relative alla redazione degli elaborati di cui al presente articolo, finalizzate a perseguire l'uniformità e l'informatizzazione degli elaborati medesimi. [<127](#)

[128 >](#)

Art. 15

(Formazione e approvazione del piano regolatore generale comunale e delle sue varianti generali e strutturali)

1. Il comune o la forma associativa che svolge la funzione in materia di pianificazione urbanistica, in qualità di soggetto proponente, definisce la proposta tecnica del progetto preliminare, anche avvalendosi di propri studi, analisi e rappresentazioni, nonché dei materiali informativi messi a disposizione dalla Regione, dalla provincia e dalla città metropolitana e la adotta con deliberazione del consiglio. La proposta tecnica del progetto preliminare comprende gli elaborati di cui all'articolo 14, comma 3 bis.

2. La proposta tecnica del progetto preliminare di cui al comma 1 contiene altresì:

a) la documentazione inerente agli aspetti geologici, idraulici e sismici prevista dalle specifiche normative in materia, per i comuni non adeguati al PAI e per quelli già adeguati al PAI che intendono proporre modifiche al quadro del dissesto individuato nello strumento urbanistico vigente, nel caso di variante strutturale territorialmente puntuale; la suddetta documentazione deve riguardare un intorno significativo dell'area oggetto di variante;

b) la certificazione del professionista incaricato, per i comuni già adeguati al PAI che non prevedono

modifiche al quadro del dissesto individuato dallo strumento urbanistico vigente; tale certificazione conferma l'adeguamento dello strumento urbanistico al PAI.

3. La documentazione di cui al comma 2, in quanto parte integrante della proposta tecnica del progetto preliminare, è valutata dalle strutture competenti, che si esprimono tramite il rappresentante della Regione nella prima conferenza di copianificazione e valutazione di cui all'articolo 15 bis, secondo le modalità previste con provvedimenti della Giunta regionale.

4. La proposta tecnica del progetto preliminare, completa di ogni suo elaborato, è pubblicata sul sito informatico del soggetto proponente per trenta giorni; della pubblicazione è data adeguata notizia e la proposta è esposta in pubblica visione. Chiunque può presentare osservazioni e proposte con le modalità e nei tempi, che non possono essere inferiori a quindici giorni, indicati nella proposta tecnica. Il documento preliminare per la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale o, nel caso di varianti strutturali, il documento per la verifica di assoggettabilità alla VAS è trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale interessati agli effetti che l'attuazione del piano può avere sull'ambiente e all'autorità competente per la VAS.

5. Contestualmente alla pubblicazione, il soggetto proponente convoca la prima conferenza di copianificazione e valutazione di cui all'articolo 15 bis, trasmettendo ai partecipanti, ove non già provveduto, i relativi atti; la conferenza ha per oggetto l'analisi di tutti gli elaborati costituenti la proposta tecnica del progetto preliminare.

6. Entro novanta giorni dalla prima seduta della conferenza di copianificazione e valutazione, i soggetti partecipanti di cui all'articolo 15 bis, commi 2 e 3, esprimono la propria valutazione tramite osservazioni e contributi in merito:

a) alla proposta tecnica del progetto preliminare, con particolare riferimento alla sua coerenza con i piani e programmi vigenti di livello regionale, provinciale e metropolitano;

b) alla specificazione dei contenuti del rapporto ambientale o, per le varianti strutturali, alla necessità di assoggettare a VAS la variante; in caso di assoggettabilità forniscono elementi di specificazione per il rapporto ambientale; il provvedimento conclusivo della verifica di assoggettabilità è pubblicato sul sito informatico del soggetto proponente.

7. Il soggetto proponente, avvalendosi delle osservazioni e dei contributi espressi dalla conferenza di copianificazione e valutazione, predispone il progetto preliminare del piano che è adottato dal consiglio.

8. Il progetto preliminare del piano, di cui al comma 7, ha i contenuti dell'articolo 14; esso contiene, altresì, gli elaborati di cui al comma 2, nonché, ove necessario, il rapporto ambientale e la relativa sintesi non tecnica.

9. Il piano adottato, completo di ogni suo elaborato, è pubblicato per sessanta giorni sul sito informatico del soggetto proponente, assicurando ampia diffusione all'informazione e ^{129=>} messo a disposizione dei ^{<=129} soggetti competenti in materia ambientale; il piano è esposto in pubblica visione. Entro tale termine chiunque può formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, riferite separatamente agli aspetti urbanistici e agli aspetti ambientali.

