

## Leggi e regolamenti regionali

Atto: LEGGE REGIONALE 30 novembre 2023, n. 19

Titolo: Norme della pianificazione per il governo del territorio

Pubblicazione: [\(B.U. 30 novembre 2023, n. 104\)](#)

Stato: Vigente

Tema: [TERRITORIO - AMBIENTE E INFRASTRUTTURE](#)

Settore: [URBANISTICA](#)

Materia: [Disposizioni generali](#)

## Sommario

---

### [TITOLO I Principi e disposizioni generali](#)

[Art. 1 \(Oggetto e finalità\)](#)

[Art. 2 \(Soggetti della pianificazione\)](#)

[Art. 3 \(Strumenti della pianificazione\)](#)

[Art. 4 \(Conferenza di copianificazione e valutazione interistituzionale\)](#)

[Art. 5 \(Sviluppo sostenibile e valutazione ambientale\)](#)

[Art. 6 \(Contrasto al consumo di suolo\)](#)

[Art. 7 \(Quadro conoscitivo, raccolta e interscambio dei dati informativi\)](#)

### [TITOLO II Pianificazione paesaggistica](#)

[Art. 8 \(Piano paesaggistico regionale - PPR\)](#)

[Art. 9 \(Procedimento di approvazione del PPR\)](#)

### [TITOLO III Pianificazione regionale](#)

[Art. 10 \(Piano territoriale regionale - PTR\)](#)

[Art. 11 \(Procedimento di approvazione del PTR\)](#)

### [TITOLO IV Pianificazione provinciale](#)

[Art. 12 \(Piano territoriale di coordinamento provinciale - PTCP\)](#)

[Art. 13 \(Procedimento di approvazione del PTCP\)](#)

### [TITOLO V Pianificazione comunale](#)

#### [Capo I Pianificazione urbanistica con funzione strutturale e regolativa](#)

[Art. 14 \(Piano urbanistico generale unico - PUG\)](#)

[Art. 15 \(Procedimento di approvazione del PUG\)](#)

#### [Capo II Sviluppo operativo e gestione della pianificazione](#)

[Art. 16 \(Pianificazione urbanistica con funzione operativa\)](#)

[Art. 17 \(Procedimento di approvazione dei PUE e degli AQ\)](#)

[Art. 18 \( Consorzi di proprietari e comparti edificatori\)](#)

[Art. 19 \(Concorsi di progettazione e di idee\)](#)

#### [Capo III Principio di perequazione e città pubblica](#)

[Art. 20 \(Perequazione urbanistica\)](#)

[Art. 21 \(Dotazioni urbanistiche e territoriali per la città pubblica\)](#)

#### [Capo IV Procedimenti speciali di variante](#)

[Art. 22 \(Varianti mediante accordo di programma e mediante piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari\)](#)

[Art. 23 \(Varianti mediante SUAP\)](#)

#### [Capo V Disposizioni per il territorio rurale](#)

[Art. 24 \(Disciplina del territorio rurale\)](#)

#### [Capo VI Disposizioni in materia di rigenerazione urbana e territoriale](#)

[Art. 25 \(Rigenerazione urbana e territoriale\)](#)

[Art. 26 \(Incentivi urbanistici per gli interventi di rigenerazione urbana\)](#)

### [TITOLO VI Perequazione territoriale e accordi territoriali](#)

[Art. 27 \(Perequazione territoriale\)](#)

[Art. 28 \(Accordi territoriali\)](#)

### [TITOLO VII Altre disposizioni in materia di governo del territorio](#)

#### [Capo I Disposizioni in materia di paesaggio](#)

[Art. 29 \(Commissione regionale per il paesaggio e Commissioni locali per il paesaggio\)](#)

[Art. 30 \(Osservatorio regionale per la qualità del paesaggio e funzioni delegate agli enti locali\)](#)

#### [Capo II Disposizioni in materia di assetto idrogeologico del territorio](#)

[Art. 31 \(Verifica di compatibilità idraulica\)](#)

### [TITOLO VIII Disposizioni finanziarie, transitorie e finali](#)

[Art. 32 \(Disposizioni finanziarie\)](#)

[Art. 33 \(Norme transitorie\)](#)

[Art. 34 \(Norme finali e modifiche alla l.r. 6/2007\)](#)

[Art. 35 \(Abrogazioni\)](#)  
[Art. 36 \(Entrata in vigore\)](#)

## TITOLO I Principi e disposizioni generali

### Art. 1 (Oggetto e finalità)

1. Nel rispetto dell'ordinamento europeo e della normativa statale vigente questa legge reca la disciplina della pianificazione per il governo del territorio regionale, nel perseguimento delle seguenti finalità:

- a) assicurare la tutela e la valorizzazione del territorio, del paesaggio, del suolo agricolo, del patrimonio culturale e del tessuto edilizio storico, costitutivi dell'identità marchigiana regionale e locale;
- b) attuare il contrasto al consumo di suolo, promuovere la difesa del suolo, la rigenerazione urbana e territoriale e accrescere la qualità urbanistica, edilizia e architettonica;
- c) garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e prevenire i rischi connessi alle dinamiche evolutive del sistema ambientale e antropico, favorendo strategie e azioni volte alla mitigazione degli effetti prodotti dai cambiamenti climatici;
- d) promuovere lo sviluppo sostenibile, la coesione territoriale, l'equità sociale e la realizzazione del diritto all'abitazione;
- e) assicurare l'efficacia delle azioni di tutela del territorio e la sostenibilità degli interventi di trasformazione;
- f) assicurare la dotazione e la riqualificazione della città pubblica, quale complesso dei servizi, delle opere di urbanizzazione, delle aree destinate a verde pubblico e degli altri spazi pubblici, garantendo e migliorando l'accessibilità universale, la qualità e la fruibilità dei servizi, le condizioni di vita e di relazione e la coesione sociale;
- g) promuovere la trasformazione per funzioni economiche e/o sociali delle aree urbanizzate non più utilizzate o abbandonate;
- h) favorire la trasparenza, assicurare la semplificazione delle procedure, promuovere e garantire processi partecipativi alle scelte e decisioni assunte nella pianificazione, nel rispetto dei principi di collaborazione e buona fede.

### Art. 2 (Soggetti della pianificazione)

1. Le funzioni di pianificazione disciplinate da questa legge sono esercitate dalla Regione, dalle Province e dai Comuni nell'ambito delle rispettive attribuzioni e nel rispetto dei principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza.
2. I Comuni possono svolgere le funzioni di cui al comma 1 anche mediante le loro forme associative nel rispetto della normativa vigente e, in tal caso, ogni disposizione di questa legge relativa al Comune si intende riferita alla forma associativa.
3. La Regione, le Province e i Comuni operano nel rispetto della leale collaborazione istituzionale, conformano la propria attività al metodo della cooperazione e del confronto, attuando la copianificazione e la valutazione interistituzionale di cui all'articolo 4, attraverso cui è assicurata la loro partecipazione attiva ai processi di formazione e approvazione degli strumenti di pianificazione.
4. Nello svolgimento delle funzioni di pianificazione per il governo del territorio, la Regione, le Province e i Comuni assicurano l'osservanza dei principi di buon andamento e imparzialità e operano nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di prevenzione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione e di trasparenza amministrativa.
5. La Regione promuove l'esercizio in forma associata delle funzioni di pianificazione urbanistica comunale anche attraverso gli strumenti di pianificazione regionale e provinciale.
6. Fermo restando quanto previsto dalla normativa statale vigente e, in particolare, dalla [parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'[articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137](#)), il Ministero della cultura partecipa ai processi di pianificazione per il governo del territorio con le modalità previste da questa legge.

### Art. 3 (Strumenti della pianificazione)

1. La pianificazione per il governo del territorio regionale si articola in:
  - a) Piano paesaggistico regionale (PPR) di cui al titolo II;
  - b) Piano territoriale regionale (PTR) di cui al titolo III;
  - c) Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) di cui al titolo IV;
  - d) Piano urbanistico generale (PUG) di cui al capo I del titolo V;
  - e) Piani urbanistici esecutivi (PUE) a iniziativa pubblica, a iniziativa privata e Accordi operativi (AO), eventualmente coordinati da un Programma operativo (PO), di cui al capo II del titolo V.
2. In attuazione dei principi di sussidiarietà e di leale collaborazione, che trovano espressione attraverso la copianificazione e la valutazione interistituzionale di cui all'articolo 4, il PTR, il PTCP e il PUG perseguono le finalità e trattano gli oggetti e le materie ad essi rispettivamente riservati dalle disposizioni richiamate dalle lettere b, c) e d) del comma 1, in relazione alla dimensione territoriale e agli interessi pubblici affidati alla cura dei diversi livelli istituzionali.
3. I conflitti tra le previsioni del PTR, del PTCP e del PUG sono risolti, con il metodo della copianificazione e della valutazione interistituzionale, in base a quanto stabilito dal comma 2.
4. I PUE e gli AO sono formati e approvati in coerenza con il PUG ai sensi del comma 7 dell'articolo 14.
5. Gli strumenti di pianificazione di cui a questa legge sono approvati nel rispetto del [d.lgs. 42/2004](#). Resta fermo quanto stabilito dal [d.lgs. 42/2004](#) in ordine alla non derogabilità, alla cogenza e all'immediata prevalenza del PPR.

### Art. 4 (Conferenza di copianificazione e valutazione interistituzionale)

1. Il procedimento di approvazione del PTR, del PTCP, del PUG e delle loro varianti si svolge con il metodo della copianificazione e della valutazione interistituzionale (CeVI), attraverso la partecipazione delle amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale, urbanistica e di tutela del paesaggio alla conferenza di CeVI, in attuazione dei principi di sussidiarietà, differenziazione, adeguatezza, trasparenza, semplificazione e leale collaborazione.
2. La conferenza di CeVI costituisce la sede nella quale le amministrazioni di cui al comma 1, nell'ambito delle rispettive attribuzioni e per gli aspetti di competenza, si esprimono in relazione al PTR, al PTCP, al PUG e alle loro varianti con le modalità di cui agli articoli 11, 13 e 15. I soggetti che partecipano alla conferenza forniscono all'amministrazione precedente i dati, le informazioni conoscitive e ogni altro elemento utile in loro possesso.
3. La conferenza di CeVI è convocata e presieduta dal legale rappresentante dell'ente competente all'approvazione del piano o della variante, o da un suo delegato. Della convocazione è data notizia nel sito istituzionale dell'ente.
4. Ogni amministrazione partecipa alla conferenza con un rappresentante unico, che si esprime tenendo conto dei contributi e degli eventuali pareri, nulla osta e atti di assenso comunque denominati previsti dalla normativa vigente forniti dalle strutture, dagli organi e dagli uffici dell'ente rappresentato. Il rappresentante unico può in ogni caso avvalersi delle strutture tecniche dell'ente di appartenenza, che intervengono ai lavori della conferenza con funzioni di ausilio e di supporto.
5. Alla conferenza di CeVI partecipano l'autorità competente per la valutazione ambientale strategica (VAS) e i soggetti competenti in materia ambientale di cui al [decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152](#) (Norme in materia ambientale).
6. La mancata espressione dei partecipanti con diritto di voto nella conferenza conclusiva dei procedimenti di approvazione del PTCP e del PUG di cui agli articoli 13 e 15, a eccezione del Ministero della cultura, si considera espressione di assenso. In caso di mancata espressione del Ministero della cultura non si producono gli effetti di cui agli articoli 145, comma 4, e 146, comma 5, del [d.lgs. 42/2004](#). In tal caso la conformazione e l'adeguamento degli strumenti di pianificazione avviene con le modalità di cui agli articoli 13 e 15.
7. Dei lavori della conferenza e della loro conclusione si dà conto in appositi verbali.
8. La Giunta regionale può disciplinare il funzionamento della conferenza di CeVI previa acquisizione del parere della competente Commissione assembleare.

#### Art. 5

(Sviluppo sostenibile e valutazione ambientale)

1. Nell'esercizio delle funzioni di pianificazione di cui a questa legge la Regione, le Province e i Comuni, in attuazione degli articoli 9 e 41 della Costituzione, promuovono lo sviluppo sostenibile e assicurano la tutela dell'ambiente, della biodiversità e degli ecosistemi.
2. La sostenibilità ambientale degli strumenti di pianificazione di cui a questa legge è assicurata attraverso la VAS di cui alla [parte seconda del d.lgs. 152/2006](#), nonché attraverso la valutazione di incidenza (VIncA) di cui all'[articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357](#) (Regolamento recante attuazione della [direttiva 92/43/CEE](#) relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche), e di cui alla [legge regionale 12 giugno 2007, n. 6](#) (Modifiche ed integrazioni alle leggi regionali 14 aprile 2004, n. 7, 5 agosto 1992, n. 34, 28 ottobre 1999, n. 28, 23 febbraio 2005, n. 16 e 17 maggio 1999, n. 10. Disposizioni in materia ambientale e Rete Natura 2000). Resta fermo quanto stabilito dalla normativa statale e dalla [legge regionale 9 maggio 2019, n. 11](#) (Disposizioni in materia di Valutazione di impatto ambientale (VIA)), in materia di valutazione di impatto ambientale (VIA) degli interventi.
3. La strategia regionale di sviluppo sostenibile di cui all'[articolo 34 del d.lgs. 152/2006](#) definisce il quadro di riferimento per la valutazione ambientale degli strumenti di pianificazione.
4. In attuazione dei principi di economicità e di semplificazione, le procedure per la verifica di assoggettabilità a VAS e per la VAS sono integrate nel procedimento di approvazione degli strumenti di pianificazione, fatto salvo il rispetto delle disposizioni statali in materia e i termini ivi previsti.
5. Fermo restando quanto previsto dall'[articolo 19 della l.r. 6/2007](#), come modificato da questa legge, per gli strumenti di pianificazione comunale l'autorità competente per la VAS è individuata all'interno del Comune o della forma associativa tra Comuni cui compete la loro adozione e approvazione, purché in possesso dei seguenti requisiti:
  - a) separazione rispetto all'autorità procedente;
  - b) adeguato grado di autonomia;
  - c) competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile.
6. In carenza di strutture organizzative in possesso dei requisiti di cui al comma 5, l'autorità competente per la VAS è individuata nella Provincia di riferimento.
7. La Giunta regionale disciplina le modalità di verifica del possesso dei requisiti di cui al comma 5.

#### Art. 6

(Contrasto al consumo di suolo)

1. In armonia con le politiche e gli indirizzi internazionali, europei e statali, nonché con il Piano della transizione ecologica e per la sicurezza energetica di cui al [comma 3 dell'articolo 57 bis del d.lgs. 152/2006](#), finalizzati al bilancio del consumo di suolo pari a zero e nel rispetto della normativa sulla tutela delle acque e sulla gestione delle risorse idriche e della normativa sulla bonifica dei siti inquinati, questa legge persegue obiettivi di contrasto al consumo di suolo, quale risorsa unica, rara e non riproducibile, allo scopo di custodire e potenziare i valori naturali, paesaggistici, agricolo-produttivi del suolo e del territorio, di elevare la resilienza ai rischi, di contrastare il dissesto idro-geomorfologico e idraulico e i principali processi di degrado quali erosione, perdita di sostanza organica, contaminazione, salinizzazione, compattazione, impermeabilizzazione, perdita di bio-diversità e di tutelare e potenziare i servizi ecosistemici, per garantire elevati livelli di protezione e qualità dell'ambiente e promuovere lo sviluppo sostenibile, utilizzando come parametro il bacino idrografico.
2. Ai fini di questa legge si intende per:

- a) "consumo di suolo", la variazione da una copertura non artificiale (suolo non consumato) a una copertura artificiale del suolo (suolo consumato), con la distinzione fra consumo di suolo permanente (dovuto a una copertura artificiale permanente) e consumo di suolo reversibile (dovuto a una copertura artificiale reversibile);
- b) "suolo consumato", la quantità complessiva di suolo a copertura artificiale esistente in un dato momento;
- c) "grado di artificializzazione", il suolo consumato misurato in valori percentuali rispetto alla superficie territoriale.
3. Per il perseguimento degli obiettivi di cui al comma 1, ogni intervento che determini consumo di suolo incrementando la copertura artificiale comporta la contestuale realizzazione di misure compensative volte alla rinaturalizzazione, alla deimpermeabilizzazione o a riportare il suolo consumato a suolo in grado di assicurare i servizi ecosistemici propri dei suoli naturali.
4. Ai fini di cui al comma 1, gli strumenti di pianificazione di cui a questa legge, nonché gli altri atti di pianificazione territoriale o settoriale:
- a) assicurano un elevato livello di protezione e qualità dell'ambiente naturale, della biodiversità e della geodiversità, il mantenimento dei servizi ecosistemici, nonché, ove possibile, il loro potenziamento;
- b) limitano le previsioni di occupazione di suolo non consumato e favoriscono la rigenerazione urbana e territoriale di cui al capo VI del titolo V, quali modalità prioritarie per il soddisfacimento dei fabbisogni insediativi;
- c) promuovono il contrasto alla frammentazione territoriale e alla dispersione insediativa, attraverso soluzioni localizzative contigue al sistema insediativo urbanizzato esistente e funzionali alla riqualificazione del disegno del margine urbano;
- d) promuovono la quantità e la qualità dei servizi e il benessere dei cittadini.
5. Il PTR stabilisce criteri, indirizzi, modalità tecniche e parametri quantitativi e qualitativi per contrastare il consumo di suolo a livello regionale, provinciale e comunale e perseguire il bilancio di consumo pari a zero, in relazione alla superficie urbanizzata comprensiva delle infrastrutture viarie e ferroviarie e tenuto conto, in particolare, del grado di artificializzazione, della fascia altimetrica, della classe demografica, dell'esigenza di realizzare infrastrutture e opere pubbliche, nonché dell'effettiva sussistenza di fabbisogno abitativo e di sviluppo delle attività produttive, anche al fine di garantire la qualità e la funzionalità del territorio montano.
6. Il PTCP può declinare le previsioni del PTR relative al consumo di suolo in relazione alle finalità, agli oggetti e alle materie di competenza.
7. In attuazione e nel rispetto delle previsioni di cui ai commi 5 e 6, gli strumenti di pianificazione comunale devono prevedere il consumo di suolo esclusivamente in assenza di alternative, nei casi in cui non sussistano le condizioni per attuare interventi di rigenerazione urbana e territoriale o di riorganizzazione delle infrastrutture esistenti, ferme restando le misure compensative di cui al comma 3. In particolare, gli strumenti di pianificazione comunale con funzione operativa di cui all'articolo 16 individuano le specifiche misure compensative e di mitigazione per il riequilibrio ambientale e territoriale.
8. Nell'ambito della VAS degli strumenti di pianificazione sono considerate prioritarie le alternative previsionali e localizzative insediativo-infrastrutturali che non comportino consumo di suolo. Nei relativi provvedimenti è specificamente e adeguatamente motivata l'eventuale necessità di prevedere l'utilizzo di suolo non consumato.
9. I Comuni rendono pubblici i dati numerici e cartografici dello stato del consumo di suolo nel proprio territorio, aggiornati al 31 dicembre dell'anno precedente. La Giunta regionale provvede al monitoraggio del consumo di suolo, definendone le modalità, nonché alla pubblicazione nel proprio sito istituzionale dei relativi dati. A tal fine può istituire l'Osservatorio sul consumo di suolo, costituito dalle strutture regionali e provinciali competenti, avvalendosi, mediante specifici accordi, anche di soggetti individuati dalle università marchigiane.