10. Il soggetto proponente, valutate le osservazioni e le proposte pervenute, definisce la proposta tecnica del progetto definitivo del piano, con i contenuti di cui all'articolo 14, che è adottata con deliberazione della giunta, salva diversa disposizione dello statuto. Non sono soggette a pubblicazione o a nuove osservazioni le modifiche introdotte a seguito di accoglimento di osservazioni. Le osservazioni devono essere riferite agli ambiti e alle previsioni del piano o della variante; l'inserimento di eventuali nuove aree in sede di proposta tecnica del progetto definitivo, a seguito delle osservazioni pervenute, deve essere accompagnato dall'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'articolo 14, comma 1, numero 2) e, ove necessario, degli elaborati tecnici di cui all'articolo 14, comma 1, numero 4 bis).

11. Il soggetto proponente convoca la seconda conferenza di copianificazione e valutazione di cui all'articolo 15 bis, trasmettendo ai partecipanti i relativi atti; la conferenza esprime la sua valutazione ^{130=>} entro centoventi giorni dalla prima seduta ^{<=130} e ha per oggetto l'analisi di tutti gli elaborati costituenti la proposta tecnica del progetto definitivo. La conferenza di copianificazione e valutazione:

- a) decide sulla proposta tecnica del progetto definitivo dello strumento urbanistico;
 - b) fornisce pareri e contributi per la formulazione del parere motivato relativo al processo di VAS.
12. Con il consenso unanime dei soggetti partecipanti aventi diritto di voto, il termine della prima conferenza di copianificazione e valutazione può essere prorogato per non più di trenta giorni e quello della seconda per non più di sessanta giorni.
13. Il soggetto proponente provvede, anche attraverso un confronto collaborativo con l'autorità competente per la VAS, alla revisione della proposta tecnica del progetto definitivo, ai fini della predisposizione del progetto definitivo dello strumento urbanistico. A tal fine si avvale:
- a) delle osservazioni e dei contributi espressi nell'ambito della seconda conferenza di copianificazione e valutazione;
 - b) del parere motivato relativo al processo di VAS, ove necessario, emesso dall'autorità competente per la VAS in tempo utile per la redazione del progetto definitivo.
14. Lo strumento urbanistico è approvato con deliberazione del consiglio, che si esprime sulle osservazioni e proposte di cui al comma 9 e che dà atto di aver recepito integralmente gli esiti della seconda conferenza di copianificazione e valutazione; se il soggetto proponente non accetta integralmente gli esiti della conferenza, può, entro trenta giorni, riproporre gli aspetti su cui dissente ad una ulteriore e definitiva conferenza di copianificazione e valutazione che, entro trenta giorni dalla prima seduta, esprime la propria decisione definitiva; lo strumento urbanistico può essere approvato solo se adeguato a tale definitiva valutazione.
15. La deliberazione di cui al comma 14:
- a) contiene la dichiarazione della capacità insediativa residenziale definitiva di cui all'articolo 20, efficace anche ai fini dell'applicazione dell'articolo 17, comma 5;
 - b) in caso di VAS, è accompagnata da una dichiarazione di sintesi nella quale sono indicate le modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nello strumento urbanistico, come si è tenuto conto del rapporto ambientale, quali sono le ragioni delle scelte dello strumento urbanistico anche alla luce delle possibili alternative individuate e come sono definite e organizzate le procedure di monitoraggio sull'attuazione dello strumento urbanistico.
16. Lo strumento urbanistico entra in vigore con la pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione della deliberazione di approvazione a cura del soggetto proponente ed è esposto in tutti i suoi elaborati, in pubblica e continua visione sul sito informatico del soggetto stesso. L'adeguamento degli strumenti urbanistici al PAI o al PTCP secondo i disposti di cui all'articolo 5, comma 4, attribuisce alle disposizioni dello strumento urbanistico medesimo la valenza di norme regolatrici delle aree interessate da condizioni di dissesto.
17. Lo strumento urbanistico approvato è trasmesso senza ritardo alla Regione, alla provincia e alla città metropolitana a fini conoscitivi e di monitoraggio; per tale trasmissione si applica quanto previsto all'articolo 3, comma 3.
18. Il soggetto proponente, a seguito delle intervenute modifiche e varianti, è tenuto al costante aggiornamento dello strumento urbanistico posto in pubblicazione sul proprio sito informatico. [< 128](#)