#### Art. 7

(Quadro conoscitivo, raccolta e interscambio dei dati informativi)

1. Il quadro conoscitivo (QC) è il sistema integrato delle informazioni e dei dati necessari alla comprensione dei contenuti degli strumenti di pianificazione di cui a questa legge, attraverso cui è fornita la rappresentazione organica e la valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano. Il QC evidenzia, altresì, le problematiche prevalenti e indica le relazioni tra le stesse e i sistemi urbani e territoriali in cui sono presenti.
2. Per evitare duplicazioni nell'esercizio dell'attività di rappresentazione e di valutazione di cui al comma 1, la Regione, le Province e i Comuni predispongono il QC dei propri strumenti di pianificazione nel rispetto del comma 2 dell'articolo 3, tenendo conto del QC degli altri livelli istituzionali.
3. La carta di sintesi del dissesto idro-geomorfologico costituisce elaborato obbligatorio dei QC di tutti gli strumenti di pianificazione di cui a questa legge.
4. Allo scopo di semplificare la predisposizione del QC degli strumenti di pianificazione comunale e di agevolarne la conformazione e l'adeguamento al PPR, la Regione, le Province, l'Agenzia regionale per la protezione ambientale delle Marche (ARPAM) e gli enti strumentali della Regione, che per l'esercizio delle proprie funzioni istituzionali svolgono compiti di raccolta, elaborazione e aggiornamento di informazioni e di dati conoscitivi relativi al territorio e all'ambiente, rendono disponibili gratuitamente i dati raccolti e provvedono costantemente al relativo aggiornamento. La Regione promuove la conclusione di accordi con le università marchigiane e gli enti di ricerca nonché con altri soggetti pubblici e privati, ai fini della raccolta e dell'interscambio dei dati in loro possesso.
5. I QC generali e settoriali di tutti gli enti coinvolti convergono nella piattaforma informatica unica di libero accesso. La piattaforma informatica unica costituisce la base informativa territoriale per la raccolta e la gestione dei dati di supporto alle funzioni di programmazione e di pianificazione, per la rappresentazione delle trasformazioni edilizie e urbanistiche, nonché per il calcolo del consumo di suolo. La piattaforma è cogestita dai soggetti della pianificazione di cui al comma 1 dell'articolo 2, anche attraverso le conferenze di copianificazione di cui all'articolo 4, e il suo funzionamento è coordinato dalla Regione. La Regione cura, altresì, l'inserimento nella piattaforma informatica dei dati relativi al PPR condivisi e validati con il Ministero della cultura.
6. I piani settoriali concorrono a integrare il QC dello strumento di pianificazione del medesimo livello di governo con riferimento allo specifico ambito di interesse e alla materia trattata.
7. La Giunta regionale individua, previo parere della competente Commissione assembleare permanente, i contenuti minimi, gli

elaborati, le regole tecniche di elaborazione dei QC e le conseguenti modalità di verifica e di monitoraggio. La Giunta regionale provvede altresì alla definizione delle caratteristiche e delle specifiche tecniche della piattaforma informatica unica di cui al comma 5 e alla redazione della nuova Carta tecnica regionale (CTR).

8. L'aggiornamento del QC del PTR, del PTCP e del PUG è effettuato con cadenza almeno quadriennale.

## TITOLO II

### Pianificazione paesaggistica

#### Art. 8

(Piano paesaggistico regionale - PPR)

1. Nel rispetto dell'[articolo 9 della Costituzione](#), della Convenzione europea sul paesaggio e del [d.lgs. 42/2004](#) e ferme restando le funzioni del Ministero della cultura ai sensi del medesimo decreto legislativo, i soggetti della pianificazione di cui al comma 1 dell'articolo 2, e le altre amministrazioni pubbliche, che nell'ambito delle rispettive attribuzioni intervengono sul territorio, cooperano alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio quale componente essenziale ed espressione dell'identità del territorio regionale e informano la loro attività ai principi di uso consapevole, di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di realizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati e coerenti, rispondenti a criteri di qualità e sostenibilità.

2. In attuazione e nel rispetto di quanto previsto dal [d.lgs. 42/2004](#), il Piano paesaggistico regionale (PPR) definisce gli obiettivi e gli indirizzi di tutela e di valorizzazione del paesaggio, al fine di assicurare che esso sia adeguatamente conosciuto, salvaguardato, pianificato e gestito in ragione dei differenti valori espressi dai diversi contesti che lo costituiscono.

3. Il PPR, in particolare, riconosce gli aspetti e i caratteri peculiari dell'intero territorio regionale, le caratteristiche paesaggistiche, individua i sistemi e gli elementi meritevoli di tutela, delimita gli ambiti paesaggistici, stabilendo per ciascuno di essi la normativa d'uso, e indica le misure per il corretto inserimento nel contesto paesaggistico degli interventi di trasformazione del territorio ai sensi dell'[articolo 143 del d.lgs. 42/2004](#).

4. Per ciascun ambito paesaggistico il PPR definisce apposite prescrizioni e previsioni ai sensi del [comma 4 dell'articolo 135 del d.lgs. 42/2004](#), esprime indirizzi e direttive e stabilisce obiettivi di qualità paesaggistica finalizzati, in particolare:

- al mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie dei luoghi sottoposti a tutela;
- all'individuazione delle linee di sviluppo sostenibile del territorio, compatibili con la tutela e la valorizzazione del paesaggio;
- alla valorizzazione, al recupero e alla riqualificazione delle aree e degli immobili compromessi o degradati, anche attraverso la rigenerazione urbana e territoriale, per la reintegrazione dei valori preesistenti o la creazione di nuovi valori paesaggistici e culturali, perseguendo il miglioramento della qualità complessiva del territorio e il contrasto al consumo di suolo;
- all'individuazione di siti di interesse geologico e geomorfologico al fine di salvaguardare la loro integrità.

5. Ai fini dell'elaborazione del PPR e della ricognizione delle caratteristiche fisiche, ecologiche, storiche e culturali del paesaggio marchigiano, la Giunta regionale provvede alla definizione di elenchi o inventari di beni naturali e storici del territorio ulteriori rispetto a quelli vincolati a fini paesaggistici.

6. Le disposizioni del PPR non sono derogabili da parte di piani, programmi e progetti statali, regionali e locali di sviluppo economico, sono cogenti per gli altri strumenti di pianificazione di cui a questa legge e sono immediatamente prevalenti sulle eventuali disposizioni difformi dei medesimi strumenti. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni del PPR sono comunque prevalenti sulle disposizioni non compatibili contenute negli atti di pianificazione a incidenza territoriale previsti dalle normative di settore, ivi compresi quelli degli enti di gestione delle aree naturali protette.

7. Le Province, i Comuni e gli enti gestori delle aree naturali protette conformano o adeguano i propri strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica alle previsioni del PPR entro i termini stabiliti dal PPR medesimo e comunque non oltre due anni dalla sua approvazione. I limiti alla proprietà derivanti da tali previsioni non sono oggetto di indennizzo.

8. La partecipazione del Ministero della cultura al procedimento di formazione e adeguamento degli strumenti di pianificazione delle Province e dei Comuni alle previsioni del PPR è assicurata attraverso la conferenza di CeVI con applicazione dei procedimenti di cui agli articoli 13 e 15. Per le aree naturali protette si applicano le specifiche disposizioni di settore e quanto previsto dal comma 30 dell'articolo 33.

#### Art. 9

(Procedimento di approvazione del PPR)

1. Il PPR è elaborato congiuntamente dalla Regione e dal Ministero della cultura ai sensi degli articoli 135 e 143 del [d.lgs. 42/2004](#).

2. Ai fini di cui al comma 1 la Giunta regionale adotta un documento preliminare di piano, condiviso con il Ministero della cultura nell'ambito dei lavori di elaborazione del piano medesimo, contenente elementi conoscitivi e indirizzi generali e comprensivo del rapporto preliminare VAS di cui all'[articolo 13 del d.lgs. 152/2006](#). Il documento preliminare, ferma restando l'applicazione della normativa statale vigente in materia di VAS, è reso pubblico nei modi più idonei ad assicurare adeguate forme di informazione e partecipazione, con le modalità e i tempi, comunque non inferiori a trenta giorni, indicati nel documento medesimo ed è portato a conoscenza delle Province, dei Comuni e degli enti gestori delle aree naturali protette.

3. Conclusa la fase preliminare di cui al comma 2, la Giunta regionale, all'esito della prosecuzione dei lavori per l'elaborazione congiunta con il Ministero della cultura, adotta il progetto preliminare di PPR corredato del rapporto ambientale VAS. Dalla data di adozione della proposta preliminare di PPR decorrono le misure di salvaguardia di cui al [comma 9 dell'articolo 143 del d.lgs. 42/2004](#).

4. Il progetto preliminare di PPR adottato, unitamente ai suoi allegati, è pubblicato per sessanta giorni nel sito istituzionale della Regione ed è comunicato alle Province, ai Comuni e agli enti gestori delle aree naturali protette. Della pubblicazione è data notizia mediante avviso, comprensivo degli elementi di cui al [comma 1 dell'articolo 14 del d.lgs. 152/2006](#), nel Bollettino ufficiale della Regione. Nel termine di pubblicazione dell'avviso medesimo, chiunque può prendere visione del progetto preliminare del PPR e formulare osservazioni. Le consultazioni ai fini della VAS si svolgono nel rispetto dell'[articolo 14 del d.lgs. 152/2006](#).

5. Fermi restando gli adempimenti e i termini stabiliti dalla normativa statale vigente per la VAS, la Giunta regionale, d'intesa con il Ministero della cultura, si esprime sulle osservazioni entro sessanta giorni dal ricevimento del parere motivato di VAS e, previo accordo con il medesimo Ministero ai sensi dell'[articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#) (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), adotta il progetto definitivo di PPR. Il progetto definitivo adottato è trasmesso al Consiglio-Assemblea legislativa regionale che lo approva, sulla base dell'accordo con il Ministero della cultura, entro i successivi novanta giorni.
6. Il PPR è pubblicato nel sito istituzionale della Regione unitamente alla documentazione di cui all'[articolo 17 del d.lgs. 152/2006](#). Fatto salvo quanto disposto dal [comma 9 dell'articolo 143 del d.lgs. 42/2004](#), il PPR diviene efficace il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione, fermo restando il rispetto del [comma 3 dell'articolo 39 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33](#) (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni).
7. A far data dall'approvazione del PPR le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
8. Nel procedimento di approvazione del PPR è assicurata la partecipazione dei soggetti interessati e delle associazioni portatrici di interessi diffusi, individuate ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di ambiente e danno ambientale.
9. Il procedimento di cui a questo articolo si applica anche per l'approvazione di varianti al PPR.

### TITOLO III

#### Pianificazione regionale

##### Art. 10

(Piano territoriale regionale - PTR)

1. Il Piano territoriale regionale (PTR) definisce la strategia, gli obiettivi e gli indirizzi per i processi di sviluppo sostenibile del territorio, per la programmazione economica e per le politiche settoriali regionali, assicurando nel contempo la tutela e la salvaguardia del territorio, la coesione, la competitività e l'attrattività del sistema territoriale regionale, tenendo conto delle strategie nazionali e europee.
2. In armonia con le strategie e le politiche europee e nazionali, nel rispetto del PPR e dei piani di cui agli articoli 65 e 67 del [d.lgs. 152/2006](#), il PTR, in particolare:
  - a) costituisce il quadro strutturale di riferimento per il disegno strategico dei processi di sviluppo e sostenibilità del territorio regionale, per la programmazione economica e per le politiche settoriali regionali;
  - b) definisce scelte, indirizzi, direttive, limiti e regole per il governo e la coesione del territorio, lo sviluppo e la competitività sostenibili, attraverso il concorso della pianificazione territoriale e urbanistica delle Province e dei Comuni;
  - c) indica le infrastrutture, i servizi, le attrezzature e gli insediamenti che assumono rilievo strategico per lo sviluppo della comunità regionale e stabilisce indirizzi e prescrizioni per la definizione delle conseguenti scelte di assetto e di organizzazione territoriale;
  - d) individua i sistemi territoriali, costituiti da ambiti sub-regionali e intercomunali nei quali si integrano le dimensioni sociale, economica, culturale, geo-ambientale, infrastrutturale, sanitaria, insediativa e dei trasporti per il governo del territorio. A tal fine i suddetti sistemi costituiscono riferimento per promuovere la pianificazione urbanistica delle unioni di comuni o delle altre forme associative;
  - e) stabilisce criteri, indirizzi, modalità tecniche e parametri quantitativi e qualitativi per contrastare il consumo di suolo a livello regionale, provinciale e comunale ai sensi dell'articolo 6 e perseguire il bilancio di consumo pari a zero nonché per promuovere la rigenerazione urbana e territoriale;
  - f) contiene indirizzi e direttive generali per la prevenzione dei rischi geologici, idro-geomorfologici, idraulici, sismici e meteorologici, anche ai fini della delocalizzazione di immobili e infrastrutture, e per la riduzione dell'inquinamento nei centri abitati e nelle zone industriali;
  - g) contiene indirizzi per la conservazione, il recupero e la riqualificazione dei centri storici;
  - h) definisce scelte, indirizzi, direttive, limiti e regole per tutelare i siti ed ecosistemi che costituiscono punti di eccellenza ambientale e per preservare il suolo agricolo quale risorsa limitata e non rinnovabile.
3. La Regione può promuovere l'esercizio delle funzioni di pianificazione urbanistica e territoriale dei Comuni e delle Province nei sistemi territoriali individuati nel PTR.

##### Art. 11

(Procedimento di approvazione del PTR)

1. Ai fini della formazione del PTR la Giunta regionale approva un documento programmatico che individua le finalità, gli obiettivi generali, gli esiti attesi, i criteri e le metodologie di impostazione del piano e comprende il QC e il rapporto preliminare VAS di cui all'[articolo 13 del d.lgs. 152/2006](#). Il documento programmatico è reso pubblico nei modi più idonei ad assicurare adeguate forme di informazione e partecipazione, con le modalità e i tempi, comunque non inferiori a trenta giorni, indicati nel documento medesimo ed è trasmesso alle Province e ai Comuni, anche ai fini dei lavori della conferenza di CeVI e dell'eventuale integrazione dei suoi contenuti.
2. La Regione convoca la prima conferenza di CeVI per la presentazione e la valutazione del documento programmatico e per lo svolgimento della fase di consultazione preliminare ai fini della VAS.
3. Partecipano alla conferenza di CeVI le Province che forniscono il loro contributo e rappresentano le loro valutazioni attraverso l'espressione di un parere facoltativo in seno alla conferenza medesima. Alla conferenza di CeVI partecipa, altresì, il Ministero della cultura per quanto di competenza in relazione all'[articolo 145 del d.lgs. 42/2004](#).
4. Vi partecipano, inoltre:
  - a) i soggetti competenti in materia ambientale di cui al [d.lgs. 152/2006](#);

- b) i soggetti la cui partecipazione sia ritenuta necessaria o utile, ai fini della copianificazione e della valutazione.
5. La conferenza può, altresì, consultare altri soggetti, anche portatori di interessi diffusi e collettivi.
6. Fermi restando i termini di cui all'[articolo 13 del d.lgs. 152/2006](#), la prima conferenza di CeVI conclude i propri lavori entro sessanta giorni dalla prima riunione.
7. La Giunta regionale, avvalendosi degli elementi acquisiti e tenuto conto degli esiti della prima conferenza di CeVI, adotta il progetto preliminare del PTR, corredato del rapporto ambientale VAS. Dalla data di adozione del progetto preliminare del PTR decorrono le misure di salvaguardia dal medesimo indicate.
8. Il progetto preliminare del PTR, unitamente ai suoi allegati, è pubblicato per sessanta giorni nel sito istituzionale della Regione. Della pubblicazione è data notizia mediante avviso, comprensivo degli elementi di cui al [comma 1 dell'articolo 14 del d.lgs. 152/2006](#), nel Bollettino ufficiale della Regione e nel sito istituzionale della Regione medesima. Il progetto preliminare del PTR è contestualmente trasmesso alla conferenza di CeVI.
9. Nel termine di pubblicazione dell'avviso di cui al comma 8, chiunque può prendere visione del progetto preliminare del PTR e formulare osservazioni. Le consultazioni ai fini della VAS si svolgono nel rispetto dell'[articolo 14 del d.lgs. 152/2006](#).
10. L'autorità competente per la VAS, in collaborazione con l'autorità procedente, svolge le attività tecnico-istruttorie di competenza anche nell'ambito della conferenza di CeVI ed esprime il parere motivato di compatibilità ambientale con le modalità e nei termini di cui all'[articolo 15 del d.lgs. 152/2006](#).
11. La Giunta regionale si esprime sulle osservazioni pervenute entro sessanta giorni decorrenti dal ricevimento del parere motivato di VAS e adotta contestualmente la proposta tecnica di progetto definitivo del PTR con le revisioni conseguenti alle osservazioni accolte e alle risultanze del parere medesimo.
12. La Regione convoca la seconda conferenza di CeVI, che esprime la sua valutazione della proposta tecnica del progetto definitivo del PTR entro sessanta giorni dalla prima seduta. Alla conferenza partecipano i soggetti di cui ai commi 3, 4 e 5, le Unioni montane, i Comuni direttamente interessati da localizzazioni e prescrizioni del PTR e, se individuati dal PTR adottato, i Comuni capofila dei sistemi territoriali. La conferenza può stabilire, con il consenso unanime della Regione, delle Province e del Ministero della cultura, di prorogare il termine per la conclusione dei lavori di non oltre trenta giorni.
13. La Giunta regionale, tenuto conto degli esiti della seconda conferenza di CeVI e del parere motivato di VAS, adotta il progetto definitivo del PTR e lo trasmette al Consiglio-Assemblea legislativa regionale per l'approvazione. Dalla data di trasmissione del progetto definitivo del PTR al Consiglio-Assemblea legislativa regionale decorrono le misure di salvaguardia dal medesimo indicate.
14. Il PTR approvato è pubblicato nel sito istituzionale della Regione ed entra in vigore dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione nel Bollettino ufficiale della Regione medesima, fermo restando il rispetto del [comma 3 dell'articolo 39 del d.lgs. 33/2013](#).
15. Il procedimento di cui a questo articolo si applica anche per l'approvazione di varianti al PTR.

#### TITOLO IV

#### Pianificazione provinciale

#### Art. 12

(Piano territoriale di coordinamento provinciale - PTCP)

1. Il Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) è lo strumento di pianificazione territoriale di livello intermedio tra la pianificazione regionale e quella comunale, che delinea gli obiettivi, gli elementi fondamentali e gli indirizzi di assetto e di sviluppo del territorio provinciale, con indicazione delle misure da attuare prioritariamente. Al PTCP si conformano i piani e i programmi di settore di competenza della Provincia e ad esso si rapportano gli strumenti di pianificazione comunale ai sensi dell'[articolo 20 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267](#) (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali).
2. Nel rispetto del PPR e dei piani di cui agli articoli 65 e 67 del [d.lgs. 152/2006](#), in coerenza con il PTR, nonché con gli obiettivi strategici regionali ivi previsti, e recependone gli eventuali contenuti prescrittivi, il PTCP:
- individua gli elementi costitutivi e strutturali del territorio provinciale, con particolare riferimento alle caratteristiche naturali, culturali, paesaggistico-ambientali, geologiche, rurali, insediativo-infrastrutturali e storiche;
  - contiene criteri per il dimensionamento dei carichi insediativi degli strumenti di pianificazione comunale;
  - individua le disposizioni per la tutela e la valorizzazione dei beni ambientali e culturali presenti sul territorio e per la conservazione, il recupero e la riqualificazione degli insediamenti esistenti;
  - definisce le misure da adottare per la prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali e indica le linee di intervento per la sistemazione idro-geomorfologica, forestale e in genere per il consolidamento del suolo, la regimazione delle acque e la riduzione delle aree soggette a erosione superficiale;
  - individua le aree ai fini dell'eventuale proposta finalizzata all'istituzione di parchi e riserve naturali da parte della Regione;
  - delinea le caratteristiche generali delle infrastrutture e delle attrezzature di interesse intercomunale e provinciale, i criteri per la localizzazione e il dimensionamento delle stesse e degli insediamenti di rilievo sovracomunale, nonché i criteri per l'organizzazione della mobilità provinciale;
  - indica criteri e modalità per favorire il coordinamento degli strumenti di pianificazione dei Comuni e per incentivare la loro azione congiunta;
  - contiene indirizzi per la promozione, il sostegno e l'applicazione della perequazione territoriale di cui all'articolo 27 e per la rigenerazione territoriale di cui all'articolo 25, anche attraverso gli accordi territoriali di cui all'articolo 28;
  - definisce i requisiti e i criteri per la localizzazione degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, in attuazione degli indirizzi regionali e del decreto del Ministro dei lavori pubblici 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante);
  - stabilisce i criteri per la pianificazione territoriale nel settore commerciale e individua le aree di localizzazione delle grandi strutture di vendita ai sensi della [legge regionale 5 agosto 2021, n. 22](#) (Disciplina dell'attività commerciale nella regione Marche);

m) può declinare le previsioni del PTR relative al contrasto al consumo di suolo ai sensi dell'articolo 6.

### Art. 13

(Procedimento di approvazione del PTCP)

1. Ai fini della formazione del PTCP la Provincia approva un documento programmatico che individua le finalità, gli obiettivi generali, gli esiti attesi e i criteri di impostazione del piano e comprende il QC e il rapporto preliminare VAS di cui all'[articolo 13 del d.lgs. 152/2006](#). Il documento programmatico è reso pubblico nei modi più idonei ad assicurare adeguate forme di informazione e partecipazione, con le modalità e i tempi, comunque non inferiori a trenta giorni, indicati nel documento medesimo, anche ai fini dei lavori della conferenza di CeVI e dell'eventuale integrazione dei suoi contenuti.
2. La Provincia convoca la prima conferenza di CeVI per la presentazione e la valutazione del documento programmatico e per lo svolgimento della fase di consultazione preliminare ai fini della VAS.
3. Fermi restando i termini di cui all'[articolo 13 del d.lgs. 152/2006](#), la prima conferenza di CeVI conclude i propri lavori entro sessanta giorni dalla prima riunione.
4. La Provincia, avvalendosi degli elementi acquisiti e tenuto conto degli esiti della prima conferenza di CeVI, redige il progetto preliminare del PTCP, corredato del rapporto ambientale VAS. Il progetto preliminare del PTCP è adottato con deliberazione del consiglio provinciale. Dalla data di adozione del progetto preliminare del PTCP decorrono le misure di salvaguardia ivi indicate.
5. Il progetto preliminare del PTCP, unitamente ai suoi allegati, è pubblicato per sessanta giorni nel sito istituzionale della Provincia con le modalità di cui all'[articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69](#) (Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile). Della pubblicazione è data notizia mediante avviso, comprensivo degli elementi di cui al [comma 1 dell'articolo 14 del d.lgs. 152/2006](#), nel Bollettino ufficiale della Regione e nel sito istituzionale della Provincia. Il progetto preliminare del PTCP è contestualmente trasmesso alla conferenza di CeVI.
6. Nel termine di pubblicazione dell'avviso di cui al comma 5, chiunque può prendere visione del progetto preliminare del PTCP e formulare osservazioni. Le consultazioni ai fini della VAS si svolgono nel rispetto dell'[articolo 14 del d.lgs. 152/2006](#).
7. L'autorità competente per la VAS, in collaborazione con l'autorità procedente, svolge le attività tecnico-istruttorie di competenza anche nell'ambito della conferenza di CeVI ed esprime il parere motivato di compatibilità ambientale con le modalità e nei termini di cui all'[articolo 15 del d.lgs. 152/2006](#).
8. Il consiglio provinciale si esprime sulle osservazioni pervenute entro sessanta giorni decorrenti dal ricevimento del parere motivato di VAS e adotta contestualmente la proposta tecnica di progetto definitivo del PTCP con le revisioni conseguenti alle osservazioni accolte e alle risultanze del parere medesimo.
9. La Provincia convoca la seconda conferenza di CeVI, che esprime la sua valutazione della proposta tecnica del progetto definitivo del PTCP entro sessanta giorni dalla prima seduta. La conferenza può stabilire, con il consenso unanime dei soggetti con diritto di voto, di prorogare il termine per la conclusione dei lavori di non oltre trenta giorni.
10. Il PTCP è approvato con deliberazione del consiglio provinciale, che dà atto di aver recepito gli esiti della seconda conferenza di CeVI e il parere motivato di VAS. Se il consiglio provinciale non intende accettare gli esiti della conferenza, la Provincia, entro trenta giorni, può riproporre gli aspetti su cui dissente convocando una ulteriore e definitiva conferenza di CeVI che, entro trenta giorni dal suo insediamento, esprime la propria decisione definitiva; in tal caso il PTCP può essere approvato solo se adeguato a tale definitiva valutazione della conferenza.
11. Il PTCP è pubblicato nel sito istituzionale della Provincia con le modalità di cui all'[articolo 32 della legge 69/2009](#) unitamente alla documentazione di cui all'[articolo 17 del d.lgs. 152/2006](#). Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione nel Bollettino ufficiale della Regione, fermo restando il rispetto del [comma 3 dell'articolo 39 del d.lgs. 33/2013](#).
12. Alla conferenza di CeVI partecipano con diritto di voto, oltre all'amministrazione procedente, la Regione e il Ministero della cultura. Vi partecipano senza diritto di voto:
  - a) i Comuni del territorio provinciale, che forniscono il loro contributo e rappresentano le loro valutazioni anche attraverso l'espressione di un parere facoltativo in seno alla conferenza medesima;
  - b) i soggetti competenti in materia ambientale di cui al [d.lgs. 152/2006](#);
  - c) i soggetti la cui partecipazione sia ritenuta necessaria o utile ai fini della copianificazione e della valutazione.
13. La conferenza può, altresì, consultare altri soggetti, anche portatori di interessi diffusi e collettivi.
14. La valutazione della conferenza è espressa a maggioranza delle amministrazioni partecipanti con diritto di voto.
15. Sono in ogni caso vincolanti ai fini della valutazione conclusiva, ancorché minoritarie, le posizioni espresse:
  - a) dalla Regione, previa deliberazione della Giunta regionale:
    - 1) in merito alla compatibilità con gli strumenti di pianificazione regionale e al recepimento dei loro eventuali contenuti prescrittivi, nonché degli atti e dei piani in materia di paesaggio, ambiente, rischio idro-geomorfologico e sismico, rischio di incidente rilevante, infrastrutture e attrezzature di livello regionale, interregionale o statale;
    - 2) per garantire il coordinamento e l'attuazione di politiche comunitarie e nazionali, nonché settoriali regionali nelle materie di competenza, definite in atti dotati di efficacia;
    - 3) per garantire il rispetto di questa legge;
  - b) dal Ministero della cultura, in relazione alla conformazione e all'adeguamento alle previsioni della pianificazione paesaggistica in attuazione dell'[articolo 145 del d.lgs. 42/2004](#).
16. Ai fini di cui alla lettera a) del comma 15, il rappresentante della Regione può richiedere una proroga del termine di conclusione dei lavori della conferenza di non oltre trenta giorni, per consentire alla Giunta regionale di deliberare.
17. Alla luce delle posizioni emerse, la valutazione della conferenza può essere espressa anche in relazione a una o più parti del PTCP.
18. Il procedimento di cui a questo articolo si applica anche per l'approvazione di varianti al PTCP.

#### TITOLO V

#### Pianificazione comunale

## Capo I Pianificazione urbanistica con funzione strutturale e regolativa

### Art. 14 (Piano urbanistico generale unico - PUG)

1. La pianificazione urbanistica comunale è esercitata attraverso atti con funzione strutturale e strategico-previsiva, regolativa e operativa.
2. La funzione strutturale e strategico-previsiva e la funzione regolativa sono svolte attraverso il Piano urbanistico generale unico (PUG), cui corrispondono rispettivamente al suo interno la componente strutturale e strategico-previsiva, di seguito componente strutturale, e la componente regolativa.
3. La funzione operativa è svolta attraverso gli strumenti di pianificazione di cui all'articolo 16.
4. Il PUG è lo strumento di pianificazione dell'intero territorio comunale, che recepisce a livello comunale i contenuti del PPR, si adegua ai piani di cui agli articoli 65 e 67 del [d.lgs. 152/2006](#) ed è formato in coerenza con il PTR, il PTCP, i piani e i programmi di settore degli altri livelli istituzionali, recependone altresì gli eventuali contenuti prescrittivi.
5. La componente strutturale del PUG esprime le finalità e gli obiettivi di governo del territorio comunale e ne individua gli esiti attesi, in termini di prestazioni, qualità ed effetti a livello paesaggistico, storico-culturale, territoriale, ambientale, urbanistico, economico e sociale. Essa configura le scelte e le previsioni di assetto e di sviluppo del territorio orientate prioritariamente alla rigenerazione urbana e territoriale, al contrasto al consumo di suolo e alla sostenibilità dello sviluppo, degli usi e delle trasformazioni.
6. Ai fini di cui al comma 5, la componente strutturale:
  - a) contiene l'inquadramento e l'interpretazione strutturale del territorio, del suo sistema insediativo-infrastrutturale e di quello agricolo-ambientale, attraverso il QC e l'analisi dei caratteri fisici, ambientali, geomorfologici, socio-economici, paesaggistici e culturali da tutelare e valorizzare assicurando il rispetto della biodiversità;
  - b) recepisce i vincoli ricognitivi previsti da leggi, dalla pianificazione paesaggistica, dai piani territoriali e settoriali, nonché gli eventuali altri valori territoriali meritevoli di tutela;
  - c) quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo, perimetra il territorio urbanizzato e definisce la soglia comunale di consumo di suolo nel rispetto di quanto stabilito dal PTR e dal PTCP ai sensi dell'articolo 6;
  - d) rappresenta le esigenze di sviluppo delle attività produttive e terziarie, degli insediamenti abitativi, dei servizi e della mobilità, delle attrezzature e degli spazi della città pubblica;
  - e) indica le scelte relative al sistema insediativo-infrastrutturale e al sistema agricolo-ambientale, alle direttrici di sviluppo sostenibile, di conservazione e di consolidamento, alle previsioni di completamento, alla localizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e alla tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche;
  - f) indica le scelte generali relative alla città pubblica e prevede a tal fine criteri, parametri e riferimenti quantitativi da applicare per garantire le dotazioni urbanistiche e territoriali di cui all'articolo 21;
  - g) indica le vocazioni del territorio, nonché le relative idoneità con particolare riguardo ai profili idro-geomorfologico, idraulico, sismico, paesaggistico e ambientale, individuando gli ambiti territoriali di riferimento;
  - h) identifica gli insediamenti esistenti e gli elementi del territorio che rivestono valore storico-culturale e paesaggistico;
  - i) rappresenta, anche ai fini della perequazione urbanistica di cui all'articolo 20, gli ambiti vocati alla trasformazione urbanistica, nonché alla rigenerazione urbanistica e territoriale e individua per gli stessi i relativi parametri e riferimenti quantitativi da applicare per garantire le dotazioni urbanistiche e territoriali e le necessarie infrastrutture;
  - l) fissa le regole generali, i criteri e le modalità della perequazione urbanistica di cui all'articolo 20;
  - m) indica i carichi insediativi minimi e massimi e le dotazioni urbanistiche e, se previste, territoriali da rispettare nell'esercizio della funzione operativa di cui all'articolo 16, ove ricorrente;
  - n) detta direttive e indirizzi orientati alla rigenerazione urbana e territoriale di cui all'articolo 25, al contrasto al consumo di suolo e alla sostenibilità degli usi e delle trasformazioni, sia in relazione alle aree da conservare e da consolidare disciplinate dalla componente regolativa del PUG, sia in relazione agli ambiti oggetto di interventi di trasformazione o di rigenerazione urbanistica e territoriale di cui alla funzione operativa dell'articolo 16;
  - o) recepisce le risultanze degli studi di microzonazione sismica e attua le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia;
  - p) individua, raccordandosi con il Piano di protezione civile comunale, le aree di emergenza da sottoporre a speciale misura di conservazione e, in coerenza con il PTR, può definire i criteri per la delocalizzazione di immobili ai sensi della lettera f) del comma 2 dell'articolo 10;
  - q) evidenzia il recepimento dei contenuti del PPR e i profili di coerenza e di compatibilità con il PTR, con il PTCP e con gli eventuali piani o programmi di settore delle amministrazioni competenti ai diversi livelli istituzionali, nonché il recepimento dei loro eventuali contenuti prescrittivi.
7. La componente strutturale prevede le regole e le metodologie per verificare la coerenza con le proprie previsioni sia della componente regolativa, sia degli eventuali strumenti di pianificazione con funzione operativa. Per coerenza si intende la relazione di compatibilità, linearità, non contraddittorietà, proattività, funzionalità, efficienza ed efficacia della componente regolativa e degli strumenti di pianificazione con funzione operativa rispetto ai contenuti, agli obiettivi, alle finalità e agli esiti attesi, anche in termini di prestazioni e qualità, della componente strutturale del PUG, con particolare riferimento:
  - a) al rispetto di quanto stabilito in merito al contrasto al consumo di suolo dall'articolo 6, dal PTR ed eventualmente dal PTCP, nonché ai sensi della lettera c) del comma 6;
  - b) alla sostenibilità ambientale e territoriale, relativamente:
    - 1) agli obiettivi di protezione ambientale, di qualità e di rigenerazione urbana e territoriale, alla ragionevolezza delle scelte effettuate, rispetto alle possibili alternative, alla corretta individuazione dei possibili impatti significativi sull'ambiente e sul

territorio derivanti dalle scelte effettuate, nonché all'idoneità delle misure previste a impedire, ridurre o compensare tali impatti;  
2) all'adeguatezza delle dotazioni urbanistiche e territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici.

**8.** In caso di esito negativo delle verifiche di coerenza di cui al comma 7, l'approvazione degli strumenti di pianificazione con funzione operativa di cui all'articolo 16 o di modifiche da apportare alla componente regolativa è subordinata alla variante del PUG.

**9.** La Giunta regionale può approvare apposite linee guida per l'attuazione delle verifiche di coerenza di cui al comma 7.

**10.** La componente strutturale è corredata di idonea relazione tecnico-illustrativa nonché di elaborati cartografici in scala compresa fra 1:25.000 e 1:5.000 idonei a esplicitarne i contenuti interpretativi, programmatici e operativi, i profili normativi, i sistemi insediativo-infrastrutturale e agricolo-ambientale del territorio e i loro eventuali sottosistemi, nonché gli ambiti territoriali di cui alla lettera i) del comma 6, ai fini dell'attivazione della funzione operativa e del suo sviluppo mediante gli strumenti di pianificazione di cui all'articolo 16.

**11.** La componente strutturale ha effetto a tempo indeterminato e non ha efficacia conformativa della proprietà e degli altri diritti reali a fini edificatori, né conferisce aspettative giuridicamente tutelate, fermo restando quanto stabilito dal comma 24.

**12.** La componente regolativa del PUG disciplina il sistema insediativo-infrastrutturale esistente, le aree agricole, le aree naturali da conservare e le parti di territorio non interessate da trasformazioni urbanistiche e dalla rigenerazione urbanistica di cui all'articolo 25.

**13.** Ai fini di cui al comma 12, la componente regolativa:

a) individua, perimetra e disciplina i tessuti storici e consolidati del territorio urbanizzato ed edificato, anche ai fini della valutazione del consumo di suolo;

b) individua e disciplina:

1) il sistema insediativo esistente in tutte le sue parti, con i relativi servizi e spazi pubblici, composto dalla città storica, dagli altri tessuti urbanistico-edilizi, da nuclei ed edifici isolati;

2) il territorio produttivo agricolo e il territorio di conservazione e di riqualificazione del sistema agricolo-ambientale;

3) il sistema infrastrutturale esistente della mobilità, delle reti tecnologiche e degli impianti, anche tenuto conto delle esigenze di efficiente ed efficace funzionamento dello stesso.

**14.** La componente regolativa contiene norme di attuazione urbanistico-edilizie ed è corredata di elaborati cartografici sviluppati in idonea scala compresa fra 1:5.000 e 1:2.000. Con riguardo ai tessuti storici del sistema insediativo, nonché ai singoli edifici e ai manufatti dotati di qualità tipo-morfologiche o architettoniche significative per la storia della comunità locale, gli elaborati cartografici sono sviluppati in scala non inferiore a 1:2.000 o catastale.

**15.** Le norme di attuazione urbanistico-edilizie e gli elaborati cartografici di cui al comma 14 definiscono, nel rispetto del regolamento edilizio comunale:

a) i parametri ambientali, urbanistici ed edilizio-architettonici per le parti di territorio comunale di cui ai commi 12 e 13;

b) gli indici e i parametri fondiari ed edilizi necessari per la progettazione degli interventi ad attuazione diretta;

c) la disciplina delle attività di manutenzione, conservazione, ristrutturazione e completamento, fisico e funzionale, ivi comprese le norme edilizie e igienico-sanitarie, la disciplina degli spazi e degli altri elementi che caratterizzano l'edificato consolidato e le relative dotazioni urbanistiche e, ove esistenti, territoriali.

**16.** La componente regolativa ha efficacia a tempo indeterminato, fermo restando quanto stabilito dal comma 24.

**17.** La componente regolativa ha efficacia conformativa della proprietà e degli altri diritti reali.

**18.** Il PUG indica i casi nei quali la componente regolativa può fungere da parametro di coerenza, ai sensi del comma 7, per l'esercizio della funzione operativa di cui all'articolo 16.

**19.** Ferma restando la coerenza con il PUG ai sensi del comma 7, non costituiscono varianti e sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare le modifiche della componente regolativa che riguardino:

a) la correzione di errori materiali o l'eliminazione di contraddizioni tra gli elaborati della componente regolativa che possano essere univocamente risolte;

b) le modifiche di limitata entità relative a infrastrutture e attrezzature pubbliche o di uso pubblico;

c) le modificazioni parziali ai singoli tipi di intervento, senza incrementi di volumetria, sempre che non conducano alla ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per i quali il PUG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PUG fra i beni culturali e paesaggistici e non incidano sul dimensionamento del PUG, fermo restando il rispetto dell'articolo 21;

d) la destinazione delle dotazioni urbanistiche di cui all'articolo 21 ad altra destinazione tra quelle previste nell'ambito delle destinazioni proprie delle dotazioni urbanistiche medesime, fermo restando il rispetto delle quantità complessive di cui al medesimo articolo 21.

**20.** Si intende per modifica di limitata entità di cui alla lettera b) del comma 19 quella che, nel rispetto dei parametri, delle regole e dei criteri appositamente fissati dal PUG, interessa una parte minoritaria dell'esistente oggetto di intervento, comunque inferiore al 20 per cento, e con modesta portata funzionale rispetto a quella propria dell'esistente medesimo.

**21.** Le proposte di modifica di cui alle lettere b) c) e d) del comma 19 sono trasmesse alla Regione, alla Provincia territorialmente competente e al Ministero della cultura per eventuali osservazioni da far pervenire al Comune nel termine di venti giorni dal ricevimento della proposta medesima. Alle modifiche di cui al primo periodo si applica il [comma 3 dell'articolo 6 del d.lgs. 152/2006](#).

**22.** Il PUG è dotato del QC, della carta di sintesi del dissesto idro-geomorfologico, delle relazioni idro-geomorfologica, sismica e tecnico-idraulica, della verifica di compatibilità idraulica ai sensi dell'articolo 31, della relazione di compatibilità con la zonizzazione acustica e degli eventuali elaborati previsti dalla normativa in materia di rischio di incidente rilevante (RIR). Il PUG e il Piano di protezione civile comunale si raccordano tra loro.

**23.** La Giunta regionale può stabilire linee guida per la redazione degli elaborati di cui a questo articolo, anche ai fini della loro gestione informatizzata.

**24.** Resta ferma l'applicazione della normativa statale vigente in materia di espropriazione per pubblica utilità.

## Art. 15

## (Procedimento di approvazione del PUG)

1. Ai fini della formazione del PUG, il Comune con deliberazione del Consiglio comunale approva un documento programmatico che individua le finalità, gli obiettivi generali, gli esiti attesi e i criteri di impostazione del PUG medesimo e comprende il QC e il rapporto preliminare VAS di cui all'[articolo 13 del d.lgs. 152/2006](#). Il documento programmatico è reso pubblico nei modi più idonei ad assicurare adeguate forme di informazione e partecipazione con le modalità e i tempi, comunque non inferiori a trenta giorni, indicati nel documento medesimo, anche ai fini dei lavori della conferenza di CeVI e dell'eventuale integrazione dei suoi contenuti.
2. Il Comune convoca la prima conferenza di CeVI per la presentazione e la valutazione del documento programmatico e per lo svolgimento della fase di consultazione preliminare ai fini della VAS.
3. Fermi restando i termini di cui all'[articolo 13 del d.lgs. 152/2006](#), la prima conferenza di CeVI conclude i propri lavori entro sessanta giorni dalla prima riunione, salvo proroga di non oltre trenta giorni disposta con decisione unanime dei partecipanti aventi diritto di voto.
4. Il Comune, avvalendosi degli elementi acquisiti e tenuto conto degli esiti della prima conferenza di CeVI, redige il progetto preliminare del PUG, corredato del rapporto ambientale VAS e della documentazione di cui al comma 22 dell'articolo 14. Il progetto preliminare del PUG è adottato con deliberazione del consiglio comunale.
5. Dalla data di adozione del progetto preliminare del PUG decorrono le misure di salvaguardia ai sensi del [comma 3 dell'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#) (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).
6. Il progetto preliminare del PUG, unitamente ai suoi allegati, è depositato presso la sede comunale ed è pubblicato per sessanta giorni nel sito istituzionale del Comune con le modalità di cui all'[articolo 32 della legge 69/2009](#). Del deposito e della pubblicazione è data notizia mediante avviso, comprensivo degli elementi di cui al [comma 1 dell'articolo 14 del d.lgs. 152/2006](#), nel Bollettino ufficiale della Regione e nel sito istituzionale del Comune. Il progetto preliminare del PUG è contestualmente trasmesso alla conferenza di CeVI.
7. Nel termine di pubblicazione dell'avviso di cui al comma 6, chiunque può prendere visione del progetto preliminare del PUG e formulare osservazioni. Le consultazioni ai fini della VAS si svolgono nel rispetto dell'[articolo 14 del d.lgs. 152/2006](#).
8. L'autorità competente per la VAS, in collaborazione con l'autorità procedente, svolge le attività tecnico-istruttorie di competenza, anche nell'ambito della conferenza di CeVI, ed esprime il parere motivato di compatibilità ambientale con le modalità e nei termini di cui all'[articolo 15 del d.lgs. 152/2006](#).
9. Il consiglio comunale si esprime sulle osservazioni pervenute entro novanta giorni decorrenti dal ricevimento del parere motivato di VAS e adotta contestualmente la proposta tecnica di progetto definitivo del PUG con le revisioni conseguenti alle osservazioni accolte e alle risultanze del parere medesimo.
10. Il Comune convoca la seconda conferenza di CeVI che esprime la sua valutazione della proposta tecnica del progetto definitivo del PUG entro novanta giorni dalla prima seduta. La conferenza può stabilire, con il consenso unanime dei soggetti con diritto di voto, di prorogare il termine per la conclusione dei lavori di non oltre trenta giorni.
11. Il PUG è approvato con deliberazione del consiglio comunale, che dà atto di aver recepito gli esiti della seconda conferenza di CeVI e il parere motivato di VAS. Se il consiglio comunale non intende accettare gli esiti della conferenza, il Comune, entro trenta giorni, può riproporre gli aspetti su cui dissente convocando una ulteriore e definitiva conferenza di CeVI che, entro trenta giorni dal suo insediamento, esprime la propria decisione definitiva; in tal caso il PUG può essere approvato solo se adeguato a tale definitiva valutazione della conferenza.
12. Il PUG è pubblicato nel sito istituzionale del Comune con le modalità di cui all'[articolo 32 della legge 69/2009](#) unitamente alla documentazione di cui all'[articolo 17 del d.lgs. 152/2006](#). Il PUG entra in vigore dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione nel Bollettino ufficiale della Regione, fermo restando il rispetto del [comma 3 dell'articolo 39 del d.lgs. 33/2013](#).
13. Alla conferenza di CeVI partecipano con diritto di voto, oltre all'amministrazione procedente, la Regione, la Provincia territorialmente competente e il Ministero della cultura. Vi partecipano senza diritto di voto:
  - a) i soggetti competenti in materia ambientale di cui al [d.lgs. 152/2006](#);
  - b) i soggetti la cui partecipazione sia ritenuta necessaria o utile ai fini della copianificazione e della valutazione;
  - c) i Comuni confinanti.
14. La conferenza può, altresì, consultare altri soggetti, anche portatori di interessi diffusi e collettivi.
15. La valutazione della conferenza è espressa a maggioranza delle amministrazioni partecipanti con diritto di voto.
16. Sono in ogni caso vincolanti ai fini della valutazione conclusiva, ancorché minoritarie, le posizioni espresse:
  - a) dalla Regione, previa deliberazione della Giunta regionale:
    - 1) in merito alla compatibilità con gli strumenti di pianificazione regionale e al recepimento dei loro eventuali contenuti prescrittivi, nonché degli atti e dei piani in materia di paesaggio, ambiente, rischio idro-geomorfologico e sismico, rischio di incidente rilevante, infrastrutture e attrezzature di livello regionale, interregionale o statale;
    - 2) per garantire il coordinamento e l'attuazione di politiche comunitarie e nazionali, nonché settoriali regionali nella materie di competenza, definite in atti dotati di efficacia;
    - 3) per garantire il rispetto di questa legge;
  - b) dal Ministero della cultura, in relazione alla conformazione e all'adeguamento dello strumento urbanistico alle previsioni della pianificazione paesaggistica ai sensi dell'[articolo 145 del d.lgs. 42/2004](#).
17. Ai fini di cui alla lettera a) del comma 16, se necessario, il rappresentante della Regione può richiedere una proroga del termine di conclusione dei lavori della conferenza di non oltre trenta giorni, per consentire alla Giunta regionale di deliberare.
18. Nel caso in cui la votazione si concluda senza una posizione prevalente, il Ministero della cultura non è computato tra i votanti e si esprime con parere vincolante ai sensi della lettera b) del comma 16.
19. Alla luce delle posizioni emerse, la valutazione della conferenza può essere espressa anche in relazione a una o più parti del PUG.

20. Il procedimento di cui a questo articolo si applica anche per l'approvazione di varianti al PUG.

## Capo II Sviluppo operativo e gestione della pianificazione

### Art. 16 (Pianificazione urbanistica con funzione operativa)

1. La funzione operativa della pianificazione urbanistica comunale è finalizzata allo sviluppo operativo e progettuale della componente strutturale del PUG che ne esprime la possibile attivazione. Essa riguarda esclusivamente le trasformazioni urbanistiche e gli interventi di rigenerazione urbanistica e di rigenerazione territoriale di cui all'articolo 25 ed è realizzata in coerenza con la componente strutturale medesima ai sensi del comma 7 dell'articolo 14.
2. La pianificazione urbanistica di cui al comma 1 si esplica attraverso piani urbanistici esecutivi a iniziativa pubblica e a iniziativa privata (PUE), nonché attraverso accordi operativi (AO) conclusi con soggetti privati al fine di recepire proposte di sviluppo operativo del PUG ai sensi e nel rispetto dell'[articolo 11 della legge 241/1990](#).
3. Nei casi di particolare complessità o che comportino una specifica attività di inquadramento territoriale e di coordinamento degli interventi e ferma restando la coerenza con il PUG di cui al comma 1, il Comune può predisporre ed approvare un Programma operativo (PO) di durata non superiore a dieci anni da attuare attraverso i PUE e gli AO, i quali a loro volta sono eseguiti nel rispetto dei relativi termini di durata di cui al comma 5, anche oltre il termine decennale del PO medesimo. Il PO, se previsto, corredato della documentazione di verifica di assoggettabilità alla VAS, è adottato con deliberazione consiliare che ne attesta la coerenza con il PUG; è pubblicato nel sito istituzionale del Comune ed è trasmesso alla Regione, alla Provincia territorialmente competente e al Ministero della Cultura; per quarantacinque giorni possono essere presentate osservazioni valutate le quali il consiglio comunale approva il PO.
4. I PUE e gli AO contengono norme urbanistico-edilizie di attuazione e di progettazione in relazione agli ambiti di trasformazione urbanistica o di rigenerazione urbanistica e territoriale di cui alla lettera i) del comma 6 dell'articolo 14, con efficacia conformativa della proprietà e degli altri diritti reali.
5. Fatto salvo il diverso termine eventualmente previsto dalla legislazione statale per specifici piani o interventi e ferma restando la normativa statale in materia di espropriazione per pubblica utilità, i PUE e gli AO sono eseguiti entro un termine non superiore a dieci anni, decorso il quale divengono inefficaci per la parte non attuata ai sensi dell'[articolo 17 della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#) (Legge urbanistica). Si applicano in ogni caso le penalità e i rimedi previsti dall'ordinamento e dalla convenzione urbanistica di cui alla lettera e) del comma 7.
6. I PUE a iniziativa privata decadono se, trascorso il termine di ventiquattro mesi dall'approvazione, non sia intervenuta la stipula dei relativi atti convenzionali. L'atto di autorizzazione alla stipula dell'AO decade se, nel termine di cui al primo periodo, non sia intervenuta la stipula dell'AO. Il termine di ventiquattro mesi può essere prorogato una sola volta, al massimo per ulteriori dodici mesi, per gravi ragioni debitamente comprovate.
7. I PUE e gli AO sono costituiti dai seguenti elaborati:
  - a) la relazione illustrativa e di fattibilità tecnico-economica, la quale in particolare:
    - 1) dà dettagliatamente conto della coerenza del PUE e dell'AO con la componente strutturale del PUG nel rispetto delle regole e delle metodologie di cui al comma 7 dell'articolo 14 e all'articolo 21;
    - 2) indica i soggetti attuatori, le modalità di finanziamento e di gestione degli interventi e i relativi tempi di realizzazione;
  - b) la documentazione concernente le analisi e le indagini svolte, la verifica di compatibilità idraulica di cui all'articolo 31 e la verifica idro-geomorfologica e sismica ove previste, nonché la verifica di compatibilità acustica;
  - c) le tavole di progetto in scala adeguata che definiscono l'assetto plano-volumetrico degli interventi, le relazioni fisico-morfologiche e funzionali in riferimento al contesto urbanistico-edilizio circostante, le reti infrastrutturali e i servizi pubblici e di uso pubblico, con l'eventuale individuazione di sub-ambiti o di unità minime di intervento tali da consentire, comunque, la realizzazione di parti funzionalmente significative delle infrastrutture e dei servizi dell'intero ambito di trasformazione o di rigenerazione urbanistica o territoriale;
  - d) le norme e le prescrizioni da osservare nella progettazione e nella realizzazione degli interventi, la disciplina delle modalità e dei tempi per l'attuazione e il riparto fra i soggetti attuatori dei costi delle infrastrutture e dei servizi pubblici, oggetto di apposita stima;
  - e) la convenzione urbanistica nella quale sono definiti, in particolare, gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi, le garanzie finanziarie per assicurare la realizzazione e la cessione al Comune delle aree e delle opere pubbliche previste dal progetto, nonché le clausole attuative della perequazione urbanistica, ove prevista;
  - f) il documento contenente l'individuazione delle superfici e degli immobili interessati dalla trasformazione urbanistica o dalla rigenerazione urbanistica o territoriale, con riferimento a elenchi e mappe catastali.
8. I PUE e gli AO sono corredati della documentazione concernente la verifica di assoggettabilità a VAS o la VAS ai sensi del [d.lgs. 152/2006](#).
9. I PUE e gli AO sono equivalenti ai piani attuativi, comunque denominati, degli strumenti urbanistici generali previsti dalla normativa vigente. In relazione al loro contenuto e alle loro finalità possono, in particolare, e anche per parti, assumere il valore e l'efficacia dei seguenti atti:
  - a) piani particolareggiati e piani di lottizzazione di cui alla [legge 17 agosto 1942, n. 1150](#) (Legge urbanistica);
  - b) piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla [legge 18 aprile 1962, n. 167](#) (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare);
  - c) piani per insediamenti produttivi di cui all'[articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865](#) (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata);

- d) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'[articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457](#) (Norme per l'edilizia residenziale);
- e) programmi integrati di intervento di cui all'[articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179](#) (Norme per l'edilizia residenziale pubblica);
- f) programmi di recupero urbano di cui all'[articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398](#) (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti ed il sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia), convertito, con modificazioni, dalla [legge 4 dicembre 1993, n. 493](#).
10. Resta ferma l'applicazione della normativa statale vigente in materia di espropriazione per pubblica utilità.

#### Art. 17

(Procedimento di approvazione dei PUE e degli AO)

1. Al fine di assicurare il rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione, nonché ai fini della consultazione preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS o per la VAS, copia delle proposte di PUE e di AO è pubblicata nel sito istituzionale dell'amministrazione e depositata presso la sede comunale per consentire a chiunque di prenderne visione e fornire contributi in relazione sia agli aspetti urbanistici sia a quelli ambientali.
2. Il Comune può promuovere in ogni caso, anche in ragione della rilevanza e della complessità delle previsioni dello strumento che intende approvare, forme di consultazione e di partecipazione dei cittadini, di altre pubbliche amministrazioni, di associazioni e comitati, anche attraverso incontri preliminari, per fornire informazioni sul progetto e acquisire ulteriori elementi di conoscenza e di giudizio.
3. Nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e parità di trattamento, il Comune può promuovere la presentazione di proposte di AO attraverso la pubblicazione di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali sono evidenziati gli obiettivi e le finalità da perseguire nello sviluppo operativo delle previsioni del PUG. A tale scopo il Comune può fornire indicazioni di massima di carattere progettuale e localizzativo da osservare nella predisposizione della proposta.
4. Alla consultazione preliminare di cui al comma 1 sono invitati a partecipare, anche nelle forme della conferenza di servizi istruttoria di cui all'[articolo 14 della legge 24/1/1990](#), i soggetti competenti in materia ambientale.
5. I contributi pervenuti nella fase di consultazione preliminare sono utilizzati ai fini di eventuali modifiche e integrazioni della proposta di PUE e di AO, nonché ai fini della predisposizione del rapporto ambientale, nel caso in cui sia stata avviata la procedura di VAS di cui all'[articolo 13 del d.lgs. 152/2006](#). Nel caso in cui sia stata avviata la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'[articolo 12 del d.lgs. 152/2006](#), la consultazione preliminare si conclude con un provvedimento di esclusione o di assoggettabilità a VAS del PUE o dell'AO; in tale ultima ipotesi si applica l'[articolo 13 del d.lgs. 152/2006](#).
6. In relazione ai PUE a iniziativa privata e agli AO, anche all'esito della consultazione effettuata, il Comune verifica la coerenza della proposta presentata con la componente strutturale del PUG e, ove da questa previsto e per gli aspetti specificamente indicati, con la componente regolativa, ai sensi del comma 7 dell'articolo 14, nonché l'interesse pubblico alla loro realizzazione, con particolare riferimento alle dotazioni urbanistiche e, ove previsto, territoriali, alle infrastrutture e ai servizi pubblici correlati all'attuazione degli interventi, alla realizzazione degli obiettivi ecologico-ambientali, di qualità urbana, di contrasto al consumo di suolo e di rigenerazione urbanistica o territoriale previsti dal PUG. Nell'ambito di tali verifiche il Comune può indicare modifiche o integrazioni da apportare alla proposta medesima.
7. In caso di PUE a iniziativa pubblica, la giunta comunale definisce la proposta di PUE attestandone la coerenza con il PUG ai sensi del comma 7 dell'articolo 14, e la trasmette al consiglio comunale per l'adozione.
8. Il consiglio comunale provvede all'adozione del PUE nel termine di novanta giorni dalla conclusione della verifica di assoggettabilità a VAS o, in caso di VAS, dalla presentazione della proposta definitiva corredata del rapporto ambientale, previa acquisizione degli eventuali pareri, dei nulla osta e di ogni altro atto di assenso, comunque denominato. Il termine di novanta giorni può essere sospeso una sola volta e per un periodo non superiore a trenta giorni per l'acquisizione di integrazioni documentali o per l'introduzione di modifiche o integrazioni.
9. Il PUE adottato, unitamente ai suoi elaborati, è trasmesso alla Regione, alla Provincia territorialmente competente e al Ministero della cultura, è depositato presso la sede comunale ed è pubblicato nel sito istituzionale del Comune per sessanta giorni con le modalità di cui all'[articolo 32 della legge 69/2009](#). Del deposito e della pubblicazione è data notizia mediante avviso, comprensivo degli eventuali elementi di cui al [comma 1 dell'articolo 14 del d.lgs. 152/2006](#), nel Bollettino ufficiale della Regione e nel sito istituzionale del Comune.
10. Nel termine di pubblicazione dell'avviso di cui al comma 9, chiunque può prendere visione del PUE adottato e formulare osservazioni. Le consultazioni ai fini della VAS, se prevista, si svolgono nel rispetto dell'[articolo 14 del d.lgs. 152/2006](#).
11. Nello stesso termine di cui al comma 10 la Regione e la Provincia territorialmente competente possono formulare osservazioni in relazione alla coerenza del PUE con il PUG rispetto agli esiti della copianificazione di cui all'articolo 15; il Ministero della cultura si esprime per gli aspetti di competenza ai sensi della [legge 1150/1942](#) e può formulare osservazioni in relazione alla conformazione e all'adeguamento del PUE alle previsioni della pianificazione paesaggistica ai sensi del [comma 4 dell'articolo 145 del d.lgs. 42/2004](#), sulla base degli esiti della copianificazione.
12. Decorso il termine di cui al comma 10 e pervenuto il parere motivato di VAS, ove previsto, entro i novanta giorni successivi, previa acquisizione degli eventuali pareri, dei nulla osta e di ogni altro atto di assenso, comunque denominato, previsti dalla normativa vigente, il consiglio comunale approva il PUE motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni pervenute e dando atto di aver recepito le risultanze del parere motivato di VAS, ove previsto.
13. Il PUE approvato è portato a conoscenza della Regione, della Provincia territorialmente competente e del Ministero della cultura, è pubblicato, unitamente alla documentazione di cui all'[articolo 17 del d.lgs. 152/2006](#), ove prevista, nel sito informatico istituzionale del Comune con le modalità di cui all'[articolo 32 della legge 69/2009](#) e diviene efficace con la pubblicazione dell'avviso di approvazione nel Bollettino ufficiale della Regione, fermo restando il rispetto del [comma 3 dell'articolo 39 del d.lgs. 33/2013](#).
14. Il procedimento di cui ai commi da 8 a 13 si applica anche agli AO. In tale ipotesi l'atto di adozione di cui al comma 8 e l'atto di approvazione di cui al comma 12 sono sostituiti rispettivamente dall'atto di verifica e valutazione della proposta di accordo e

dall'atto di autorizzazione alla stipula dell'accordo medesimo, quali determinazioni dell'organo competente ai sensi dell'[articolo 11 della legge 241/1990](#).

15. Il procedimento di cui a questo articolo si applica anche per l'approvazione di varianti agli strumenti di pianificazione con funzione operativa di cui all'articolo 16.

16. Le modifiche che non incidono sul dimensionamento globale del piano e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni urbanistiche e territoriali sono approvate con deliberazione del consiglio comunale.

#### Art. 18

(Consorzi di proprietari e comparti edificatori)

1. La proposta di PUE a iniziativa privata può essere presentata al Comune dai proprietari riuniti in consorzio rappresentanti almeno la maggioranza assoluta del valore degli immobili ricompresi nell'ambito interessato, calcolata in base all'imponibile catastale, previo invito rivolto agli altri proprietari.
2. Il Comune informa tempestivamente della presentazione della proposta i restanti proprietari rappresentanti la minoranza ai fini dell'eventuale sottoscrizione della medesima, previa adesione al consorzio, entro un termine non superiore a sessanta giorni.
3. Dopo l'approvazione del PUE a iniziativa privata, il Comune diffida i proprietari dissenzienti o inerti ad attuare le indicazioni del piano manifestando l'adesione alla convenzione e assegna a tal fine un termine non inferiore a trenta giorni.
4. In caso di PUE a iniziativa pubblica il Comune informa tempestivamente della proposta i proprietari rappresentanti la totalità degli immobili dell'ambito interessato. Dopo l'approvazione del PUE a iniziativa pubblica, il Comune invita i medesimi proprietari a manifestare la propria adesione alla relativa convenzione e a costituirsi in consorzio entro un termine non inferiore a trenta giorni. Il consorzio è validamente costituito con la maggioranza di cui al comma 1.
5. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 3 per i PUE a iniziativa privata o, per i PUE a iniziativa pubblica, in caso di costituzione del consorzio senza l'adesione della totalità dei proprietari interessati, con apposita deliberazione del consiglio comunale, il Comune può procedere alla formazione del comparto.
6. Formato il comparto, il consorzio ne consegue la piena disponibilità mediante l'espropriazione per pubblica utilità, ai sensi della normativa vigente, degli immobili dei proprietari non aderenti, con oneri a carico dello stesso consorzio.
7. Il Comune può in ogni caso procedere alla formazione di comparti anche con l'approvazione del PUE, ove non si ritenga possibile assicurarne altrimenti l'attuazione. In tal caso, formato il comparto, il Comune invita i proprietari, entro il termine fissato nell'atto di notifica, comunque non inferiore a trenta giorni, a riunirsi in consorzio, il quale consegue la piena disponibilità del comparto con le modalità di cui al comma 6. Per la costituzione del consorzio sono sufficienti le maggioranze di cui al comma 1.
8. Decorso inutilmente il termine per la costituzione del consorzio nei casi di cui ai commi 4 e 7, il Comune può procedere all'espropriazione per pubblica utilità.

#### Art. 19

(Concorsi di progettazione e di idee)

1. Anche al fine di favorire interventi di rigenerazione urbana e territoriale e la loro qualità progettuale, i Comuni possono promuovere il ricorso a concorsi di progettazione e di idee, ai sensi e nel rispetto della normativa vigente in materia di contratti pubblici.
2. I concorsi di cui al comma 1 sono previsti principalmente per l'elaborazione degli strumenti di pianificazione comunale con funzione operativa di cui all'articolo 16 e delle relative progettualità, con particolare riferimento agli ambiti di rilievo paesaggistico, ambientale, architettonico e storico-artistico.
3. Le convenzioni urbanistiche relative ai PUE e agli AO elaborati ai sensi del comma 2 prevedono lo scomputo dal contributo di costruzione dovuto per gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale dei costi sostenuti per lo svolgimento del concorso di progettazione e di idee, per una percentuale non superiore al 50 per cento del loro importo.

### Capo III

#### Principio di perequazione e città pubblica

#### Art. 20

(Perequazione urbanistica)

1. La pianificazione urbanistica comunale privilegia la perequazione urbanistica, quale principio, metodo e tecnica operativa per:
  - a) evitare disparità di trattamento tra proprietà immobiliari che si trovano in analoghe condizioni di fatto e di diritto e realizzare l'indifferenza delle proprietà medesime rispetto alle scelte di pianificazione urbanistica, attraverso l'equa ripartizione dei benefici e degli oneri che da essa derivano;
  - b) assicurare la realizzazione e la qualificazione della città pubblica, comprensiva delle infrastrutture e dell'edilizia residenziale pubblica, in relazione allo sviluppo della città privata, quale complesso delle abitazioni e delle attività economiche, produttive e terziarie.
2. Il PUG stabilisce le regole generali, i criteri e le modalità della perequazione, che trova applicazione con particolare riferimento agli interventi di trasformazione urbanistica e di rigenerazione urbanistica, e individua gli ambiti interessati, che possono essere costituiti anche da parti di territorio non contigue.
3. La perequazione urbanistica, se prevista dal PUG nei termini di cui all'articolo 14, è attuata attraverso i PUE e gli AO nonché, in relazione alla componente regolativa, mediante permesso di costruire convenzionato.
4. Per l'attuazione della perequazione, possono essere formati comparti edificatori nei casi e con le modalità di cui all'articolo 18.
5. La perequazione urbanistica si realizza con l'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra le proprietà immobiliari comprese nell'ambito interessato, indipendentemente dalla localizzazione dell'edificabilità e dalla destinazione d'uso assegnata

alle singole proprietà.

6. Nell'ambito interessato dalla perequazione gli immobili da destinare alle dotazioni urbanistiche e, ove previsto, territoriali, nonché ad attrezzature e infrastrutture pubbliche e all'edilizia residenziale pubblica, se prevista, sono oggetto di cessione gratuita al Comune e i diritti edificatori complessivamente attribuiti alla superficie territoriale dell'ambito medesimo si concentrano nelle restanti proprietà immobiliari.

7. In caso di alta tensione abitativa gli strumenti di pianificazione con funzione operativa di cui all'articolo 16, in coerenza con il PUG, disciplinano la localizzazione e l'edificabilità degli interventi di edilizia residenziale pubblica da attuare nell'ambito perequato. Il Comune, acquisite le aree, a tale scopo cedute mediante perequazione, stabilisce la destinazione dei proventi derivanti dall'assegnazione dei lotti di intervento ai soggetti attuatori, con prioritaria destinazione all'ambito interessato dall'intervento di trasformazione o rigenerazione urbanistica.

8. Per effetto dell'approvazione degli strumenti di pianificazione con funzione operativa, la capacità edificatoria riconosciuta agli immobili dell'ambito interessato dà luogo a diritti edificatori, che sono trasferibili all'interno dell'ambito medesimo. I Comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, disciplinandone le modalità di tenuta, di aggiornamento e di pubblicità.

9. La durata dei diritti edificatori non può superare il periodo di validità del PUE o dell'AO che li ha generati, nei termini di cui all'articolo 16.

10. Gli immobili e le aree occorrenti per la realizzazione di dotazioni urbanistiche e territoriali, delle opere di urbanizzazione e degli interventi di edilizia residenziale pubblica non acquisiti mediante perequazione urbanistica possono comunque essere conseguiti dal Comune, senza più avvalersi del metodo perequativo, attraverso l'espropriazione per pubblica utilità ai sensi e nel rispetto della normativa vigente in materia.

### Art. 21

#### (Dotazioni urbanistiche e territoriali per la città pubblica)

1. Le dotazioni urbanistiche e territoriali costituiscono il complesso delle aree, delle attrezzature e degli spazi pubblici o di uso pubblico che concorrono a realizzare la città pubblica per le finalità di cui all'articolo 1. Ferma restando la normativa in materia di espropriazione per pubblica utilità, le dotazioni urbanistiche e territoriali sono reperite di norma mediante la perequazione urbanistica di cui all'articolo 20, anche attraverso la costituzione di diritti d'uso pubblico.

2. La pianificazione urbanistica comunale assicura il reperimento di aree e attrezzature per la realizzazione delle dotazioni urbanistiche e territoriali di cui a questo articolo, ai fini del perseguimento di obiettivi di accessibilità universale e di fruibilità delle aree pubbliche, di contrasto al consumo di suolo, di permeabilità dei suoli, di miglioramento della biodiversità e della funzionalità ecosistemica delle aree verdi, di supporto alla mobilità sostenibile, di qualità e riconoscibilità dello spazio pubblico nel paesaggio urbano, di sostenibilità energetica e idrica e di edilizia residenziale pubblica nel rispetto del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'[articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765](#)).

3. Le dotazioni di cui al comma 1, si distinguono in:

a) dotazioni urbanistiche di livello locale o zonale, riservate agli asili nido, alla scuola dell'infanzia e dell'obbligo, a verde pubblico, alle attività collettive e di interesse comune, tra cui in particolare quelle religiose, culturali, socio-assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, per protezione civile, alla sosta e alla mobilità sostenibile con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie e loro arredi;

b) dotazioni territoriali di livello urbano-territoriale e di interesse generale, riservate all'istruzione superiore all'obbligo, ad attrezzature socio-sanitarie e ospedaliere, a parchi urbano-territoriali, alla protezione civile di cui ai piani comunali di protezione civile.

4. Per le funzioni residenziali la quantità minima di dotazioni urbanistiche di cui alla lettera a) del comma 3 è di 18 mq per abitante insediato o da insediare. Negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale la metà di tale dotazione è riservata a verde pubblico, che può comprendere anche spazi attrezzati a parco o giardino, per il gioco e il tempo libero e orti urbani. La restante metà è riservata agli altri servizi e attrezzature di cui alla lettera a) del comma 3 da distribuire in relazione alle peculiarità dei singoli contesti e dei relativi fabbisogni, delle caratteristiche morfologiche del territorio, del livello di accessibilità e dei servizi di mobilità urbana. Ai fini del calcolo della suddetta quantità minima di dotazioni urbanistiche e del dimensionamento del PUG, gli abitanti da insediare teorici sono calcolati secondo il criterio sintetico e l'indice volumetrico abitativo ( $M_c/ab$  o equivalente  $SL/ab$ ) di cui all'articolo 3 del d.m. 1444/1968. In sede di progetto preliminare del PUG può essere scelto ed adeguatamente motivato e valutato, nella successiva conferenza di CEVI, un criterio analitico e relativo indice volumetrico abitativo (o in equivalente  $SL/ab$ ). Il criterio analitico è motivato nella relazione tecnico-illustrativa del PUG e sorretto da idonei dati.

5. Gli strumenti di pianificazione urbanistica con funzione operativa di cui all'articolo 16 prevedono una dotazione aggiuntiva a quella di cui al comma 3 da riservare a verde pubblico non inferiore a 3 mq, fatta eccezione per i Comuni di cui al comma 10 e fatto salvo quanto stabilito dal comma 3 dell'articolo 26.

6. Per le funzioni terziarie, commerciali e turistico-ricettive la quantità minima e inderogabile delle dotazioni urbanistiche è pari all'80 per cento della superficie lorda (SL). Nel caso di nuovo insediamento la quantità minima e inderogabile delle dotazioni urbanistiche è pari al 100 per cento della (SL). In entrambi i casi almeno la metà della quantità minima è riservata a parcheggio pubblico e la restante quantità, di norma, prevalentemente a verde.

7. Per le funzioni produttivo-logistiche la quantità minima e inderogabile delle dotazioni urbanistiche è pari al 10 per cento della superficie fondiaria degli insediamenti. In caso di nuovo insediamento la quantità minima e inderogabile è pari al 20 per cento della superficie territoriale destinata al medesimo insediamento. In entrambi i casi almeno la metà della quantità minima è riservata a verde pubblico o di uso pubblico e a impianti arborei e vegetazionali, con prevalenti finalità paesaggistiche ed ecosistemiche. La restante metà è riservata alla sosta e a eventuali attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico.

8. Nel PUG dei Comuni con popolazione complessiva insediata o da insediare superiore a 15.000 abitanti è assicurata la

dotazione territoriale di cui alla lettera b) del comma 3, in misura non inferiore a 17,5 mq per abitante, di norma così distribuita:

- a) 1,5 mq/abitante destinati alle attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, con esclusione degli istituti universitari;
- b) 1 mq/abitante destinato alle attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere;
- c) 15 mq/abitante destinati a parchi pubblici urbani e territoriali.

9. I PTCP possono prevedere criteri per la localizzazione delle dotazioni territoriali di cui alla lettera b) del comma 3, anche prescindendo dai confini amministrativi e dalla popolazione complessiva dei singoli Comuni, con particolare riguardo alle attrezzature e agli spazi destinati alla protezione civile. A tal fine i PTCP possono prevedere perequazioni territoriali e accordi territoriali di cui al titolo VI che stabiliscano una diversa distribuzione delle dotazioni in relazione agli abitanti previsti per ciascun Comune, fermo restando il rispetto della dotazione complessiva afferente alla somma degli abitanti previsti.

10. Fermi restando gli altri casi per i quali il d.m. 1968/1444 prevede possibili riduzioni, i Comuni con popolazione inferiore a 3.000 abitanti insediati o da insediare, non appartenenti a Unioni con popolazione superiore, possono motivatamente ridurre di non oltre il 30 per cento le quantità minime delle dotazioni urbanistiche di cui al comma 4.

11. Gli introiti derivanti dalla eventuale monetizzazione delle dotazioni urbanistiche e territoriali, in caso di dimostrata impossibilità di reperimento o oggettiva inadeguatezza dimensionale per la relativa funzione, se prevista dalla pianificazione urbanistica comunale e adeguatamente motivata, costituiscono entrate vincolate per la realizzazione, il potenziamento o la manutenzione di altre dotazioni urbanistiche e territoriali preferibilmente contermini o nelle immediate adiacenze. In ogni caso la monetizzazione è commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre equivalenti aree.

12. Le quantità di superfici destinate a parcheggio pubblico possono essere reperite totalmente o parzialmente in strutture sovrastanti o sottostanti il suolo, ove previsto dalla pianificazione urbanistica comunale.

13. Gli atti convenzionali dei PUE e degli AO possono prevedere a carico del soggetto attuatore l'obbligo di manutenzione delle aree cedute gratuitamente al Comune o asservite all'uso pubblico per dotazioni urbanistiche e territoriali.

14. In aggiunta alle dotazioni urbanistiche e territoriali di cui al comma 3, nei Comuni con alta tensione abitativa, se previsto dal PUG, la pianificazione con funzione operativa individua aree da cedere al Comune da destinare a edilizia residenziale pubblica, reperite di norma mediante perequazione urbanistica. In tal caso il relativo carico urbanistico è computato ai fini del calcolo complessivo delle dotazioni urbanistiche comunque da soddisfare.

#### Capo IV

#### Procedimenti speciali di variante

#### Art. 22

(Varianti mediante accordo di programma e mediante piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari)

1. Il Presidente della Regione o il Presidente della Provincia o il Sindaco, ove intenda promuovere ai sensi e per gli effetti dell'[articolo 34 del d.lgs. 267/2000](#) un accordo di programma che comporti variazione del PUG, convoca una conferenza preliminare delle amministrazioni interessate.

2. La proposta di accordo è corredata dal progetto, nonché dagli elaborati di natura ambientale ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS o della procedura di VAS.

3. L'espressione dell'assenso preliminare all'accordo da parte dei rappresentanti dei soggetti partecipanti è preceduta da una determinazione dell'organo competente.

4. Qualora in sede di conferenza preliminare sia verificata la possibilità di un consenso unanime dei soggetti partecipanti all'accordo, acquisiti i pareri e gli atti di assenso comunque denominati eventualmente previsti, la proposta di accordo di programma è depositata presso le sedi dei partecipanti medesimi per sessanta giorni consecutivi dalla pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione di un avviso di deposito. Il Ministero della Cultura si esprime in ordine agli aspetti concernenti la conformazione e l'adeguamento alla pianificazione paesaggistica ai sensi del [comma 4 dell'articolo 145 del d.lgs. 42/2004](#).

5. Del deposito e della pubblicazione è data notizia mediante avviso, comprensivo degli eventuali elementi di cui al [comma 1 dell'articolo 14 del d.lgs. 152/2006](#), nel Bollettino ufficiale della Regione Marche e nel sito istituzionale dei soggetti partecipanti.

6. Nel termine di cui al comma 4, chiunque può prendere visione della proposta di accordo e formulare osservazioni. Le consultazioni ai fini della VAS si svolgono nel rispetto dell'[articolo 14 del d.lgs. 152/2006](#).

7. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni di cui al comma 6 o dal ricevimento del parere motivato di VAS, ove previsto, il Presidente della Regione o il Presidente della Provincia o il Sindaco convoca i soggetti interessati alla conclusione dell'accordo. I soggetti partecipanti esprimono le loro determinazioni anche tenendo conto delle osservazioni presentate. Qualora siano apportate modifiche sostanziali rispetto alla proposta di accordo assentita dall'organo competente ai sensi del comma 3, l'assenso alla conclusione dell'accordo di ciascun soggetto partecipante è preceduto dalla deliberazione del medesimo organo.

8. L'accordo di programma, sottoscritto dagli enti partecipanti, è ratificato entro i successivi trenta giorni dal consiglio del Comune o dei Comuni interessati, pena la decadenza; esso comporta l'approvazione della variante.

9. Il decreto di approvazione, corredata della copia integrale dell'accordo di programma, è pubblicato, dopo l'intervenuta ratifica del consiglio o dei consigli dei Comuni interessati, nel sito istituzionale dell'amministrazione che ha promosso la conclusione dell'accordo ed è depositato presso la sede dei soggetti pubblici partecipanti. Un avviso dell'avvenuta approvazione è altresì pubblicato nel Bollettino ufficiale della Regione. Il decreto di approvazione produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione del predetto avviso, a condizione che alla medesima data, ai sensi del [comma 3 dell'articolo 39 del d.lgs. 33/2013](#), esso sia integralmente pubblicato nel sito istituzionale dell'amministrazione che ha promosso la conclusione dell'accordo.

10. Qualora il Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio degli enti pubblici di cui all'[articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112](#) (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria) convertito, con modificazioni, dalla [legge 6 agosto 2008, n. 133](#), determini la necessità di apportare varianti al PUG, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano ha valore di adozione

della relativa variante. In tal caso si osservano le disposizioni dell'articolo 15 e i termini di cui ai commi 3 e 10 del medesimo articolo sono ridotti alla metà. Decorso il termine di cui al comma 10 dell'articolo 15, ridotto alla metà, il consiglio comunale delibera, comunque, in ordine alla variante urbanistica, fermo restando quanto disposto dal comma 6 dell'articolo 4, in ordine alla mancata espressione del Ministero della cultura.

### Art. 23 (Varianti mediante SUAP)

1. In attuazione dell'[articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160](#) (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'[articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 6 agosto 2008, n. 133](#)), nei casi in cui il PUG non individui, rispettivamente nella componente strutturale e nella componente regolativa, ambiti vocati o aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o gli ambiti o le aree individuati siano insufficienti rispetto alle esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale di cui al comma 2, l'interessato chiede al responsabile dello Sportello unico per le attività produttive (SUAP) la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14 quinquies della [legge 24/1990](#), e alle altre normative di settore, in seduta pubblica.
2. Unitamente alla richiesta di convocazione della conferenza di servizi, l'interessato presenta al responsabile del SUAP il progetto relativo alle attività da insediare, la proposta della variante del PUG, comprendente gli elaborati di natura ambientale, una relazione che illustra il piano di sviluppo aziendale, le motivazioni per le quali è necessario l'intervento, le caratteristiche e le finalità produttive ed economiche dell'insediamento, le eventuali ricadute in termini occupazionali, le conseguenze per il caso di mancata realizzazione dell'intervento medesimo e il cronoprogramma.
3. Il responsabile del SUAP, entro trenta giorni dal ricevimento dell'istanza, verifica la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 e la completezza formale della documentazione. In caso di esito negativo della verifica di completezza formale della documentazione, il responsabile del SUAP richiede le integrazioni documentali necessarie, assegnando un termine non superiore a trenta giorni. La richiesta interrompe i termini del procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dal ricevimento delle integrazioni. Qualora entro il termine assegnato l'interessato non produca le integrazioni richieste, il responsabile del SUAP conclude il procedimento disponendo l'archiviazione dell'istanza.
4. Contestualmente alla convocazione della conferenza di servizi, l'istanza e i relativi allegati sono pubblicati, per quarantacinque giorni, nel sito istituzionale del Comune e dello sportello unico. Dell'avvenuta pubblicazione è data notizia mediante avviso pubblicato nel sito istituzionale del Comune con le modalità di cui all'[articolo 32 della legge 69/2009](#). Nei termini della pubblicazione, chiunque può formulare osservazioni. Le consultazioni ai fini della VAS si svolgono nel rispetto dell'[articolo 14 del d.lgs. 152/2006](#). Le osservazioni presentate sono esaminate dalle amministrazioni partecipanti alla conferenza di servizi.
5. L'autorità competente per la VAS, ove prevista, in collaborazione con l'autorità procedente, svolge le attività tecnico-istruttorie di competenza nell'ambito della conferenza di servizi ed esprime il parere motivato di compatibilità ambientale con le modalità e nei termini di cui all'[articolo 15 del d.lgs. 152/2006](#).
6. L'esito della conferenza di servizi, ove sussista il parere favorevole della Provincia, è sottoposto alla votazione del consiglio nella prima seduta utile. In caso di approvazione da parte del consiglio comunale il responsabile del SUAP rilascia il titolo abilitativo unico entro trenta giorni dal ricevimento della delibera di approvazione della variante urbanistica; in caso di mancata approvazione il procedimento è concluso con il rigetto dell'istanza.

### Capo V Disposizioni per il territorio rurale

#### Art. 24 (Disciplina del territorio rurale)

1. La pianificazione del territorio rurale ai diversi livelli istituzionali è finalizzata alla tutela e alla valorizzazione dei territori agricoli e delle relative capacità produttive agroalimentari e silvo-pastorali, riconoscendone e salvaguardandone le differenti vocazionalità, le qualità paesaggistiche e ambientali, inclusi gli edifici di valore storico-architettonico, culturale, identitario e documentario che connotano il territorio rurale.
2. Nel rispetto del PPR la componente strutturale del PUG individua nel sistema agricolo-ambientale il territorio rurale e lo ripartisce nei seguenti ambiti agricoli in relazione alla funzione produttiva e ai caratteri ambientali e paesaggistici:
  - a) ambiti agricoli per lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività di trasformazione agroalimentare dei prodotti agricoli e del turismo agro-gastronomico, individuati considerando la caratterizzazione economica del territorio interessato, il sistema aziendale agricolo esistente, le capacità produttive del suolo, nonché le caratteristiche pedologiche, climatiche e di giacitura del suolo medesimo. Per tali ambiti la componente regolativa del PUG indica interventi finalizzati alla conservazione e allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività silvo-pastorali;
  - b) ambiti agricoli di notevole interesse ambientale e paesaggistico, individuati in relazione ai loro caratteri ambientali e paesaggistici e, al fine di garantire la tutela e la salvaguardia ambientale, destinati ad attività agro-silvo pastorali; per tali ambiti la componente regolativa del PUG definisce specifiche norme tecniche di attuazione urbanistico-edilizie volte a garantire la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio e delle risorse produttive dell'agricoltura. In detti ambiti l'attività edilizia è prioritariamente volta al recupero e alla valorizzazione del patrimonio esistente per usi agricoli e, comunque, le nuove costruzioni devono rispettare parametri costruttivi compatibili con i caratteri dell'ambito.
3. Per gli ambiti di cui alla lettera b) del comma 2, i nuovi fabbricati sono realizzati in adiacenza o in prossimità dei fabbricati esistenti dell'impresa agricola, evitando la realizzazione di costruzioni isolate che frammentino e alterino la struttura consolidata del territorio rurale e del paesaggio, fatta salva l'osservanza delle prescrizioni zootecniche o igienico-sanitarie che stabiliscono distanze minime per i nuovi impianti.
4. Fatti salvi casi eccezionali debitamente motivati e in assenza di possibile localizzazione alternativa, in particolare per interventi

strettamente necessari alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici, il PUG non può destinare ad usi extra-agricoli i suoli agricoli:

- a) in favore dei quali sono stati erogati aiuti pubblici o finanziamenti europei per il sostegno delle attività agricole nei cinque anni dall'ultima erogazione e comunque per il periodo di validità degli impegni sottoscritti;
- b) utilizzati per colture specializzate, irrigue e quelli ad elevata produttività e redditività;
- c) inclusi in piani di riordino fondiario e irriguo in corso di attuazione e in piani aziendali o interaziendali di sviluppo o di ricomposizione o razionalizzazione fondiaria.

5. La componente regolativa del PUG individua e disciplina gli interventi negli edifici rurali e nelle strutture agricole ubicati nel territorio rurale.

6. La componente regolativa del PUG, nel rispetto del d.m. 1444/1968, stabilisce gli indici di densità fondiaria per le nuove residenze rurali o per gli ampliamenti di quelle esistenti per gli imprenditori agricoli ai sensi dell'[articolo 2135 del codice civile](#) e disciplina le relative dotazioni urbanistiche.

7. Ogni Comune, anche ai fini della costruzione del QC, effettua e aggiorna un censimento del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale sulla base della scheda-tipo adottata dalla Giunta regionale. La validazione del censimento avviene in sede di conferenza di CeVI.

8. Per i Comuni privi del censimento, possono essere effettuati sugli edifici esistenti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

9. Resta fermo quanto stabilito dalla [legge regionale 8 marzo 1990, n. 13](#) (Norme edilizie per il territorio agricolo) per quanto compatibile con le disposizioni di questa legge.

## Capo VI

### Disposizioni in materia di rigenerazione urbana e territoriale

#### Art. 25

(Rigenerazione urbana e territoriale)

1. Gli strumenti di pianificazione di cui a questa legge sono finalizzati prioritariamente alla rigenerazione urbana e territoriale, quale modalità integrata di governo del territorio per il contrasto al consumo di suolo, la riqualificazione dei sistemi insediativi e infrastrutturali esistenti e per l'eliminazione di situazioni di degrado. La rigenerazione urbana e territoriale si realizza attraverso strategie, azioni, regole e progettualità finalizzate al perseguimento di obiettivi di prevenzione e mitigazione del rischio sismico e idro-geomorfologico, di qualità paesaggistica, ecologica, urbanistica, edilizia e architettonica, di promozione dello sviluppo sostenibile, di equità sociale e del diritto all'abitazione, anche attraverso la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale e pubblica.

2. Gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale sono individuati e attuati in conformità ai regimi di tutela previsti dal [d.lgs. 42/2004](#) e nel rispetto del PPR.

3. Nel perseguimento degli obiettivi di cui al comma 1, la rigenerazione urbana interessa edifici o gruppi di edifici, sia pubblici che privati, spazi, servizi e infrastrutture in aree urbane ed è diretta a elevarne la qualità ambientale, urbanistica e architettonica e ad accrescerne l'attrattività e la vivibilità, anche attraverso diverse funzioni e nuovi usi, compresi quelli temporanei, assicurando in particolare:

- a) il miglioramento o l'adeguamento sismico;
- b) l'efficientamento energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili;
- c) il risparmio idrico;
- d) il miglioramento della qualità igienico-funzionale;
- e) la bonifica dei suoli inquinati;
- f) la riduzione delle aree impermeabili;
- g) il potenziamento e la riqualificazione delle aree verdi;
- h) lo sviluppo della mobilità sostenibile e la promozione della pedonalità, della ciclabilità e dell'accesso al trasporto pubblico, anche attraverso soluzioni di intermodalità;
- i) l'innalzamento del potenziale ecologico-ambientale;
- l) l'efficientamento della raccolta differenziata;
- m) la qualità dell'abitare, l'inclusione e l'innovazione sociale;
- n) interventi a favore dei soggetti disabili e per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

4. La rigenerazione urbana è attuata nel rispetto della normativa statale vigente in materia e si articola nelle seguenti tipologie:

- a) "riqualificazione dell'edificato", concernente interventi di riuso e di ristrutturazione edilizia, anche con incremento di volumetria, compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione e di sostituzione edilizia, relativi a singoli edifici, costruzioni o limitati gruppi di edifici e loro pertinenze. Tali interventi ad attuazione diretta o con permesso di costruire convenzionato, ove necessario, realizzano almeno due degli obiettivi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 3. Gli interventi di riqualificazione dell'edificato sono ammessi secondo criteri, condizioni e limiti stabiliti dalla componente regolativa del PUG, nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 e della disciplina di tutela del centro storico e degli edifici di valore storico, artistico e testimoniale di cui alla medesima componente regolativa. Nell'ambito di tali criteri, condizioni e limiti, la componente regolativa del PUG può prevedere incentivi ai sensi dell'articolo 26;
- b) "rigenerazione urbanistica", concernente interventi di ristrutturazione urbanistica, comprensivi dell'addensamento e della sostituzione urbana, relativi ad aree del sistema insediativo e infrastrutturale esistente. Tali interventi riguardano, in particolare, immobili degradati, marginali, dismessi o di scarsa utilizzazione e consistono in processi rigenerativi, anche incrementali, quali, in particolare, l'assegnazione di diverse funzioni e nuovi usi, anche temporanei, la realizzazione o l'adeguamento delle dotazioni urbanistiche e, ove previste, territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici, l'accessibilità e la mobilità, nonché l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale. Gli interventi di rigenerazione urbanistica si attuano, con riferimento agli ambiti vocati a tale scopo indicati dalla componente strutturale del PUG, mediante gli strumenti di pianificazione urbanistica

comunale con funzione operativa di cui all'articolo 16.

5. La rigenerazione territoriale interessa il territorio prevalentemente extraurbano, inteso quale territorio rurale e naturale, può avere ricaduta sovralocale ed è finalizzata, anche attraverso l'assegnazione di diverse funzioni e nuovi usi, compresi quelli temporanei, alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico-territoriale e infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o socio-economico, al ripristino del suolo naturale e agricolo e delle sue funzioni e al miglioramento della qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, per tutelare il benessere e la salute dei cittadini, gli ecosistemi e le risorse naturali.

6. Con riferimento agli interventi di cui al comma 5, la componente strutturale del PUG, nel rispetto di quanto previsto dal comma 2, indica gli ambiti vocati alla rigenerazione territoriale, gli obiettivi e gli esiti attesi di riorganizzazione insediativa, di riqualificazione paesaggistica, ambientale e architettonica, nonché i criteri di recupero e riuso di aree e sedimenti infrastrutturali, di siti e aree dismesse già impermeabilizzate. Tali interventi si attuano, secondo quanto stabilito dal PUG in ragione della loro natura e del livello di complessità, mediante intervento diretto o permesso di costruire convenzionato, se previsti nella componente regolativa o nei casi di cui al comma 7, ovvero mediante gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale con funzione operativa di cui all'articolo 16.

7. Nell'ambito della rigenerazione territoriale, se previsto dalla componente regolativa del PUG, sono consentiti interventi di totale demolizione di edifici ubicati nel territorio extraurbano del sistema agricolo e ambientale, dismessi o non utilizzati da almeno cinque anni, non sottoposti a tutela e non aventi valore storico-architettonico, culturale, identitario e documentario, con recupero della capacità edificatoria ai sensi del comma 8. Fermo restando il rispetto di quanto previsto dal comma 2, tali interventi sono ammessi purché gli edifici da demolire siano in stato legittimo ai sensi del [d.p.r. 380/2001](#).

8. Ai fini di cui al comma 7 le aree degli edifici demoliti sono previamente assoggettate a interventi di completa riqualificazione ambientale e di rinaturalizzazione per essere cedute gratuitamente al Comune con riconoscimento di un recupero di capacità edificatoria fino a un massimo del 40 per cento della superficie lorda (SL) dell'edificio demolito, in caso di destinazioni assimilabili a quella abitativa, o della superficie coperta per quelle assimilabili alle destinazioni produttivo-terziarie, con un limite di 1000 mq, da commisurare con riferimento al rapporto di valore tra la destinazione d'uso originaria e quella assegnata quale destinazione finale. La componente regolativa del PUG stabilisce le destinazioni d'uso ammissibili, le conseguenti dotazioni urbanistiche da realizzare, i criteri e le modalità di recupero della capacità edificatoria, utilizzabile in altra area del sistema insediativo consolidato, con esclusione del centro storico e delle aree sottoposte a tutela paesaggistica, o contigua a un'area urbanizzata dello stesso Comune, anche con incremento dell'indice di edificabilità fondiaria, fermo restando il rispetto dei limiti di cui all'articolo 7 del d.m. 1444/1968.

9. Gli interventi di cui ai commi 7 e 8 sono ammessi a condizione che le superfici permeabili finali, ottenute in seguito alla rinaturalizzazione delle aree, abbiano un'estensione maggiore di quelle iniziali, calcolate in modo complessivo sull'area interessata dalla demolizione e sul lotto oggetto di ricollocazione.

10. Il Comune può utilizzare le aree di cui al comma 8 per la realizzazione di dotazioni urbanistiche e territoriali destinate a verde pubblico, per compensazioni ambientali o per la riassegnazione all'uso agricolo mediante procedure di evidenza pubblica.

11. Nell'ambito del QC del PUG, i Comuni effettuano una ricognizione finalizzata a individuare le aree la cui criticità è legata ad aspetti che pregiudicano la sicurezza, la salubrità, l'integrità ambientale e agricola e il decoro urbanistico-edilizio. Tale ricognizione, unitamente agli obiettivi e alle azioni finalizzate alla rigenerazione urbana e territoriale, è portata a conoscenza dei soggetti interessati nell'ambito del procedimento di formazione del PUG.

12. La Regione può promuovere studi e ricerche per il miglioramento continuo della qualità degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale.

#### Art. 26

(Incentivi urbanistici per gli interventi di rigenerazione urbana)

1. In relazione agli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 25, il PUG può prevedere la riduzione del contributo straordinario di cui alla [lettera d-ter\) del comma 4 dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001](#) per gli interventi di riqualificazione dell'edificato e di rigenerazione urbanistica in variante del PUG medesimo.

2. In aggiunta alla riduzione prevista dal [comma 4 bis dell'articolo 17 del d.p.r. 380/2001](#), per gli interventi di rigenerazione urbana e, in particolare, per quelli di rigenerazione urbanistica di cui alla lettera b) del comma 4 dell'articolo 25, che prevedono la bonifica dei suoli o quote significative di deimpermeabilizzazione, il contributo di costruzione è ridotto del 20 per cento rispetto a quello calcolato per intero in base alle tabelle parametriche.

3. Il PUG può prevedere l'esenzione dall'obbligo della dotazione urbanistica aggiuntiva di cui al comma 5 dell'articolo 21, qualora gli interventi di riqualificazione urbana determinino una aggregazione di aree e servizi destinati ad attività polifunzionali.

4. In attuazione dell'[articolo 23 quater del d.p.r. 380/2001](#) il PUG può, altresì, consentire e agevolare usi temporanei finalizzati a verificare la maggiore efficienza ed efficacia dei connessi interventi di riqualificazione dell'edificato in funzione degli obiettivi e degli esiti attesi del PUG medesimo, attraverso la previsione di un'apposita disciplina nella sua componente regolativa. Per le medesime finalità i PUE e gli AO di cui all'articolo 16 possono prevedere usi temporanei con riferimento agli interventi di rigenerazione urbanistica.

5. La Giunta regionale può definire indirizzi e linee guida per la disciplina degli usi temporanei nell'ambito di processi di rigenerazione urbana, anche attraverso l'approvazione di una convenzione tipo.

6. In caso di concorsi di progettazione o di idee si applicano i benefici previsti dal comma 3 dell'articolo 19.

7. La Regione promuove e incentiva la formazione e l'aggiornamento professionale del personale assegnato agli uffici tecnici delle Province e dei Comuni, con particolare riferimento alla rigenerazione urbana e territoriale di cui all'articolo 25, anche avvalendosi degli ordini professionali competenti per l'obbligo della formazione continua ai sensi dell'[articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 7 agosto 2012, n. 137](#) (Regolamento recante riforma degli ordinamenti professionali, a norma dell'[articolo 3, comma 5, del decreto legge 13 agosto 2011, n. 138](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 14 settembre 2011, n. 148](#)).

#### TITOLO VI

##### Perequazione territoriale e accordi territoriali

**Art. 27**

(Perequazione territoriale)

1. La perequazione territoriale consiste nell'applicazione di principi perequativi a scala sovracomunale, tramite il ricorso a modalità di compensazione e redistribuzione dei vantaggi, dei costi e degli effetti derivanti dalle scelte dei piani e delle politiche territoriali. A tal fine i soggetti di cui al comma 1 dell'articolo 2 promuovono intese finalizzate a disciplinare la localizzazione e lo svolgimento, in collaborazione, di attività di interesse comune mediante la sottoscrizione di accordi territoriali di cui all'articolo 28.
2. La perequazione territoriale costituisce modalità di attuazione delle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale approvati dalla Regione o dalle Province, nonché di eventuali politiche o progetti di livello sovracomunale promossi dai Comuni.
3. L'equa ripartizione dei benefici e dei costi derivanti dalle scelte perequative si realizza anche attraverso la definizione di strumenti economico-finanziari e gestionali concordati dagli enti coinvolti e individuati negli accordi territoriali.

**Art. 28**

(Accordi territoriali)

1. La Regione e le Province possono promuovere la formazione di accordi territoriali per l'attuazione delle scelte strategiche e degli assetti territoriali del PTR e dei PTCP, di politiche di intervento di livello sovracomunale, per la perequazione territoriale, per la modifica e l'integrazione della pianificazione di livello territoriale e per la definizione di assetti strutturali di livello sovracomunale. Tali accordi possono prevedere il concorso dei Comuni.
2. I Comuni confinanti o territorialmente prossimi possono promuovere la formazione di accordi territoriali per definire speciali forme di collaborazione nell'esercizio delle funzioni di pianificazione urbanistica, nonché per la definizione di politiche urbanistiche di livello intercomunale, con particolare riferimento alla rigenerazione territoriale e alla perequazione territoriale.
3. Gli accordi territoriali costituiscono modalità attuativa della perequazione territoriale di cui all'articolo 27 e della rigenerazione territoriale di cui all'articolo 25; l'accordo può definire gli aspetti gestionali ed economico-finanziari anche attraverso la costituzione di un fondo finanziato dagli enti aderenti con risorse proprie o con quote dei proventi degli oneri di urbanizzazione e delle entrate fiscali conseguenti alla realizzazione degli interventi dell'accordo medesimo.
4. La sottoscrizione dell'accordo impegna gli enti interessati a dare attuazione a quanto concordato e costituisce atto di avvio, se del caso, delle eventuali procedure di variante o di modifica degli strumenti di pianificazione interessati.
5. Agli accordi territoriali si applica la disciplina dell'[articolo 15 della legge 241/1990](#).
6. La Giunta regionale disciplina le modalità operative per la formazione e lo svolgimento degli accordi territoriali.

**TITOLO VII****Altre disposizioni in materia di governo del territorio****Capo I****Disposizioni in materia di paesaggio****Art. 29**

(Commissione regionale per il paesaggio e Commissioni locali per il paesaggio)

1. La Commissione regionale per il paesaggio è istituita ai sensi di quanto previsto dal [d.lgs. 42/2004](#) con il compito di proporre:
  - a) la dichiarazione di notevole interesse pubblico paesaggistico di cui all'[articolo 140 del medesimo d.lgs. 42/2004](#);
  - b) la verifica e l'aggiornamento della dichiarazione di notevole interesse pubblico paesaggistico, qualora siano venute a mancare o siano oggettivamente mutate le esigenze di tutela del bene, ovvero nei casi di incertezza sull'esistenza e vigenza di un vincolo paesaggistico, a norma degli articoli 138 e seguenti del medesimo decreto legislativo;
  - c) l'integrazione delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico di cui all'[articolo 141 bis del d.lgs. 42/2004](#) di competenza regionale.
2. La Commissione regionale per il paesaggio predispone le proposte di cui al comma 1 d'ufficio o su istanza presentata dalla Regione, dagli uffici territoriali del Ministero della cultura, dalle Province, dai Comuni o loro Unioni.
3. La Commissione regionale di cui al comma 1 è nominata dalla Giunta regionale nel rispetto delle disposizioni statali vigenti con le modalità di cui alla [legge regionale 5 agosto 1996, n. 34](#) (Norme per le nomine e designazioni di spettanza della Regione) e dura in carica cinque anni.
4. La partecipazione ai lavori della Commissione regionale per il paesaggio non dà luogo alla corresponsione di alcun compenso.
5. Le Commissioni locali per il paesaggio di cui all'[articolo 148 del d.lgs. 42/2004](#) possono essere istituite dai soggetti di cui al comma 5 dell'articolo 30 di questa legge, cui compete il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, anche mediante le forme associative previste dalla legislazione vigente.
6. Le Commissioni di cui al comma 5 esprimono parere sulla compatibilità tra l'interesse paesaggistico tutelato e l'intervento progettato nell'ambito dei procedimenti di autorizzazione di cui agli articoli 146, comma 7, e 147 del [d.lgs. 42/2004](#), nonché in ogni altra ipotesi espressamente prevista dalla normativa vigente.
7. La Commissione locale per il paesaggio è composta da un minimo di tre membri, in possesso di qualificata e pluriennale professionalità nella tutela del paesaggio, tale da assicurare l'adeguato livello di competenze tecnico-scientifiche.
8. Gli enti di cui al comma 5 dell'articolo 30, stabiliscono composizione e modalità di funzionamento della Commissione locale per il paesaggio, nel rispetto degli indirizzi forniti dalla Giunta regionale ai sensi del comma 10.
9. Resta fermo quanto disposto in materia di procedimento autorizzatorio semplificato dal [decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31](#) (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione

paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).

10. La Giunta regionale approva l'atto di indirizzo per l'istituzione e il funzionamento delle Commissioni locali per il paesaggio di cui a questo articolo.

#### Art. 30

(Osservatorio regionale per la qualità del paesaggio e funzioni delegate agli enti locali)

1. In attuazione del [comma 1 dell'articolo 133 del d.lgs. 42/2004](#), la Regione istituisce l'Osservatorio regionale per la qualità del paesaggio, con funzioni di studio, di raccolta dati, di proposta per la determinazione degli obiettivi di qualità del paesaggio, nonché di monitoraggio dell'attuazione della pianificazione paesaggistica. L'Osservatorio regionale collabora con l'Osservatorio nazionale per la qualità del paesaggio, gli enti locali, gli enti parco e il Ministero della cultura ai fini della conservazione e della valorizzazione del paesaggio.
2. I componenti dell'Osservatorio del paesaggio di cui al comma 1 sono nominati dalla Giunta regionale con le modalità di cui alla [l.r. 34/1996](#), sulla base di requisiti professionali fissati dalla Giunta regionale medesima con apposita deliberazione.
3. Con la deliberazione di cui al comma 2, la Giunta regionale stabilisce altresì indirizzi per la disciplina dell'attività e per il funzionamento dell'Osservatorio.
4. L'Osservatorio dura in carica cinque anni.
5. Le funzioni autorizzatorie in materia di paesaggio di cui al [d.lgs. 42/2004](#) sono delegate ai Comuni, che possono conferirle a Unioni di Comuni, per gli interventi che interessano il loro territorio, e sono delegate alle Province per gli interventi che interessano il territorio di due o più Comuni appartenenti al territorio provinciale, purché gli enti destinatari della delega dispongano di strutture in grado di assicurare un adeguato livello di competenze tecnico-scientifiche nonché di garantire la differenziazione tra attività di tutela paesaggistica ed esercizio di funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia.
6. Per gli interventi che interessano il territorio di due o più Province la funzione autorizzatoria in materia di paesaggio di cui al [d.lgs. 42/2004](#) è esercitata dalla Regione che a tal fine si avvale dei propri uffici dotati di adeguate competenze tecnico-scientifiche e idonee risorse strumentali nel rispetto delle disposizioni del [comma 6 dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004](#).
7. Per i Comuni e le Province sprovvisti dei requisiti di cui al comma 5 le funzioni di cui al medesimo comma sono esercitate, rispettivamente, per i Comuni, dalla Provincia territorialmente competente e, per le Province, dalla Regione.
8. La Regione vigila sull'ottemperanza alle disposizioni del [d.lgs. 42/2004](#) da parte degli enti delegati per l'esercizio delle competenze in materia di paesaggio. Ai sensi del [comma 10 dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004](#), nel caso in cui gli enti delegati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica non vi provvedano nei termini, la Giunta regionale, nel rispetto del [comma 2 dell'articolo 28 dello Statuto](#) e del [comma 3 dell'articolo 11 della legge regionale 10 aprile 2007, n. 4](#) (Disciplina del Consiglio delle autonomie locali), previa assegnazione di un termine non inferiore a quindici giorni, nomina, con spese a loro carico, un commissario ad acta per l'adozione dei provvedimenti di competenza.
9. Nel rispetto di quanto previsto da questo articolo, le Province provvedono altresì al rilascio dell'autorizzazione in materia di paesaggio di cui al [d.lgs. 42/2004](#) e all'espressione del parere previsto dal [comma 4 dell'articolo 5 della legge regionale 6 giugno 1988, n. 19](#) (Norme in materia di opere concernenti linee ed impianti elettrici fino a 150.000 Volt), per gli impianti elettrici e le relative opere accessorie che interessano il territorio della Provincia medesima. La Regione provvede al rilascio degli atti di cui al primo periodo qualora gli impianti elettrici e le relative opere accessorie interessino il territorio di due o più Province.
10. Ai fini di cui al comma 7, la Giunta regionale stabilisce i criteri e le modalità di costituzione dell'elenco degli enti in possesso dei requisiti di cui al comma 5. L'elenco è pubblicato nel sito istituzionale e nel Bollettino ufficiale della Regione.
11. La Giunta regionale approva le modalità di esercizio del potere di direttiva, vigilanza e controllo sul corretto svolgimento delle funzioni delegate, anche ai sensi di quanto previsto dai commi 11 e 13 dell'[articolo 146 del d.lgs. 42/2004](#).

#### Capo II

#### Disposizioni in materia di assetto idrogeologico del territorio

#### Art. 31

(Verifica di compatibilità idraulica)

1. Ferme restando la disciplina prevista dai piani di cui agli articoli 65 e 67 del [d.lgs. 152/2006](#) e dal piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) e le misure di prevenzione per le aree a rischio, per le aree non comprese in detti piani gli strumenti di pianificazione e le loro varianti, da cui derivi una trasformazione o che riguardino interventi di rigenerazione urbana o territoriale di cui al capo VI del titolo V in grado di modificare il regime idraulico, contengono una verifica di compatibilità idraulica volta a riscontrare che non sia aggravato il livello di rischio idraulico esistente, né pregiudicata la riduzione, anche futura, di tale livello.
2. Ai fini di cui al comma 1, la verifica di compatibilità valuta l'ammissibilità degli interventi di trasformazione e di rigenerazione considerando le interferenze con le pericolosità idrauliche presenti e la necessità di prevedere interventi per la mitigazione del rischio, indicandone l'efficacia in termini di riduzione della specifica pericolosità.
3. Al fine di evitare altresì gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle superfici impermeabilizzate, ogni trasformazione del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere misure rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della medesima trasformazione.
4. Le opere connesse agli interventi di cui al comma 1 necessarie per il perseguimento delle finalità di cui a questo articolo e relative alla riduzione del rischio idraulico e idro-geomorfologico sono classificate tra le opere di urbanizzazione primaria.
5. La Giunta regionale stabilisce i criteri per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di cui al comma 1, nonché le modalità operative e le indicazioni tecniche relative ai commi 2 e 3, anche con riferimento ad aree di recupero e di rigenerazione urbana e territoriale.

#### TITOLO VIII

#### Disposizioni finanziarie, transitorie e finali

**Art. 32**

(Disposizioni finanziarie)

1. Per l'attuazione dell'articolo 7, in sede di prima applicazione, è autorizzata per l'anno 2024 la spesa massima complessiva di euro 90.000,00 a carico della Missione 8 "Assetto del Territorio ed Edilizia Abitativa", Programma 01 "Urbanistica e assetto del territorio" dello stato di previsione della spesa del bilancio 2023/2025, di cui euro 40.000,00 al Titolo 01 ed euro 50.000,00 al Titolo 02.
2. Per l'attuazione dell'articolo 9, in sede di prima applicazione, è autorizzata per l'anno 2024 la spesa massima complessiva di euro 80.000,00 a carico della Missione 8 "Assetto del Territorio ed Edilizia Abitativa", Programma 01 "Urbanistica e assetto del territorio", Titolo 01 dello stato di previsione della spesa del bilancio 2023/2025.
3. Per l'attuazione dell'articolo 11, in sede di prima applicazione, è autorizzata per l'anno 2024 la spesa massima complessiva di euro 80.000,00 a carico della Missione 8 "Assetto del Territorio ed Edilizia Abitativa", Programma 01 "Urbanistica e assetto del territorio", Titolo 01 dello stato di previsione della spesa del bilancio 2023/2025.
4. Per l'attuazione dell'articolo 26, in sede di prima applicazione, è autorizzata per l'anno 2024 la spesa massima complessiva di euro 30.000,00 a carico della Missione 8 "Assetto del Territorio ed Edilizia Abitativa", Programma 01 "Urbanistica e assetto del territorio", Titolo 01 dello stato di previsione della spesa del bilancio 2023/2025.
5. Per l'attuazione dell'articolo 30, in sede di prima applicazione, è autorizzata per l'anno 2024 la spesa massima complessiva di euro 120.000,00 a carico della Missione 8 "Assetto del Territorio ed Edilizia Abitativa", Programma 01 "Urbanistica e assetto del territorio" dello stato di previsione della spesa del bilancio 2023/2025, di cui euro 45.000,00 al Titolo 01 ed euro 75.000,00 al Titolo 02.
6. Alla copertura delle spese autorizzate ai commi da 1 a 5 si provvede mediante riduzione:
  - a) di euro 80.000,00 dello stanziamento iscritto nella Missione 10 "Trasporti e diritto alla mobilità", Programma 01 "Trasporto ferroviario", Titolo 1, e di euro 195.000,00 dello stanziamento iscritto nella Missione 10 "Trasporti e diritto alla mobilità", Programma 02 "Trasporto pubblico locale", Titolo 1, dello stato di previsione della spesa del bilancio 2023/2025;
  - b) di euro 125.000,00 dello stanziamento iscritto nella Missione 20 "Fondi e accantonamenti", Programma 03 "Altri fondi", Titolo 2 dello stato di previsione della spesa del bilancio 2023/2025.
7. Per gli esercizi successivi all'autorizzazione delle spese previste da questa legge si provvede con le rispettive leggi di approvazione del bilancio.
8. La Giunta regionale è autorizzata ad apportare le variazioni necessarie ai fini della gestione.

**Art. 33**

(Norme transitorie)

1. All'esito della procedura di verifica e adeguamento del Piano paesistico ambientale regionale (PPAR) in attuazione dell'intesa con il Ministero della cultura sottoscritta ai sensi dell'[articolo 156 del d.lgs. 42/2004](#), il piano adeguato con valore di PPR (qui di seguito PPR) è approvato dal Consiglio-Assemblea legislativa regionale, sulla base dell'accordo con il Ministero medesimo ai sensi dell'[articolo 15 della legge 241/1990](#), entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge. Si applica il procedimento di cui all'articolo 9 di questa legge.
2. La formazione del PTR è avviata dalla data di entrata in vigore di questa legge e il piano è approvato dal Consiglio-Assemblea legislativa regionale entro sei mesi dalla data di approvazione del PPR.
3. I PTCP sono approvati dalle Province entro sei mesi dall'approvazione del PTR.
4. I PUG sono approvati dai Comuni entro ventiquattro mesi dall'approvazione del PTCP e in ogni caso non oltre quarantotto mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge.
5. Fino alla data di entrata in vigore del PPR resta fermo il PPAR vigente.
6. Fino alla data di entrata in vigore del PTR resta fermo il Piano di indirizzo territoriale (PIT) vigente.
7. Fino alla data di entrata in vigore dei PTCP restano fermi i piani territoriali di coordinamento provinciale vigenti.
8. Fino alla data di entrata in vigore dei PUG sono fatti salvi gli strumenti urbanistici generali vigenti. Gli strumenti urbanistici generali e le loro varianti adottati alla data di entrata in vigore di questa legge sono approvati secondo le disposizioni di cui all'[articolo 26 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34](#) (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio). Per l'attuazione degli strumenti urbanistici generali di cui a questo comma, secondo le modalità e gli strumenti attuativi previsti e individuati dai medesimi, continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alla [l.r. 34/1992](#). Gli eventuali programmi di fabbricazione (PdF) ancora vigenti decadono in ogni caso, in assenza del PUG, decorsi ventiquattro mesi dall'approvazione del PTCP o comunque decorsi quarantotto mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge. La disposizione di cui al quarto periodo non si applica ai Comuni di cui al [comma 2 dell'articolo 1 della legge regionale 2 agosto 2017, n. 25](#) (Disposizioni urgenti per la semplificazione e l'accelerazione degli interventi di ricostruzione conseguenti agli eventi sismici del 2016).
9. Restano validi gli atti e i provvedimenti adottati e sono fatti salvi gli effetti prodotti, nonché i rapporti giuridici sorti sulla base delle disposizioni abrogate da questa legge.
10. Continuano, altresì, ad applicarsi gli atti regionali di indirizzo e gli atti finalizzati all'applicazione delle disposizioni abrogate che risultano compatibili con le disposizioni di questa legge, fino all'applicazione dei corrispondenti atti attuativi della medesima.
11. La Commissione regionale e le Commissioni locali per il paesaggio già costituite alla data di entrata in vigore di questa legge continuano a operare fino alla naturale scadenza, secondo le disposizioni della [legge regionale 27 novembre 2008, n. 34](#) (Disciplina delle commissioni locali per il paesaggio di cui all'[articolo 148 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#)) e i relativi provvedimenti attuativi. Nelle more dell'approvazione dell'atto di indirizzo di cui al comma 10 dell'articolo 29, per la composizione delle Commissioni locali per il paesaggio continua ad applicarsi la disciplina contenuta nella medesima [l.r. 34/2008](#), anche se abrogata da questa legge.
12. Fatta salva l'applicazione della normativa statale vigente, nonché la possibilità di varianti per l'attuazione del Piano nazionale

di ripresa e resilienza (PNRR) con le procedure di cui alla [L.r. 34/1992](#), fino all'adozione dei PUG e comunque non oltre il termine di quarantotto mesi di cui al comma 4, nel rispetto delle misure di salvaguardia di cui al PPR che nel suddetto periodo siano divenute applicabili, possono essere apportate agli strumenti urbanistici comunali di cui al comma 8 esclusivamente:

a) le varianti previste dagli articoli 15, comma 5, 26 bis, 26 ter e 26 quater della [L.r. 34/1992](#) con le procedure ivi previste; le varianti di cui al [comma 5 dell'articolo 15 della L.r. 34/1992](#) sono altresì ammesse, qualora finalizzate alla riduzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili, anche se incidenti sul dimensionamento globale del piano, fermo restando il rispetto degli altri parametri previsti dal medesimo comma 5;

b) le varianti finalizzate a conformare o adeguare gli strumenti urbanistici vigenti al PPR ai sensi del comma 7 dell'articolo 8, con la procedura di cui all'articolo 15. A tal fine il documento programmatico previsto dal medesimo articolo 15 è sostituito dalla proposta tecnica preliminare di variante, corredata del documento di verifica di assoggettabilità alla VAS.

13. Le varianti di cui all'[articolo 26 quater della L.r. 34/1992](#) nonché quelle di cui al comma 15 di questo articolo non possono essere adottate qualora prevedano ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola nei Comuni che non hanno completato per almeno il 75 per cento l'edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso urbanistica. A tal fine si considerano edificate le aree, ricadenti nelle zone C e D di cui all'articolo 2 del d.m. 1444/1968, per le quali sono stati già rilasciati i titoli abilitativi edilizi. È comunque consentita l'adozione di varianti ai PRG vigenti se necessarie all'ampliamento di attività produttive, purché le nuove aree siano contigue a quelle già edificate. Resta fermo quanto previsto dall'[articolo 29 della legge regionale 18 aprile 2019, n. 8](#) (Disposizioni di semplificazione e aggiornamento della normativa regionale).

14. È fatta in ogni caso salva la possibilità per i Comuni di approvare il PUG di cui all'articolo 14 fin dalla data di entrata in vigore di questa legge e prima dell'approvazione degli strumenti di pianificazione degli altri livelli istituzionali, con le procedure di cui all'articolo 15 che prevedono l'intervento della conferenza di CeVI. Nelle more dell'approvazione del PPR il Ministero della cultura si esprime in ordine agli aspetti di competenza nell'ambito della conferenza medesima.

15. Fermo restando quanto stabilito dal comma 13, con le modalità di cui agli articoli 4 e 15 e fatto salvo quanto diversamente stabilito da questo comma, è altresì consentito apportare varianti ai PRG vigenti diverse da quelle indicate dal comma 12, purché il Comune ne approvi la proposta tecnica preliminare, corredata del documento di verifica di assoggettabilità alla VAS, entro e non oltre 24 mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge. Per le finalità di questo comma la proposta tecnica preliminare di variante di cui al primo periodo sostituisce il documento programmatico di cui all'articolo 15 ai fini della prima conferenza di CeVI e della prosecuzione del procedimento per l'adozione e l'approvazione della variante di cui al medesimo articolo 15. Per l'attuazione delle varianti di cui a questo comma si applicano le disposizioni della [L.r. 34/1992](#).

16. Fino all'approvazione dei PUG ai sensi del comma 4, restano ferme le deleghe di cui agli articoli 5, comma 1, e 6 della [L.r. 34/1992](#) nel rispetto di quanto previsto dalla [L.r. 34/2008](#).

17. In caso di approvazione del PUG ai sensi del comma 14 prima dell'entrata in vigore del PPR, le deleghe di cui al comma 16 restano ferme fino all'adeguamento del PUG medesimo al PPR e comunque non oltre il termine di cui al comma 4.

18. In caso di mancato rispetto dei termini di cui ai commi 4 e 17, si applicano i commi 5, 6 e 7 dell'articolo 30.

19. Nelle more dell'approvazione dei PUG e comunque non oltre il termine di cui al comma 4, i Comuni dotati di piano regolatore generale possono consentire, nel rispetto del d.m. 1444/1968, interventi in deroga al piano regolatore generale medesimo che abbiano le caratteristiche della riqualificazione dell'edificato di cui alla lettera a) del comma 4 dell'articolo 25 con incremento massimo del 20 per cento della volumetria dell'edificio, mediante rilascio del titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa vigente, previa deliberazione del consiglio comunale. Tale deliberazione attesta, altresì, l'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento rispetto alle finalità di rigenerazione urbana di cui alla medesima lettera a) nonché il rispetto dell'accordo di cui al comma 20. Sulla proposta di deliberazione, nei casi in cui gli incrementi di cui a questo comma superino il 10 per cento del volume dell'edificio originario e comunque siano superiori a 100 mc, è acquisito il parere vincolante della Commissione locale del paesaggio che si esprime, per gli aspetti relativi alla tutela del patrimonio culturale e del paesaggio, anche con riferimento al paesaggio rurale non sottoposto a formale tutela e sulla base di quanto stabilito nell'accordo di cui al comma 20.

20. Fino all'approvazione del PPR gli interventi di cui al comma 19 possono essere consentiti in conformità al PPAR e alle condizioni e secondo le modalità e tempi previamente stabiliti mediante apposito accordo tra la Regione e il Ministero della cultura. Dopo l'approvazione del PPR i medesimi interventi possono essere consentiti nel rispetto di quanto disciplinato dal PPR stesso.

21. Fatto salvo quanto previsto al comma 22, gli interventi di cui al comma 19 possono essere consentiti ove siano soddisfatte almeno due delle condizioni di seguito elencate, di cui perlomeno una tra quelle individuate nelle lettere a), b) e c):

a) aumento della sicurezza delle costruzioni in termini di riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni fluviali e marine;

b) miglioramento sismico della struttura portante dell'intero edificio esistente, se già non obbligatorio per legge;

c) riduzione di almeno il 20 per cento dell'indice di prestazione energetica globale totale dell'edificio (EP<sub>gl,tot</sub>) di cui al [decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192](#) (Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la [direttiva 2010/31/UE](#) sulla prestazione energetica nell'edilizia e la [direttiva 2012/27/UE](#) sull'efficienza energetica, della [direttiva 2010/31/UE](#), sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della [direttiva 2002/91/CE](#) relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e al d.m. 26 giugno 2015 (Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici), rispetto alla situazione esistente al momento dell'intervento o raggiungimento del punteggio 2 secondo la Certificazione di sostenibilità energetico-ambientale degli edifici di cui alle Linee guida ai sensi degli articoli 6 e 7 della [legge regionale 17 giugno 2008, n. 14](#) (Norme per l'edilizia sostenibile);

d) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della [legge regionale 16 dicembre 2005, n. 36](#) (Riordino del sistema regionale delle politiche abitative);

e) aumento di almeno il 20 per cento della superficie permeabile;

f) demolizione con delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;

g) nel rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico e conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;

h) utilizzo di soluzioni basate sulla natura (NBS) nell'ambiente costruito;

i) eliminazione delle barriere architettoniche, se non obbligatoria per legge.

22. Gli interventi di cui al comma 19, qualora comportino incrementi non superiori il 10 per cento del volume dell'edificio originario e comunque non superiori a 100 mc, possono essere consentiti ove sia soddisfatta almeno una delle condizioni di cui alle lettere c) e i) del comma 21.
23. Le disposizioni di cui al comma 19 si applicano a:
- edifici residenziali ubicati nelle zone omogenee B, fatta salva l'esclusione di cui alla lettera b) del comma 24, e, per le parti attuate e con abitabilità, nelle zone omogenee C di cui al d.m. 1444/1968 dei PRG vigenti;
  - edifici non residenziali ubicati nelle zone omogenee B, fatta salva l'esclusione di cui alla lettera b) del comma 24, o, per le parti attuate e con agibilità, nelle zone omogenee D di cui al d.m. 1444/1968 dei PRG vigenti. In tale fattispecie è consentito il mutamento della destinazione d'uso degli edifici non residenziali, ubicati nelle suddette zone omogenee, a condizione che esso sia compatibile con la destinazione di zona prevista dagli strumenti urbanistici;
  - edifici destinati a opere pubbliche o di pubblica utilità, compresi gli edifici di edilizia residenziale pubblica, nonché gli immobili di proprietà della Regione, degli enti locali e delle aziende del servizio sanitario regionale, inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari;
  - edifici ubicati in zona agricola. In tale fattispecie, per gli edifici residenziali l'ampliamento è consentito sino ad un incremento complessivo massimo di 200 metri cubi e per quelli costruiti prima del 1950 l'ampliamento medesimo è consentito a condizione che non vengano alterati il tipo edilizio e le caratteristiche architettoniche;
  - aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto del Piano di gestione integrata delle aree costiere (Piano GIZC) di cui al [comma 1 dell'articolo 1 della legge regionale 14 luglio 2004, n. 15](#) (Disciplina delle funzioni in materia di difesa della costa), alle condizioni e limiti ivi previsti.
24. Le disposizioni di cui al comma 19 non si applicano a:
- edifici eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in difformità dallo stesso, a esclusione di quelli che abbiano formato oggetto di sanatoria ai sensi del [d.p.r. 380/2001](#);
  - edifici ubicati nelle zone territoriali omogenee A di cui al d.m. 1444/1968 o ad esse assimilate ed edifici ubicati nelle zone territoriali omogenee B, come individuati nell'accordo con il Ministero della cultura di cui al comma 20;
  - grandi strutture di vendita di cui alla [lettera g\) del comma 1 dell'articolo 19 della legge regionale 5 agosto 2021, n. 22](#) (Disciplina dell'attività commerciale nella Regione Marche);
  - edifici aventi destinazione commerciale, quando comportano una deroga alle disposizioni di cui alla [l.r. 22/2021](#), circa i limiti dimensionali delle strutture di vendita e la dotazione minima di parcheggi;
  - edifici che abbiano già usufruito delle premialità di cui alla [legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22](#) (Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile), salvo che per la parte consentita e non realizzata ai sensi della medesima legge regionale e comunque nel rispetto di quanto previsto da questo articolo;
  - aree definite a rischio idrogeologico, ivi incluse quelle classificate come aree di attenzione o da assoggettare a verifica, individuate dagli strumenti di pianificazione di settore di cui agli articoli 65 e 67 del [d.lgs. 152/2006](#);
  - edifici ricadenti nelle zone dei parchi e delle riserve naturali di cui alle lettere a), b) e c) del [comma 2 dell'articolo 12 della legge 6 dicembre 1991, n. 394](#) (Legge quadro sulle aree protette) e in aree sottoposte a tutela paesaggistica;
  - edifici ubicati nelle aree dichiarate inedificabili per legge, per sentenza, per provvedimento amministrativo, per contratto o per atto d'obbligo unilaterale;
  - edifici privati che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico;
  - edifici censiti dal PPAR per i quali è consentito solo il restauro e il risanamento conservativo. Per i Comuni privi di strumento urbanistico adeguato al PPAR il divieto è riferito agli edifici individuati dal Comune come meritevoli di tutela sulla base della cartografia IGM 1892/1895.
25. Qualora gli interventi di cui al comma 19 prevedano la demolizione e la ricostruzione si applicano i primi due periodi del [comma 1 ter dell'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001](#).
26. L'ampliamento di cui al comma 19 è consentito purché preveda il mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore.
27. Per gli interventi di cui al comma 19 sugli immobili aventi valore artistico, storico, culturale o paesaggistico è fatto salvo quanto stabilito dal [d.lgs. 42/2004](#) e dalla [lettera d\) del comma 1 dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001](#). Con riferimento ai beni tutelati ai sensi della [parte terza del d.lgs. 42/2004](#), nelle more dell'approvazione del PPR, i medesimi interventi sono ammessi soltanto nei casi e nei limiti previsti dal PPAR e dall'accordo con il Ministero della cultura di cui al comma 20.
28. I Comuni possono promuovere mediante avvisi pubblici, anche su base periodica o a scadenza calendarizzata, la presentazione di istanze finalizzate alla realizzazione di interventi di cui al comma 19 ai fini di poterle valutare congiuntamente con una medesima deliberazione consiliare.
29. Ai fini della [l.r. 25/2017](#), per i Comuni di cui al comma 2 dell'articolo 1 della legge regionale medesima, ferme restando le disposizioni statali vigenti in materia, continuano ad applicarsi le disposizioni della [l.r. 34/1992](#) richiamate dalla [l.r. 25/2017](#), pur se abrogate da questa legge.
30. Fermo restando quanto stabilito dalla normativa statale vigente, nelle more dell'adeguamento della disciplina regionale in materia di aree naturali protette alle disposizioni di questa legge, la Giunta regionale stabilisce, sentita la Commissione assembleare competente e il CAL, le modalità di conformazione e adeguamento al PPR degli strumenti di pianificazione adottati dagli enti gestori delle medesime aree naturali, assicurando la partecipazione del Ministero della cultura ai relativi procedimenti.
31. Le disposizioni di cui alla [l.r. 34/1992](#), abrogate da questa legge, continuano a trovare applicazione esclusivamente ai fini di cui a questo articolo nel rispetto di quanto ivi previsto.
32. Le disposizioni della [l.r. 34/2008](#), abrogata da questa legge, continuano a trovare applicazione esclusivamente ai fini di cui ai commi 11, 16 e 17 di questo articolo, nel rispetto di quanto ivi previsto.
33. Alle domande presentate secondo le modalità e i termini di cui al [comma 2 dell'articolo 9 della l.r. 22/2009](#) continua ad applicarsi la disciplina contenuta nella medesima legge.
34. In relazione agli interventi in deroga o variante previsti da questo articolo si applicano le disposizioni di cui al comma 11 dell'articolo 21.

## Nota relativa all'articolo 33

*Così modificato dall'[art. 4, l.r. 31 luglio 2024, n. 16](#), e dall'[art. 13, l.r. 1 agosto 2025, n. 21](#).*

## Art. 34

(Norme finali e modifiche alla l.r. 6/2007)

1. La Giunta regionale approva gli atti di cui agli articoli:

- a) 24, comma 7, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge;
- b) 5, comma 7, 7, comma 7, 30, commi 10 e 11, e 31, comma 5, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge;
- c) 6, comma 9, 29, comma 10, 30, commi 2 e 3 e articolo 33, comma 30, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge;
- d) 28, comma 6, entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge.

2. La Giunta regionale, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge, approva le tabelle parametriche di cui all'[articolo 16 del d.p.r. 380/2001](#) e i criteri per la determinazione del costo di costruzione, anche attraverso la determinazione di coefficienti e parametri volti ad agevolare e incentivare gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 25. Nel rispetto del medesimo articolo 16 e delle tabelle parametriche regionali, i Comuni determinano gli oneri di urbanizzazione in relazione ai riscontri ed ai prevedibili costi di urbanizzazione. Il contributo straordinario sul maggior valore di cui alla [lettera d-ter\) del comma 4 dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001](#) si applica agli interventi su aree e immobili in variante urbanistica o in deroga. Il gettito di tali oneri è utilizzato nel rispetto del [comma 460 dell'articolo 1 della legge 11 dicembre 2016, n. 232](#) (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2017 e bilancio pluriennale per il triennio 2017-2019), avendo cura che il loro impiego sia di norma collegato, in misura adeguata, agli ambiti urbani che li generano. Restano ferme le ipotesi di riduzione del contributo di costruzione previste dalla normativa statale vigente.

3. Ai fini della creazione della banca dati digitale contenente i dati degli immobili individuati ai sensi dell'[articolo 15 della legge regionale 8 marzo 1990, n. 13](#) (Norme edilizie per il territorio agricolo), i Comuni, entro sei mesi dalla data di approvazione della deliberazione di cui al comma 7 dell'articolo 24 di questa legge, provvedono alla compilazione e alla trasmissione alla struttura organizzativa regionale competente in materia di urbanistica della relativa scheda.

4. ....

5. I riferimenti contenuti nel [comma 1 dell'articolo 5 della legge regionale 17 giugno 2008, n. 14](#) (Norme per l'edilizia sostenibile) si intendono effettuati agli strumenti della pianificazione urbanistica di cui agli articoli 14 e 16 di questa legge.

6. La Giunta regionale per l'adozione degli atti previsti in questo articolo, anche con riferimento alle discipline settoriali richiamate in questa legge, può attivare consultazioni con i soggetti portatori di interessi collettivi, dandone preventiva notizia. La Giunta regionale adotta i medesimi atti nonché l'accordo tra la Regione e il Ministero della cultura di cui al comma 20 dell'articolo 33, sentita la Commissione assembleare competente.

7. Entro un anno dalla data di entrata in vigore di questa legge, la Giunta regionale presenta al Consiglio-Assemblea legislativa regionale una o più proposte di legge finalizzate al coordinamento formale delle norme regionali vigenti in materia con le disposizioni di questa legge e contenenti le eventuali disposizioni integrative e correttive che si rendano necessarie od opportune.

## Nota relativa all'articolo 34

*Il comma 4 modifica la lettera b) del comma 1 dell'art. 19 e aggiunge il comma 1 bis all'[art. 19, l.r. 12 giugno 2007, n. 6](#).*

## Art. 35

(Abrogazioni)

- 1. ....
- 2. ....

## Nota relativa all'articolo 35

*Il comma 1 abroga la [l.r. 5 agosto 1992, n. 34](#), ad eccezione delle lettere g) e h) del comma 1 dell'articolo 3 e della lettera d) del comma 2 dell'articolo 5 della medesima legge; la [l.r. 24 febbraio 1997, n. 18](#); la [l.r. 16 agosto 2001, n. 19](#); la [l.r. 23 febbraio 2005, n. 16](#); la [l.r. 16 dicembre 2005, n. 34](#); la [l.r. 27 novembre 2008, n. 34](#); la [l.r. 8 ottobre 2009, n. 22](#); la [l.r. 30 novembre 2009, n. 29](#); la [l.r. 21 dicembre 2010, n. 19](#); la [l.r. 21 gennaio 2011, n. 2](#); la [l.r. 23 novembre 2011, n. 22](#); la [l.r. 2 agosto 2013, n. 24](#); la [l.r. 17 dicembre 2020, n. 51](#); la [l.r. 1 luglio 2021, n. 14](#); la [l.r. 1 dicembre 2022, n. 26](#); la [l.r. 7 dicembre 2022, n. 28](#), e la [l.r. 29 marzo 2023, n. 4](#).*

*Il comma 2 abroga [l'art. 6, l.r. 29 aprile 1996, n. 16](#); il [comma 2 dell'art. 3, l.r. 4 ottobre 2004, n. 18](#); gli artt. 13 e 15, [l.r. 12 giugno 2007, n. 6](#); [l'art. 50, l.r. 22 dicembre 2009, n. 31](#); [l'art. 27, l.r. 15 novembre 2010, n. 16](#); gli artt. 27 e 29, [l.r. 27 dicembre 2012, n. 45](#); [l'art. 21, l.r. 29 novembre 2013, n. 44](#); [l'art. 37, l.r. 4 dicembre 2014, n. 33](#); [l'art. 34, l.r. 16 febbraio 2015, n. 3](#); il [comma 64 dell'art. 7, l.r. 3 aprile 2015, n. 13](#); [l'art. 12, l.r. 13 aprile 2015, n. 16](#); il [comma 2 dell'art. 20, l.r. 20 aprile 2015, n. 17](#); gli artt. 1, 2, 3 e 5, [l.r. 25 novembre 2016, n. 26](#); [l'art. 2, l.r. 9 febbraio 2018, n. 2](#); [l'art. 10, l.r. 3 maggio 2018, n. 8](#); gli artt. 5 e 29, [l.r. 18 aprile 2019, n. 8](#); [l'art. 1, l.r. 30 dicembre 2019, n. 43](#); [l'art. 1, l.r. 29 gennaio 2020, n. 2](#); gli artt. 1, 2 e 3, [l.r. 28 maggio 2020, n. 19](#); [l'art. 1, l.r. 5 agosto 2020, n. 44](#); [l'art. 1, l.r. 17 giugno 2021, n. 11](#); gli artt. 3 e 4, [l.r. 2 dicembre 2021, n. 34](#); [l'art. 6, l.r. 10 gennaio 2022, n. 1](#); la [lettera o\) del comma 1 dell'art. 6, r.r. 4 dicembre 2004 n. 11](#); il [r.r. 8 agosto 2012, n. 6](#).*

**Art. 36**  
(Entrata in vigore)

1. Questa legge entra in vigore il 1° gennaio 2024.